

# IMMOBILIEN- WERTE II ASCHAFFENBURG

GMBH & CO.  
GESCHLOSSENE  
INVESTMENT KG



VERKAUFSPROSPEKT

**Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG**  
**Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Stockholmer Allee 53  
44269 Dortmund

Telefon: +49 231 557173-0  
Telefax: +49 231 557173-99

E-Mail: [kvg@dr-peters.de](mailto:kvg@dr-peters.de)  
Internet: [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de)



dpd



# INHALT

4

---

1 | EDITORIAL

5

---

2 | BETEILIGUNGSANGEBOT  
IM ÜBERBLICK

8

---

3 | ANGABEN ZUR  
GESELLSCHAFT UND  
ZU DEN ANTEILEN

15

---

4 | ANLAGEZIEL UND  
ANLAGEOBJEKT

20

---

5 | RISIKEN DER BETEILIGUNG

36

---

6 | WIRTSCHAFTLICHE  
ANGABEN [PROGNOSE]

41

---

7 | RECHTLICHE ANGABEN

47

---

8 | KURZANGABEN  
ZU BEDEUTSAMEN  
STEUERVORSCHRIFTEN

58

---

9 | ANGABEN ZUR  
KAPITALVERWALTUNGS-  
GESELLSCHAFT

# 63

---

10 | ANGABEN ZUR  
VERWAHRSTELLE

# 64

---

11 | INTERESSEN-  
KONFLIKTE

# 65

---

12 | ANLEGER-  
INFORMATIONEN

# 67

---

13 | INFORMATION AN  
DEN ANLEGER ZUR  
DATENVERARBEITUNG

# 69

---

14 | VERBRAUCHER-  
INFORMATIONEN

# 73

---

15 | ANLAGEBEDINGUNGEN

# 78

---

16 | GESELLSCHAFTS-  
VERTRAG

# 89

---

17 | TREUHANDVERTRAG

# 93

---

18 | GLOSSAR

# 1 | EDITORIAL

Sehr geehrte Anlegerinnen, sehr geehrte Anleger,

nicht nur in turbulenten Marktphasen, wie wir Sie aktuell erleben, geht kein Weg an Sachwertinvestments vorbei. Insbesondere Immobilienfonds leisten einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung von Anlegerportfolios. Sie ermöglichen attraktive Auszahlungen und bieten zumeist ein solides Verhältnis von Rendite und Risiko.

Die Dr. Peters Group ist seit mehr als 45 Jahren als Investment- und Asset-Manager im Immobilienbereich aktiv und steht für aktiv gemanagte Fonds mit langen Laufzeiten. Mittlerweile hat das familiengeführte Unternehmen über 60 Immobilieninvestments realisiert – in den Nutzungsklassen Hotel, Pflege, Einzelhandel und Büro.

Dieser sehr langjährige und solide Track Record im Bereich Immobilien ist die Basis für das vorliegende Beteiligungsangebot Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG („Gesellschaft“).

Die Gesellschaft ist als sogenannter § 6b EStG-Fonds konzipiert („6b Fonds“). Die Steuervergünstigungsvorschrift der §§ 6b bzw. 6c EStG ermöglicht es den Anlegern, stille Reserven, die sie bei der Veräußerung bestimmter Wirtschaftsgüter in einem anderen Betrieb aufgedeckt haben, auf gleichartige Wirtschaftsgüter des Betriebsvermögens, die vom Steuerpflichtigen angeschafft oder hergestellt werden, steuerneutral zu übertragen.

Der Beitritt zu einem solchen Fonds stellt steuerlich einen anteiligen Erwerb des im Fonds enthaltenen Anlageobjektes dar. Besagte

Veräußerungsgewinne lassen sich durch einen Beitritt in Höhe des Beteiligungserwerbs übertragen, wodurch die Zwangsauflösung und Nachversteuerung der § 6b EStG bzw. § 6c EStG-Rücklage zunächst abgewendet wird. Hinzu kommt die durch den Anteil der Fremdfinanzierung ausgelöste Hebelwirkung des Fonds. Im Fall der vorliegenden Beteiligung beträgt der prognostizierte Hebesatz ca. 185 %. So kann mit einer Investitionssumme von 100.000 € planmäßig die sofortige Besteuerung eines Verkaufsgewinns von ca. 185.000 € verhindert werden.

Mitentscheidend für den verlässlichen Verlauf eines 6b Fonds ist neben dem Erfahrungsschatz des anbietenden Investment- und Asset-Managers das Anlageobjekt, an dem sich die Anleger beteiligen. Die für das vorliegende Beteiligungsangebot angebundene Büroimmobilie in der im Nordwesten des Bundeslandes Bayern gelegenen Stadt Aschaffenburg weist mit der Deutschlandzentrale des Logistikunternehmens DPD einen namhaften und bonitätsstarken Mieter auf, der langfristig auf den Standort Aschaffenburg setzt. Belege hierfür sind unter anderem die lange Laufzeit des bestehenden Mietvertrags bis Ende 2035 sowie der Umstand, dass im vergangenen und in diesem Jahr mieterseitig umfangreiche Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen innerhalb der Mietflächen vorgenommen worden sind. Entsprechend ist der Grundstein für einen verlässlichen Fondsverlauf gelegt.

Dortmund, 19. September 2023

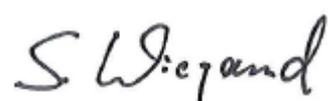
Herzliche Grüße,



Marc Bartels  
Geschäftsführer KVG



Fabian Schultheis  
Geschäftsführer KVG



Sebastian Wiegand  
Geschäftsführer KVG

## 2 | BETEILIGUNGSANGEBOT IM ÜBERBLICK

<b>Gesellschaft</b>	Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG („ <u>Gesellschaft</u> “, siehe für nähere Einzelheiten Kapitel 3 „Angaben zur Gesellschaft und zu den Anteilen“)
<b>Anlageobjekt</b>	<p>Die Gesellschaft hält planmäßig eine Beteiligung i. H. v. rd. 89,9 % an der DS Immobilienwerte II GmbH &amp; Co. KG, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRA 19354 („<u>Objektgesellschaft</u>“).</p> <p>Die Gesellschaft wird damit – mittelbar über ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft – Eigentümerin der Büroimmobilie in der Wailandtstraße 1/1a, 63741 Aschaffenburg (Bayern), Amtsgericht Aschaffenburg, Grundbuch von Leider, Blatt 7020, Flurstücke 24404/26 und 24404/29 („<u>Anlageobjekt</u>“).</p>
<b>Produktgattung</b>	Geschlossener Immobilienfonds
<b>Fondswährung</b>	Euro (€)
<b>Kaufpreis des Anlageobjektes</b>	20.000.000 €
<b>Geplantes Investitionsvolumen der Objektgesellschaft</b>	22.991.000 € auf Ebene der Objektgesellschaft
<b>Geplantes Kommanditkapital der Gesellschaft</b>	11.670.000 € (davon einzuwerbendes Kommanditkapital 11.650.000 € zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag)
<b>Platzierungs-/ Finanzierungsgarantie auf Ebene der Gesellschaft</b>	Bis zu 7.000.000 €
<b>Beteiligungsform</b>	Indirekte Beteiligung an der Gesellschaft als Treugeber über die DS-AIF Treuhand GmbH („ <u>Treuhandkommanditistin</u> “, siehe für nähere Einzelheiten Kapitel 3 Abschnitt „Treuhandkommanditistin“) mit der Möglichkeit der späteren Umwandlung in eine direkte Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft.
<b>Mindestbeteiligung</b>	20.000 € (höhere Beträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein)
<b>Ausgabeaufschlag</b>	5 % des gezeichneten Kommanditkapitals
<b>Fehlende Risikomischung</b>	<p>Es steht der Dr. Peters Asset Finance GmbH &amp; Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft („<u>KVG</u>“, siehe für nähere Einzelheiten Kapitel 9 „Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft“) frei, jeweils einen geringeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.</p> <p><b>Da die Gesellschaft mittelbar über die Objektgesellschaft nur in einen Vermögensgegenstand – das Anlageobjekt – investiert ist, weicht sie von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB ab. Der Gesellschaft dürfen somit nur Anleger beitreten, die sich verpflichten, mindestens die Mindestbeteiligung zu leisten, und die darüber hinaus die Anforderung des § 262 Abs. 2 Nr. 2 b) KAGB erfüllen (siehe für nähere Einzelheiten Kapitel 3 Abschnitt „Profil des typischen Anlegers“).</b></p>
<b>Geplante Auszahlungen [Prognose]</b>	<p>2,5 % p. a. prognostiziert (zeitanteilig ab dem auf den Beitritt und dem auf die vollständige Einzahlung des Kommanditkapitals und des Ausgabeaufschlags folgenden Monats, frühestens jedoch ab dem 1. Januar 2024 und nicht vor dem Monat, der auf die Übergabe des Anlageobjektes auf Ebene der Objektgesellschaft und die Kaufpreiszahlung folgt)</p> <p>Die Auszahlungen sollen halbjährlich vorgenommen werden.</p>
<b>Dauer der Beteiligung</b>	<p>Geplante Fondslaufzeit bis zum 31. Dezember 2038</p> <p>Eine Verlängerung ist mit Zustimmung der Anleger gemäß § 4 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages möglich.</p>

**Einkunftsart und Besteuerung**

Einkünfte aus Gewerbebetrieb nach § 15 EStG

Die Anleger haben die Möglichkeit, eine im Rahmen von § 6b EStG gebildete Rücklage auf das Anlageobjekt zu übertragen. Der prognostizierte Hebel hierfür beträgt ca. 185 %.

**Information zur Offenlegungsverordnung  
über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungs-  
pflichten im Finanzdienstleistungssektor (EU)  
2019/2088**

Nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden derzeit nicht berücksichtigt. Dies gilt vor allem aufgrund des Umstands, dass die notwendigen Informationen, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen aus Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten erforderlich sind, im Markt noch nicht in vollem Umfang sowie in hinreichender Qualität verfügbar sind. Die diesem Beteiligungsangebot zugrunde liegende Investition berücksichtigt nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

**Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Entwicklung.**

**Das Beteiligungsangebot richtet sich an unternehmerisch denkende Anlegerinnen und Anleger, die über einen langfristigen Anlagehorizont verfügen und bei einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligung gegebenenfalls einen Totalverlust in Kauf nehmen können.**

**Ein Überblick über die Risiken der Beteiligung findet sich in Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“. Das Profil der typischen Anlegerinnen und Anleger findet sich in Kapitel 3 Abschnitt „Profil des typischen Anlegers“.**

In diesem Verkaufsprospekt wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit und sprachlichen Vereinfachung das generische Maskulinum

verwendet. Dabei sind stets alle Geschlechter gleichberechtigt angesprochen. Alle verwendeten Begriffe und Bezeichnungen gelten für Personen aller Geschlechter gleichermaßen.

Als „Anleger“ werden in diesem Verkaufsprospekt natürliche und juristische Personen bezeichnet, die sich nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft (siehe Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“) im Rahmen einer Kapitalerhöhung mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin oder unmittelbar als Kommanditist an der Gesellschaft beteiligen. Die Gründungsgesellschafter (siehe Kapitel 3 Abschnitt „Gründungsgesellschafter/ Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung“) sind nicht Anleger im vorgenannten Sinne.

## 2.1 ANLAGEOBJEKT

Die Gesellschaft investiert überwiegend in den Erwerb von rund 89,9 % der Kommanditanteile der Objektgesellschaft. Hierdurch wird sie mittel-

bare Eigentümerin der nachfolgend dargestellten Büroimmobilie in Aschaffenburg.

<b>Anlageobjekt</b>	Büroimmobilie
<b>Standort</b>	Wailandtstraße 1/1a, 63741 Aschaffenburg (Bayern)
<b>Grundbuch</b>	Amtsgericht Aschaffenburg, Grundbuch von Leider, Blatt 7020, Flurstücke 24404/26 und 24404/29
<b>Baujahr</b>	1992/1998 (letztmalige Modernisierung 2022/2023)
<b>Grundstücksgröße</b>	10.010 m <sup>2</sup>
<b>Mietfläche</b>	ca. 6.703,5 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze</b>	181 Stück
<b>Nutzungsart</b>	Büro

Der vorstehend dargestellte Bürokomplex wird im Rahmen dieses Verkaufsprospekts als „Anlageobjekt“ bezeichnet. Nähere Angaben zum

Anlageobjekt finden sich im Kapitel 4 „Anlageziel und Anlageobjekt“.

## 2.2 MIETVERTRÄGE

Hauptmieter der Büroimmobilie ist die DPD Deutschland GmbH („DPD“) – eine deutsche Paket- und Expressdienstleisterin, die hier ihre Deutschlandzentrale unterhält. DPD ist Teil von Europas größtem Paketdienst-Netzwerk DPDgroup, die ihrerseits zur französischen Le Groupe La Poste gehört, der zweitgrößten Postgesellschaft Europas. Der bestehende Mietvertrag läuft noch mehr als 12 Jahre – bis Ende 2035. Die Wirtschaftsauskunftei Creditreform bewertet die Bonität der DPD mit aktueller Wirtschaftsauskunft per 8. September 2023 mit

einem von Creditreform selbst entwickelten Index von 158 (bei einer Skala von 100 (beste Bewertung) bis 600). Forderungen werden nach der Bonitätsbewertung von Creditreform mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,92 % beglichen. Ein Teil der Dachfläche der Büroimmobilie ist an die Vodafone GmbH („Vodafone“) vermietet, welche dort Mobilfunkantennen betreibt. Nachfolgend die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes vollständige Übersicht der Mieter des Anlageobjekts:

MIETER	NUTZUNGS-ART	FLÄCHE (IN M <sup>2</sup> )	JAHRESNETTO-KALTMIETE (IN €)	ANTEIL (IN % DER JAHRESNETTOKALTMIETE)
DPD Deutschland GmbH	Büro	6.703,5 m <sup>2</sup>	1.049.233,92 €	99,4 %
Vodafone GmbH	Mobilfunkstation	0,0 m <sup>2</sup>	6.825,00 €	0,6 %
<b>Gesamt</b>		<b>6.703,5 m<sup>2</sup></b>	<b>1.056.058,92 €</b>	<b>100,0 %</b>

Die Wertsicherung des Mietvertrags mit DPD erfolgt über eine Mietpreisindexierung bemessen an dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland. Ändert sich der Verbraucherpreisindex im Vergleich zum Zeitpunkt der letzten Mietanpassung um 10 Punkte oder mehr, wird die Miete mit 70 % der prozentualen Indexveränderung angepasst. Der Mietvertrag mit Vodafone sieht eine jährliche Anhebung der Miete um 3 % – jeweils zum Januar eines Jahres – vor.

Nähere Angaben zu den einzelnen Mietern und den jeweiligen Mietverträgen finden sich im Kapitel 7 „Rechtliche Angaben“.

## 2.3 EINBRINGUNGSMÖGLICHKEIT EINER § 6B-RÜCKLAGE

Das Konzept der Gesellschaft eröffnet den Anlegern die Möglichkeit der Übertragung stiller Reserven nach § 6b EStG aus einem anderen

Betriebsvermögen auf die Gesellschaft. Der prognostizierte „Hebel“, der hier aus der Fremdfinanzierung des Anlageobjekts erreicht werden konnte, beträgt ca. 185 %. Interessierten Anlegern wird geraten, in Bezug auf die Einbringungsmöglichkeit, die Hilfe eines steuerlichen Beraters hinzuzuziehen.

## 2.4 IMMOBILIENEXPERTISE DR. PETERS GROUP

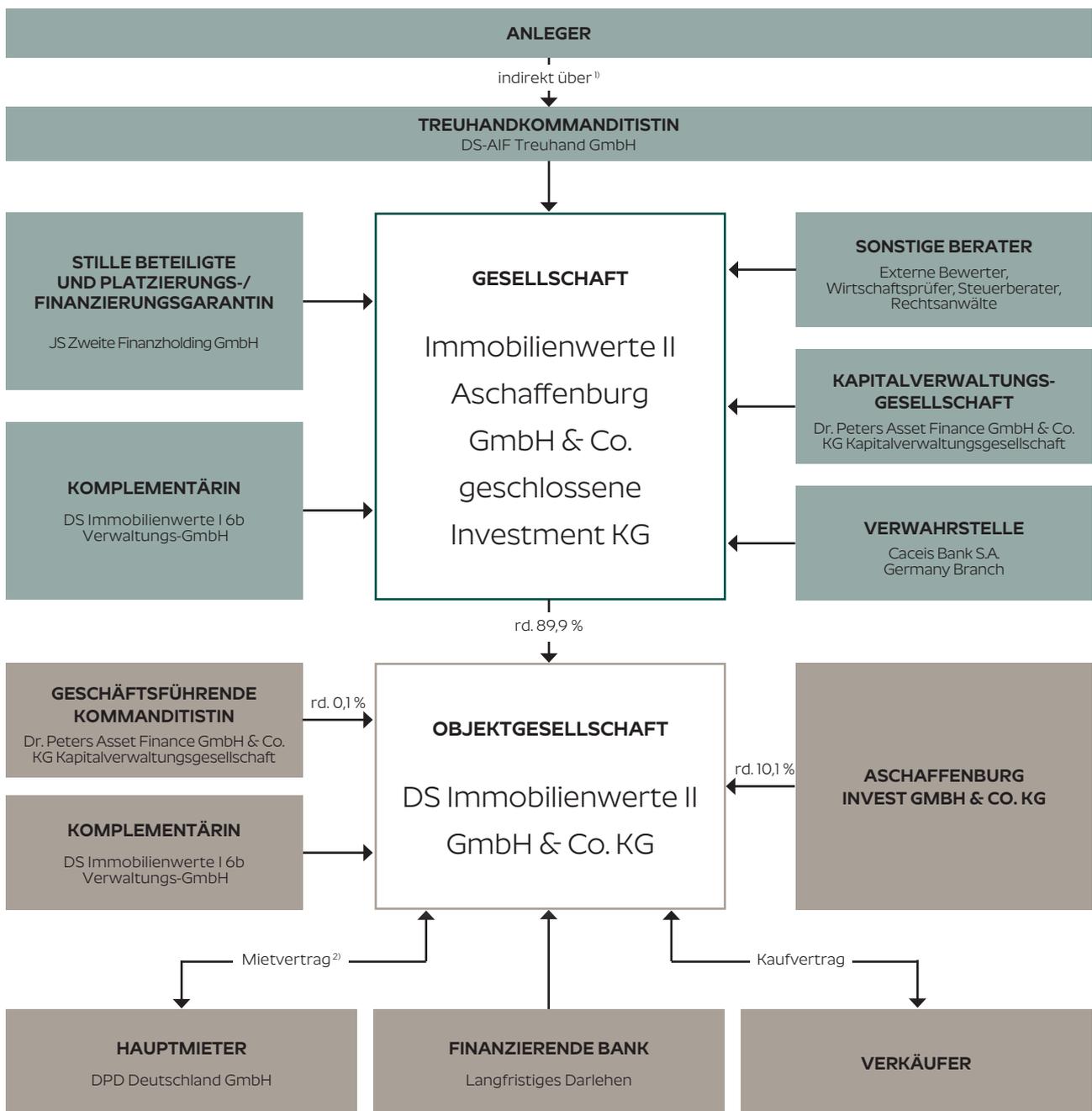
Die Dr. Peters Group blickt auf mehr als 45 Jahre Emissionserfahrung zurück. Seit 1975 strukturiert, platziert und managt die Dr. Peters Group Sachwertinvestments für Privatanleger und institutionelle Investoren. Insgesamt hat die Unternehmensgruppe per Ende 2022 erfolgreich 62 Immobilienprojekte finanziert. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 800 Millionen € stellt die Dr. Peters Group ihre langjährige Expertise im deutschen Immobiliensegment unter Beweis.

# 3 | ANGABEN ZUR GESELLSCHAFT UND ZU DEN ANTEILEN

## 3.1 STRUKTURÜBERBLICK: IMMOBILIENWERTE II ASCHAFFENBURG GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Die Gesellschaft investiert das von den Anlegern einzuwerbende Kapital überwiegend in die Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft mit

rund 89,9 % beteiligt ist. Die Objektgesellschaft wiederum wird Eigentümerin des Anlageobjektes, d. h. der in Aschaffenburg belegenen Immobilie. Die Gesellschaft investiert daher mittelbar in einen Sachwert und somit ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 2 KAGB.



<sup>1)</sup> Die mittelbare Beteiligung über die Treuhandkommanditistin kann grundsätzlich in eine unmittelbare Beteiligung als Kommanditist umgewandelt werden.  
<sup>2)</sup> Ab Übernahme des Anlageobjektes durch die Objektgesellschaft.

Hinsichtlich der nachfolgenden Ausführungen wird auch auf den Gesellschaftsvertrag (Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“) verwiesen.

### 3.2 FIRMA, SITZ

Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRA 19567, mit eingetragener Geschäftsanschrift Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund.

### 3.3 UNTERNEHMENSgegenstand

Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere der Erwerb und die Vermietung von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Sachwerte) und von Anteilen an Gesellschaften, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag nur Immobilien i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (vgl. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, „Objektgesellschaft“) sowie im Rahmen der Bildung einer Liquiditätsreserve die Anlage in (i) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a KAGB erfüllen (ii) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und (iii) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit diesem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen oder geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

Die Anlagestrategie der Gesellschaft ergibt sich aus den Anlagebedingungen im Sinne der § 266 KAGB (siehe Kapitel 15 „Anlagebedingungen“).

### 3.4 GRÜNDUNG, LAUFZEIT, GESCHÄFTSJAHR

Die Gesellschaft wurde am 26. Juli 2023 gegründet und am 14. September 2023 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 19567 eingetragen. Die Gesellschaft unterliegt deutschem Recht.

Die Gesellschaft wurde auf bestimmte Zeit geschlossen und wird planmäßig mit Ablauf des 31. Dezember 2038 liquidiert.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung (einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen) und mit Zustimmung der KVG berechtigt, die Laufzeit der Gesellschaft bis zu zwei Mal um jeweils bis zu drei Jahre zu verlängern. Dies setzt voraus, dass nach dem Ermessen der KVG durch die Laufzeitverlängerung nachhaltig höhere Erträge für die Gesellschaft zu erwarten sind, die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände zum geplanten Laufzeitende nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entsprechen und durch die Laufzeitverlängerung eine entsprechende Ergebnisverbesserung erwartet werden kann oder die Fortsetzung der Gesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist.

Die Gesellschaft wird ferner bei Erreichen oder Unmöglichwerden des Gesellschaftsgegenstandes – insbesondere im Fall des Verkaufs oder des Untergangs der in § 2 der Anlagebedingungen näher genannten Vermögensgegenstände („Zweckerreichung“) – mit Wirkung zum Ablauf des Geschäftsjahres aufgelöst, in dem die Zweckerreichung eintritt. Die Gesellschafter können jederzeit die Auflösung der Gesellschaft beschließen.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

Das Datum der Auflegung dieses Investmentvermögens entspricht dem Datum der Vertriebsgenehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“).

### 3.5 GRÜNDUNGSGESELLSCHAFTER/ GESELLSCHAFTER ZUM ZEITPUNKT DER PROSPEKTAUFSTELLUNG

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH mit Sitz in Dortmund, eingetragene Geschäftsanschrift Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 34066 („Komplementärin“). Alleiniger Gesellschafter der Komplementärin ist die Dr. Peters Geschäftsführungs-GmbH. Geschäftsführer der Komplementärin sind Stefan Gerth und Thomas Lanfermann. Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Einzige Kommanditistin ist die Treuhandkommanditistin (siehe Kapitel 3 Abschnitt „Treuhandkommanditistin“) DS-AIF Treuhand GmbH.

### 3.6 TREUHANDKOMMANDITISTIN

Die Treuhandkommanditistin firmiert unter DS-AIF Treuhand GmbH mit Sitz in Dortmund, eingetragene Geschäftsanschrift Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 26739 („Treuhandkommanditistin“). Die Treuhandkommanditistin ist an der Gesellschaft mit einer Kommanditeinlage in Höhe von 20.000 € beteiligt. Ein Ausgabeaufschlag ist von der Treuhandkommanditistin nicht zu erbringen. Die für die Treuhandkommanditistin im Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt 1% der Pflichteinlage der Treuhandkommanditistin. Geschäftsführer der Treuhandkommanditistin ist Sebastian Podwojewski.

Die Aufgabe und Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin bestimmt sich nach dem mit der Gesellschaft abgeschlossenen Treuhandvertrag, der diesem Verkaufsprospekt in vollem Wortlaut als Anlage („Treuhandvertrag“, siehe Kapitel 17 „Treuhandvertrag“) beigefügt ist, sowie aus dem mit den einzelnen Anlegern jeweils abzuschließenden Registertreuhandvertrag („Registertreuhandvertrag“, siehe Anlage I des Treuhandvertrages in Kapitel 17 „Treuhandvertrag“). Die Treuhandkommanditistin fungiert als Registertreuhand und übernimmt die Treuhandstellung. Die Treuhandkommanditistin nimmt an der Kapitalerhöhung der Gesellschaft zwar im eigenen Namen, jedoch als Treuhandkommanditistin für fremde Rechnung teil und hält ihren Gesellschaftsanteil als Treuhandkommanditistin für die Anleger (Treugeber).

Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, an den Gesellschafterversammlungen der Gesellschaft teilzunehmen und in den Gesellschafterversammlungen die ihr erteilten Stimmrechtsvollmachten weisungsgemäß auszuüben. Ohne Weisung enthält sie sich der Stimme.

Für die Wahrnehmung der übernommenen Aufgaben als Register-treuhänder und Stimmrechtsvertreter erhält die Treuhandkommanditistin eine jährliche Vergütung in Höhe von 2.100 € zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die in monatlichen Teilbeträgen nachschüssig zahlbar ist. Die Vergütung für das erste Geschäftsjahr wird zeitanteilig ab der Vertriebsgenehmigung durch die BaFin für die Gesellschaft gezahlt. Die Vergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2025 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 2,5 %. Die Vergütung wird durch die KVG gezahlt.

### 3.7 KAPITAL DER GESELLSCHAFT

Zum Zeitpunkt der Auflegung der Gesellschaft beträgt die Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Gesellschaft 20.000 €. Dabei handelt es sich ausschließlich um Kommanditkapital, welches von der Treuhandkommanditistin gehalten wird.

Es ist vorgesehen, das Kommanditkapital der Gesellschaft durch die mittelbare Aufnahme von Anlegern als Treugeber über die Treuhandkommanditistin und die damit verbundene Erhöhung der Kapitaleinlage der Treuhandkommanditistin schrittweise planmäßig auf bis zu 11.670.000 € zu erhöhen. Das Kapital der Gesellschaft kann maximal auf bis zu 11.700.000 € erhöht werden.

### 3.8 PLATZIERUNGSPHASE

Der Zeitraum der Platzierung des Kommanditkapitals der Gesellschaft endet voraussichtlich am 31. Dezember 2024 („Platzierungsphase“) oder, sofern das Kommanditkapital der Gesellschaft zu einem früheren Zeitpunkt voll platziert sein sollte, zu diesem früheren Zeitpunkt. Die Geschäftsführung ist berechtigt, die Platzierungsphase ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter mit Wirkung für alle Gesellschafter um bis zu ein Jahr zu verlängern.

### 3.9 PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS

Eine Beteiligung an der Gesellschaft ist eine mit Risiken behaftete langfristig angelegte unternehmerische Beteiligung, die neben den speziellen Risiken einer Immobilieninvestition auch weiteren wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Risiken ausgesetzt ist.

Die angestrebten Rückflüsse aus der Beteiligung können nicht zugesagt werden. Sie hängen von einer Vielzahl von Einflussfaktoren ab. Abweichungen einzelner wirtschaftlicher, steuerlicher oder rechtlicher Einflussfaktoren oder die Kumulierung von Abweichungen mehrerer Einflussfaktoren können zu einer deutlichen Verschlechterung des Gesamtergebnisses für die Anleger führen. Die Anleger müssen darüber hinaus fähig sein, die Verluste, die sich aus der Vermögensanlage ergeben können, bis hin zu 100 % des Gesamtbetrages (Totalverlust) sowie weitere Zahlungsverpflichtungen bis zur Privatinsolvenz zu tragen (siehe Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“).

Das Beteiligungsangebot ist daher nicht für diejenigen Anleger geeignet, die auf eine feste Verzinsung, einen bestimmten

Rückzahlungsbetrag und/oder einen feststehenden Rückzahlungszeitpunkt ihrer Kapitaleinlage angewiesen sind oder solche, die mit einem Investment nachhaltigkeitsbezogene Ziele im Sinne der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) verfolgen.

Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger mit eigener wirtschaftlicher Erfahrung, die hinsichtlich der angebotenen Beteiligung an der Gesellschaft über ein Grundverständnis für wirtschaftliche Zusammenhänge (Chancen und Risiken) verfügen und sich langfristig engagieren wollen. Aufgrund der geplanten Laufzeit sollten Anleger beim Erwerb der Beteiligung über einen langfristigen Anlagehorizont verfügen und sich der eingeschränkten Handelbarkeit der Beteiligung (siehe Kapitel 3 Abschnitt „Übertragung von Anteilen, eingeschränkte Handelbarkeit“) bewusst sein.

Da die Gesellschaft nur in einen Vermögensgegenstand – und zwar über die Beteiligung an der Objektgesellschaft in das Anlageobjekt – investiert ist, weicht sie von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB ab. Der Gesellschaft dürfen somit nur Anleger beitreten, die sich verpflichten, mindestens die Mindestbeteiligung in Höhe von 20.000 € zu leisten, und die darüber hinaus die Anforderung des § 262 Abs. 2 Nr. 2 b) KAGB erfüllen, d. h. solche Anleger, a) die schriftlich in einem vom Vertrag über die Investitionsverpflichtung getrennten Dokument angeben, dass sie sich der Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition bewusst sind, b) deren Sachverstand, Erfahrungen und Kenntnisse der mit dem Vertrieb beauftragte Vertriebspartner bewertet hat, c) bei denen der mit dem Vertrieb beauftragte Vertriebspartner hinreichend davon überzeugt ist, dass der jeweilige Anleger in der Lage ist, seine Anlageentscheidungen selbst zu treffen, und die damit einhergehenden Risiken versteht und dass das vorliegende Beteiligungsangebot für ihn als Anleger angemessen ist, und d) bei denen der mit dem Vertrieb beauftragte Vertriebspartner dem Anleger in Textform bestätigt hat, dass er die Bewertung nach Maßgabe von lit. b) vorgenommen hat und die Voraussetzungen nach lit. c) vorliegen.

### 3.10 BEITRITT VON ANLEGERN, EINZAHLUNG, AUSGABEAUFSCHLAG

Im Rahmen der Platzierung des Kommanditkapitals wird die KVG von allen Gesellschaftern ermächtigt, mit beitriftswilligen Anlegern entsprechende Vereinbarungen über die Beteiligung dieser Anleger an der Gesellschaft („Beitrittsvereinbarungen“) abzuschließen.

Anleger können sich als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligen. Mittelbar als Treugeber an der Gesellschaft beteiligte Anleger können jederzeit durch Beendigung des Treuhandverhältnisses und Übernahme des seitens der Treuhandkommanditistin für sie jeweils gehaltenen (Teil-)Kommanditanteils anstelle der Treuhandkommanditistin unmittelbar als Kommanditisten in die Gesellschaft eintreten.

Der Betrag der Kommanditeinlage, durch die sich ein Anleger an der Gesellschaft beteiligt, muss mindestens 20.000 € betragen. Eine höhere Kommanditeinlage muss jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Neben der Kommanditeinlage hat ein jeder Anleger einen Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % seiner jeweiligen

Kommanditeinlage zu zahlen. Es steht der KVG frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

Grundsätzlich können in Deutschland ansässige und unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen sowie Kapitalgesellschaften, die die Gesellschaftsbeteiligung im eigenen Namen und für eigene Rechnung halten, der Gesellschaft als Gesellschafter beitreten. Personengesellschaften sowie ausländische juristische Personen können durch die KVG im Einzelfall nach freiem Ermessen zugelassen werden.

Ausgeschlossen sind Anleger, die Staatsbürger der USA, Kanadas, Australiens oder Japans („Ausschlussstaaten“), Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die Ausschlussstaaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete (z. B. Green Card) sind oder einen Wohnsitz in den Ausschlussstaaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete haben.

Ebenfalls als Anleger ausgeschlossen sind juristische Personen und Personengesellschaften, die nach dem Recht eines Ausschlussstaates errichtet sind, deren Einkommen dem Besteuerungsrecht eines Ausschlussstaates unterliegt und/oder die eine Geschäftsanschrift in einem Ausschlussstaat haben.

Juristische Personen oder Personengesellschaften können sich zudem nicht an der Gesellschaft beteiligen, wenn an ihnen natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen beteiligt sind, die gemäß den vorstehenden beiden Absätzen nicht berechtigt wären, der Gesellschaft als Anleger beizutreten.

Die gemeinschaftliche Übernahme eines Gesellschaftsanteils durch Ehegatten, Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaften ist ebenso ausgeschlossen.

Die Anleger sind verpflichtet, der KVG jede nach dem Beitritt eintretende Veränderung ihrer Anschrift, ihrer Ansässigkeit oder unbeschränkten Steuerpflicht unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Die mittelbar als Treugeber beteiligten Anleger haben die Treuhandkommanditistin im Fall einer Inanspruchnahme durch Gläubiger der Gesellschaft freizustellen; die anteilige Freistellungsverpflichtung des einzelnen Anlegers ist dabei jedoch auf einen Betrag in Höhe von 1,0 % der jeweils übernommenen Pflichteinlage beschränkt. Bei den als Treugeber an der Gesellschaft beteiligten Anlegern wird eine Haftsumme von 1 % der jeweiligen Kommanditeinlage in das Handelsregister eingetragen.

Bei Anlegern, die sich als Treugeber an der Gesellschaft beteiligen, wird – ungeachtet der für die Treuhandkommanditistin im Handelsregister eingetragenen Haftsumme – in das Kapitalkonto I ein Haftkapital in Höhe von 1 % der jeweiligen Kommanditeinlage gebucht.

Der Ausgabepreis für den Anleger entspricht seiner jeweiligen Kommanditeinlage zuzüglich des darauf entfallenden Ausgabeaufschlages. Der Ausgabeaufschlag wird zur anteiligen Begleichung der Eigenkapitalvermittlungskosten verwendet. Der Ausgabepreis wird neben dem vorliegenden Verkaufsprospekt laufend im Internet unter [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de) veröffentlicht. Änderungen des Ausgabepreises sind nicht vorgesehen.

Der Anleger ist verpflichtet, an seiner nach Maßgabe des Geld-

wäschegesetzes erforderlichen Identifizierung mitzuwirken und die entstehenden Kosten zu tragen.

Der mittelbare Beitritt eines Anlegers zur Gesellschaft wird zu dem Zeitpunkt wirksam, zu dem die KVG die von dem Anleger unterzeichnete Beitrittsvereinbarung angenommen hat, wobei für den Zeitpunkt die Abgabe der Annahmeerklärung durch die KVG und nicht deren Zugang beim Anleger maßgeblich ist.

Die KVG ist verpflichtet, dem Anleger unverzüglich nach erfolgter Annahme der Beitrittsvereinbarung die Annahme digital (beispielsweise per E-Mail oder über ein internetbasiertes Anlegerportal) mitzuteilen und den Anleger zur Einzahlung der in der Beitrittsvereinbarung gezeichneten Kommanditeinlage und des zu entrichtenden Ausgabeaufschlages aufzufordern, sofern diese nicht bereits eingezahlt sein sollten.

Kommt ein Anleger seiner Pflicht zur Einzahlung seiner jeweiligen Kommanditeinlage und des Ausgabeaufschlages nicht oder nicht vollständig innerhalb der hierfür in der Beitrittsvereinbarung bestimmten Frist nach, kann die KVG entweder den gesetzlichen Verzugszins von dem Anleger verlangen oder von der Beitrittsvereinbarung zurücktreten. Hat ein Anleger einen Teil seiner Einzahlungsverpflichtung erfüllt, kann die KVG alternativ die Kommanditeinlage des Anlegers auf den tatsächlich eingezahlten Betrag abgerundet auf volle 1.000 €, der jedoch mindestens 20.000 € betragen muss, zuzüglich des darauf anteilig zu entrichtenden Ausgabeaufschlages, herabsetzen und die bis zum Zeitpunkt der Herabsetzung entstandenen gesetzlichen Verzugszinsen geltend machen.

Gemäß § 152 Abs. 3 KAGB erlischt mit vollständiger Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage der Einzahlungsanspruch der Gesellschaft. Anleger sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Anleger besteht nicht und kann auch nicht nachträglich durch Gesellschafterbeschluss begründet werden.

### 3.11 GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG

Die Komplementärin ist zur alleinigen Vertretung und Geschäftsführung der Gesellschaft berechtigt. Die Komplementärin und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Komplementärin ist berechtigt, andere juristische oder natürliche Personen unter Erteilung entsprechender Vollmacht mit der Wahrnehmung von Geschäftsführungsaufgaben zu beauftragen.

Für die Übernahme der unbeschränkten persönlichen Haftung und für die Wahrnehmung der Geschäftsführungsaufgaben erhält die Komplementärin eine Haftungsvergütung in Höhe von 2.100 € p. a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die in monatlichen Teilbeträgen vorschüssig zahlbar ist. Die Haftungsvergütung für das erste Geschäftsjahr wird zeitanteilig gezahlt, berechnet ab dem 1. des Monats, in dem die Objektgesellschaft den Kaufvertrag über das in § 2 der Anlagebedingungen näher beschriebene Anlageobjekt unterzeichnet hat. Die Haftungsvergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2025 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 2,5 %. Die vorgenannte Haftungsvergütung ist begrenzt auf 0,1 % p. a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

### 3.12 ART, RECHTE UND HAUPTMERKMALE DER ANTEILE

Durch wirksamen Beitritt ist ein Anleger grundsätzlich als Treugeber über die Treuhandkommanditistin mittelbar an der Gesellschaft beteiligt. Als Treugeber an der Gesellschaft beteiligte Anleger können jederzeit durch Beendigung des Treuhandverhältnisses und Übernahme der seitens der Treuhandkommanditistin für sie jeweils gehaltenen Anteile unmittelbar als Kommanditisten in die Gesellschaft eintreten (siehe Kapitel 3 Abschnitt „Rechtsstellung der Treugeber“).

Die Anleger verfügen über die gesetzlichen Informations- und Kontrollrechte (§§ 166 HGB, 160 Abs. 3 KAGB).

Weitere Rechte der Anleger sind das Recht auf Beteiligung an Gewinn und Verlust, Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, das Stimm- und Verfügungsrecht, Entnahmerechte (Auszahlungsrechte) und das Recht auf ein Auseinandersetzungsguthaben und einen Liquidationserlös. Den Rechten der Anleger stehen Pflichten, insbesondere die Pflicht zur Erbringung der gezeichneten Kommanditeinlage und des zu entrichtenden Ausgabeaufschlags, gegenüber.

Alle von der Gesellschaft ausgegebenen Kommanditanteile haben die gleichen Ausstattungsmerkmale bzw. vermitteln die gleichen Rechte und Pflichten. Anteilsklassen werden nicht gebildet. Gründungsgesellschafter leisten keinen Ausgabeaufschlag.

### 3.13 RECHTSSTELLUNG DER TREUGEBER

Die Treugeber haben im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

Die mittelbar als Treugeber beteiligten Anleger haben die Treuhandkommanditistin im Falle einer Inanspruchnahme durch Gläubiger der Gesellschaft freizustellen; die anteilige Freistellungsverpflichtung des einzelnen Anlegers ist dabei jedoch auf einen Betrag in Höhe von 1,0 % der jeweils übernommenen Pflichteinlage beschränkt.

Die als Treugeber an der Gesellschaft beteiligten Anleger können an den Gesellschafterversammlungen und schriftlichen Beschlussfassungen teilnehmen und kraft der ihnen von der Treuhandkommanditistin erteilten Vollmacht das auf ihre Beteiligung entfallende Stimmrecht sowie die einem Kommanditisten kraft Gesetzes und nach dem Gesellschaftsvertrag zustehenden Kontrollrechte und sonstigen Rechte unmittelbar selbst ausüben.

Jeder Treugeber kann den Treuhandvertrag jederzeit schriftlich kündigen (siehe Kapitel 17 „Treuhandvertrag“) und die Übertragung der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung von der Treuhandkommanditistin auf sich sowie seine unmittelbare Eintragung als Kommanditist auf seine Kosten im Handelsregister verlangen. Löst der Wechsel eines Treugebers in die Stellung als Kommanditist Grunderwerbsteuer aus, so hat der betreffende Anleger dem Schuldner der Grunderwerbsteuer (sog. Steuerschuldner) die aus dem Wechsel resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten.

### 3.14 GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE

Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Rahmen einer schriftlichen Beschlussfassung im Umlaufverfahren herbeigeführt. Jeder Gesellschafter ist berechtigt, sich auf der Gesellschafterversammlung durch die Treuhandkommanditistin oder durch einen schriftlich zu bevollmächtigten Dritten vertreten zu lassen.

Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit nicht das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag etwas anderes bestimmen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Enthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

Jeder Gesellschafter hat pro 1,00 € seiner auf dem Kapitalkonto I (Haft einlage) gebuchten Haftenlagen eine Stimme. Die Komplementärin hat 200 Stimmen. Treugeber, die über die Treuhandkommanditistin mittelbar an der Gesellschaft beteiligt sind, können die auf ihre treugeberische Beteiligung entfallenden Stimmrechte selbst ausüben. Sie sind von der Treuhandkommanditistin zur Ausübung der auf die jeweilige treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden Stimmrechte bevollmächtigt. Die Treuhandkommanditistin darf die auf die von ihr treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen entfallenden Stimmen nur nach vorheriger Weisung durch die jeweiligen Anleger ausüben; ohne Weisung enthält sie sich der Stimme.

Bestimmte Gesellschafterbeschlüsse (u.a. Änderung des Gesellschaftsvertrages, Auflösung der Gesellschaft) bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen. 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, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals (Kapitalkonto I) auf sich vereinigen, sowie der Genehmigung der BaFin, möglich.

Die Verschiebung des Auflösungszeitpunktes der Gesellschaft durch die Geschäftsführung (bis zu zwei Mal um jeweils bis zu drei Jahre) bedarf neben der Zustimmung der KVG auch der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Hierfür ist eine einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich.

### 3.15 ERGEBNISBETEILIGUNG, ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE, ENTNAHMEN

Die Anleger sind im Verhältnis ihrer auf dem Kapitalkonto I (Haft einlage) gebuchten Haftenlagen zueinander am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. Die Anleger sind ab dem auf die vollständige Einzahlung ihrer gezeichneten Pflichteinlage und des etwaigen Ausgabeaufschlages folgenden Monats – frühestens jedoch ab dem 1. Januar 2024 – nach folgender Maßgabe am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt:

Das im Jahresabschluss der Gesellschaft ausgewiesene Ergebnis (Gewinn bzw. Verlust) eines Geschäftsjahres ist den Gesellschaftern nach Bedienung des Gewinnanspruchs eines typisch still Beteiligten grundsätzlich entsprechend dem Verhältnis ihrer auf dem Kapitalkonto I (Haft einlage) gebuchten Haftenlagen zueinander zuzuweisen.

Soweit rechtlich zulässig, werden die Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts zur Gesellschaft und ohne zeitliche Begrenzung gleichgestellt.

Die Ermittlung der Erträge der Gesellschaft erfolgt nach Maßgabe der Kapitalanlage Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV). Die Gesellschaft erzielt gewerbliche Einkünfte aus der mittelbaren Vermietung des Anlageobjektes, aus einer etwaigen Veräußerung des Anlageobjektes sowie Zinsen aus Liquiditätsanlagen.

Soweit die Gesellschaft nach der Bildung einer Liquiditätsreserve über freie Liquidität verfügt, kann die KVG diese – vorbehaltlich abweichender Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages (siehe Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“) – an die Gesellschafter auszahlen. Die Gesellschafter stimmen dieser Vorgehensweise vorab zu, so dass es bezüglich der jeweiligen Auszahlungen keines gesonderten Beschlusses der Gesellschafter bedarf. Die Auszahlungen sollen halbjährlich erfolgen.

Auszahlungen können auch durch einen Gesellschafterbeschluss bewirkt werden. Die Geschäftsführung beziehungsweise die KVG können die auf diese Weise beschlossenen Auszahlungen reduzieren oder aussetzen, soweit der im Rahmen des Liquiditäts- und/oder Risikomanagements ermittelte Liquiditätsbedarf der Gesellschaft dies erfordert.

Auszahlungen erfolgen grundsätzlich im Verhältnis der auf dem Kapitalkonto I (Haft einlage) gebuchten Haft einlagen der Anleger zueinander. Maßgeblich ist der Stand des Kapitalkontos I (Haft einlage) zum Ende des letzten Monats vor dem Gesellschafterbeschluss über die Auszahlung.

Für etwaige Auszahlungen während der Platzierungsphase und für die erste Auszahlung nach Ende der Platzierungsphase richtet sich abweichend hiervon die anteilige Beteiligung der Gesellschafter an den Auszahlungen nicht nur nach dem Verhältnis der gebuchten Haft einlagen, sondern zugleich danach, dass die Gesellschafter jeweils zeitanteilig ab dem auf die vollständige Einzahlung ihrer gezeichneten Pflicht einlage und des Ausgabeaufschlages folgenden Monats auszahlungsberechtigt sind, frühestens jedoch ab dem 1. Januar 2024 und nicht vor dem Monat, der dem Monat folgt, in dem die Übergabe des Anlageobjektes und die Kaufpreiszahlung erfolgt sind. Weitere Informationen hierzu finden sich in Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“, § 12 des Gesellschaftsvertrages.

**Eine Rückgewähr der Haft einlage oder Auszahlungen bzw. Entnahmen des Anlegers, die den Betrag der Kommanditeinlage unter den im Handelsregister eingetragenen Betrag der Haft einlage herabmindern, führen gemäß § 172 Abs. 4 HGB zu einem Wiederaufleben der Haftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern. Auszahlungen, die eine Rückgewähr der Haft einlage darstellen oder die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindern, dürfen nur mit der vorherigen Zustimmung des unmittelbar bzw. über die Treuhandkommanditistin mittelbar beteiligten Anlegers erfolgen. Vor der Erteilung der Zustimmung hat die Geschäftsführung die betroffenen mittelbar beteiligten Anleger darauf hinzuweisen, dass sie durch die gegenüber der Treuhandkommanditistin bestehende Freistellungsverpflichtung den Gläubigern der**

**Gesellschaft mittelbar haften, soweit die Haft einlage durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird. Die Geschäftsführung hat Anleger, die unmittelbar an der Gesellschaft beteiligt sind, vor Erteilung der Zustimmung darauf hinzuweisen, dass diese den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haften, soweit die Haft einlage durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird.**

### 3.16 ANLEGERREGISTER

Die Geschäftsführung und die KVG werden im Rahmen ihrer Anlegerverwaltungstätigkeit ein Anlegerregister mit den persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten (inklusive der Bankverbindung) der Anleger führen, die den jeweiligen Angaben der Anleger in der Beitrittserklärung entnommen werden. Dem Anleger obliegt es, alle Änderungen seiner Daten unverzüglich der Gesellschaft bekannt zu geben und gegebenenfalls durch Vorlage geeigneter Nachweise zu belegen beziehungsweise an einer erneuten Identifizierung mitzuwirken. Diese Daten werden auch von der beauftragten Verwahrstelle überprüft, die die Zahlungen an die Anleger prüft und endgültig freigibt.

### 3.17 ÜBERTRAGUNG VON ANTEILEN, EINGESCHRÄNKTE HANDELBARKEIT

Jeder Anleger kann mit schriftlicher Zustimmung der Geschäftsführung seine Beteiligung an der Gesellschaft im Wege der Abtretung auf Dritte übertragen, sofern die übernommene Pflicht einlage bei der Gesellschaft eingezahlt oder sichergestellt ist, dass der Übernehmer die Einzahlung leistet. Die Geschäftsführung darf ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Ein derartiger wichtiger Grund liegt insbesondere gemäß § 16 Abs. 3 lit. g) des Gesellschaftsvertrages vor, wenn der Dritte, an den die Übertragung erfolgen soll, nicht erklärt/nachweist, dass er die gesellschaftsvertraglichen Voraussetzungen an Anleger der Gesellschaft gemäß § 6 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages erfüllt (siehe Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“).

Teilabtretungen sind nur zulässig, wenn die abgetretene Beteiligung durch 1.000 ohne Rest teilbar ist und sowohl die Beteiligung des Abtretungsempfängers als auch die verbleibende Beteiligung mindestens 20.000 € entspricht.

Die Übertragung der Beteiligung ist der Treuhandkommanditistin stets durch Vorlage eines schriftlichen Übertragungsvertrages beziehungsweise einer öffentlich beglaubigten Kopie desselben anzuzeigen.

Sicherungsabtretungen, Übertragungen von Todes wegen und Übertragungen durch bzw. auf Gesellschaften der Dr. Peters Unternehmensgruppe sind jederzeit ohne Zustimmung der Geschäftsführung zulässig. Übertragungen im Wege der Schenkung können zum 31. März, 30. Juni, 30. September und zum Ende eines Geschäftsjahres erfolgen. Im Übrigen können Beteiligungen an der Gesellschaft immer nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres übertragen werden.

Beabsichtigt ein Anleger seine Beteiligung entgeltlich an einen Dritten zu übertragen, steht einem von der Geschäftsführung benannten Dritten ein Vorkaufsrecht zu.

Sämtliche Kosten für die entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung der Beteiligung und etwaige infolge der Übertragung bei der Gesellschaft anfallenden Steuern trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der neu eintretende Kommanditist. Für die Bearbeitung der Übertragung der Beteiligung erhält die Gesellschaft vom eintretenden Kommanditisten die nachgewiesenen Verwaltungskosten. Löst die Übertragung Grunderwerbsteuer aus, so hat der neu eintretende Kommanditist dem Schuldner der Grunderwerbsteuer die aus der Übertragung resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten.

Die Anteile an der Gesellschaft sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung existiert kein der Börse vergleichbarer Markt für den Handel von Anteilen an einer Kommanditgesellschaft. Der Anleger ist im Falle eines Veräußerungswunsches darauf angewiesen, selbst einen Käufer zu finden und mit diesem die Konditionen für die Veräußerung zu vereinbaren. Die Handelbarkeit der Anteile ist daher aus tatsächlichen Gründen eingeschränkt (siehe hierzu auch Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“).

### 3.18 KÜNDIGUNG, AUSSCHLUSS, ABFINDUNG, RÜCKGABERECHTE, RÜCKNAHMEPREIS

Ein Anleger scheidet aus der Gesellschaft aus, wenn er die Gesellschaft wirksam kündigt, wenn er aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird sowie in den gesetzlich vorgesehenen Fällen, ausgenommen im Todesfall, bei dem die Gesellschaft mit den Erben des Anlegers fortgesetzt wird.

Das Gesellschafterverhältnis kann während der Dauer der Gesellschaft durch einen Anleger nicht ordentlich, sondern nur außerordentlich aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

Ein Anleger kann ferner aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, insbesondere wenn es sich bei diesem nicht (mehr) um einen zulässigen Anleger nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages handelt oder bei Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Anlegers oder bei dessen Ablehnung mangels Masse (siehe Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“).

Weitere Rückgaberechte oder Umtauschrechte bestehen für den Anleger nicht, daher wird für die Dauer der Gesellschaft kein Rücknahmepreis für Anteile an der Gesellschaft ermittelt beziehungsweise veröffentlicht. Ein Rücknahmeabschlag bei Beendigung der Beteiligung ist nicht zu entrichten.

Scheidet ein Anleger aus der Gesellschaft aus, hat er einen Anspruch auf Zahlung eines Auseinandersetzungsguthabens, das nach den gesellschaftsvertraglich festgelegten Regelungen zu ermitteln ist (siehe Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“).

### 3.19 AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT

Die Gesellschaft wird grundsätzlich mit Ablauf des 31. Dezember 2038 („Auflösungszeitpunkt“) liquidiert. Der Auflösungszeitpunkt kann durch die Geschäftsführung der Gesellschaft unter gesellschaftsvertraglich bestimmten Voraussetzungen bis zu zwei Mal um jeweils bis zu drei Jahre verschoben werden („Verlängerungsoptionen“).

Die Auflösung der Gesellschaft kann zudem durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen beschlossen werden. Die Gesellschaft kann nach einer Veräußerung ihres gesamten Vermögens und Erhalt der vollen Gegenleistung aufgelöst werden.

Die Abwicklung erfolgt durch die von der Geschäftsführung im Namen der Gesellschaft beauftragte KVG als Liquidatorin, sofern die Gesellschafter nicht durch Gesellschafterbeschluss einen anderen Liquidator bestimmen.

Die Liquidation erfolgt nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und des Handelsgesetzbuchs (HGB).

### 3.20 ANWENDBARES RECHT, GERICHTSSTAND

Für vorvertragliche Schuldverhältnisse sowie die Rechtsbeziehungen des Anlegers unter dem Gesellschaftsvertrag sowie unter dem Treuhandvertrag findet jeweils das Recht der Bundesrepublik Deutschland (insbesondere BGB, HGB, KAGB) Anwendung.

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Rechte aus dem Gesellschaftsvertrag und aus dem Treuhandvertrag ist jeweils der Sitz der Gesellschaft in Dortmund, soweit dies gesetzlich zulässigerweise vereinbart werden kann.

# 4 | ANLAGEZIEL UND ANLAGEOBJEKT

## 4.1 ANLAGEZIEL

Als Anlageziel der Gesellschaft werden Erträge aus der langfristigen Vermietung des von der Gesellschaft über die Objektgesellschaft gehaltenen Anlageobjektes, d. h. der Büroimmobilie in Aschaffenburg sowie aus dessen Veräußerung angestrebt.

## 4.2 ANLAGEPOLITIK UND ANLAGESTRATEGIE

Die Anlagestrategie besteht in dem Erwerb einer Beteiligung an der Objektgesellschaft, die wiederum Eigentümerin des Anlageprojektes, d.h. der Büroimmobilie in Aschaffenburg ist (siehe für nähere Einzelheiten Kapitel 4 Abschnitt „Objektgesellschaft“). Die Gesellschaft investiert mithin mittelbar in das Anlageobjekt, welches die Erzielung von Erträgen aus der Vermietung bezweckt. Das Anlageobjekt soll planmäßig bis Ende 2038 gehalten und anschließend veräußert werden. Je nach Entwicklung der aktuellen Marktlage ist auch ein früherer oder späterer Verkauf unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlagebedingungen möglich. Die Anlagepolitik der Gesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen und durchzuführen, die der Anlagestrategie dienen.

Zu diesem Zweck hat die Gesellschaft Anteile an der Objektgesellschaft erworben, die wiederum mit der German Property Objekt Aschaffenburg GmbH & Co. KG („Verkäufer“) am 9. August 2023 einen Grundstückskaufvertrag abgeschlossen hat. Von dem Verkäufer wurde der Grundbesitz eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Aschaffenburg, Grundbuch von Leider, Blatt 7020, Flurstücke 24404/26 und 24404/29 von der Objektgesellschaft erworben. Das mit einer Büroimmobilie bebaute Grundstück weist eine Gesamtmietfläche von rund 6.703,5 m<sup>2</sup> auf. Die einzelnen Flächen des Gebäudes sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes an die DPD langfristig vermietet. Hierin enthalten ist eine Teilfläche des Gebäudedachs, welche an die Vodafone zum Betrieb einer Mobilfunkstation vermietet ist. Die Jahresnettokaltemiete, die dem Kaufpreis zugrunde liegt, beträgt 1.056.059 €. Das Gebäude wird vollvermietet von dem Verkäufer übernommen. Der Kaufpreis für den Erwerb des Anlageobjektes beläuft sich auf 20.000.000 €. Da die Objektgesellschaft nur in einen Vermögensgegenstand – das Anlageobjekt – investiert ist, weicht die Gesellschaft von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB ab.

Die Objektgesellschaft hat neben dem durch die bereits vorhandenen Gesellschafter und Anleger aufzubringenden geplanten Kommanditkapital in Höhe von 11.491.000 € für die teilweise Finanzierung der Investition ein langfristiges Darlehen über 11.500.000 € bei einer deutschen Sparkasse abgeschlossen. Für das Darlehen wurde der Bank eine Sicherheit eingeräumt. Nähere Angaben zu den wesentlichen Inhalten der vorgenannten Verträge finden sich im Kapitel 7 „Rechtliche Angaben“.

Eine Zwischenfinanzierung wurde der Gesellschaft durch die JS Zweite Finanzholding GmbH im Zusammenhang mit einer stillen Beteiligung vertraglich zugesagt. Nähere Angaben zu den

wesentlichen Inhalten der vorgenannten Verträge finden sich im Kapitel 7 Abschnitte „Weitere Verträge auf Ebene der Gesellschaft“ sowie „Weitere Verträge auf Ebene der Objektgesellschaft“.

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. In diesem Zusammenhang besteht insbesondere das Risiko, dass sich mit den derivativen Sicherungsgeschäften verbundene Markt- und Wertänderungsrisiken realisieren. Dies kann sich negativ auf das Risikoprofil der Gesellschaft auswirken und zu deutlich reduzierten Auszahlungen an die Anleger führen (siehe Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“). Der Einsatz von Derivaten ist nicht geplant. Ein Prime Broker wird nicht beauftragt.

Die der Gesellschaft zur Verfügung stehende Liquiditätsreserve wird entsprechend der Anlagebedingungen der Gesellschaft in Wertpapieren gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a KAGB erfüllen, in Geldmarktinstrumenten gemäß § 194 KAGB und/oder in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investiert.

Die Gesellschaft weist durch die Zusammensetzung des von ihr mittelbar gehaltenen Anlageobjektes im Rahmen der Umsetzung ihrer Anlagestrategie und deren Abhängigkeit von Marktveränderungen eine erhöhte Volatilität auf. Wertveränderungen bei dem einzigen mittelbar gehaltenen Anlageobjekt der Gesellschaft wirken sich direkt auf den Wert der Gesellschaft aus und können nicht durch Änderungen des Vermögensbestands ausgeglichen werden.

Die Anlagepolitik und Anlagestrategie der Gesellschaft ist in den Anlagebedingungen der Gesellschaft sowie in dem gesellschaftsvertraglich festgelegten Unternehmensgegenstand verankert. Die Änderung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagepolitik und Anlagestrategie der Gesellschaft ist vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigung durch die BaFin nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten zur Änderung der Anlagepolitik und Anlagestrategie.

Die Gesellschaft darf die nachfolgend aufgeführten Vermögensgegenstände erwerben und halten:

1. Sachwerte gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB im Sinne von Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
2. Anteile an Gesellschaften, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag nur Immobilien i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (vgl. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB),
3. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a KAGB erfüllen,
4. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und/oder
5. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

### 4.3 OBJEKTGESELLSCHAFT

Die Objektgesellschaft wurde am 19. Mai 2022 im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRA 19354 eingetragen. Gegenstand der Objektgesellschaft ist insbesondere der Erwerb, das Halten, das Verwalten und die Vermietung des Anlageobjektes.

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH, Dortmund (AG Dortmund HRB 34066). Sie leistet keine Einlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Kommanditisten sind die (i) Gesellschaft mit einer Kommanditeinlage (Pflichteinlage) in Höhe von 20.115,00 €, (ii) die KVG mit einer Kommanditeinlage (Pflichteinlage) in Höhe von 15,00 € und (iii) die Aschaffenburg Invest GmbH & Co. KG, Dortmund (AG Dortmund HRA 19540, „Blockergesellschaft“) mit einer Kommanditeinlage (Pflichteinlage) in Höhe von 2.270,00 €. Die Blockergesellschaft ist verpflichtet ihre Einlage stets so zu erhöhen, dass sie zu jedem Zeitpunkt in Höhe von mindestens 10,1% an der Objektgesellschaft beteiligt ist.

Die Komplementärin ist grundsätzlich von der Geschäftsführung der Objektgesellschaft ausgeschlossen. Die Geschäftsführung der Objektgesellschaft obliegt der KVG als geschäftsführender Kommanditistin.

Wesentliche Kosten und Vergütungen auf Ebene der Objektgesellschaft sind in Kapitel 6 „Wirtschaftliche Angaben [Prognose]“ dargestellt.

### 4.4 EINSATZ VON LEVERAGE

Die KVG darf Kreditaufnahmen 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 getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche die Objektgesellschaft aufgenommen hat, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.

Die Belastung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind 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 getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt.

Die KVG erwartet, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko der Gesellschaft ihren Nettoinventarwert um maximal das 2,3-fache und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko der Gesellschaft ihren Nettoinventarwert ebenfalls um

maximal das 2,3-fache nicht übersteigt, da keine Absicherungsgeschäfte vorgesehen sind. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, sodass es trotz laufender Überwachung zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Neben dem Einsatz von Fremdkapital und ggf. Derivaten werden bei der Verwaltung der Gesellschaft bzw. Objektgesellschaft keine weiteren (Fremd-)Finanzierungstechniken und -instrumente eingesetzt.

### 4.5 IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Der deutsche Immobilienmarkt hat das Jahr 2022 mit einem Transaktionsvolumen inklusive Wohnen von 66 Mrd. € abgeschlossen. Das Ergebnis weist ein Minus gegenüber dem Vorjahr von 41 % aus. Der Zehnjahresschnitt wurde dagegen nur um circa 8 % verfehlt. Der Grund dafür war nach einer recht starken ersten Jahreshälfte vor allem das von Zurückhaltung geprägte zweite Halbjahr.

Losgelöst vom Segment Wohnen zeigte der Gewerbeimmobilien-transaktionsmarkt jedoch ein solides Ergebnis. Trotz Zinswende, einer sich abschwächenden Konjunktur und einer Inflation auf Rekordniveau wurde durch Transaktionen von Gewerbeimmobilien ein Investitionsvolumen von 54 Mrd. € generiert. Damit lag das Ergebnis in Anbetracht der Umstände nur 16 % unter dem Vorjahreswert. Der Zehnjahresschnitt wurde um knapp 2 % verfehlt.

Wie herausfordernd das vergangene Jahr war, wird besonders in der Betrachtung des vierten Quartals deutlich: Mit lediglich 9,9 Mrd. € lag das Volumen um die Hälfte niedriger als im letzten Fünfjahresdurchschnitt. Die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben zu einer merklichen Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Märkte geführt, so dass sich zum Teil bereits in der Vermarktung befindliche Verkäufe nicht mehr realisieren ließen.

Experten gehen davon aus, dass trotz der derzeitigen Zurückhaltung vieler Investoren, vor allem durch den derzeit nicht kalkulierbaren Zinskorridor der EZB, in absehbarer Zeit eine Belebung der Investitionstätigkeit wahrscheinlich ist. Das Jahresergebnis 2023 wird jedoch aller Voraussicht nach deutlich unterdurchschnittlich ausfallen.

Für die Anleger des hier vorliegenden Beteiligungsangebots ist es besonders relevant zu verstehen, wie sich die Entwicklung des Büroimmobilien-Segments darstellt, so dass dieser Markt im Nachfolgenden näher beleuchtet wird.

#### 4.5.1 BÜROMARKT

Büroimmobilien bieten für Millionen von Menschen ihren täglichen Arbeitsraum und prägen zugleich die Skyline vieler Städte. Hinsichtlich der Entwicklung des Transaktionsmarktes zeigt sich, dass Büroimmobilien entgegen anderslautenden Prognosen bezüglich der Nutzung von Mobile Working und Home-Office nach wie vor ein sehr gefragtes Segment bei Investoren sind. Ein Beleg dafür ist, dass

von allen Assetklassen Büroimmobilien auch im Jahr 2022 am stärksten nachgefragt waren, auch wenn rund ein Viertel weniger investiert wurde als noch im Jahr 2021.

Mit knapp 23 Mrd. € entfielen 35 % des gesamten Transaktionsvolumens 2022 auf die Assetklasse Büroimmobilien. Insgesamt wurde das starke Vorjahresergebnis um knapp 28 % und der Zehnjahreschnitt um 10 % verfehlt. Jedoch zeigte die Investitionsentwicklung über die Quartale hinweg, dass das Investorenvertrauen in den deutschen Büromarkt nach wie vor sehr hoch ist. Denn trotz der schon erwähnten Unsicherheiten bezüglich immer wieder aufflammender Diskussionen rund um das Thema Home-Office kam es in den ersten drei Quartalen zu relativ hohen Transaktionsbewegungen. Erst im vierten Quartal ließ die Marktdynamik nach.

Der deutsche Büromarkt erwies sich im Jahr 2022 auch in Bezug auf den Flächenumsatz als widerstandsfähig. Insgesamt zeigte sich im Durchschnitt ein zumeist überdurchschnittlicher Flächenumsatz auf dem Feld der großen Büromärkte. Ebenso war das mittlere Marktsegment von einer weiterhin hohen Dynamik geprägt. Obwohl der Leerstand im Durchschnitt um 5 % im Vergleich zu 2021 stieg, stiegen sowohl die Spitzenmieten als auch die Durchschnittsmieten an allen Standorten. Frankfurt führte das Feld der Standorte mit einer Spitzenmiete von 48,00 €/m<sup>2</sup> an. In Summe hat der deutsche Büromarkt im Jahr 2022 eine bemerkenswerte Resilienz unter Beweis gestellt.

Die stabilen Flächenumsätze und die nachfragebedingt zum Teil deutlich gestiegenen Durchschnitts- und Spitzenmieten bei zugleich moderaten Leerständen lassen zuversichtlich auf die Assetklasse Büroimmobilien blicken. Aufgrund höherer Bau- und Finanzierungskosten und knapper Kapazitäten in der Baubranche dürfte sich das Angebot an hochwertigen, zentral gelegenen Flächen mittelfristig weiter verknappen und so für weiter steigende Mieten und damit werthaltige Investitionen sorgen.

## 4.6 ANLAGEOBJEKT – BÜROIMMOBILIE IN ASCHAFFENBURG

Die Gesellschaft investiert in das Anlageobjekt, d. h. die Büroimmobilie in der Wailandtstraße 1/1a, 63741 Aschaffenburg (Bayern).

### 4.6.1 MAKROLAGE – INVESTITIONSSTANDORT ASCHAFFENBURG

Aschaffenburg liegt in der Region Bayerischer Untermain, der ein Teil der Metropolregion Frankfurt/RheinMain ist. Die Region zählt mit rund 2,4 Millionen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, die einen Anteil am Bruttoinlandsprodukt von 82.000 € pro Erwerbstätigen erwirtschaften, zu einem der größten Wirtschaftsräume Europas. Die Metropolregion Frankfurt/RheinMain besteht aus sieben kreisfreien Städten und 18 Kreisen, die in den Bundesländern Hessen, Rheinland-Pfalz und Bayern liegen. Die Stadt Aschaffenburg hat eine Einwohnerzahl von ca. 71.000 und eine Fläche von 62,45 km<sup>2</sup>. Als Teil des Wirtschaftsraums Frankfurt/RheinMain ist sie ein wichtiger Wirtschaftsstandort. Die Automobilindustrie mit dem Schwerpunkt Fahrzeugsicherheit ist in Aschaffenburg genauso beheimatet wie die Linde Material Handling, die zu den weltweit führenden Produzenten von Gabelstaplern und Lagertechnikgeräten gehört. Aschaffenburg ist zudem ein innovativer High-Tech-, Service- und Beratungsstandort mit Funktion einer Logistikdrehscheibe.

Insgesamt beträgt laut DDW der kumulierte Umsatz der Top-Unternehmen in Aschaffenburg rund 5,4 Mrd. €. Die Gesamtzahl der Beschäftigten dieser Unternehmen liegt weltweit bei 28.674. DPD ist mit deutschlandweit 9.500 Arbeitnehmern der größte Arbeitgeber vor Ort.

### 4.6.2 MIKROLAGE – DIE LAGE DES ANLAGEOBJEKTES IN ASCHAFFENBURG

Die Deutschland-Zentrale von DPD befindet sich in der Wailandtstraße 1/1a in Aschaffenburg. Auf dem Nachbargrundstück betreibt DPD zusätzlich ein großes und im Jahr 2012 umfangreich erweitertes Paketzentrum. Diese Hauptumschlagbasis ist mit moderner Sortiertechnik ausgestattet. Hier werden nicht nur innerdeutsche Sendungen sortiert, sondern auch viele europäische Sendungen umgeschlagen.

Die Verwaltungszentrale liegt im etablierten Gewerbegebiet Nilkheim-West, welches auf der westlichen Mainseite Aschaffenburgs, direkt an der autobahnähnlich ausgebauten B 469 liegt. Der Standort profitiert vor allem von der guten Infrastruktur. Das Gewerbegebiet ist gut mit dem Hauptverkehrsstraßennetz verknüpft, was eine schnelle Anbindung an andere Städte und Regionen ermöglicht. Darüber hinaus ist der Standort mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

In Nilkheim-West sind neben der Deutschland-Zentrale von DPD weitere namhafte Wirtschaftsunternehmen ansässig. Schwerpunkte sind der Maschinenbau, Automobilzulieferer und Logistik. Insgesamt bietet diese Mikrolage eine gute Kombination aus Zugänglichkeit, Infrastruktur und einer belebten Geschäftsumgebung.

### 4.6.3 GRUNDSTÜCK

Gemäß Grundstückskaufvertrag hat die Objektgesellschaft von der German Property Objekt Aschaffenburg GmbH & Co. KG folgendes Grundstück erworben:

- Grundbuch des Amtsgerichts Aschaffenburg, Grundbuch von Leider, Blatt 7020, lfd. Nr. 1. Flurstück 24404/26 (Wailandtstraße 1, 1a, Gebäude- und Freifläche), und lfd. Nr. 2, Flurstück 24404/29 (Nähe Wailandtstraße, Gebäude- und Freifläche) mit insgesamt 10.010 m<sup>2</sup>

Laut Auskunft der Stadt Aschaffenburg vom 16. Mai 2023 liegen keine konkreten Erkenntnisse über Bodenbelastungen oder Altlasten auf dem Grundstück vor.

Das Grundstück ist ausweislich des Grundbuchauszuges vom 9. August 2023 wie folgt belastet:

#### Grundbuch des Amtsgerichts Aschaffenburg, Grundbuch von Leider, Blatt 7020:

Belastungen in Abteilung II:

- Lfd-Nr. 1: Starkstromleitungsrecht (Hochspannungsfreileitung) für die Westnetz GmbH; gemäß Ersuchen der Flurbereinigungsdirektion Würzburg vom 21.03.1975; nur zuletzt lfd. Nr. 2 des BV

- Lfd-Nr. 2: Starkstromleitungsrecht (110 KV-Leitung KW Aschaffenburg Schweinheim) für die Westnetz GmbH; gemäß Ersuchen der Flurbereinigungsdirektion Würzburg vom 24.07.1975; nur zulasten lfd. Nr. 2 des BV
- Lfd-Nr. 3: Starkstromleitungsrecht (Ludersheim-Aschaffenburg) für die Bayernwerk Aktiengesellschaft (Bayerische Landeselektrizitätsversorgung) in München; gemäß Bewilligung vom 25.04.1989; nur zulasten lfd. Nr. 2 des BV
- Lfd-Nr. 4: Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die Stadt Aschaffenburg; gemäß Bewilligungen vom 06.06.1988 / 29.01.1991 / 02.07.1992; Der Inhalt der Dienstbarkeit ist erweitert: a) Errichtung und Belassung von Schächten; b) Austausch von Leitungen und Schächten; c) Recht auf Durchführung von Arbeiten, die der Unterhaltung des Rechts dienen; das Recht Abt. II Nr. 4 hat Rang vor dem Recht Abt. II Nr. 5; gemäß Bewilligung vom 05.12.1996, Notar Bock, Aschaffenburg, UR-Nr. 1715/96; zulasten lfd. Nr. 1 und 2 des BV
- Lfd-Nr. 5: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Aschaffenburg des Inhalts, auf dem Grundstück keine betriebsbedingten Wohnungen, die nach dem Bebauungsplan zulässig wären, zu entrichten; gemäß Bewilligungen vom 06.05.1988 / 29.01.1991 / 02.07.1992; zulasten lfd. Nr. 1 und 2 des BV
- Lfd-Nr. 6: Gas-, Wasser- und Kanalleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FI-Nr. 24404/30 (Blatt 5881, BV-Nr. 6); gemäß Bewilligung vom 14.06.2007 UR-Nr. 1098/2007 Notar Schiller, Aschaffenburg; Gleichrang mit Abt. II Nr. 7; nur zulasten lfd. Nr. 2 des BV
- Lfd-Nr. 7: Kanal-, Strom-, Telefon-, Gas- und Wasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FI-Nr. 24404/30 (Blatt 5881, BV-Nr. 6); gemäß Bewilligung vom 14.06.2007; UR-Nr. 1098/2007 Notar Schiller, Aschaffenburg; Gleichrang mit Abt. II Nr. 6; nur zulasten lfd. Nr. 2 des BV
- Lfd-Nr. 8: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FI-Nr. 24404/30 (Blatt 5881, BV-Nr. 30); gemäß Bewilligung vom 14.06.2007, Notar Schiller, UR-Nr. 1098/2007 Aschaffenburg; Gleichrang mit Abt. II Nr. 9 und 10; nur zulasten lfd. Nr. 1 des BV
- Lfd-Nr. 9: Strom- und Telefonleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FI-Nr. 24404/30 (Blatt 5881, BV-Nr. 6); gemäß Bewilligung vom 14.06.2007 UR-Nr. 1098/2007 Notar Schiller, Aschaffenburg; Gleichrang mit Abt. II Nr. 8 und 10; nur zulasten lfd. Nr. 1 des BV
- Lfd-Nr. 10: An- und Überbaurecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FI-Nr. 24404/30 (Blatt 5881, BV-Nr. 6); gemäß Bewilligung vom 14.06.2007 UR-Nr. 1098/2007 Notar Schiller, Aschaffenburg; Gleichrang mit Abt. II Nr. 8 und 9; nur zulasten lfd. Nr. 1 des BV

Belastungen in Abteilung III:

- Lfd-Nr. 1: EUR 8.600.000,00 Grundschuld ohne Brief für die Kreissparkasse Böblingen; 18 % Zinsen jährlich; 10 % Nebenleistung einmalig; gemäß Bewilligung vom 14.01.2008 UR-Nr. 15/2008 Notar Lösch, Darmstadt;
- Lfd-Nr. 2: EUR 1.117.000,00 Grundschuld ohne Brief für die Kreissparkasse Böblingen; 15 % Zinsen jährlich; gemäß Bewilligung vom 22.12.2021, UR-Nr. 1962/2021 Notar Dr. Georg Schneider, Bonn.

Etwaige Werteeinflüsse wurden im Immobiliengutachten (siehe Kapitel 4 Abschnitt „Bewertungsgutachten“) berücksichtigt.

#### 4.6.4 BAUBESCHREIBUNG ZUR BÜROIMMOBILIE

Die freistehende Büroimmobilie in der Wailandtstraße 1/1a in 63741 Aschaffenburg liegt im etablierten Gewerbegebiet Nilkheim-West auf der westlichen Mainseite Aschaffenburgs. Das Anlageobjekt ist voll erschlossen, die Grundstücksfläche beläuft sich auf 10.010 m<sup>2</sup>.

Das Anlageobjekt mit einer vermietbaren Fläche von ca. 6.703,5 m<sup>2</sup> besteht aus zwei fünfgeschossigen unterkellerten Baukörpern (Bürogebäude I und II), die in den Jahren 1992 und 1998 fertiggestellt und über einen eingeschossigen Verbindungsaufbau mit Casino miteinander verbunden worden sind. Das Anlageobjekt wurde in diversen Umbauten laufend modernisiert. Neben der Erweiterung des Casinos wurde Anfang der 2000er Jahre der Außenparkplatz erweitert. Die letzten umfassenden Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgten in den beiden Jahren 2022 und 2023 im gesamten Gebäude. Neben der Renovierung der Mietflächen wurde mieterseitig ein Heizungs-/Kühlsystem nach dem Wärmepumpenprinzip nachgerüstet und installiert sowie die Abdichtung des Dachs des Bürogebäudes I komplett erneuert.

Die Einzelgebäude wurden in Stahlbeton-Skelettbau (Bürogebäude I und II mit Lochfassade; Verbindungsaufbau und Casino mit Vorhangfassade) und mit Flachdach errichtet – tragende Innenwände in Mauerwerk und Stahlbeton. Die nicht tragenden Wände bestehen teilweise als Mauerwerk, teilweise als Gipskartonständerwände. Die verbauten Baustoffe vermitteln einen langlebigen hochwertigen Eindruck. Die verwendeten Materialien für den Innenausbau entsprechen einem guten Standard für Büroflächen. Es ist erkennbar, dass durch den Mieter laufend Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Zudem sind auf den Außenflächen und in der Tiefgarage ausreichend KFZ- und Fahrradstellplätze vorhanden. Für die asphaltierten Flächen wird mittel- und langfristig eine abschnittsweise Erneuerung wegen Ablauf der Lebensdauer gutachterseits empfohlen.

Die Anlagen der Fördertechnik, die Heizung, Sanitäranlagen und Elektronik sowie die Ausstattung der Kälte- und Lüftungstechnik verfügen dem Baujahr entsprechend weitestgehend einem mittleren Standard und befinden sich überwiegend in einem guten Zustand. Durch ein neu nach dem Wärmepumpenprinzip installiertes Heizungs-/Kühlsystem verfügt der Gebäudekomplex nunmehr über zwei voneinander unabhängige Heizsysteme (Strom- und Gasbetrieb), wodurch zusätzlich Potenzial in der Verbesserung der Energieeffizienz besteht, da der Gasbetrieb nur zur Abdeckung der

Spitzenlast zum Einsatz kommt. Für die Gebäudeleittechnik sind zentrale Steuereinheiten installiert. Die Telekommunikations- und Datenverarbeitungsanlagen inkl. der Leitungen sowie die Meldeanlagen sind Mieterneinbauten.

Gemäß Immobiliengutachter (siehe Kapitel 4 Abschnitt „Bewertungsgutachten“) weist die Büroimmobilie eine gute und zweckmäßige Konzeption mit nachfragegerechten Grundrisslösungen sowie eine gute Gebäudeflexibilität auf. Der Umfang der Ausstattungen wird als durchschnittlich, der Ausstattungsstandard als mittel bestätigt und entspricht weitgehend den am Standort nachgefragten Ansprüchen an Büroraum. Der Modernisierungsgrad wird als baualtersspezifisch gut bewertet, die baulichen Anlagen befinden sich je nach Bereich in einem durchschnittlichen bis neuwertigen Zustand. Instandsetzungsbedarf bestünde im Bereich eines Gebäudedachs und der Außenparkplätze. Außerdem sind Maßnahmen im Bereich des Brandschutzes (u. a. Austausch beschädigter Brandschutztüren) erforderlich.

#### 4.7 BESCHRÄNKUNGEN

Rechtliche Beschränkungen im Hinblick auf das Anlageziel in der Verwendung des Anlageobjektes können aufgrund des

ursprünglichen Grundstückskaufvertrages, der Mietverträge, etwaiger Gestattungsverträge, der Baugenehmigungen, der verbindlichen Darlehenszusage, den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag sowie aus etwaigen dinglichen Belastungen und Baulasten und dem jeweiligen Bebauungsplan bestehen. Tatsächliche Beschränkungen im Hinblick auf das Anlageziel hinsichtlich der Verwendungsmöglichkeit des erworbenen Anlageobjektes ergeben sich möglicherweise aus der Lage, dem baulichen Zustand, der Bauausführung sowie der Drittverwendungsmöglichkeit und Nutzungsmöglichkeit des Anlageobjektes.

#### 4.8 BEWERTUNGSGUTACHTEN

Für die Investition in das Anlageobjekt wurde vor Abschluss des Kaufvertrages ein Bewertungsgutachten von einer unabhängigen Bewertungsgesellschaft/einem Bewerter zugrunde gelegt.

Das Sachverständigenbüro „LEHN & PARTNER“ hat zum Qualitätsstichtag 20. Juni 2023 ein Bewertungsgutachten des Anlageobjektes erstellt. Das Gutachten vom 13. Juli 2023 weist einen Verkehrswert/Marktwert für das Anlageobjekt in Höhe von 20.500.000 € aus. Der gutachterlich festgestellte Marktwert liegt damit über dem vereinbarten Kaufpreis von 20.000.000 €.

# 5| RISIKEN DER BETEILIGUNG

## 5.1 RISIKOPROFIL

Eine Beteiligung an der Gesellschaft ist eine mit Risiken behaftete langfristig angelegte unternehmerische Beteiligung, die neben den speziellen Risiken einer Immobilieninvestition auch weiteren wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Risiken ausgesetzt ist. Die Wertentwicklung der Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft hängt im Wesentlichen von dem wirtschaftlichen Ergebnis des Anlageobjektes und/oder der Objektgesellschaft und dem konkreten Mietverlauf der Immobilie bzw. dem Ausschüttungsverlauf der Objektgesellschaft an die Gesellschaft ab.

Die angestrebten Rückflüsse aus der Beteiligung können nicht zugesagt werden. Sie hängen von einer Vielzahl von Einflussfaktoren ab. Abweichungen einzelner wirtschaftlicher, steuerlicher oder rechtlicher Einflussfaktoren oder die Kumulierung von Abweichungen mehrerer Einflussfaktoren können zu einer deutlichen Verschlechterung des Gesamtergebnisses für den Anleger führen. Hierbei ist zu beachten, dass sämtliche Risiken, die sich zunächst ausschließlich auf Ebene der Objektgesellschaft ergeben können, auch immer Einfluss auf die Gesellschaft selbst haben und mithin mittelbare Risiken der Gesellschaft darstellen. Sofern daher im Folgenden bestimmte Risiken auf Ebene der Objektgesellschaft aufzeigt werden, gelten diese entsprechend übertragen auch für die Ebene der Gesellschaft.

Eine Anlageentscheidung sollte deshalb erst nach Abwägung aller Risiken sowie nach genauer Prüfung des Angebotes getroffen werden. Interessierten Anlegern wird empfohlen, sich vor ihrer endgültigen Anlageentscheidung durch einen fachkundigen Dritten ihres Vertrauens, beispielsweise einen Rechtsanwalt oder Steuerberater, beraten zu lassen. Sollte der Anleger nach der Lektüre dieses Kapitels zu der Ansicht gelangen, dass die mit einer Beteiligung verbundenen Risiken für ihn zu hoch sind, sollte er sich nicht beteiligen.

Die nachfolgende Darstellung soll mögliche Risiken im Zusammenhang mit der unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft aufzeigen. Angesichts der mit künftigen Entwicklungen verbundenen Unwägbarkeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch weitere, zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht erkennbare oder noch nicht bestehende und daher nachfolgend nicht dargestellte Risiken entstehen oder sich realisieren. Zusätzliche Risiken, die sich aus der individuellen Situation des Anlegers ergeben, können hier nicht erfasst werden.

## 5.2 MAXIMALRISIKO

**Das Maximalrisiko für den Anleger besteht aus der Kumulation eines Totalverlusts der geleisteten Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag und etwaiger nicht ausgezahlter Gewinne, der Inanspruchnahme aus einer persönlichen Fremdfinanzierung seines Anteils sowie etwaiger Steuernachzahlungen nebst darauf anfallenden Zinsen und Sonderbetriebsausgaben aus eigenen Mitteln ohne Ausgleich. Dies kann bis zur Privatinsolvenz des jeweiligen Anlegers führen.**

## 5.3 HAFTUNG

Anleger beteiligen sich als Treugeber über die Treuhandkommanditistin oder zu einem späteren Zeitpunkt direkt als Kommanditist durch eine Umwandlung ihrer mittelbaren Beteiligung an der Gesellschaft und haften gemäß den vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen beschränkt mit ihrer Einlage, wenn und soweit die Einlage geleistet ist.

Hat der Anleger seine Einlage vollständig geleistet, lebt die Haftung des Gesellschafters gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft bis zur Höhe der jeweiligen Hafteinlage gemäß §§ 171 Abs. 1, 172 Abs. 4 HGB wieder auf, soweit Auszahlungen zu einer Rückzahlung der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme (1 % der Pflichteinlage) führen oder soweit ein Gesellschafter 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. Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf jedoch nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist gemäß § 152 Abs. 2 KAGB darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung als Treugeber ist zusätzlich die Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers erforderlich.

Im Falle von Zahlungsschwierigkeiten der Gesellschaft kann nicht ausgeschlossen werden, dass entgegen der Regelung des Gesellschaftsvertrages sowie den Vorschriften des KAGB in analoger Anwendung der §§ 30 f. GmbHG bereits erfolgte Auszahlungen an die Anleger von der Gesellschaft zurückgefordert werden, wenn die Liquiditäts- und Vermögenslage der Gesellschaft dies erfordern.

Die als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligten Anleger haften gegenüber Gläubigern der Gesellschaft nicht unmittelbar. Allerdings sind die Treugeber nach dem Treuhandvertrag verpflichtet, die Treuhandkommanditistin im Hinblick auf ihre Inanspruchnahme bezogen auf den jeweiligen Treugeberanteil freizustellen. Treugeber haften hierdurch mittelbar bis zur Höhe des Anteils ihrer Treugeberbeteiligung an der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme der Treuhandkommanditistin.

## 5.4 PERSÖNLICHE ANTEILSFINANZIERUNG

Finanziert ein Anleger seine Beteiligung an der Gesellschaft ganz oder teilweise über ein persönliches Darlehen, so besteht das Risiko, dass Darlehenszinsen beziehungsweise Tilgungen nicht oder nicht vollständig aus den laufenden Auszahlungen der Gesellschaft bedient werden können, zum Beispiel weil Auszahlungen bei einer Realisierung von nachstehend beschriebenen Risiken reduziert, zeitlich verzögert oder entfallen müssen. In allen Fällen,

insbesondere aber bei einem eventuellen Totalverlust seiner Einlage nebst Ausgabeaufschlag, muss der Anleger als Darlehensnehmer in der Lage sein, die Zinsen und/oder die Darlehenstilgung aus seinem weiteren privaten Vermögen zu bezahlen. Es besteht daher das Risiko, dass durch eine Fremdfinanzierung der Kapitaleinlage das weitere Vermögen eines Anlegers gefährdet wird. Dies kann die Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben.

### 5.5 SONDERBETRIEBSAUSGABEN UND SONSTIGES KOSTENRISIKO

Die einem Anleger im Zusammenhang mit seiner Beteiligung entstehenden Sonderbetriebsausgaben (wie zum Beispiel individuelle Rechts- und Steuerberatungskosten oder Reisekosten zur Gesellschafterversammlung) sind von diesem selbst zu tragen. Soweit sich laufende Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger zeitlich verzögern oder gänzlich ausfallen, stehen den Sonderbetriebsausgaben keine Einnahmen gegenüber. In diesem Fall muss der Anleger seine Sonderbetriebsausgaben aus seinem weiteren privaten Vermögen zahlen.

Darüber hinaus können für den Anleger gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages bzw. des Treuhandvertrages zusätzliche Kosten entstehen. Hierzu zählen beispielsweise Kosten im Zusammenhang mit der Umwandlung der indirekten Beteiligung über den Treuhandkommanditisten in eine direkte Beteiligung an der Gesellschaft, Anteilsübertragungskosten und Kosten im Zusammenhang mit einem Ausschluss des Anlegers einschließlich der Erstattung hierdurch verursachter Grunderwerbsteuer.

Weiterhin können vom Anleger bei nicht rechtzeitiger Zahlung seiner Einlage von der Gesellschaft Verzugszinsen gefordert werden, die er aus seinem sonstigen Vermögen zu leisten hat.

### 5.6 STEUERZAHLUNGEN

Für den Fall, dass den erbrachten oder noch zu leistenden Steuerzahlungen keine Auszahlungen oder Steuererstattungen gegenüberstehen, kann bei einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag zusätzlich weiteres Vermögen des Anlegers gefährdet sein. Dies kann die Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben.

### 5.7 INSOLVENZRISIKO

Es besteht generell das Risiko einer Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung der Objektgesellschaft und/oder der Gesellschaft, beispielsweise aufgrund höherer Kosten und/oder geringerer Einnahmen. Kann die Objektgesellschaft und/oder die Gesellschaft ihren finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen, besteht das Risiko einer Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder anderer insolvenzrechtlicher Maßnahmen hinsichtlich der Gesellschaft. Folglich besteht das Risiko, dass Auszahlungen von der Objektgesellschaft an die Gesellschaft und/oder von der Gesellschaft an die Anleger reduziert werden oder ganz entfallen müssen. Zusätzlich besteht das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger, insbesondere da die Objektgesellschaft und die Gesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehören.

## 5.8 ALLGEMEINE PROGNOSE-RISIKEN

Dieser Verkaufsprospekt enthält an verschiedenen Stellen zukunftsgerichtete Aussagen. Diese betreffen zukünftige Tatsachen, Ereignisse sowie sonstige Umstände, die keine historischen Tatsachen sind. Sie sind regelmäßig durch Worte wie „voraussichtlich“, „möglicherweise“, „erwartet“, „prognostiziert“, „geplant“, „vorhergesagt“ und ähnliche Formulierungen gekennzeichnet. Solche zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf Erwartungen, Schätzungen, Prognosen und Annahmen. Sie geben ausschließlich die Auffassung der KVG und der Gesellschaft wieder, unterliegen Unsicherheiten und Risiken hinsichtlich ihres tatsächlichen Eintritts und sind folglich in ihrer Verwirklichung nicht garantiert. In diesem Verkaufsprospekt getroffene, zukunftsgerichtete Aussagen betreffen insbesondere die Erwartungen der KVG und der Gesellschaft in Bezug auf wirtschaftliche, operative, rechtliche und sonstige Risiken und deren Auswirkungen, die Erwartungen der KVG und der Gesellschaft in Bezug auf die zukünftige Geschäftsentwicklung der Objektgesellschaft und/oder der Gesellschaft, insbesondere in Bezug auf die Umsetzung und künftige Entwicklung ihrer Investitionen in das Anlageobjekt, die Erwartungen der KVG und der Gesellschaft in Bezug auf allgemeine wirtschaftliche, rechtliche und politische Entwicklungen, sowie die Platzierung, Durchführung und das wirtschaftliche Konzept bzw. Ergebnis der in diesem Verkaufsprospekt abgebildeten Anlage in die Gesellschaft, die Objektgesellschaft und das Anlageobjekt. Vergangenheitswerte und Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Wertentwicklung der Investition in die Gesellschaft.

Künftige Entwicklungen in wirtschaftlicher, rechtlicher oder steuerlicher Hinsicht können nur höchst eingeschränkt vorhergesehen werden. Die Planung der Gesellschaft ist mit entsprechenden Unsicherheiten belastet. Insbesondere die zukünftige Entwicklung der relevanten Märkte und die gesamtwirtschaftliche Entwicklung können nicht vorausgesagt werden. Es besteht das Risiko negativer Abweichungen von den getroffenen Annahmen. Es besteht ferner das Risiko, dass der Inhalt der verwendeten Quellen falsch und/oder unvollständig ist. Sollten sich eine oder mehrere Annahmen, die die Gesellschaft ihren zukunftsgerichteten Aussagen zugrunde gelegt hat, als unrichtig erweisen oder unvorhergesehene Veränderungen oder Ereignisse eintreten, ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen künftigen Entwicklungen und Ergebnisse wesentlich von dem abweichen, was von der Gesellschaft in diesem Verkaufsprospekt für die Zukunft angenommen wurde. Die Umsetzung der Geschäftsstrategie und Planung der Gesellschaft könnte hierdurch tatsächlich, rechtlich oder finanziell erschwert oder unmöglich sein oder es könnten nicht unerhebliche Verzögerungen auftreten. Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag führen.

## 5.9 RISIKEN DER INVESTITIONSPHASE

### 5.9.1 ANKAUFSPRÜFUNG (DUE DILIGENCE) UND ANKAUFRISIKO

Im Rahmen der technischen, rechtlichen und steuerlichen Ankaufsprüfung des Anlageobjektes wurden Sachverständige und erfahrene Berater eingesetzt. Es kann trotz sorgfältiger Erhebung und Analyse der Daten über das Anlageobjekt nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Ankaufsprüfung einzelne Umstände oder

Sachverhalte nicht oder nicht im vollen Umfang erkannt oder nicht bewertet wurden und damit falsch bzw. nicht bewertet worden sind (z. B. kaufpreisrelevante Lasten und Beschränkungen im Grundbuch, Baumängel, rechtliche und steuerliche Risiken).

Dies kann erheblichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Anlageobjektes und letztendlich Auswirkungen auf die Höhe der Auszahlungen von der Objektgesellschaft an die Gesellschaft und damit an die Anleger haben und gegebenenfalls auch zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag führen.

Des Weiteren besteht hinsichtlich des Ankaufs des Anlageobjektes das Risiko, dass der entsprechende Kaufvertrag rechtlich und/oder tatsächlich fehlerhaft, unvollständig oder unwirksam sowie ggf. nicht durchsetzbar sein kann. Insbesondere ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen des Ankaufs handelnde Personen nicht über die hierzu erforderlichen Bevollmächtigungen verfügten oder notwendige Einwilligungen oder Genehmigungen durch die Gesellschafterversammlung des Verkäufers nicht, nicht im ausreichenden Maße oder nicht rechtzeitig vorlagen. Ferner besteht das Risiko, dass der Verkäufer seinen vertraglichen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt.

Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag führen.

### 5.9.2 RISIKO DER GELTENDMACHUNG VON SCHADENSERSATZANSPRÜCHEN

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Übernahme des Anlageobjektes versteckte beziehungsweise nicht erkennbare oder nicht erkannte Baumängel auftreten oder zusätzliche Baumaßnahmen notwendig sind. Auch wenn hierfür ggf. eine Haftung/Gewährleistung Dritter vereinbart wurde, besteht das Risiko, dass der Dritte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt oder nicht nachkommen kann oder etwaige Ansprüche nicht rechtzeitig erkannt werden oder nicht durchsetzbar sind und die ungeplanten Belastungen bei der Objektgesellschaft und mithin bei der Gesellschaft verbleiben.

Die Folge der Mehrbelastung können verzögerte oder verringerte Auszahlungen an die Anleger sein. Sollten die gegebenenfalls entstehenden Mehrkosten so hoch sein, dass keine ausreichenden Finanzmittel vorhanden sind bzw. beschafft werden können, besteht das Risiko einer Insolvenz für die Objektgesellschaft und/oder die Gesellschaft und damit mittelbar das Risiko des vollständigen Verlustes der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag.

### 5.9.3 EINSATZ VON LEVERAGE UND DERIVATEN

Durch den Einsatz von Fremdkapital ergeben sich Hebeleffekte auf das jeweilige Eigenkapital, die die Rentabilität der Beteiligung erhöhen können. Sofern dieses eingesetzte Fremdkapital zu einem unterhalb der Gesamtkapitalrendite der Investition liegenden Zinssatz erworben werden kann, kann auf diese Art und Weise die Eigenkapitalrentabilität beeinflusst werden. Die geplante Hebelung kann durch die in diesem Kapitel dargestellten Risiken stärkere negative Auswirkungen auf die Auszahlung an die Anleger bis hin zum Totalverlust haben, als dies bei vollständiger Finanzierung mit Eigenkapital der Fall wäre.

Die Aufnahme von Fremdkapital und die Belastung der Vermögensgegenstände durch die Objektgesellschaft sowie die Gesellschaft ist nach Maßgabe des KAGB nach dem Ablauf der Platzierungsphase, spätestens jedoch nach 18 Monaten ab Beginn der Platzierungsphase, der Höhe nach auf 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 getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, beschränkt. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche die Objektgesellschaft aufgenommen hat, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen. Es besteht das Risiko, dass im Falle eines Überschreitens der gesetzlichen Grenzen Maßnahmen erforderlich sind bzw. durch die Aufsichtsbehörden angeordnet werden, die die Liquiditätslage der Objektgesellschaft oder der Gesellschaft erheblich beeinträchtigen (beispielsweise durch außerplanmäßige Tilgungszahlungen). Hierdurch bedingt können zusätzliche Kosten für die Objektgesellschaft und/oder die Gesellschaft auftreten, z. B. Vorfälligkeitsentschädigungen. Die Folge wäre eine Reduzierung oder der Wegfall von Auszahlungen an die Anleger. Es besteht das Risiko, dass geeignete Maßnahmen nicht vorgenommen werden können bzw. nicht ausreichen, um die gesetzlichen Grenzen der Fremdkapitalaufnahme und/oder der Belastung der Vermögensgegenstände dauerhaft einzuhalten. In diesen Fällen besteht das Risiko, dass die Gesellschaft vorzeitig liquidiert werden muss und es dabei zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger kommt.

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. In diesem Zusammenhang besteht insbesondere das Risiko, dass sich mit den derivativen Sicherungsgeschäften verbundene Markt- und Wertänderungsrisiken realisieren oder es zu einem Emittentenausfall kommt. Dies kann zu deutlich reduzierten Auszahlungen an die Anleger führen.

### 5.9.4 MEHRKOSTENRISIKEN

Abweichungen von den kalkulierten Kosten auf Ebene der Objektgesellschaft und/oder der Gesellschaft können bei den Finanzierungskosten, den Transaktionskosten, den Vertriebskosten (absolute Kosten) und den sonstigen Kosten entstehen. Zudem können bei nicht rechtzeitiger Kaufpreiszahlung auf Ebene der Objektgesellschaft Schadenersatzansprüche und/oder Verzugszinsen auf die Objektgesellschaft seitens des Verkäufers zukommen. Durch zusätzliche Kosten und mithin Abweichungen zur Prognose können die kalkulierten Werte überschritten werden. Überschreibungsbeträge können aus der vorhandenen Liquidität der Objektgesellschaft und/oder der Gesellschaft finanziert werden, was jedoch zu einer Verminderung der Liquiditätsreserve führt oder gar zu Liquiditätsengpässen bis hin zur Zahlungsunfähigkeit der Objektgesellschaft und/oder Gesellschaft führen. Ferner können die Zeitpunkte der Zahlungsflüsse von den getroffenen Annahmen abweichen. Geringere und/oder verspätete Einnahmen können ebenfalls zu Liquiditätsengpässen bis hin zur Zahlungsunfähigkeit der Objektgesellschaft und/oder der Gesellschaft führen. Es kann ein weiterer Finanzierungsbedarf entstehen. Gegebenenfalls müssen, soweit möglich, zusätzliche Kapitaleinlagen eingeworben werden. Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.9.5 PLATZIERUNG DES BETEILIGUNGSKAPITALS

Sollte der Platzierungsverlauf des Kommanditkapitals nicht wie unterstellt eintreten, kann es zu einer Verringerung oder zu einem vollständigen Verbrauch der Liquiditätsreserve der Gesellschaft und somit zu verminderten Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger kommen.

Es besteht das Risiko, dass das geplante Kommanditkapital nicht eingeworben werden kann, die Gesellschaft die Eigenkapitalzwischenfinanzierung in Form einer stillen Beteiligung (siehe Kapitel 6 Abschnitt „Stille Beteiligung“) nicht oder nicht vollständig zurückzahlen kann, die Eigenkapitalzwischenfinanzierung in Form einer stillen Beteiligung fällig gestellt wird, die JS Zweite Finanzholding GmbH ihre Verpflichtungen aus der Platzierungsgarantie, beispielsweise aufgrund von einer Zahlungsunfähigkeit oder Insolvenz, nicht (vollständig) erfüllt und zusätzliches Fremdkapital nicht zur Verfügung gestellt wird oder werden darf.

Dies alles kann dazu führen, dass die Gesellschaft der Objektgesellschaft nicht wie beabsichtigt Kommanditkapital zur Verfügung stellen kann und beide Gesellschaften daher vorzeitig liquidiert werden müssen. Hierbei kann es zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger kommen.

### 5.9.6 RÜCKABWICKLUNG

Neben den vorgenannten Gründen (unter dem vorstehenden Abschnitt „Platzierung des Beteiligungskapitals“), die zu einer Rückabwicklung führen können, ist die Platzierungsgarantie der Höhe nach auf den Betrag von 7.000.000 € begrenzt. Somit besteht das Risiko, dass dies im Falle einer darüber hinaus nicht ausreichenden Einwerbung des Kommanditkapitals der Gesellschaft ebenfalls eine Rückabwicklung beziehungsweise Liquidation der Objektgesellschaft und/oder der Gesellschaft zur Folge hätte.

Zu einer Rückabwicklung würde es auch kommen, wenn der Verkäufer sein Rücktrittsrecht wegen nicht fristgemäßer Zahlung des Kaufpreises wahrnimmt. In diesem Fall hat die Objektgesellschaft ggf. nicht mehr stornierbare Kosten und fällige Schadensersatzzahlungen, beispielsweise gegenüber dem Verkäufer und der finanzierenden Bank, zu leisten. Hierunter kann unter anderem die Erstattung des Schadens der finanzierenden Bank für eine etwaige vorzeitige Rückzahlung oder Nichtinanspruchnahme der Fremdfinanzierung fallen.

Besondere Regelungen bezüglich einer Rückabwicklung sind nicht festgelegt. Im Falle einer Rückabwicklung der Objektgesellschaft hat die Gesellschaft keinen Anspruch auf vollständige Rückzahlung ihrer eingezahlten Kapitaleinlage. Gleiches gilt, wenn die Gesellschaft rückabgewickelt wird. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft die geleisteten Kapitaleinlagen nur anteilig oder gar nicht an die Anleger zurückzahlen kann.

### 5.9.7 RISIKO DER FEHLENDEN RISIKOMISCHUNG

**Da die Gesellschaft in nur einen Vermögensgegenstand – mittelbar über die Objektgesellschaft in das Anlageobjekt – investiert, weicht sie von dem Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Abs. 1 KAGB ab. Daher findet keine Diversifikation der standort- und**

**anlagebedingten Risiken statt. Nachteilige Entwicklungen können nicht durch Investitionen in einen anderen Markt oder ein anderes Anlagensegment ausgeglichen werden. Die Entwicklung des von der Gesellschaft mittelbar erworbenen Anlageobjektes ist daher ungleich stärker abhängig von dessen wirtschaftlichen Entwicklung als sie dies bei einer entsprechenden Risikodiversifikation nach § 262 Abs. 1 KAGB wäre. Das Risiko einer negativen Entwicklung der Objektgesellschaft und des Anlageobjektes und damit auch der Beteiligungen der Anleger an der Gesellschaft ist entsprechend erhöht und es besteht mangels Risikomischung ein besonderes Ausfallrisiko. Das kann zur Folge haben, dass das prognostizierte Ergebnis der Gesellschaft verfehlt wird und somit verminderte Rückflüsse an die Anleger bis hin zu einem Totalverlust die Folge sind.**

## 5.10 RISIKEN DER BETRIEBSPHASE

### 5.10.1 WIRTSCHAFTLICHE RISIKEN DES IMMOBILIENMARKTES/ INFLATIONSRISEN/ POLITISCHE RISIKEN

Investitionen in Immobilien und ihre Wertentwicklung werden von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und im Speziellen von den Veränderungen des Immobilienmarktes am jeweiligen Standort beeinflusst. Hierbei sind insbesondere Konjunkturlaufverläufe, die regionale und überregionale Konkurrenzsituation oder auch die Entwicklung des dazugehörigen Einzugsgebietes zu nennen. Ob die angestrebten Rückflüsse aus der Beteiligung der Gesellschaft an der Objektgesellschaft erwirtschaftet werden können, wird unter anderem davon abhängen, wie nachhaltig sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die Angebots- und Nachfragesituation im Immobilienmarkt – insbesondere hinsichtlich Büroimmobilien – entwickeln. Anforderungen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsaspekten und -regulierungen können zudem die Nachfragesituation beeinflussen. Ungünstige Entwicklungen können sich sowohl auf die laufenden Ergebnisse der Objektgesellschaft und damit der Gesellschaft als auch auf einen zukünftigen Verkaufspreis des Anlageobjektes auswirken. Die Folge wäre eine negative Entwicklung der Beteiligung bis hin zum Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag.

Beeinflusst von der Konjunktur wird auch die Inflation. Eine höhere Inflation, beispielsweise aufgrund eines Konjunkturabschwungs, als in Planungen der Gesellschaft kalkuliert, kann zu höheren Kosten führen. Dieses Risiko besteht insbesondere, da in Deutschland die Inflationsrate seit Beginn des Jahres 2022 stark angestiegen ist und das Risiko einer künftig weiterhin hohen oder höheren Inflation besteht. Höhere Kosten können zu niedrigeren Ausschüttungen und zu einem negativen Einfluss auf (i) die von der Gesellschaft aus der Objektgesellschaft als auch (ii) die vom Anleger aus der Gesellschaft erzielbaren Rückflüsse führen. Weiterhin kann beispielsweise die Kaufkraft der von der Objektgesellschaft und/oder der Gesellschaft gehaltenen Liquiditätsreserve oder der von der Objektgesellschaft und/oder der Gesellschaft vereinnahmten Erträge sinken, was sich wirtschaftlich nachteilig für den Anleger auswirken kann.

Auch können politische Risiken, militärische Konflikte sowie die Ausbreitung von Infektionskrankheiten nachhaltige Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Finanzsysteme und damit auf die Geschäftstätigkeit der Objektgesellschaft und/oder der Gesellschaft sowie ihre Finanz- und Ertragslage haben. Die Auswirkungen von derartigen Epidemien und Pandemien wie beispielsweise der

Corona-Pandemie sowie negative militärische Konflikte und die wachsenden geopolitischen Unsicherheiten in Europa beeinflussen die Konjunktur, die Wirtschaft und damit den Immobilienmarkt. Diese Auswirkungen können über einen längeren Zeitraum anhalten und auch zu einem erheblichen wirtschaftlichen Abschwung und einer weiterhin hohen oder steigenden Inflation führen. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Konjunktur kann die Marktwerte negativ beeinflussen, die Marktvolatilität erhöhen, eine Ausweitung von Risikoprämien bewirken und die Liquidität verringern. All diese Risiken können sich erheblich nachteilig auf die Wertentwicklung und die Finanzlage des Anlageobjektes, sowie auf die Entwicklung der Objektgesellschaft und/oder der Gesellschaft auswirken.

### 5.10.2 SCHLUSSABNAHME, BAUMÄNGEL, GEWÄHRLEISTUNGSANSPRÜCHE, ALTLASTEN

Bei dem Anlageobjekt, welches die Gesellschaft zur Erlangung von Erträgen mittelbar erworben hat, handelt es sich um zwei Bürogebäude, welche in den Jahren 1992 und 1998 errichtet und zuletzt in den Jahren 2022 und 2023 modernisiert wurden. Es besteht das Risiko, dass Ersatzansprüche oder Gewährleistungsansprüche gegenüber Dritten nicht realisiert werden können. Es kann weiterhin nicht ausgeschlossen werden, dass bei dem Anlageobjekt versteckte beziehungsweise nicht erkannte oder erkennbare Baumängel auftreten, etwaige Restmängel/Restarbeiten nicht ordnungsgemäß abgearbeitet werden, die ebenso wie nicht entdeckte Bodenverunreinigungen, Altlasten, Kampfmittel und gesundheitsgefährdende Stoffe in- und außerhalb des Anlageobjektes zu ungeplanten, möglicherweise erheblichen Mehrkosten bei der Objektgesellschaft und damit der Gesellschaft führen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass keine aktuelle Kampfmittelauskunft für den Grundbesitz vorliegt. Es ist möglich, dass sich der Untergrund/Baugrund zukünftig als nicht ausreichend tragfähig herausstellt und dies zu Gebäudeschäden führt. Es ist ferner möglich, dass sich heutige Bauverfahren und Bautechniken zukünftig als fehler- und/oder schadenanfällig herausstellen oder dass verwendete Baustoffe, Baumaterialien und/oder Innenausstattungen zukünftig als gesundheitsgefährdend erkannt werden. Es besteht das Risiko, dass Ersatzansprüche oder Gewährleistungsansprüche gegenüber Dritten nicht realisiert werden können. Soweit der Verkäufer des Anlageobjektes oder Dritte für Mängel einzustehen haben, besteht das Risiko, dass sie ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht ausreichend nachkommen oder Ansprüche der Objektgesellschaft nicht durchsetzbar sind. Es besteht zusätzlich das Risiko, dass die Mieter des Anlageobjektes eine Reduzierung der Miete verlangen. Insgesamt kann hierdurch die Ertragsfähigkeit und der Wert des Anlageobjektes und damit der Objektgesellschaft erheblich belastet werden und zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabebaufschlag führen.

### 5.10.3 MIETEINNAHMEN/ERFÜLLUNG DER MIETVERTRÄGE

Das Anlageobjekt ist fast vollständig an die DPD vermietet. Zudem besteht ein Mietvertrag mit Vodafone über eine Dachfläche von ca. 20 m<sup>2</sup> zur Aufstellung einer Versorgungseinheit und einer Antennenanlage. Die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung der Gesellschaft an der Objektgesellschaft ist wesentlich von der Erfüllung der Mietverträge abhängig. Es ist jedoch nicht auszuschließen,

dass es im Rahmen der Mietverhältnisse zu Leistungsstörungen kommt und Mieter ihren Verpflichtungen aus den Mietverträgen nicht nachkommen, insbesondere hinsichtlich der Zahlung der laufenden Miete. Es besteht hierbei das Risiko, dass Mieter Insolvenz anmelden müssen oder in vergleichbare wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten. Es kann zum Wegfall von Mietern kommen, z. B. im Falle einer außerordentlichen Kündigung eines Mietvertrages aufgrund von Zahlungsverzug.

Der Mietvertrag mit DPD sieht eine Festlaufzeit bis zum Ablauf des 31. Dezember 2035 vor und demnach eine kürzere Festlaufzeit als die plangemäße Laufzeit der Gesellschaft. Durch Auslaufen des Mietvertrages ohne Vereinbarung einer Verlängerung, sowie ferner, im Falle der Ausübung von teilweise bestehenden oder zukünftig den Mietern eingeräumten Kündigungsoptionsrechten vor Auslaufen der geplanten Mietvertragsdauer, können, bei einer ausbleibenden Neuvermietung, Leerstände entstehen. Der Mietvertrag mit Vodafone sieht ein Sonderkündigungsrecht seitens des Mieters für den Fall des Auslaufens oder Widerrufs der Lizenzberechtigung zum Betrieb von Mobilfunknetzen vor. Soweit keine Nachmieter gefunden werden, besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaft und damit die Gesellschaft zusätzliche Kosten zu tragen hat, insbesondere wegen nicht umlagefähiger oder höherer Betriebskosten sowie bei ggf., z. B. für eine Neuvermietung, erforderlicher Umbaumaßnahmen, die die geplanten Kosten für Instandhaltungen und Mietausfall übersteigen.

Weitere Folgen für die Objektgesellschaft und damit die Gesellschaft wären möglicherweise geringere oder verspätete Mietzahlungen, gegebenenfalls sogar ein vollständiger Ausfall der Mietzahlungen sowie ein ungeplanter Leerstand des Anlageobjektes. Im Falle von erforderlichen Anschlussvermietungen im Jahr 2035 kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Mietkonditionen aus Sicht der Objektgesellschaft verschlechtern und die Mieteinnahmen daher geringer ausfallen, als es für die Prognose der Gesellschaft vorgesehen ist. Es besteht ebenso die Gefahr, dass die Marktmieten rückläufig sind und/oder vorgesehene Regelungen/Prognosen zu Mietanpassungen nicht bzw. nicht in gleichem Umfang wie geplant durchsetzbar sind. Ferner besteht das Risiko, dass die vorhandenen Flächen im Falle einer Neu- oder Anschlussvermietung nur an Mieter mit vergleichbaren Nutzungsanforderungen vermietet werden können und daher die Auswahl an möglichen Mietern beschränkt ist.

Sollte die vereinbarte Nutzbarkeit des Anlageobjektes ganz oder teilweise eingeschränkt bzw. langfristig ausgeschlossen sein und der jeweilige Mieter diese Gründe nicht zu vertreten haben, hat ein Mieter grundsätzlich das Recht, die Miete entsprechend zu mindern oder ggf. auch den Mietvertrag zu kündigen.

Es besteht ferner das Risiko, dass gesetzliche Regelungen in das Mietverhältnis zwischen Objektgesellschaft und Mieter eingreifen wie zuletzt im Rahmen der Lockdowns im Zuge der Corona-Pandemie. Dies kann insbesondere zu einer Veränderung der Fälligkeit der Miete und/oder zur Senkung der Mieten führen.

Des Weiteren besteht das Risiko, dass auf Ebene der Objektgesellschaft das Anlageobjekt mit erheblichem zeitlichem Verzug übernommen wird und mithin erhebliche Mehrkosten entstehen und/oder verspätete Mieteinnahmen generiert werden können.

Die vorgenannten Sachverhalte können einzeln oder insgesamt zu reduzierten Auszahlungen der Objektgesellschaft an die Gesellschaft und sodann auch an die Anleger führen, möglicherweise sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag.

Die gleichen Risiken gelten auch für alle künftigen Mieter und Mietverhältnisse.

Prognosegemäß wird von einer Realisierung der Indexierung des Mietvertrages mit DPD ausgegangen. Aufgrund der Regelungen im Mietvertrag hinsichtlich der Wertsicherung erfolgt eine Mietanpassung bis zu 70 % an die tatsächliche Inflation. Es besteht ein Risiko, dass die Staffelmietpreiserhöhungen im Rahmen des Mietvertrags mit Vodafone unterhalb der Inflation und einer Indexierungsregelung liegen. Sollte sich über den Prognosezeitraum eine geringere durchschnittliche Inflationssteigerung und damit eine geringere oder keine Indexsteigerung als angenommen einstellen, würde dies gegenüber der Prognose zu geringeren Mietsteigerungen und damit geringeren Erträgen führen. Die mittelbare Folge wäre eine Verminderung der Auszahlungen der Objektgesellschaft an die Gesellschaft und sodann an die Anleger.

#### 5.10.4 BETRIEBSKOSTEN, INFLATION, INSTANDHALTUNG, UMBAU UND MODERNISIERUNG

Die Prognose der Betriebs- und Instandhaltungskosten in der Objektgesellschaft beruht auf den abgeschlossenen Mietverträgen und den darin geregelten Übernahmen von Betriebs- und Instandhaltungskosten durch die Mieter. Soweit die bei der Objektgesellschaft verbleibenden Kosten den kalkulierten Umfang übersteigen bzw. die Mieter ihren Verpflichtungen aus der Kostenübernahme nicht oder nicht vollständig nachkommen, trägt die Objektgesellschaft das Risiko der Kostensteigerung. Unerwartet starke Kostensteigerungen führen zu einem schlechteren wirtschaftlichen Ergebnis und damit zu verringerten Auszahlungen an die Objektgesellschaft und damit an die Anleger. Gegebenenfalls müssen die Auszahlungen gänzlich entfallen.

Dies gilt insbesondere, da der Mietvertrag mit DPD unklare Regelungen zum Umfang der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten sowie der Instandhaltung und Instandsetzung beinhaltet. Der Mietvertrag nimmt für die Umlage der Betriebskosten zunächst Bezug auf die Betriebskostenverordnung, listet dann jedoch konkret vom Mieter zu tragende Betriebskosten auf. Die Auflistung könnte als abschließend anzusehen sein mit der Folge, dass der Mieter nur die konkret aufgeführten Betriebskosten zu tragen hat und die Betriebskosten im Übrigen von der Objektgesellschaft als Vermieter zu tragen sind. Zudem ist die Abgrenzung der Verantwortungsbereiche für Instandhaltung und Instandsetzung unklar und teilweise widersprüchlich. Einerseits soll die Objektgesellschaft als Vermieter lediglich für die Instandhaltung von Dach und Fach verantwortlich sein, andererseits werden DPD als Mieter ausdrücklich nur die Schönheitsreparaturen und bestimmte Wartungen auferlegt. Eine Regelung einer Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht von DPD fehlt.

Unerwartet hohe Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, aber auch ungeplante Bau- und Modernisierungsmaßnahmen des Anlageobjektes insbesondere bei Ablauf des Mietvertrages mit

DPD im Jahr 2035 können das wirtschaftliche Ergebnis der Objektgesellschaft und damit der Gesellschaft erheblich belasten und gegebenenfalls sogar zu einer erforderlichen Nachfinanzierung führen. Gleiches gilt für neue rechtliche Vorschriften oder Anforderungen der Mieter, die bauliche Maßnahmen erfordern oder die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes einschränken können. Ferner können Kosten, zum Beispiel der Verkehrswertermittlung des Anlageobjektes, höher ausfallen als angenommen. Es könnte sich des Weiteren im Prognosezeitraum über einen längeren Zeitraum eine weiterhin hohe Inflation einstellen, die insgesamt zu Kostensteigerungen führen könnte, welche aufgrund der in den Mietverträgen nur teilweise vorhandenen, nicht vollständigen Indexierung der Miete an die tatsächliche Inflation eventuell nicht oder nicht vollständig kompensiert werden könnten. Dies würde insgesamt zu verringerten Auszahlungen an die Gesellschaft und damit an die Anleger führen. Gegebenenfalls müssten Auszahlungen gänzlich entfallen.

Bei Beendigung der bestehenden Mietverträge und Abschluss neuer Mietverträge besteht das Risiko, dass diese nur zu schlechteren Bedingungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Inflationsentwicklung der Betriebs- und Instandhaltungskostenübernahme durch den Mieter und den Instandhaltungsregelungen abgeschlossen werden können. Dieses würde das wirtschaftliche Ergebnis der Objektgesellschaft und der Gesellschaft negativ beeinflussen und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen. Gegebenenfalls müssen die Auszahlungen gänzlich entfallen.

#### 5.10.5 GENEHMIGUNGEN

Es besteht das Risiko, dass die für einen planmäßigen Verlauf der Beteiligung benötigten Genehmigungen inklusive Brandschutznachweisen (die die aktuelle Nutzung als Ganzes brandschutzrechtlich darstellen) nicht vollständig vorliegen bzw. eingehalten wurden. Die Genehmigungsdokumentation inklusive Brandschutznachweisen der bisher erteilten Baugenehmigungen liegt weder der Objektgesellschaft noch der Gesellschaft vollständig vor. Mangels Vorlage der Baupläne ist eine zweifelsfreie Zuordnung der jeweiligen Baugenehmigungen zu den einzelnen Gebäudeteilen/Gebäuden nicht möglich. Zudem dürfen ausweislich der erteilten Baugenehmigungen in den Kellergeschossen der Gebäude keine Aufenthaltsräume/Arbeitsräume eingerichtet werden. Der Mieter DPD beabsichtigt jedoch, im Kellergeschoss einen Fitnessraum für die eigenen Mitarbeiter und Gäste einzurichten, welcher ggf. erlaubnispflichtig sein könnte.

Auch liegt das Anlageobjekt im Geltungsbereich eines Wasserschutzgebietes. Die geltende Wasserschutzgebietsverordnung enthält zusätzliche Einschränkungen und Verbote bestimmter Nutzungen sowie die Pflicht zur Duldung von Kontrollmaßnahmen durch die zuständige Behörde, die zu beachten sind.

Weiterhin besteht das Risiko, dass Aufsichts- und Genehmigungsbehörden und gegebenenfalls zuständige Gerichte zu der Auffassung gelangen, dass Geschäfte der Objektgesellschaft oder der Gesellschaft oder anderer an der Fondskonzeption beteiligter Gesellschaften unter einem gesetzlichen Genehmigungsvorbehalt stehen beziehungsweise der Gesetzgeber diese unter eine Genehmigungspflicht stellt.

Es besteht die Möglichkeit, dass die zuständigen Behörden Verwaltungsmaßnahmen treffen, die zu einem höheren Verwaltungs-

aufwand und somit zu einer Verminderung der Auszahlungen an die Anleger führen. Soweit die zuständigen Behörden z. B. erschwere Auflagen für den Betrieb der Büroimmobilie beziehungsweise die Geschäftstätigkeit der betroffenen Mieter erlassen, die den Betrieb der Büroimmobilie zeitweise oder dauerhaft erschweren oder unmöglich machen, besteht im schlimmsten Fall das Risiko, dass es zu einer vorzeitigen Liquidation der Objektgesellschaft bzw. der Gesellschaft kommen kann. Weiterhin kann es zu negativen Änderungen hinsichtlich der regulatorischen Rahmenbedingungen für die (Objekt-)Gesellschaft und/oder die KVG kommen, die heute noch nicht absehbar sind. Diese können zu erheblichen Mehrkosten und gegebenenfalls zu Einschränkungen hinsichtlich der Geschäftstätigkeit der Gesellschaften führen, mit denselben Folgen wie oben genannt.

Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### 5.10.6 VERSICHERUNGEN/ ZERSTÖRUNG/ UNTERGANG

Die Objektgesellschaft als Vermieterin des Investitionsgegenstandes hat z. B. weitgehende Gebäude- und Haftpflichtversicherungen abzuschließen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Gewalt- oder Umwelteinwirkungen auf das Gebäude und das Grundstück Vermögensschäden entstehen. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Schadensfälle nicht oder nicht vollständig durch die abgeschlossenen Versicherungen abgedeckt sind, Ansprüche gegenüber der Versicherung nicht durchgesetzt werden können und/oder die Versicherung ihre Verpflichtungen aus den Versicherungsverträgen nicht erfüllt, der Versicherungsschutz gekündigt wird und/oder die Versicherungssumme nicht ausreichend für die Schadensbehebung ist. Weiterhin ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Risiken oder ein Versicherungsschutz generell nicht oder nicht mehr am Markt erhältlich sind. In diesen Fällen hat, je nach Schadensfall, die Objektgesellschaft beziehungsweise der Mieter den Aufwand aus den Schäden selbst zu tragen. Gleiches gilt für einen eventuell vereinbarten Selbstbehalt. Ferner ist durch die genannten Ereignisse eine dauerhafte nachteilige Wertminderung des Anlageobjektes und des Grundstücks möglich, die zu Einnahmeausfällen im Betrieb oder Einbußen bei einer (auch mittelbaren) Veräußerung führen kann.

Bei einer vollständigen oder teilweisen Zerstörung des Anlageobjektes ist es möglich, dass die von der Versicherung gezahlte Versicherungssumme nach Rückführung des ausstehenden Darlehens und gegebenenfalls zu leistender Ausgaben nicht ausreicht, um schlussendlich die Kommanditeinlage der Anleger vollständig zurückzuführen.

Weiterhin besteht im Schadensfall das Risiko, dass keine oder nur reduzierte Mietzahlungen vom Mieter zu leisten sind, die Darlehen aber unverändert weiter bedient werden müssen. Zudem besteht das Risiko einer Wertminderung des Anlageobjektes und damit eines reduzierten Verkaufserlöses.

Die genannten Risiken hinsichtlich der Versicherungen können auch bei neu abzuschließenden Mietverträgen entstehen, mit den gleichen Folgen für die Anleger.

Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### 5.10.7 ANLAGE DER FREIEN LIQUIDITÄTSRESERVE UND ZINSERTRÄGE

Es besteht das Risiko, dass eine Negativverzinsung der freien Liquidität erfolgt und/oder ein Verwahrentgelt erhoben wird.

Es besteht weiterhin das Risiko, dass bei Marktverwerfungen die bei Banken oder anderen Finanzinstituten angelegten Liquiditätsreserven durch deren Insolvenz verloren gehen.

Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### 5.10.8 SONSTIGE VERTRAGSPARTNER

Ferner müssen auch alle anderen Vertragspartner der Gesellschaft, der Objektgesellschaft sowie die für beide Gesellschaften handelnde KVG ihre Verträge ordnungsgemäß erfüllen. Es besteht das Risiko, dass ein oder mehrere Vertragspartner ihre Verpflichtungen aus den abgeschlossenen Verträgen nicht oder nicht vollständig erfüllen. In diesem Zusammenhang besteht auch das Risiko, dass sich die Bonität der Vertragspartner verschlechtert. Bei einem Ausfall von Vertragspartnern oder bei Vertragsbeendigung müssen für die entsprechenden Dienstleistungsbereiche neue Vertragspartner gesucht werden. Zusätzlich besteht das Risiko, dass ein Schadensersatzanspruch der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaft bei einem Verstoß nicht oder nicht vollständig realisiert werden kann bzw. eine vereinbarte Haftungsbegrenzung einen Schadensersatz ganz oder teilweise verhindert. Hieraus können höhere Aufwendungen für die Objektgesellschaft bzw. die Gesellschaft entstehen, was letztendlich zu verminderten Auszahlungen an die Anleger führen kann.

Die Anleger beteiligen sich an der Gesellschaft mittelbar über die Treuhandkommanditistin. Es besteht hierbei grundsätzlich das Risiko, dass die Treuhandkommanditistin ihren Verpflichtungen aus dem Treuhandvertrag nicht oder nur eingeschränkt nachkommt.

Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### 5.10.9 BEWERTUNGEN UND AUSSAGEN DRITTER

Der Investition in das Anlageobjekt, der laufenden Verwaltung sowie der Veräußerung des Anlageobjektes wurden bzw. werden Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt sowie weitere Berichte (beispielsweise zum Immobilienmarkt) von sachkundigen Dritten zugrunde gelegt. Es besteht das Risiko, dass die darin enthaltenen Angaben nicht korrekt/vollständig ermittelt und somit fehlerhaft sind, und dass sich die Annahmen, Schlussfolgerungen und Prognosen der Bewertungsgutachten und Berichte als ungenau, unrichtig oder von den tatsächlichen Ereignissen abweichend herausstellen. Auch enthalten diese oftmals Ausschlüsse der Berücksichtigung bestimmter Sachverhalte. Die vorgenannten Angaben oder Inhalte können weder von der Gesellschaft noch von der KVG abschließend überprüft werden. Es besteht daher das

Risiko, dass Entscheidungen auf Grundlage unzutreffender Feststellungen Dritter getroffen werden, die sich nachteilig auf das Ergebnis der Gesellschaft auswirken.

Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

#### 5.10.10 FREMDFINANZIERUNG

Der Objektgesellschaft liegt eine verbindliche Darlehenszusage für die teilweise Finanzierung der Investition in Höhe von 11.500.000 € vor. Das Darlehen wird über die gesamte Darlehenslaufzeit bis ins Jahr 2033 beginnend mit der Auszahlung mit 4,47 % p. a. verzinst. Die Tilgung ist mit 1,00 % p. a. festgelegt worden.

Die Bank ist berechtigt die Auszahlung des Darlehensbetrages an die Objektgesellschaft zu verweigern, wenn die Gesellschaft nicht über die zum Zeitpunkt der Auszahlung (unter Berücksichtigung der zugesagten Darlehensmittel) benötigte Liquidität zur Bezahlung des vollständigen Kaufpreises verfügt.

Die Bank kann das Darlehen aus wichtigem Grund kündigen, beispielsweise wenn die Objektgesellschaft, insbesondere aufgrund fehlender Einnahmen, nicht oder nicht rechtzeitig in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag (insbesondere Zins- und Tilgungsleistungen) nachzukommen. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung ist der noch ausstehende Darlehensbetrag zur sofortigen Rückzahlung fällig. Im Falle einer vorzeitigen Rückführung des Darlehens hat die Objektgesellschaft der Bank den entstandenen Schaden (insbesondere Zinsschaden) zu ersetzen. Dies würde zu verminderten Auszahlungen der Objektgesellschaft an die Gesellschaft und damit auch an die Anleger führen.

Im Fall einer vorzeitigen Kündigung des Darlehens durch die Bank und/oder für den Fall, dass die Bank ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag während der Laufzeit des Darlehens nicht oder nicht vollständig nachkommt, besteht das Risiko, dass eine alternative Finanzierung nicht oder nur zu schlechteren Bedingungen abgeschlossen werden kann. Dies würde wiederum zu einer Erhöhung des Zinsaufwands und bei ungünstigen Vertragsbedingungen auch zu einer Erhöhung der jährlichen Tilgungsleistungen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve und zu verminderten Auszahlungen der Objektgesellschaft an die Gesellschaft und damit auch an die Anleger führen.

Es besteht das Risiko, dass in den vorgenannten Fällen bzw. bei einer sonstigen vorzeitigen Beendigung des Darlehensvertrages bzw. mit Ablauf der Darlehenslaufzeit im Jahr 2033 keine neue Finanzierung bzw. Anschlussfinanzierung abgeschlossen werden kann und die finanzierende Bank die bestellten Sicherheiten verwertet und das Anlageobjekt veräußert, um das ausstehende Darlehen zurückzuführen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen einer Verwertung der Verwertungserlös niedriger ist als ein Veräußerungserlös zu Marktkonditionen. Dies kann dazu führen, dass der Verwertungserlös nicht ausreicht, um das noch ausstehende Darlehen vollständig zurückzuführen. Dann besteht das Risiko, dass es zur Abwicklung beziehungsweise Insolvenz der Objektgesellschaft und damit auch der Gesellschaft kommt und somit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger.

Eine Anschlussfinanzierung kann gegebenenfalls nur zu schlechteren Konditionen und Bedingungen gefunden werden. Eventuell müssen weitere Sicherheiten und/oder Nebenbedingungen akzeptiert werden, die Auswirkungen auf die auszahlungsfähige Liquidität der Objektgesellschaft und damit auch der Gesellschaft haben. Weiterhin können höhere als kalkulierte Zins- und Tilgungsleistungen und/oder zusätzliche Kosten anfallen und zu höheren Liquiditätsbelastungen in der Objektgesellschaft oder der Gesellschaft und zu geringeren oder vollständig ausfallenden Auszahlungen an die Anleger führen.

Kommt die JS Zweite Finanzholding GmbH als Platzierungsgarantin ihren Verpflichtungen aus der Platzierungsgarantie nicht nach, besteht das Risiko, dass die Gesellschaft vorzeitig liquidiert werden muss und es dabei zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger kommen kann.

Die Platzierungsgarantin kann unter Umständen vor Inanspruchnahme aus der Platzierungsgarantie zunächst ein Nachrangdarlehen gewähren. Dies kann zu einem höheren bzw. zusätzlichen Zinsaufwand und damit zu einer entsprechenden Liquiditätsbelastung der Gesellschaft führen.

Hinsichtlich der Hebeleffekte, der gesetzlichen Beschränkungen zur Aufnahme von Fremdkapital und der Belastung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft wird auf Kapitel 5 in den Abschnitt „Einsatz von Leverage und Derivaten“ verwiesen. Die dort dargestellten Risiken gelten entsprechend für die Betriebsphase.

#### 5.10.11 GRUNDSTEUER

Das Bundesverfassungsgericht hat in einer Entscheidung vom 10. April 2018 die bisherige Immobilienbewertung für Grundsteuerzwecke für verfassungswidrig erklärt, da es aufgrund der veralteten Werte zu einer gleichheitswidrigen Besteuerung käme. Dem Gesetzgeber wurde aufgegeben, die Grundsteuer neu zu regeln. Das bisherige Recht dürfe übergangsweise längstens bis zum 31. Dezember 2024 noch weiterhin angewendet werden. Durch das Grundsteuerreformgesetz hat der Bundesgesetzgeber die Vorgaben des BVerfG umgesetzt. Die neuen Grundsteuer-Hebesätze der Gemeinden stehen allerdings noch nicht fest. Maßgeblich sind die Hebesätze für das Jahr 2025, welche voraussichtlich erst im Lauf des Jahres 2024 durch die Städte und Gemeinden festgelegt werden. Daher kann die Höhe der Grundsteuer, die sich ab dem Jahr 2025 für das Anlageobjekt in Aschaffenburg ergeben wird, derzeit nicht sicher prognostiziert werden. Es besteht das Risiko, dass sich die Grundsteuerbelastung erhöhen wird. Dies würde zu einer höheren Belastung der Objektgesellschaft führen, soweit die Grundsteuer nicht auf den Mieter umgelegt werden kann, z. B. bei Leerstand oder wenn bei einer Neuvermietung die Umlagefähigkeit nicht vereinbart werden kann. Außerdem besteht das Risiko, dass der Gesetzgeber die Umlagefähigkeit der Grundsteuer einschränken könnte.

Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger führen.

#### 5.10.12 GESELLSCHAFTSBEZOGENE KOSTEN

Die der Gesellschaft sowie der Objektgesellschaft unmittelbar entstehenden Kosten (wie zum Beispiel für die Jahresabschlussprüfung, die Einhaltung steuerlicher Verpflichtungen inkl. denkbarer zukünftiger neuer Steuern sowie unvorhergesehene Rechtsstreitigkeiten) können sich während der Laufzeit der Gesellschaft

erhöhen, was zu einer Verminderung der jeweiligen Liquiditätsreserve und somit zu geringeren oder vollständig ausbleibenden Auszahlungen an die Anleger führen kann.

### 5.10.13 AUSZAHLUNGEN AN ANLEGER

Hinsichtlich der Auszahlungen an die Gesellschaft von der Objektgesellschaft bzw. an die Anleger von der Gesellschaft ist zu berücksichtigen, dass sowohl die Objektgesellschaft als auch die Gesellschaft kontinuierlich über eine angemessene Liquidität verfügen müssen. Sollten sich aufgrund der vorgenannten Umstände (geringere Erträge und/oder höhere Aufwendungen) die Ergebnisse und damit die Liquiditätslage der (Objekt-)Gesellschaft nennenswert verschlechtern, müssen Auszahlungen der (Objekt-)Gesellschaft entsprechend vermindert, zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden oder gänzlich entfallen. Dies hätte reduzierte oder vollständig ausbleibende Auszahlungen an die Anleger zur Folge.

Die Auszahlungen an die Anleger erfolgen auf das jeweils in der Beitrittserklärung angegebene Konto der einzelnen Anleger. Die hierbei entstehenden Kosten trägt der Anleger. Da diese Kosten im Einzelnen nicht vorhersehbar sind, besteht das Risiko, dass sich Auszahlungen an die Anleger entsprechend vermindern.

## 5.11 RISIKEN DER VERÄUSSERUNG

Der zum Zeitpunkt der Veräußerung erzielbare Veräußerungserlös für das Anlageobjekt beeinflusst wesentlich das wirtschaftliche Gesamtergebnis der Objektgesellschaft und schlussendlich auch der Gesellschaft. Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös für das Anlageobjekt bzw. ggfs. die Anteile an der Objektgesellschaft wird im Wesentlichen sowohl von der zum Veräußerungszeitpunkt vorherrschenden allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, den Marktbedingungen, von der Nachfrage nach Gewerbeimmobilien im Allgemeinen, der Nachfragesituation für entsprechende Büroimmobilien im Speziellen, dem Standort sowie dem Zustand des Anlageobjektes sowie der dann vorliegenden Vermietungs- und Ertragsituation abhängen und kann geringer als geplant ausfallen. Insbesondere könnten zum Zeitpunkt der Veräußerung der Büroimmobilie vorherrschende Anforderungen an Nachhaltigkeitskriterien sowie die energetische Ausstattung des Gebäudes die Nachfrage nach dem Anlageobjekt hemmen und mithin eine Veräußerung zum gewünschten Verkaufspreis erschweren. Ein von der geplanten (unmittelbaren oder mittelbaren) Veräußerung des Anlageobjektes zum Ende der Dauer der Gesellschaft im Jahr 2038 abweichender Veräußerungszeitpunkt ist möglich und kann das erzielbare Veräußerungsergebnis ebenso maßgeblich beeinflussen.

Es besteht das Risiko, dass sich das durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesicherte Verbot der Errichtung betriebsbedingter Wohnungen auf dem Grundbesitz oder sonstiger Beschränkungen der Nutzbarkeit negativ auf eine zukünftige Projektentwicklung und damit den zu erzielenden Verkaufspreis auswirken könnte.

Ein zusätzliches Risiko kann sich beim Verkauf der Gesellschaftsanteile (sog. „Share Deal“ im Vergleich zu einem Verkauf der Immobilie selbst) auf Ebene der Objektgesellschaft ergeben und zu einer Verzögerung der Veräußerung der Anteile oder Reduzierung des potentiellen Käuferkreises sowie des erhofften Veräußerungspreises führen.

Weiterhin besteht das Risiko, dass ein späterer Käufer seinen vertraglichen Verpflichtungen aus dem abzuschließenden Kaufvertrag nicht nachkommt.

Neben den vorgenannten Punkten können auch höhere als kalkulierte Veräußerungskosten oder zusätzlich anfallende ungeplante Aufwendungen das Veräußerungsergebnis mindern.

Insgesamt kann sich die Liquidationsphase bei einem unmittelbaren oder mittelbaren Verkauf des Anlageobjektes über einen längeren Zeitraum (mehrere Jahre) hinziehen als geplant. Dies kann zum Beispiel durch Rechtsstreitigkeiten, noch offene Betriebsprüfungen und Steuerbescheide bedingt sein. Das hätte auch Mehrkosten (u. a. Rechts- und Steuerberatung, Jahresabschlusskosten) für die Objektgesellschaft und/oder Gesellschaft zur Folge.

Vorgenannte Risiken können für sich allein oder in ihrer Kumulation für die Anleger zu gravierenden wirtschaftlichen Nachteilen und zu verspäteten, reduzierten und/oder vollständig entfallenden Auszahlungen führen, gegebenenfalls zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag.

## 5.12 WEITERE RISIKEN

### 5.12.1 SCHLÜSSELPERSONENRISIKO

Das Ergebnis der Gesellschaft ist maßgeblich von der Eignung und der Zuverlässigkeit der handelnden Personen auf Ebene der Objektgesellschaft, der Gesellschaft und der mit der Verwaltung der Gesellschaft beauftragten Gesellschaften, wie der KVG, und ihrer jeweiligen wichtigen Mitarbeiter und externen Experten (Schlüsselpersonen) und damit deren richtigen Entscheidungen abhängig. Es ist nicht gewährleistet, dass diese Schlüsselpersonen für dieses Beteiligungsangebot und seine Umsetzung dauerhaft zur Verfügung stehen bzw. an ihrer Stelle neue Schlüsselpersonen mit entsprechenden, gleichwertigen Qualifikationen und Fähigkeiten gewonnen werden können. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Mangel an Schlüsselpersonen die Umsetzung der Anlagestrategie, -ziele und -politik der Gesellschaft sowie ihrer sonstigen Geschäftstätigkeiten hindern wird. Veränderungen und/oder Ausfälle im Kreis von Schlüsselpersonen können erhebliche negative Auswirkungen auf die geschäftliche und wirtschaftliche Entwicklung der Objektgesellschaft und/oder der Gesellschaft haben. Ferner können die jetzigen und/oder künftigen Schlüsselpersonen möglicherweise nachteilige Entscheidungen zu Ungunsten der Objektgesellschaft und/oder der Gesellschaft treffen, welche sich ebenfalls nachteilig auf die Ergebnisse der Gesellschaft auswirken können. Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.12.2 INTERESSENKONFLIKTRISIKO

Interessenkonflikte können dadurch entstehen, dass die an der Gesellschaft beteiligten Personen, Geschäftsführer, deren Gesellschafter oder sonstige nahestehende Personen sowie weitere Vertragspartner, insbesondere die KVG, noch anderweitige Funktionen für die Gesellschaft selbst oder für dritte Gesellschaften oder Vertragspartner der Gesellschaft oder innerhalb der Dr. Peters Group wahrnehmen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass aufgrund von Interessenkollisionen nachteilige Entscheidungen für die Objektge-

sellschaft und/oder die Gesellschaft getroffen werden.

Die Dr. Peters Holding GmbH ist alleinige Kommanditistin der KVG. Zudem ist die Dr. Peters Holding GmbH Alleingesellschafterin der Komplementärin der KVG. An die Dr. Peters Holding GmbH hat die KVG diverse Aufgaben ausgelagert. Des Weiteren ist sie alleinige Kommanditistin der Dr. Peters Invest GmbH, die von der Gesellschaft als Dienstleister für die Aufgaben des Vertriebs beauftragt wurde. Sie ist zudem alleinige Kommanditistin der DS Immobilien GmbH & Co. KG, die mit dem kaufmännischen und technischen Property/Facility Management für das Anlageobjekt beauftragt wird. Weiterhin hält sie 94 % der Kommanditanteile an der Dr. Peters GmbH & Co. KG, die als Unterauslagerungsunternehmen der KVG tätig ist. Außerdem hält sie 94 % der Geschäftsanteile an der Dr. Peters Geschäftsführungs-GmbH (Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG), die alleinige Gesellschafterin der Komplementärin der Gesellschaft, der DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH ist. Die Dr. Peters Holding GmbH hält im Übrigen weitere mehrheitliche Beteiligungen an Unternehmen der Dr. Peters Group.

Das Interessenkonfliktrisiko ist dadurch gegeben, dass die Dr. Peters Holding GmbH bzw. ihre Gesellschafterinnen und Gesellschafter über die gesellschaftsrechtliche Stellung wesentlichen Einfluss auf die Gesellschaft, die Objektgesellschaft und die für diese tätigen Gesellschaften ausüben könnten und einzelne wirtschaftliche Entscheidungen nicht allein zugunsten der Gesellschaft und/oder der Objektgesellschaften, sondern zugunsten anderer Unternehmen der Dr. Peters Group getroffen werden.

Darüber hinaus sind die vorgenannten Gesellschaften bzw. die bei den vorgenannten Gesellschaften handelnden Personen/Geschäftsführer oder deren Gesellschafter auch bei einer Vielzahl anderer von der Dr. Peters Group im weiteren Sinne initiiierter Fonds- bzw. Investmentgesellschaften in gleichen oder ähnlichen Funktionen wie bei der Gesellschaft oder Objektgesellschaft beteiligt oder tätig (siehe beispielhaft Kapitel 9 Abschnitte „Geschäftsführung“ und „Beirat“). So kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorgenannten Gesellschaften bereits jetzt oder auch künftig weitere geschlossene Fonds- bzw. Investmentgesellschaften verwalten bzw. an solchen beteiligt sind, die eine ähnliche Struktur, Anlageklasse und Investitionspolitik wie die Gesellschaft aufweisen (siehe Kapitel 9 Abschnitt „Vertrag über die Bestellung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft“). Die anderen geschlossenen Fonds- bzw. Investmentgesellschaften können somit mit der Gesellschaft konkurrieren und sich möglicherweise parallel zu der Gesellschaft an bestimmten Investitionen beteiligen.

Daneben kann nicht ausgeschlossen werden, dass die jeweils tätigen Personen oder Gesellschafter beispielsweise Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen zulasten der Gesellschaft oder der Objektgesellschaft und zugunsten eines mit der Investmentgesellschaft oder den Objektgesellschaften konkurrierenden Unternehmens oder eines Schwesterunternehmens treffen oder sich andere von der Dr. Peters Group initiierte Fonds- bzw. Investmentgesellschaften oder Dritte zulasten der Höhe der Beteiligung der Gesellschaft an den Objektgesellschaften beteiligen.

Schließlich hat die KVG einige ihrer Aufgaben und Funktionen als Verwaltungsgesellschaft (vgl. Kapitel 9 „Auslagerung von Verwaltungsfunktionen“) auf die Dr. Peters Holding GmbH übertragen. Aufgrund der Übertragung dieser Funktionen auf die

Muttergesellschaft der KVG könnte die Verwaltungsgesellschaft unter Umständen daran gehindert sein, ihre laufenden Überwachungs- und Kontrollpflichten sowie ihre Kündigungs- und Weisungsbefugnisse in der gebotenen Entschiedenheit und Härte auszuüben.

Aufgrund der bestehenden personellen und kapitalmäßigen Verflechtungen und den sich ergebenden/bestehenden Interessenkonflikten besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen, dem Wegfall der Auszahlungen oder ein teilweiser oder vollständiger Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag.

### 5.12.3 VERWAHRSTELLE

Die von der KVG beauftragte Verwahrstelle ist grundsätzlich für alle Vermögensgegenstände, die von ihr oder mit ihrer Zustimmung von einer anderen Stelle verwahrt werden, verantwortlich. Im Falle des Verlustes eines solchen Vermögensgegenstandes haftet die Verwahrstelle gegenüber der Gesellschaft und deren Anlegern, außer der Verlust ist auf Ereignisse außerhalb des Einflussbereichs der Verwahrstelle zurückzuführen. Für Schäden, die nicht im Verlust eines Vermögensgegenstandes bestehen, haftet die Verwahrstelle grundsätzlich nur, wenn sie ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB mindestens fahrlässig nicht erfüllt hat. Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen ist demnach ein Verlustrisiko verbunden, das aus Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen bzw. höherer Gewalt resultieren kann. Die Verwahrstelle ist unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben berechtigt, einen Unterverwahrer zu beauftragen. Die KVG wählt einen möglichen Unterverwahrer nicht aus und überwacht diesen nicht. Sorgfältige Auswahl und regelmäßige Überwachung des Unterverwahrers ist Aufgabe der Verwahrstelle. Die Verwahrstelle haftet nicht für das Abhandenkommen von verwahrten Finanzinstrumenten bei einer Unterverwahrstelle, wenn die Voraussetzungen des § 88 Abs. 4 oder Abs. 5 KAGB erfüllt sind. Insgesamt können die Mitarbeiter der beauftragten Verwahrstelle oder der von dieser beauftragten Unterverwahrstelle nachteilige Entscheidungen treffen oder Handlungen – wie beispielsweise Veruntreuung der verwahrten Vermögensgegenstände – vornehmen, die sich negativ auf die Gesellschaft auswirken. Sollte im Falle einer Vertragsverletzung durch die Verwahrstelle kein vollumfänglicher Schadensersatz erlangt werden können, so hätte dies negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft und könnte bis zu einer Insolvenz der Gesellschaft führen. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag. Im Falle einer Beauftragung einer anderen Verwahrstelle kann dies mit höheren Kosten verbunden sein und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen.

Es besteht das Risiko, dass es trotz Tätigkeit der Verwahrstelle zur Fehlverwendung von Mitteln kommt. Dieses Risiko besteht auch, wenn die Verwahrstelle ihren Pflichten nicht nachkommt. In der Folge kann dies zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.12.4 ERLAUBNIS DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt über die nach dem Kapitalanlagegesetzbuch

erforderliche Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der KVG die für die Verwaltung der Gesellschaft erforderliche Erlaubnis entzogen oder eingeschränkt wird. In diesem Fall hat die Gesellschaft die Verwaltung auf eine andere KVG zu übertragen, die über die erforderliche Erlaubnis verfügt und sich zur Übernahme der Verwaltung bereit erklärt. Durch die Übertragung der Verwaltung der Gesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft können Mehrkosten entstehen. Dies kann zu verminderten oder dem Wegfall von Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger führen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Aufsichtsbehörden einer Übertragung der Verwaltung auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht zustimmen oder sich keine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft findet und die sofortige Einstellung des Geschäftsbetriebes und die unverzügliche Liquidation der Gesellschaft anordnen. Dies könnte zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.12.5 ÄNDERUNG REGULATORISCHER UND/ ODER RECHTLICHER RAHMENBEDINGUNGEN

Es besteht das Risiko, dass sich regulatorische und/oder rechtliche Rahmenbedingungen während der Laufzeit der Gesellschaft ändern. Dies beinhaltet Änderungen von Rechtsvorschriften, Rechtsprechungen und/oder der Verwaltungspraxis, die unter Umständen auch rückwirkend geändert werden können. Auswirkungen können sich dabei sowohl aus Änderungen auf nationaler Ebene als auch auf europäischer und internationaler Ebene ergeben. Änderungen können zu einer Belastung der Gesellschaft mit zusätzlichen Kosten und Aufwendungen für die Einhaltung bestimmter gesetzlicher Vorgaben und/oder der Einschaltung rechtlicher Berater oder steuerlicher Berater führen. Weiterhin können Änderungen dazu führen, dass Auszahlungen der Gesellschaft trotz ausreichender Liquidität nicht geleistet werden dürfen. Dies kann zu verminderten oder dem Wegfall von Auszahlungen an die Anleger führen.

### 5.12.6 NACHHALTIGKEITSRISIKEN

Die Anlageentscheidungen der Gesellschaft berücksichtigen grundsätzlich Nachhaltigkeitsrisiken. Es handelt sich dabei um Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, einschließlich klimabezogener Risiken, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage sowie auf die Reputation eines Unternehmens haben können. Zu den Umweltaspekten der Nachhaltigkeitsrisiken können z. B. der Klimaschutz oder Klimawandel zählen, zu den sozialen Aspekten z. B. die Einhaltung von Vorgaben zur Sicherheit am Arbeitsplatz und zu den Aspekten der Unternehmensführung z. B. die Berücksichtigung der Einhaltung von Arbeitnehmerrechten oder dem aktiven Nachhaltigkeitsmanagement durch Geschäftsführung und Beirat der KVG.

Nachhaltigkeitsrisiken können grundsätzlich auf alle Risikoarten einwirken und stellen daher keine eigene Risikoart dar, sondern können als Teilaspekt den dargestellten Risikoarten zugeordnet werden. Sie können sich verstärkend auswirken und tragen dann mitunter wesentlich zum Gesamtrisikoprofil der Gesellschaft bei. Sofern Nachhaltigkeitsrisiken eintreten, können sie einen wesentlichen Einfluss – bis hin zu einem Totalverlust – auf den Wert und/oder die Rendite

einer jeder Investition haben. Solche Auswirkungen würden sich demnach ebenfalls nachteilig auf die Ergebnisse der Gesellschaft auswirken können. Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag der Anleger führen.

### 5.12.7 BERÜCKSICHTIGUNG VON NACHHALTIGKEITSRISIKEN BEI INVESTITIONSENTSCHEIDUNGEN

Die KVG soll im Rahmen von Investitionsentscheidungen, die sie für die Gesellschaft trifft, auch Nachhaltigkeitsrisiken in ihrem Risikomanagement berücksichtigen. Ein Einfluss dieser Nachhaltigkeitsrisiken auf die zu erwartende Rendite der Gesellschaft kann nicht ausgeschlossen werden.

### 5.12.8 FUNGIBILITÄT UND AUSSCHLUSS AUS DER GESELLSCHAFT

Anleger können ihre Beteiligung an der Gesellschaft nicht ordentlich kündigen oder zurückgeben. Zudem gibt es für Anteile an geschlossenen Publikums-AIF keinen mit frei handelbaren Wertpapieren vergleichbaren Markt. Die Fungibilität von Anteilen an der Gesellschaft hängt damit von der Entwicklung der Beteiligung ab.

Die Übertragung von Beteiligungen auf Dritte steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Komplementärin der Gesellschaft und kann von dieser aus wichtigem Grund versagt werden. Anteile an der Gesellschaft dürfen grundsätzlich nur auf natürliche Personen, die in Deutschland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind sowie Kapitalgesellschaften, die die Gesellschaftsbeteiligung im eigenen Namen und für eigene Rechnung halten, übertragen werden. Die Suche nach einem möglichen Erwerber einer Beteiligung kann dadurch erschwert werden. Weiterhin sind Übertragungen – außer bei Schenkungen – nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres möglich. Darüber hinaus sind Teilabtretungen nur zulässig, wenn die abgetretene Beteiligung durch 1.000 ohne Rest teilbar ist und sowohl die Beteiligung des Abtretungsempfängers als auch die verbleibende Beteiligung mindestens der Mindestbeteiligung von 20.000 € entspricht. Aufgrund dessen, dass die Gesellschaft von dem Grundsatz der Risikomischung i. S. d. § 262 Abs. 1 KAGB abweicht, darf die Beteiligung zudem gemäß § 262 Abs. 2 KAGB nur von solchen Anlegern erworben werden, die die in § 262 Abs. 2 Nr. 2 b) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllen.

Es besteht daher das Risiko, dass bei einer beabsichtigten Veräußerung einer Beteiligung ein Käufer nur mit erheblicher zeitlicher Verzögerung und/oder nur mit erheblichen Preisabschlägen oder gar nicht gefunden werden kann.

Im Falle eines Ausschlusses des Anlegers aus der Gesellschaft ist zu berücksichtigen, dass das dem Anleger zustehende Auseinandersetzungsguthaben weniger als die ursprüngliche Kapitaleinlage des Anlegers betragen kann. Soweit die Gesellschaft Drohverluste aus schwebenden Geschäften in ihrer Bilanz abbilden muss, vermindert sich das zu ermittelnde Auseinandersetzungsguthaben entsprechend. Es besteht das Risiko, dass die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens mangels Liquidität der Gesellschaft nicht innerhalb von sechs Monaten ab dem Ausscheidenszeitpunkt erfolgen, sondern nur innerhalb von bis zu drei Jahren ab dem Ausscheidenszeitpunkt in bis zu drei gleichen jährlichen Raten ausgezahlt werden kann. Hinsichtlich der Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens

guthabens werden durch die Gesellschaft keine Sicherheitsleistungen gestellt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Erfüllung des Auseinandersetzungsguthabens nach Ausscheiden des Kommanditisten bei einer anschließenden Insolvenz der Gesellschaft vom Insolvenzverwalter angefochten wird. Die Folge könnte in diesem Fall eine zeitliche Verzögerung, eine Reduzierung der Auszahlung oder ein Totalausfall sein.

### 5.12.9 MAJORISIERUNGSRISIKO BEI GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSEN

Gesellschafterrechte innerhalb der Gesellschaft werden durch die Anleger im Rahmen der Gesellschafterversammlungen oder im Rahmen schriftlicher Beschlussfassungen wahrgenommen. Für den Fall, dass an einer Gesellschafterversammlung oder bei der schriftlichen Beschlussfassung nur eine Minderheit der Anleger teilnimmt, kann dies zu Beschlussfassungen führen, die die Mehrheit der Anleger, die nicht anwesend oder vertreten waren bzw. im schriftlichen Verfahren nicht an der Beschlussfassung teilgenommen haben, gegen sich gelten lassen müssen.

Es besteht weiterhin die Möglichkeit, dass die Gesellschaft durch einen oder einige wenige Anleger mit gegebenenfalls gleicher Interessenslage, die die Mehrzahl der anwesenden Anteile innehaben, beherrscht wird (Majorisierung).

Bei Beschlussfassungen, insbesondere derer, die einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen oder einer zwei Drittel Mehrheit des Zeichnungskapitals bedürfen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Minderheit von Anlegern derartige Beschlüsse blockieren kann, die an sich im Interesse der Mehrheit der Anleger wäre. In diesen Fällen besteht für den einzelnen Anleger das Risiko, dass eine beschlussfähige Mehrheit nicht zu Stande kommt mit der Folge, dass der einzelne Anleger diese Entscheidung gegen sich gelten lassen muss. Zudem haben Anleger keine Stimmrechte auf Ebene der Objektgesellschaft und können mithin hier keinerlei Einfluss auf Entscheidungen ausüben. Dies kann zu wirtschaftlichen oder rechtlichen Nachteilen für die Anleger führen, die derzeit nicht vorhersehbar bzw. bezifferbar sind. Es besteht das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag des Anlegers.

Zukünftige Änderungen hinsichtlich des Gesellschaftsvertrages oder der Anlagebedingungen können sich für Anleger gegebenenfalls als wirtschaftlich und/oder rechtlich nachteilig auswirken. Diese Nachteile sind derzeit nicht vorhersehbar bzw. bezifferbar. Es besteht das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag des Anlegers.

### 5.12.10 WIDERRUF VON BETEILIGUNGEN

Soweit ein Anleger von der gegebenenfalls bestehenden Möglichkeit eines Widerrufs wirksam Gebrauch macht, hat die Gesellschaft dem Anleger den zustehenden Rückgewährungsanspruch aus ihrem Vermögen zu leisten. Sollte die Gesellschaft zu diesem Zeitpunkt nicht über ausreichende Liquidität verfügen, besteht für den Anleger das Risiko, dass er seinen Anspruch nicht oder nicht vollständig zurückerhält. Dieses Risiko vergrößert sich für die Gesellschaft, wenn eine größere Anzahl von Anlegern von dem Widerrufsrecht Gebrauch macht. Das kann auch zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt passieren, wenn Gerichte oder die Rechtsprechung der

Auffassung sind, dass die Widerrufsbelehrung und/oder die Verbraucherinformationen nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprechen haben und dadurch das Widerrufsrecht des Anlegers noch nicht erloschen ist. Die Folge einer größeren Anzahl von Widerrufen kann dazu führen, dass die Gesellschaft die Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllen kann und das Risiko einer Insolvenz besteht. Dieses würde für alle Anleger zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag führen.

### 5.12.11 DATENSCHUTZ UND AUSTAUSCHMÖGLICHKEIT DER ANLEGER UNTEREINANDER

Es besteht das Risiko, dass datenschutzrechtliche Regelungen des Treuhandvertrages einen unmittelbaren Austausch der nur mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligten Anleger erschweren oder unmöglich machen. Daten aus dem Treugeberregister werden nach dem Treuhandvertrag grundsätzlich nur mit Zustimmung des Betroffenen herausgegeben. Anleger können dadurch letztlich an einem abgestimmten Vorgehen und einer gemeinsamen Wahrnehmung ihrer Interessen gehindert werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass eine Offenlegung von anlegerbezogenen Informationen auch ohne Zustimmung des Betroffenen durch die Treuhandkommanditistin erfolgt, wenn diese hierzu verpflichtet ist (etwa aufgrund entsprechender Gerichtsentscheidungen oder sonstiger rechtlicher Verpflichtungen).

Die Gesellschaft bzw. die Treuhandkommanditistin haben sich verpflichtet, die Daten der Anleger/Treugeber vertraulich zu behandeln. Es besteht jedoch das Risiko, dass die Gesellschaft bzw. die Treuhandkommanditistin anlegerbezogene Informationen (z. B. Name und Anschrift) aufgrund von Gerichtsbeschlüssen bzw. rechtlichen und gesetzlichen Pflichten an Mitanleger herausgeben müssen, mit der Folge des Verlustes der Vertraulichkeit der Daten. Diese Offenlegung kann zu einem Missbrauch der Daten (z. B. Weitergabe an Dritte) führen mit entsprechenden Nachteilen für die betroffenen Anleger.

## 5.13 STEUERLICHE RISIKEN

### 5.13.1 FORTBESTAND DER STEUERLICHEN RECHTSLAGE

Das steuerliche Konzept des Beteiligungsangebotes beruht auf den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Gesetzen, Verwaltungsanweisungen und der anwendbaren Rechtsprechung. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetze, Verwaltungsanweisungen oder Rechtsprechung auch zukünftig in unveränderter Form bestehen bleiben. Durch zukünftige Änderungen in der Gesetzgebung, Verwaltungsauffassung und Rechtsprechung der deutschen Finanzgerichte oder des Europäischen Gerichtshofs können sich die Beurteilung des steuerlichen Konzepts und die steuerlichen Folgen für die Gesellschaft und für die Anleger ändern. Sollten sich steuerliche Mehrbelastungen auf Ebene der Objektgesellschaft oder der Gesellschaft ergeben, so würde dies zu einer Minderung der Liquidität der Gesellschaft führen. Für die Anleger hätte dies geringere oder ausfallende Auszahlungen zur Folge. Würden die steuerlichen Mehrbelastungen die Ebene der Anleger betreffen, so hätten diese die Mehrbelastungen im Falle geringerer oder ausbleibender Auszahlungen der Gesellschaft aus ihrem Privatvermögen zu leisten. Dies kann zu einer Privatinsolvenz der Anleger führen.

### 5.13.2 QUALIFIKATION DER EINKÜNFTE, RISIKO EINER BETRIEBSAUFGABE

Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG), bei der ausschließlich die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin), die DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH, gemäß dem Gesellschaftsvertrag zur Geschäftsführung der Gesellschaft berechtigt ist. Sie ist daher eine gewerblich geprägte Gesellschaft im Sinne von § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG und erzielt als solche ausschließlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Sollte die Komplementärin, z. B. aufgrund einer Insolvenz, aus der Gesellschaft ausscheiden und sollte es nicht gelingen, die ausscheidende Komplementärin durch eine andere GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin rechtzeitig zu ersetzen, besteht das Risiko einer unbeabsichtigten steuerlichen Betriebsaufgabe aufgrund des Wegfalls der gewerblichen Prägung. Alle stillen Reserven unter Einbeziehung der übertragenen § 6b-EStG-Rücklagen wären aufzulösen und im Rahmen des Betriebsaufgabegewinns zu versteuern. Steuerliche Mehrbelastungen würden zu einer Verminderung der Liquidität auf Ebene der Gesellschaft führen. Geringere Auszahlungen an die Anleger könnten die Folge sein. Auch steuerliche Mehrbelastungen für die Anleger wären die Folge, die diese im Falle geringerer oder ausbleibender Auszahlungen aus eigenem Vermögen begleichen müssen. Übersteigen die steuerlichen Verpflichtungen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Anlegers, so kann dies zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

### 5.13.3 BETRIEBSPRÜFUNGSVORBEHALT

Eine endgültige Würdigung der steuerlich relevanten Sachverhalte durch die Finanzverwaltung erfolgt erst im Rahmen einer steuerlichen Betriebsprüfung. Es ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung das steuerliche Konzept der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaft nicht oder nicht vollumfänglich anerkennt und diesbezüglich eine andere Rechtsauffassung vertritt und somit von den erklärten steuerlichen Ergebnissen im Rahmen der Veranlagung oder im Rahmen einer Betriebsprüfung abweicht. Dies könnte sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene der Anleger zu Steuernachzahlungen führen, die grundsätzlich ab dem 16. Monat nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist, mit 0,15 % für jeden vollen Monat zu verzinsen wären. Die Objektgesellschaft, die Gesellschaft, die KVG und die Treuhandkommanditistin übernehmen keine Betriebsprüfungsrisiken.

Es besteht insoweit auch das Risiko, dass der Anleger Steuernachzahlungen und Zinsen zu leisten hat, ohne dass ihm Auszahlungen zufließen. In diesem Fall müsste der Anleger die Steuernachzahlungen und Zinsen aus seinem Privatvermögen leisten. Übersteigen die steuerlichen Verpflichtungen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Anlegers, so kann dies zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

### 5.13.4 FEHLEN DER GEWINNERZIELUNGSABSICHT

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Gewinnerzielungsabsicht auf Ebene der Objektgesellschaft, der Gesellschaft oder auf Ebene des Anlegers verneint. Dies hätte zur Folge, dass etwaige Verluste durch die Anleger nicht geltend gemacht werden könnten. Auch wäre die Übertragung einer § 6b-EStG-Rücklage auf die Gesellschaft dann nicht möglich gewesen, weshalb der Anleger seinen Immobiliengewinn, den er im Wege der § 6b-EStG-Rücklage auf die Gesellschaft übertragen wollte, rückwirkend versteuern

müsste. Das Risiko einer Aberkennung der Gewinnerzielungsabsicht erhöht sich, wenn – entgegen den Annahmen und Empfehlungen des Anbieters – der Anleger die Kapitaleinlage an der Gesellschaft fremdfinanziert und/oder andere erhebliche Aufwendungen für den Erwerb und/oder die Verwaltung der Beteiligung zu tragen hat.

### 5.13.5 BEHANDLUNG VON AUFWENDUNGEN

Die bei der Objektgesellschaft bzw. der Gesellschaft anfallenden Aufwendungen werden entweder als sofort abziehbare Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben oder als aktivierungspflichtige Aufwendungen behandelt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung Aufwendungen nicht als sofort abziehbare Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben behandelt, sondern diese als Anschaffungskosten oder Anschaffungsnebenkosten des Gebäudes, des Grund und Bodens oder der Außenanlagen aktiviert. Erfolgt die Aktivierung bei den Gebäuden, so werden diese mit dem jeweiligen Gebäude zusammen abgeschrieben. Erfolgt die Aktivierung bei den Außenanlagen, so werden diese Aufwendungen mit den jeweiligen Außenanlagen zusammen abgeschrieben. Erfolgt die Aktivierung hingegen beim Grund und Boden, der nicht planmäßig abgeschrieben werden kann, so können diese Aufwendungen erst bei Veräußerung geltend gemacht werden. Steuerliche Mehrbelastungen für den Anleger könnten die Folge sein.

### 5.13.6 VERLUSTAUSGLEICHSBESCHRÄNKUNG

Es besteht das Risiko, dass aufgrund der Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft erlittene steuerliche Verluste aufgrund von Verlustausgleichsbeschränkungen (z. B. §§ 15a, 15b und 10d EStG) nicht oder nur eingeschränkt mit anderweitigen positiven Einkünften des Anlegers verrechnet werden können. Dies würde zu steuerlichen Mehrbelastungen beim Anleger führen.

### 5.13.7 BESTEUERUNG DES VERÄUSSERUNGSGEWINNS

Die Gesellschaft ist gewerblich geprägt im Sinne des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG und erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Verkauft die Objektgesellschaft das Anlageobjekt bzw. die Gesellschaft ihren Anteil an der Objektgesellschaft, so gehört der hierbei entstehende Veräußerungsgewinn einschließlich eventueller Wertsteigerungen zu dem steuerpflichtigen Ergebnis der Gesellschaft, und zwar unabhängig davon, wie lange die Gesellschaft das Anlageobjekt gehalten hat. Der Veräußerungsgewinn ist auch dann steuerpflichtig, wenn zwischen der Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre liegen. Entsprechendes gilt für die Veräußerung der Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft; auch insoweit ist der Veräußerungsgewinn unabhängig von der Haltedauer der Beteiligung einkommensteuerpflichtig. Im Jahr der Veräußerung endet wirtschaftlich gesehen der Steuerstundungseffekt, den der Anleger durch die Nutzung der Steuervergünstigungsvorschrift des § 6b EStG in Anspruch genommen hat. Es besteht das Risiko, dass es insoweit zu einer Aufdeckung von stillen Reserven und für den Anleger im Veräußerungsjahr zu einer höheren Steuerprogression, d. h. zu einem höheren Einkommensteuersatz, kommt. Dies könnte für den Anleger zu deutlichen steuerlichen Mehrbelastungen führen.

Bei Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen oder daneben Wohnungsbauten betreuen oder Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen,

errichten und veräußern, ist der Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, auf Antrag aus der Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer herauszurechnen (§ 9 Nr. 1 S. 2 GewStG). Es besteht für die Gesellschaft insbesondere in dem Jahr, in dem die Objektgesellschaft das Anlageobjekt veräußert oder die Gesellschaft ihren Anteil an der Objektgesellschaft veräußert, das Risiko, dass die Voraussetzungen dieser Entlastungsvorschrift aufgrund der sehr restriktiven Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs nicht erfüllt werden können. Dann unterläge im Veräußerungsjahr auch der Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, auf Ebene der Gesellschaft der Gewerbesteuer. Dies gilt im Grundsatz auch für den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf des Anlageobjektes. Da der Verkauf des Anlageobjektes aber zugleich eine Betriebsveräußerung (§ 16 Abs. 1 Nr. 1 EStG) darstellt, unterliegt der Veräußerungsgewinn gemäß § 7 S. 2 GewStG nur insoweit der Gewerbesteuer, soweit er nicht auf natürliche Personen entfällt. Es ist derzeit allerdings nicht absehbar, in welchem Umfang im Veräußerungsjahr natürliche Personen an der Gesellschaft beteiligt sein werden. Daher besteht das Risiko, dass eine höhere Gewerbesteuer als kalkuliert anfällt. Für die Anleger hätte dies geringere Auszahlungen zur Folge.

### 5.13.8 GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHANDEL

Durch den Verkauf des Anlageobjektes durch die Gesellschaft, den Verkauf des Anteils der Gesellschaft an der Objektgesellschaft oder den Verkauf der Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaft, die Gesellschaft oder der Anleger, unter Berücksichtigung weiterer Grundstücksverkäufe oder Verkäufe von Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften, einen gewerblichen Grundstückshandel begründet. Die Finanzverwaltung geht gemäß Schreiben des BMF vom 26. März 2004 (IV A 6-S 2240-46/04, BStBl. I 2004, 434) von einem gewerblichen Grundstückshandel aus, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs mehr als drei Objekte veräußert werden. Der Drei-Objekt-Regel kommt jedoch nur eine Indizwirkung zu, so dass die Finanzverwaltung auch bei weniger als vier veräußerten Objekten oder bei Grundstücksübertragungen außerhalb der Zehn-Jahres-Frist einen gewerblichen Grundstückshandel annehmen könnte.

Würden die Objektgesellschaft oder die Gesellschaft einen gewerblichen Grundstückshandel begründen, so hätte dies zur Folge, dass die Gewinne der Objektgesellschaft bzw. der Gesellschaft der Gewerbesteuer unterliegen würden, ohne die Entlastungsvorschrift des § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG in Anspruch nehmen zu können. Dies hätte geringere Auszahlungen an die Anleger zur Folge. Ferner käme für den Gewinn aus der Veräußerung der dem gewerblichen Grundstückshandel zuzuordnenden Immobilien auf Anlegerebene weder der Freibetrag des § 16 Abs. 4 EStG, noch die Tarifiermäßigung des § 34 EStG zur Anwendung. Der Gewinn wäre vielmehr als laufende Einkünfte aus Gewerbebetrieb einkommensteuerpflichtig. Die Immobilie würde nicht mehr dem Anlagevermögen, sondern dem Umlaufvermögen zugerechnet werden mit der Folge, dass Abschreibungen nicht geltend gemacht werden könnten. Bereits vorgenommene Abschreibungen würden rückwirkend versagt werden. Da die Immobilie dem Umlaufvermögen zuzurechnen wäre, wäre außerdem eine Übertragung von stillen Reserven durch die Anleger gemäß § 6b EStG nicht möglich. Die Anleger hätten die stillen Reserven rückwirkend zu versteuern. Für den Anleger hätte dies erhebliche steuerliche Mehrbelastungen zur Folge. Auch Steuernachzahlungen und

Zinsen können anfallen, die der Anleger ggf. aus seinem Privatvermögen zu begleichen hätte. Übersteigen die steuerlichen Verpflichtungen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Anlegers, so kann dies zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Auf Ebene des Anlegers kann ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegen. Dem Anleger könnte aus der Veräußerung seiner Beteiligung an der Gesellschaft oder durch die Veräußerung der Immobilie bzw. des Anteils der Gesellschaft an der Objektgesellschaft ein Zählobjekt zugerechnet werden. Aus einer solchen Veräußerung könnte dem Anleger nach Auffassung der Finanzverwaltung ein Zählobjekt zuzurechnen sein, wenn der Anleger zu mindestens 10 % an deren Gesellschaftsvermögen beteiligt ist oder der auf ihn entfallende Verkehrswert der Immobilie mehr als 250.000 € beträgt. In Verbindung mit weiteren Zählobjekten des Anlegers könnte dies einen gewerblichen Grundstückshandel begründen. Die privaten Immobilienverkäufe würden dann in gewerbliche Einkünfte umqualifiziert werden. Die Einkünfte aus Gewerbebetrieb könnten darüber hinaus auch Miet-/Pachteinnahmen umfassen.

Die Begründung eines gewerblichen Grundstückshandels könnte zu steuerlichen Mehrbelastungen und auch zu Steuernachzahlungen nebst Zinsen führen, die der Anleger aus seinem Privatvermögen zu leisten hätte.

### 5.13.9 BETRIEBSVORRICHTUNGEN

Bei Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen oder daneben Wohnungsbauten betreiben oder Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen errichten und veräußern, ist der Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, auf Antrag aus der Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer herauszurechnen (sog. erweiterte Gewerbesteuerkürzung gemäß § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG). Schädlich für die Inanspruchnahme dieser Vergünstigung ist es, wenn von der Vermietung sogenannte Betriebsvorrichtungen umfasst sind, sofern der Umfang der Betriebsvorrichtungen eine Geringfügigkeitsgrenze überschreitet. Nach § 68 Abs. 2 Satz 2 BewG sind Betriebsvorrichtungen Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören. Sie gehören nicht zum Grundbesitz, auch wenn sie wesentliche Bestandteile des Betriebsgrundstücks sind. Die Geringfügigkeitsgrenze wird nicht überschritten, wenn die Einnahmen aus dem Mitvermieten von Betriebsvorrichtungen im Wirtschaftsjahr nicht höher als 5 % der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes sind (§ 9 Nr. 1 Satz 3 lit. c) GewStG). In formeller Hinsicht muss der Gewinn aus der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes gesondert ermittelt werden. In dem Gebäude könnten Betriebsvorrichtungen enthalten sein, für die kein gesondertes Mietentgelt vereinbart wurde. Es besteht das Risiko, dass die Voraussetzungen der Geringfügigkeitsgrenze entgegen der Kalkulation nicht erfüllt werden. In betreffenden Jahren unterläge dann auch der Teil des Gewerbeertrags der Gesellschaft, der auf die Verwaltung und Nutzung des Grundbesitzes entfällt, auf ihrer Ebene der Gewerbesteuer. Dasselbe Risiko besteht, wenn die Finanzverwaltung die Geringfügigkeitsgrenze in der vorliegenden Konstellation einer mittelbaren Vermietung durch Einschaltung einer Objektgesellschaft für nicht anwendbar halten sollte. Dies hätte eine höhere Gewerbesteuer als kalkuliert und für die Anleger geringere Auszahlungen zur Folge.

### 5.13.10 AUSSENANLAGEN

Die Anschaffungskosten für das Anlageobjekt sind steuerlich aufzuteilen in die Anschaffungskosten für das Gebäude, in Anschaffungskosten des Grund und Bodens und in Anschaffungskosten für Außenanlagen (z. B. Parkplätze, Wegebefestigungen, Einfriedungen etc.). Soweit die Anschaffungskosten auf das Gebäude und den Grund und Boden entfallen, ist die Übertragung einer § 6b EStG-Rücklage durch die Anleger grundsätzlich möglich. Die Übertragung einer § 6b EStG-Rücklage ist jedoch nicht möglich, soweit die Anschaffungskosten auf Außenanlagen entfallen. Die endgültige Aufteilung der Anschaffungskosten wird voraussichtlich erst im Rahmen einer steuerlichen Betriebsprüfung festgelegt. Es besteht das Risiko, dass das Finanzamt anders als von der Gesellschaft in der Kalkulation zugrunde gelegt einen größeren Anteil der Anschaffungskosten den Außenanlagen zuordnet. Dies hätte zur Folge, dass die Anleger unter Umständen nur eine geringere § 6b EStG-Rücklage auf die Gesellschaft übertragen können als ursprünglich angenommen. Dies hätte wiederum zur Folge, dass betroffenen Anlegern einen Teil ihrer stillen Reserven rückwirkend versteuern müssten. Erhebliche steuerliche Mehrbelastungen könnten die Folge sein.

### 5.13.11 GRUNDERWERBSTEUER

Der Grunderwerbsteuer unterliegt gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG die Änderung im Gesellschafterbestand einer grundbesitzenden Personengesellschaft, hier der Objektgesellschaft, wenn innerhalb von 10 Jahren unmittelbar oder mittelbar mindestens 90 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. Der Anlegerbeitritt, Treugeberwechsel sowie Wechsel von Treugebern in die Stellung eines unmittelbar beteiligten Kommanditisten werden dabei mitgezählt.

Es besteht diesbezüglich das Risiko, dass durch Übertragungen von Anteilen an der Gesellschaft an neue Gesellschafter bzw. im Zusammenhang mit der Umwandlung der Treugeberstellung in die Stellung eines Direktkommanditisten eine mittelbare Änderung des Gesellschafterbestandes bei der Objektgesellschaft von mindestens 90 % eintritt, die der Grunderwerbsteuer unterliegen würde. Dies hätte für den Anleger steuerliche Mehrbelastungen zur Folge, die dieser ggf. aus seinem Privatvermögen zu leisten hätte (vgl. §§ 16 Ziffer 7 und 17 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrags).

Gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft ist die Aschaffenburg Invest GmbH & Co. KG dazu verpflichtet, zu jedem Zeitpunkt in Höhe von mindestens 10,1 % am Kapital der Objektgesellschaft beteiligt zu sein sowie dafür zu sorgen, dass sich die an ihr bestehenden Beteiligungsverhältnisse weder unmittelbar noch mittelbar in einer Weise verändern, die dazu führt, dass sie ganz oder teilweise als neuer Gesellschafter im Sinne des § 1 Abs. 2a des Grunderwerbsteuergesetzes gilt. Es besteht das Risiko, dass sie dieser Verpflichtung, insbesondere ihrer Kapitalerhöhungspflicht nicht nachkommt. Diesbezüglich besteht zudem das Risiko, dass die Aschaffenburg Invest GmbH & Co. KG ihren Zahlungsverpflichtungen (insbesondere Grunderwerbsteuer) aufgrund eines schädlichen Gesellschafterwechsels nicht nachkommen kann und die Grunderwerbsteuer von der Objektgesellschaft zu tragen wäre. Dies würde zu erheblichen steuerlichen Mehrbelastungen auf Ebene der Objektgesellschaft führen. Geringere oder vollständig ausbleibende Auszahlungen an die Anleger könnten die Folge sein.

Bei einem direkten oder indirekten Gesellschafterwechsel bei der Aschaffenburg Invest GmbH & Co. KG würde die von ihr konzeptionsgemäß gehaltene mindestens 10,1 %-ige Beteiligung an der Objektgesellschaft ebenfalls anteilig als Übertragung dieser Beteiligung mitgezählt, wobei sich der als übertragen geltende Anteil durch Multiplikation der Vorhundertsätze der Anteile am Gesellschaftsvermögen errechnet. Es besteht das Risiko, dass aufgrund einer Beteiligung von 10 % oder weniger am Vermögen der Objektgesellschaft oder eines Anteilseignerwechsels bei der Aschaffenburg Invest GmbH & Co. KG zusammen mit unmittelbaren oder mittelbaren Anteilseignerwechseln auf Ebene der Objektgesellschaft oder Treugeberwechseln ein (indirekter) Wechsel von 90 % der Anteile am Vermögen der Objektgesellschaft in einem relevanten 10-Jahreszeitraum begründet wird und hierdurch Grunderwerbsteuer ausgelöst würde. Geringere oder vollständig ausbleibende Auszahlungen an die Anleger oder Belastungen des Privatvermögens zum Ausgleich gegenüber den Mitgesellschaftern könnten die Folge sein.

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die gestundete Einlage der Aschaffenburg Invest GmbH & Co. KG auf Ebene der Objektgesellschaft nicht als grunderwerbsteuerlich relevanten 10 % Anteil akzeptiert und mithin eine weitere Grunderwerbsteuer anfällt. Dies hätte geringere Auszahlungen an die Anleger zur Folge.

### 5.13.12 FEHLENDER VORSTEUERABZUG

Es besteht das Risiko, dass die Objektgesellschaft bei einer Änderung eines Mietvertrags oder wenn der aktuelle Mieter das Anlageobjekt vertragswidrig auch für umsatzsteuerfreie Leistungen verwendet, nicht oder nicht vollständig auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten kann. Gleiches gilt für den Fall des Neuabschlusses des Mietvertrages mit einem anderen Mieter, wenn der Mieter kein Unternehmer ist oder umsatzsteuerfreie Leistungen erbringt oder das Mietobjekt nicht seinem Unternehmen zuordnet. Die Objektgesellschaft wäre dann diesen Anteil betreffend nicht in der Lage, zur Umsatzsteuer zu optieren und könnte folglich die ihr in Rechnung gestellten Umsatzsteuern insoweit nicht als Vorsteuern geltend machen. Auch eine rückwirkende Vorsteuerkorrektur kann nicht ausgeschlossen werden. Kann die Objektgesellschaft Vorsteuern nicht mehr geltend machen, so mindern diese als Kosten letztlich auch das steuerliche Ergebnis der Gesellschaft. Aufgrund der Nichterstattung der Vorsteuern wird die Liquidität gemindert. Dies hätte wiederum geringere Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger zur Folge.

Die Gesellschaft selbst ist umsatzsteuerlich kein Unternehmer und nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

### 5.13.13 HAFTUNG DES BETRIEBSÜBERNEHMERS

Gemäß § 75 AO haftet der Übernehmer eines Unternehmens oder eines gesondert geführten Betriebs für sogenannte Betriebssteuern (insbesondere Umsatzsteuer und Gewerbesteuer). Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs wird die Übertragung vermieteter Grundstücke von § 75 AO umfasst. Voraussetzung ist, dass die Steuern seit dem Beginn des letzten, vor der Übertragung liegenden Kalenderjahrs entstanden sind und bis zum Ablauf von einem Jahr nach Anmeldung des Betriebs durch den Erwerber festgesetzt oder angemeldet werden.

Die Verkäuferin ist auskunftsgemäß eine gewerblich geprägte GmbH & Co. KG und dementsprechend grundsätzlich gewerbsteuerpflichtig. Es besteht das Risiko, dass auf den Veräußerungsgewinn der Verkäuferin Gewerbesteuer anfällt und die Objektgesellschaft hierfür zur Haftung herangezogen wird. Hierdurch würde letztlich auch die Liquidität der Gesellschaft gemindert. Dies hätte wiederum geringere Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger zur Folge.

#### 5.13.14 STEUERLICHE MELDEPFLICHTEN

Sowohl nach dem Foreign Account Tax Compliance Act („FATCA“) als auch nach dem Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz (FKAustG) sind Finanzinstitute, sofern es sich um meldende Finanzinstitute handelt, verpflichtet, Registrierungs-, Identifikations- und Sorgfaltspflichten in Bezug auf die von ihnen geführten Konten zu erfüllen und ggf. die relevanten Daten an das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zu melden.

Die Gesellschaft ist als meldendes Finanzinstitut zu qualifizieren. Die Gesellschaft als AIF bzw. die KVG müssen daher prüfen, ob meldepflichtige Konten bestehen. Durch die Prüfung, ob meldepflichtige Konten vorliegen und die Meldung der entsprechenden Daten können auf Ebene der Gesellschaft weitere Aufwendungen entstehen, die die Liquidität der Gesellschaft mindern. Geringere Auszahlungen an die Anleger könnten die Folge sein.

#### 5.13.15 § 6B ESTG-INVESTITIONSMÖGLICHKEIT

Planmäßig sollen Anleger die Beteiligung an der Gesellschaft als steuerbegünstigte Reinvestitionsmöglichkeit nach § 6b i. V. m. § 6c EStG nutzen können. Es besteht das Risiko, dass die der Gesellschaft zugrunde liegende Fondskonstruktion mit den entsprechenden steuerlichen Annahmen nicht oder nicht vollständig für den gewünschten Zweck tauglich ist und ein Anleger die gewünschten Steuerauswirkungen mit der Beteiligung nicht erzielen kann.

Die Objektgesellschaft erzielt, isoliert betrachtet, als steuerlich vermögensverwaltende Gesellschaft planmäßig Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Auf der Ebene des AIF werden die Einkünfte in solche aus Gewerbebetrieb umqualifiziert. Dies bedeutet, dass sich die von der Objektgesellschaft gehaltene Immobilie entsprechend der Beteiligungsquote des AIF an der Objektgesellschaft im steuerlichen Betriebsvermögen des AIF befindet. Die Anleger können entsprechend eine § 6b EStG-Rücklage auf den AIF übertragen. Sollte die Objektgesellschaft – aus welchen Gründen auch immer – ihrerseits als Gewerbebetrieb im Sinne des § 15 EStG eingestuft werden, besteht das Risiko, dass eine Rücklagenübertragung durch die Anleger nicht möglich ist, weil sich in diesem Fall die Immobilie im steuerlichen Betriebsvermögen der Objektgesellschaft befände und für eine solche Konstellation die Möglichkeit der Rücklagenübertragung noch nicht höchstrichterlich bestätigt wurde.

# 6 | WIRTSCHAFTLICHE ANGABEN [PROGNOSE]

## 6.1 ALLGEMEINES

### Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Entwicklung.

Die Investitions- und Finanzierungsrechnung bildet die Prognose der Liquiditätswirksamen Vorgänge der Investitionsphase der Gesellschaft sowie der Objektgesellschaft ab. In der Mittelherkunfts- und Mittelverwendungsrechnung sind auf Ebene der Gesellschaft grundsätzlich Bruttobeträge inklusive Umsatzsteuer

ausgewiesen, soweit diese anfällt. Auf Ebene der Objektgesellschaft sind grundsätzlich Nettobeträge ohne Umsatzsteuer berücksichtigt, da die Objektgesellschaft zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Die nachstehende Tabelle zeigt den Investitions- und Finanzierungsplan der Gesellschaft. Es handelt sich jeweils um kaufmännisch gerundete Werte.

## 6.2 INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSRECHNUNG

### MITTELHERKUNFT AUF EBENE DER GESELLSCHAFT [PROGNOSE]

	IN €	IN %
<b>Kommanditkapital, davon</b>	<b>11.670.000</b>	<b>95,25</b>
• <i>Kapitaleinlagen der Anleger</i>	<i>11.650.000</i>	<i>95,08</i>
• <i>DS-AIF Treuhand GmbH</i>	<i>20.000</i>	<i>0,16</i>
<b>Ausgabeaufschlag</b>	<b>582.500</b>	<b>4,75</b>
<b>Finanzierungsvolumen</b>	<b>12.252.500</b>	<b>100,00</b>

### MITTELVERWENDUNG AUF EBENE DER GESELLSCHAFT [PROGNOSE]

	IN €	IN %
<b>Beteiligung an der Objektgesellschaft</b>	<b>10.329.985</b>	<b>84,31</b>
<b>Transaktionskosten</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Initialkosten, davon</b>	<b>1.883.000</b>	<b>15,37</b>
• <i>Vergütung KVG Investitionsphase</i>	<i>385.000</i>	<i>3,14</i>
• <i>Vergütung Platzierungsgarantin</i>	<i>100.000</i>	<i>0,82</i>
• <i>Vertrieb und Einwerbung des Kommanditkapitals</i>	<i>1.398.000</i>	<i>11,41</i>
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>39.515</b>	<b>0,32</b>
<b>Investitionsvolumen</b>	<b>12.252.500</b>	<b>100,00</b>

Als weitere Tabelle wird der Investitions- und Finanzierungsplan der Objektgesellschaft dargestellt. Die Gesellschaft hält planmäßig rund

89,9 % des Kommanditkapitals an der Objektgesellschaft und ist somit mittelbare Eigentümerin der Immobilie.

**MITTELHERKUNFT AUF EBENE DER OBJEKTGESELLSCHAFT [PROGNOSE]**

	IN €	IN %
<b>Kommanditkapital, davon</b>	<b>11.491.000</b>	<b>49,98</b>
• <i>Kapitaleinlagen der Gesellschaft</i>	10.329.985	44,93
• <i>Blockergesellschaft, davon</i>	1.161.000	5,05
- <i>eingezahlte Einlage</i>	470.000	2,04
- <i>gestundete Einlage</i>	691.000	3,01
• <i>geschäftsführender Kommanditist</i>	15	0,00
<b>Fremdkapital</b>	<b>11.500.000</b>	<b>50,02</b>
<b>Finanzierungsvolumen</b>	<b>22.991.000</b>	<b>100,00</b>

**MITTELVERWENDUNG AUF EBENE DER OBJEKTGESELLSCHAFT [PROGNOSE]**

	IN €	IN %
<b>Kaufpreis der Immobilie</b>	<b>20.000.000</b>	<b>86,99</b>
<b>Transaktionskosten</b>	<b>1.693.000</b>	<b>7,36</b>
<b>Initialkosten, davon</b>	<b>463.250</b>	<b>2,01</b>
• <i>Vergütung KVG Investitionsphase</i>	115.000	0,50
• <i>weitere Initialkosten</i>	348.250	1,51
<b>Blockerkapital (gestundete Einlage)</b>	<b>691.000</b>	<b>3,01</b>
<b>Liquiditätsreserve</b>	<b>143.750</b>	<b>0,63</b>
<b>Investitionsvolumen</b>	<b>22.991.000</b>	<b>100,00</b>

**6.3 MITTELHERKUNFT****6.3.1 KOMMANDITKAPITAL**

Prognosegemäß beläuft sich nach Abschluss der Platzierungsphase das Kommanditkapital der Gesellschaft auf 11.670.000 €, wovon das einzuwerbende Kommanditkapital 11.650.000 € beträgt. Die Treuhanderkommanditistin DS-AIF Treuhand GmbH hat eine Kommanditeinlage in Höhe von 20.000 € in die Gesellschaft geleistet.

Auf Ebene der Objektgesellschaft wird die Gesellschaft zum Zeitpunkt des Erwerbs des Anlageobjektes durch die Objektgesellschaft ein Kommanditkapital in Höhe von prognosemäßig 10.329.985 € halten, die KVG ein Kommanditkapital als geschäftsführende Kommanditistin in Höhe von 15 € und die Aschaffenburger Invest GmbH & Co. KG („Blockergesellschaft“) ein Kommanditkapital von prognosegemäß 1.161.000 €.

**6.3.2 AUSGABEAUFSCHLAG**

Der kalkulierte Ausgabeaufschlag auf Ebene der Gesellschaft beträgt 5 % der jeweiligen Kommanditeinlage eines Gesellschafters (insgesamt planmäßige Erhöhung auf 11.650.000 €). Der Ausgabeaufschlag wird zur anteiligen Begleichung der Eigenkapitalvermittlungskosten verwendet.

**6.3.3 STILLE BETEILIGUNG**

Zur teilweisen Finanzierung des benötigten Kapitals auf Ebene der Gesellschaft hat diese mit der JS Zweite Finanzholding GmbH einen Vertrag über die Errichtung einer Stillen Beteiligung geschlossen. Weitere Angaben finden sich im Kapitel 7 „Rechtliche Angaben“ unter dem Abschnitt „Stille Beteiligung“.

**6.3.4 FREMDKAPITAL**

Zur teilweisen Finanzierung des Kaufpreises liegt der Objektgesellschaft von der finanzierenden Bank eine verbindliche Darlehenszusage in Höhe von insgesamt 11.500.000 € vor.

Das Darlehen wird beginnend mit der Auszahlung über die gesamte Darlehenslaufzeit bis ins Jahr 2033 mit 4,47 % p. a. verzinst und mit 1,00 % p. a. annuitätisch getilgt.

Weitere Angaben werden im Kapitel 7 „Rechtliche Angaben“ unter dem Abschnitt „Finanzierungsvertrag“ erläutert.

Die mit dem Einsatz des Fremdkapitals verbundenen Risiken werden detailliert im Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“ beschrieben.

## 6.4 MITTELVERWENDUNG

### 6.4.1 BETEILIGUNG AN DER OBJEKTGESELLSCHAFT

Die Gesellschaft beteiligt sich mit einem Kommanditkapital in Höhe von planmäßig 10.329.985 € an der Objektgesellschaft.

An der Objektgesellschaft hält die Gesellschaft einen Kommanditanteil in Höhe von prognosegemäß rd. 89,89%. Die KVG als geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft ist mit rd. 0,01% an der Objektgesellschaft beteiligt. Die Blockergesellschaft hat sich auf Ebene der Objektgesellschaft und gegenüber den Mitgesellschaftern (der KVG und der Gesellschaft) vertraglich verpflichtet, ihre Einlage an der Objektgesellschaft so zu erhöhen, dass sie zu jedem Zeitpunkt in Höhe von mindestens 10,10 % am Kommanditkapital beteiligt ist.

Prognosegemäß hält sie am Ende der Platzierungsphase der Gesellschaft (spätestens am 31. Dezember 2024) und nach entsprechender Kapitalerhöhung eine Beteiligung an der Objektgesellschaft in Höhe von 1.161.000 €. Soweit die von der Blockergesellschaft gehaltene Beteiligung einen Betrag von 2.270 € übersteigt, ist ihre Einzahlung gegebenenfalls – soweit sie nicht für fällige Verbindlichkeiten benötigt wird – gestundet. Die Stundung kann von der KVG jederzeit ganz oder teilweise beendet werden, insbesondere soweit nach ihrer Auffassung ein zusätzlicher Liquiditätsbedarf auf Ebene der Objektgesellschaft besteht.

### 6.4.2 KAUFPREIS DER ANLAGEOBJEKTES

Gemäß des Grundstückskaufvertrages beläuft sich der Kaufpreis für das Anlageobjekt auf 20.000.000 €. Der Kaufpreis wird bei Übernahme des Anlageobjektes durch die Objektgesellschaft von dieser gezahlt; kalkulierte Übernahme ist der 01. Dezember 2023.

Vergleichen Sie hierzu die Ausführungen im Kapitel 7 „Rechtliche Angaben“ im Abschnitt „Grundstückskaufvertrag“ („Kaufvertrag“).

### 6.4.3 TRANSAKTIONSKOSTEN

Auf Ebene der Gesellschaft selbst fallen keine Transaktionskosten an.

Die auf Ebene der Objektgesellschaft anfallende Grunderwerbsteuer beträgt 700.000 € und entspricht 3,5 % des Kaufpreises. Die vereinbarte Maklervergütung beträgt 500.000 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG erhält für die Transaktionsberatung von der Objektgesellschaft eine Vergütung von 300.000 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Hinsichtlich der rechtlichen, steuerlichen und technischen Beratung und Unterstützung bei der Ankaufsprüfung und den Vertragsverhandlungen über den Grundstückskaufvertrag nebst Anlagen durch die rechtlichen/steuerlichen Berater sowie für die Bewertung des Anlageobjektes und die Beurkundung des Kaufvertrages entstehen der Gesellschaft weitere prognostizierte transaktionsbedingte Kosten in Höhe von prognosegemäß 193.000 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

### 6.4.4 INITIALKOSTEN

#### 6.4.4.1 Vergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft Investitionsphase

Die KVG erhält im Rahmen des mit der Gesellschaft abgeschlossenen KVG-Bestellungsvertrages für ihre Leistungen in der Initialphase eine vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von 385.000 € inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer; hiervon entrichtet sie auch die anfallenden Kosten für die rechtliche und steuerliche Beratung des Fondsangebotes sowie die Prospektprüfung. Vergleichen Sie hierzu die Ausführungen im Kapitel 9 „Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft“.

Auf Ebene der Objektgesellschaft erhält die KVG für ihre Tätigkeiten rund um den Aufsatz des Investitionsobjektes sowie der Koordination der weiteren Vertragspartner eine einmalige Vergütung in Höhe von 115.000 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

#### 6.4.4.2 Vergütung Platzierungsgarantin

Für die Abgabe der Platzierungsgarantie in Höhe von bis zu 7.000.000 € durch die JS Zweite Finanzholding GmbH („Platzierungsgarantin“) in Bezug auf das einzuwerbende Kommanditkapital der Gesellschaft ist eine vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von 100.000 € von der Gesellschaft zu leisten. Prognosegemäß fällt keine Umsatzsteuer an.

#### 6.4.4.3 Vergütung für die Einwerbung des Kommanditkapitals

Für Vertrieb und Einwerbung des Kommanditkapitals in der prognostizierten Höhe von bis zu 11.650.000 € erhält die Dr. Peters Invest GmbH eine vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von bis zu 1.398.000 €, soweit diese durch die Vermittlungsleistung verdient wird. Dies entspricht 7 % des geplanten einzuwerbenden Kommanditkapitals zuzüglich eines Betrages, der dem Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % des einzuwerbenden Kommanditkapitals entspricht. Die vorgenannte Vergütung umfasst auch Vergütungen für etwaige Untervermittler. Prognosegemäß fällt auf die Vergütung keine Umsatzsteuer an. Soweit mehr Kommanditkapital eingeworben wird als geplant, erhöht sich die absolute Vergütung entsprechend. Gemäß Gesellschaftsvertrag kann das einzuwerbende Kommanditkapital auf maximal bis zu 11.700.000 € erhöht werden.

#### 6.4.4.4 Weitere Initialkosten

Unter dieser Position sind die Bearbeitungs- und Vermittlungsgebühren für die abgeschlossene Fremdfinanzierung auf Ebene der Objektgesellschaft sowie Kosten für die Unterstützung bei dem Aufsatz der Struktur der Objektgesellschaft inklusive der Blockergesellschaft in Höhe von insgesamt 348.250 € ausgewiesen. Hiervon entfallen 58.000 € auf einen Vertrag mit der Dr. Peters Invest GmbH.

### 6.4.5 BLOCKERGESELLSCHAFT (GESTUNDETE EINLAGE)

Die Blockergesellschaft hält prognosegemäß am Ende der Platzierungsphase der Gesellschaft und nach entsprechender Kapitalerhöhung eine Beteiligung an der Objektgesellschaft in Höhe von 1.161.000 €, die zu 691.000 € gestundet ist (gestundete Einlage). Der Stundungszins wurde mit 4,0 % p. a. vereinbart.

#### 6.4.6 LIQUIDITÄTSRESERVE

Die Liquiditätsreserve aus der Investitionsphase ist bei der Gesellschaft mit 39.515 € und bei der Objektgesellschaft mit 143.750 € ausgewiesen und für unvorhergesehene, nicht kalkulierbare Kosten, die sowohl in der Investitions- als auch in der Betriebsphase der Gesellschaften anfallen können, sowie als Ausgleich für unterjährige Liquiditätsschwankungen vorgesehen. Die Liquiditätsreserve der Gesellschaft wird in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und/ oder in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investiert.

#### 6.5 LAUFENDE KOSTEN, DIE VON DER GESELLSCHAFT ZU TRAGEN SIND

Nach der Übernahme des Investitionsobjektes durch die Objektgesellschaft fallen im Rahmen des laufenden Geschäftsbetriebs der Gesellschaft bis zur Liquidation der Gesellschaft nachfolgende Vergütungen an:

##### 6.5.1 LAUFENDE VERGÜTUNGEN, DIE VON DER GESELLSCHAFT AN DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT UND BESTIMMTE GESELLSCHAFTER (KOMPLEMENTÄRIN) ZU ZAHLEN SIND

Die Summe aller laufenden Vergütungen, die an die KVG, an die Gesellschafter der KVG oder die Gesellschafter der Gesellschaft gezahlt werden, kann jährlich insgesamt bis zu 0,7 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft inklusive gegebenenfalls anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer betragen.

Die Mindestvergütung der KVG auf Ebene der Gesellschaft für den Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe beträgt mindestens 23.900 € p. a. Im Jahr 2023 ist die Mindestvergütung zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Eigentumsübertragung (Übergang Nutzen und Lasten) an dem Anlageobjekt auf die Objektgesellschaft zu berechnen, sofern dieser Zeitpunkt nach dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe liegt. Daneben können Transaktionskosten und eine erfolgsabhängige Vergütung berechnet werden.

Die Komplementärin erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 2.100 € p. a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die anteilig monatlich vorschüssig zahlbar ist. Die Vergütung für das erste Geschäftsjahr wird zeitanteilig gezahlt, berechnet ab dem 1. des Monats, in dem der Kaufvertrag über das in § 2 der Anlagebedingungen näher beschriebene Anlageobjekt unterzeichnet wurde. Die Haftungsvergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2025 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 2,5 %.

Weitere Informationen zu der Vergütung der KVG finden sich in Kapitel 9 „Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft“.

##### 6.5.2 VERWAHRSTELLENVERGÜTUNG

Die Verwahrstelle erhält von der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,066 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch 9.996 € p. a. (jeweils inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer).

##### 6.5.3 AUFWENDUNGEN, DIE VON DER GESELLSCHAFT UNMITTELBAR ZU TRAGEN SIND

Neben den vorgenannten Kosten gehen die folgenden Aufwendungen zulasten der Gesellschaft:

- Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß § 261 und § 271 KAGB;
- bankübliche Depotkosten und Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle, gegebenenfalls einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebskosten, 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 Stellen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- Kosten für die erforderliche Identifizierung der Anleger nach dem Geldwäschegesetz (GWG);
- angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen sowie
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

##### 6.5.4 GESAMTKOSTENQUOTE

Es wird eine Gesamtkostenquote in Form einer einzigen Zahl, die auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres basiert, berechnet. Die Gesamtkostenquote gibt das Verhältnis der bei der Gesellschaft anfallenden Verwaltungskosten sowie weiterer Aufwendungen an, die der Gesellschaft belastet werden können, ohne die von der Gesellschaft gesondert zu zahlenden Transaktions-

und Initialkosten und die erfolgsabhängige Vergütung der KVG, zum durchschnittlichen Nettoinventarwert der Vermögensgegenstände der Gesellschaft.

Im Rahmen der Berechnung der Gesamtkostenquote sind die vorstehend genannten Vergütungen für die KVG, die Komplementärin und die Verwahrstelle sowie die Aufwendungen, die von der Gesellschaft unmittelbar zu tragen sind, miteinzubeziehen. In den Aufwendungen sind die zum Teil geschätzten Kosten für die Jahresabschlussprüfung, externe Bewerter und sonstige Kosten enthalten. Nicht enthalten sind die Initial- und Transaktionskosten, die Finanzierungskosten, die Instandhaltungskosten, die Veräußerungskosten sowie die erfolgsabhängige Vergütung der KVG. Die laufenden Kosten können folglich von Jahr zu Jahr schwanken.

Die Angabe der Gesamtkostenquote erfolgt im Jahresbericht der Gesellschaft sowie im Basisinformationsblatt.

### 6.6 ERFOLGSABHÄNGIGE VERGÜTUNG AM ENDE DER FONDSLAFZEIT

Die KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15,0 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 3,0 % übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 7,0 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage der Gesellschaft und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

### 6.7 SONSTIGE VOM ANLEGER ZU ZAHLENDE KOSTEN UND GEBÜHREN

Der Anleger hat neben dem Ausgabepreis insbesondere folgende Kosten zu tragen, deren Anfall teilweise von persönlichen Entscheidungen des Anlegers abhängig ist:

- Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung oder Löschung ins oder aus dem Handelsregister, insbesondere bei Umwandlung der Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie anzuwendenden Kostenordnungen, wobei sich die Höhe nach dem Gegenstandswert bestimmt.
- Kosten im Zusammenhang mit der entgeltlichen oder unentgeltlichen Übertragung oder sonstigen Verfügung über den Kommanditanteil, insbesondere Kosten für Rechts- und Steuerberatung, Gebühren an Vermittler im Zusammenhang mit dem Verkauf der Beteiligung sowie sonstige nachgewiesene Verwaltungskosten.
- Kosten im Zusammenhang mit dem Ausscheiden des betreffenden Gesellschafters aus der Gesellschaft, insbesondere Kosten für die Ermittlung des Abfindungsguthabens. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräuße-

rung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 2,0 % des Anteilwertes verlangen.

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

### 6.8 KOSTEN AUF EBENE DER OBJEKTGESELLSCHAFT

Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaft fallen ebenfalls laufende Vergütungen, etwa für deren Organe, Gesellschafter und Geschäftsleiter, sowie weitere Kosten an. So erhalten Gesellschafter der Objektgesellschaft jährliche Vergütungen in Höhe von anfänglich 37.000 € jeweils zuzüglich der gesetzlich gültigen Umsatzsteuer. Im Jahr 2023 werden die Vergütungen zeitanteilig berechnet. Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaft können ferner Kosten gemäß vorstehender Ziffer 6.5.3 anfallen.

Die DS Immobilien GmbH & Co. KG erhält von der Objektgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 26.400 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer vorgesehen. Die Vergütung wird in monatlichen Abschlägen gezahlt.

Diese Kosten werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

Aufwendungen, die bei der Objektgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

### 6.9 ANGABEN ZUR BISHERIGEN WERTENTWICKLUNG

Es liegen zum Zeitpunkt der Prospekterstellung keine Daten über die bisherige Wertentwicklung der Gesellschaft vor. Daher können im Verkaufsprospekt diesbezüglich keine Aussagen getroffen werden.

# 7 | RECHTLICHE ANGABEN

Nachfolgend werden die Verträge und die Vertragspartner beschrieben, die für die Durchführung des Investitionsvorhabens von wesentlicher Bedeutung sind. Eine Darstellung der wesentlichen Inhalte des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages findet sich im Kapitel 3 „Angaben zur Gesellschaft und zu den Anteilen“. Sowohl der Gesellschaftsvertrag als auch der Treuhandvertrag sind im Verkaufsprospekt vollständig im Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“ und im Kapitel 17 „Treuhandvertrag“ abgedruckt.

## 7.1 GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG („KAUFVERTRAG“)

Die Objektgesellschaft (in diesem Abschnitt als „Käufer“ bezeichnet) hat am 9. August 2023 mit der German Property Objekt Aschaffenburg GmbH & Co. KG („Verkäufer“) einen Grundstückskaufvertrag mit Auflassung („Kaufvertrag“) geschlossen.

Kaufgegenstand ist folgender Grundbesitz:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Aschaffenburg, Grundbuch von Leider, Blatt 7020, Lfd-Nr. 1: Flurstück 24404/26 (Wailandtstraße 1, 1a, Gebäude- und Freifläche) und Lfd-Nr. 2: Flurstück 24404/29 (Nähe Wailandtstraße, Gebäude- und Freifläche) mit insgesamt 10.010 m<sup>2</sup>.

Mit verkauft und übertragen sind alle mit dem Kaufgegenstand verbundenen Rechte, Bestandteile und das gesetzliche Zubehör, soweit es im Eigentum des Verkäufers steht.

### 7.1.1 KAUFPREIS UND UMSATZSTEUER

Der Kaufpreis beträgt 20.000.000 €.

Käufer und Verkäufer gehen übereinstimmend davon aus, dass es sich bei dem Erwerb um eine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen im Sinne von § 1 Abs. 1a UStG handelt, da der Käufer den Kaufgegenstand einschließlich Mietvertrag übernimmt und die Vermietung fortführen wird. Auf den Kaufpreis fällt daher keine Umsatzsteuer an.

### 7.1.2 KAUFPREISFÄLLIGKEIT/ ÜBERGABE KAUFGE- GENSTAND

Der Kaufpreis ist fällig am 15. Bankarbeitstag nach Zugang der Fälligkeitsmitteilung des Notars über den Eintritt der üblichen Fälligkeitsvoraussetzungen (Eintragung Auflassungsvormerkung, Vorliegen von Löschungunterlagen für alle vom Käufer nicht übernommenen Belastungen im Grundbuch, insbesondere in Abt. III, Vorliegen sämtlicher für die Eigentumsumschreibung erforderlichen behördlichen Erklärungen, insbesondere die Verzichtserklärung oder das Negativattest für die gesetzlichen Vorkaufsrechte), nicht jedoch vor dem 30. November 2023.

Falls die Notarmitteilung nicht bis einschließlich zum 20. November 2023 vorliegt, ist der Käufer verpflichtet, an diesem Tage gleichwohl zunächst eine Anzahlung i. H. v. 500.000 € zu leisten, die vollständig auf den später fällig werdenden restlichen Kaufpreis angerechnet wird.

Der Käufer kann auf alle Fälligkeitsvoraussetzungen, mit Ausnahme des Vorliegens der Bestätigungen und Erklärungen der zuständigen Gebietskörperschaften, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht oder ausgeübt wird, verzichten.

Besitz, Nutzen und Lasten sowie die allgemeine Verkehrssicherungspflicht und die Gefahr auch des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung gehen jedenfalls mit Ablauf des 30. November 2023 automatisch und ohne förmliche Übergabe auf den Käufer über.

Der Käufer hat sich wegen der Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises nebst Zinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz p. a. der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen unterworfen. Die vollstreckbare Ausfertigung darf erst zwanzig (20) Bankarbeitstage nach Absendung der Notarmitteilung erteilt werden. Eines besonderen Nachweises bedarf es für die Erteilung nicht.

### 7.1.3 STEUERN

Der Verkäufer garantiert, dass er bis zum Übergabetag sämtliche Steuern, insbesondere die Betriebssteuern im Sinne des § 75 AO sowie die Grundsteuer, ordnungsgemäß dem zuständigen Finanzamt erklärt und spätestens zum Zeitpunkt der Fälligkeit abgeführt hat.

Zudem garantiert der Verkäufer, dass in oder im Zusammenhang mit dem Kaufgegenstand keine Einbauten oder Vorrichtungen mitvermietet werden oder andere Leistungen vereinbart oder geschuldet sind, die als aktive unternehmerische Bewirtschaftung zu qualifizieren sind.

Falls der Käufer als Haftungsschuldner für Betriebssteuern von der Finanzverwaltung gemäß § 75 AO oder gemäß § 11 Abs. 2 GrStG für Steuern des Verkäufers in Anspruch genommen wird, hat der Verkäufer den Käufer von den sich aus § 75 AO und § 11 GrStG ergebenden Steuerverbindlichkeiten (inkl. steuerlicher Nebenleistungen i.S.d. § 3 Abs. 4 AO), freizuhalten und dem Käufer auf dessen Verlangen umgehend alle Informationen zu geben, die dem Käufer eine Verteidigung gegenüber der Finanzverwaltung ermöglichen. Ein Freistellungsanspruch im Hinblick auf eine Inanspruchnahme des Käufers nach § 11 Abs. 2 GrStG ist auf die Grundsteuer beschränkt, die auf die Zeit bis zum Besitzübergang anfällt. Daneben hat der Verkäufer den Käufer auch von länger zurückliegenden Grundsteuern gemäß § 12 GrStG freizustellen.

### 7.1.4 GARANTIE UND HAFTUNG VERKÄUFER

Im Kaufvertrag wurde die gesetzliche Sachmängelhaftung des Verkäufers ausgeschlossen.

Der Verkäufer hat verschiedene selbständige Garantien im Sinne des § 311 Abs. 1 BGB in Bezug auf den Kaufgegenstand und den Mietvertrag abgegeben.

Über die Garantien und Erklärungen hinaus, die der Verkäufer im Kaufvertrag ausdrücklich übernommen bzw. abgegeben hat, leistet der Verkäufer keine Gewähr. Eine über die getroffenen Vereinbarungen hinausgehende gesetzliche oder sonstige Haftung oder Gewährleistung ist dadurch ausdrücklich ausgeschlossen.

Bei Unrichtigkeit einer abgegebenen Garantie oder sonstigen Erklärung hat der Verkäufer innerhalb einer angemessenen Frist den vertragsgemäßen Zustand herzustellen, also den Käufer so zu stellen, wie dieser stehen würde, wäre die betreffende Garantie nicht verletzt und/oder die jeweilige Erklärung zutreffend und vollständig (Naturalrestitution).

Gerät der Verkäufer mit seiner Verpflichtung in Verzug, ist der Käufer berechtigt, anstatt der Naturalrestitution Schadensersatz in Geld gemäß den Vorschriften der §§ 249 ff. BGB zu verlangen. Das Recht auf Schadensersatz ist dabei beschränkt auf unmittelbare Schäden. Insbesondere sind nur mittelbare Schäden, wie entgangener Gewinn, nicht Teil des zu ersetzenden Schadens. Entgangene Mietzahlungen stellen jedoch einen ersatzfähigen Schaden dar.

Die Haftung des Verkäufers für die Verletzung einer Garantie oder die Unrichtigkeit einer Erklärung (einschließlich für auf Naturalrestitution gerichtete Ansprüche) ist der Höhe nach auf einen Betrag von 2.000.000 € („Höchstbetrag“) beschränkt. Dies gilt nicht für den Anspruch auf Verschaffung des Eigentums in vertragsgemäßer Form sowie steuerliche Ansprüche des Käufers. Der Käufer ist nur berechtigt, Ansprüche gegenüber dem Verkäufer geltend zu machen, sofern im Einzelfall der Anspruch 12.500 € („De-Minimis Betrag“) und die Gesamthöhe aller solcher Einzelansprüche gegen den Verkäufer zusammen 100.000 € übersteigt („Freibetrag“).

Ansprüche des Käufers wegen Garantieverletzungen verjähren mit Ablauf von 18 Monaten seit dem Übergabetag.

Der Verkäufer ist zudem zur Vornahme der folgenden Maßnahmen verpflichtet:

- Beschaffung und Aushändigung der Wartungs- und Prüfprotokolle für die in einer Anlage zum Kaufvertrag aufgeführten technischen Einrichtungen und Anlagen sowie die dort aufgeführten Prüfungen. Der Verkäufer ist jedoch nicht verpflichtet, etwaige in den Wartungs- und Prüfprotokollen festgestellte Mängel zu beseitigen oder für deren Beseitigung zu sorgen.
- Vorlage der Baugenehmigung und der behördliche Schlussabnahmebescheinigung, soweit ein Anspruch auf die behördliche Bescheinigung besteht, für den im Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.05.2023 durch den Mieter vorgenommenen Umbau der Büroflächen des auf dem Kaufgrundstück aufstehenden

Gebäudes jeweils nach deren Erteilung durch die zuständige Baubehörde sowie die Bestätigung eines Brandschutzsachverständigen, dass das Brandschutzkonzept fachgerecht umgesetzt wurde.

Der Käufer ist entsprechend als Absicherung dieser Verpflichtungen berechtigt, vom Kaufpreis einen Einbehalt in Höhe von 75.000 € für fehlende Prüf- und Wartungsprotokolle sowie einen Einbehalt in Höhe von 75.000 € für fehlende Unterlagen betreffend die Einhaltung öffentlicher-rechtlicher, insbesondere brandschutztechnischer Anforderungen zu machen.

### 7.1.5 RÜCKTRITTSRECHTE

Sofern nicht sämtliche Fälligkeitsvoraussetzungen bis einschließlich zum 31. März 2024 vorliegen, sind sowohl der Verkäufer, als auch der Käufer zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt, es sei denn, dass sie den Nichteintritt der Fälligkeitsvoraussetzungen zu vertreten haben.

Für den Fall, dass eine zuständige Gebietskörperschaft ihr gesetzliches Vorkaufsrecht für den Kaufgegenstand oder eine wesentliche Teilfläche des Kaufgegenstandes ausübt, sind ebenfalls beide Parteien berechtigt, vom Kaufvertrag zurückzutreten. Wird das Vorkaufsrecht nur für eine unwesentliche Teilfläche ausgeübt, ist allein der Verkäufer zum Rücktritt vom Kaufvertrag und nur betreffend die Teilfläche berechtigt. Ein solcher Teilrücktritt hat keinen Einfluss auf die Höhe des Kaufpreises. Der Verkäufer tritt jedoch seinen Kaufpreisanspruch gegen den Vorkaufsberechtigten an den Käufer ab.

Außerdem sind beide Parteien zum Rücktritt berechtigt, falls bis zum Tag der Versendung der Fälligkeitsmitteilung Verschlechterungen des Kaufgegenstands eintreten, die über eine normale Abnutzung hinausgehen und deren Behebung einen Aufwand von 20 % des Kaufpreises, mithin 4.000.000 €, überschreiten würden.

Der Verkäufer ist zum Rücktritt berechtigt, wenn der Käufer, trotz Fälligkeit, den Kaufpreis ganz oder teilweise nicht bezahlt hat und eine unter Androhung des Rücktritts gesetzte Nachfrist von mindestens einer Woche fruchtlos verstrichen ist.

Der Käufer ist zum Rücktritt berechtigt, wenn der Mietvertrag vor dem Übergabetag gekündigt oder aufgehoben wird oder wenn vor dem Übergabetag über das Vermögen des Mieters ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt oder ein mindestens ein vorläufiges Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt worden ist.

Im Falle des Rücktritts einer Partei aus von der anderen Partei zu vertretenden Gründen, trägt die andere Partei die Notar- und Grundbuchkosten sowie die Kosten der Rückabwicklung des Vertrages und ist verpflichtet, die der zurücktretenden Partei für die im Zusammenhang mit der Vorbereitung und dem Abschluss dieses Vertrages beauftragten externen Dienstleister und Berater entstandenen Kosten auf Nachweis zu erstatten. Die Geltendmachung anderer oder weitergehender Ansprüche im Zusammenhang mit dem Rücktritt vom Kaufvertrag ist für beide Parteien im Übrigen ausgeschlossen, falls nicht ausdrücklich anders vereinbart.

## 7.2 MIETERSTRUKTUR UND MIETVERTRÄGE

### 7.2.1 ÜBERSICHT MIETER UND MIETVERTRAGSDATEN (PROGNOSE)

Die Büroimmobilie, Wailandtstraße 1/1a in 63741 Aschaffenburg, befindet sich im Gewerbegebiet Nilkheim-West der Stadt Aschaffenburg und wurde in den Jahren 2022 und 2023 modernisiert. Die Mietfläche beläuft sich auf insgesamt rd. 6.703,5 m<sup>2</sup>.

Die Büroimmobilie ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes vollvermietet. Die Mieter sowie deren Vertragsdaten sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengefasst:

MIETER	NUZUNGS-ART	FLÄCHE (IN M <sup>2</sup> )	JNKM (IN €)	ANTEIL (IN %)	LAUFZEIT BIS	MIETANPASSUNG/ WERTSICHERUNG
DPD Deutschland GmbH	Büro	6.703,5 m <sup>2</sup>	1.049.233,92 €	99,4 %	2035	bei Veränderung des VPI um min. 10 Punkte, zu 70 % der Änderung des VPI <sup>1)</sup>
Vodafone GmbH	Mobilfunkstation	0,0 m <sup>2</sup>	6.825,00 €	0,6 %	unbefristet (monatlich kündbar ab 2025)	jährliche Anhebung der Miete um 3 %
<b>Gesamt</b>		<b>6.703,5 m<sup>2</sup></b>	<b>1.056.058,92 €</b>	<b>100,0 %</b>		

<sup>1)</sup> Der VPI ist der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex.

### 7.2.2 LAUFZEIT/ OPTIONEN

Die Büroimmobilie ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospektes über einen langfristigen Mietvertrag mit DPD bei einer Restmietlaufzeit von über zwölf Jahren bis Ende 2035 vollvermietet. DPD steht das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund, z. B. bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Objektgesellschaft, zu. Zusätzlich besteht ein Mietvertrag mit Vodafone (gemeinsam mit Vodafone „Mieter“) über die Nutzung einer Dachteilfläche zum Betrieb einer Mobilfunkstation. Der Mietvertrag weist eine unbegrenzte Laufzeit auf und ist seitens Vodafone ab 2025 monatlich kündbar. Vorher sieht dieser Mietvertrag ein Sonderkündigungsrecht seitens Vodafone nur für den Fall des Auslaufens oder Widerrufs der Lizenzberechtigung zum Betrieb von Mobilfunknetzen vor.

### 7.2.3 BETRIEBS- UND NEBENKOSTEN

Für beide Mietverträge werden keine Nebenkostenabrechnungen erstellt. DPD trägt die Betriebs- und Nebenkosten auf Grundlage eines im Mietvertrag aufgeführten Kataloges von Betriebskosten und rechnet diese direkt mit den jeweiligen Lieferanten bzw. Versorgungsunternehmen ab. Dies gilt auch für die Grundsteuer. Die Kosten der Feuerversicherung und der Grundstückshaftpflicht trägt die Objektgesellschaft als Vermieter. Der Mietzins von Vodafone deckt sämtliche aus dem Mietvertrag entstehenden Betriebs- und Nebenkosten, mit Ausnahme der Energiekosten, ab. Die Energiekosten werden direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet.

### 7.2.4 UMSATZSTEUER

Beide Mieter schulden neben dem Mietzins eine Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe auf die Mietzahlungen.

### 7.2.5 WERTSICHERUNG

Beide Mietverträge sind wertgesichert. Die Wertsicherung des Mietvertrags mit DPD erfolgt über eine Mietpreisindexierung bemessen an dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland. Ändert sich der Verbraucherpreisindex im Vergleich zum Zeitpunkt der letzten Mietanpassung um 10 Punkte oder mehr, wird die Miete mit 70 % der prozentualen Indexveränderung angepasst. Der Mietvertrag mit Vodafone sieht eine jährliche Anhebung der Miete um 3 % jeweils zum Januar eines Jahres vor.

### 7.2.6 INSTANDHALTUNG/ INSTANDSETZUNG/ ERSATZ-BESCHAFFUNGEN/ SCHÖNHEITSREPARATUREN

Die Regelungen des Mietvertrages mit DPD sehen vor, dass die Objektgesellschaft als Vermieter für die Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach des Anlageobjektes verantwortlich ist. Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die notwendigen Schönheitsreparaturen auszuführen sowie folgende Gegenstände zu ersetzen und instand zu halten: Rollläden, Licht- und Klingelanlage, Schlösser, Sonnenschutzanlagen an den Fenstern, Türen, Tore, Beschädigungen der Außenwand der Gebäude, Parkplatzflächen mit Zu- und Abfahrtswegen, Pflasterbeschädigungen, Einzugsbeschädigungen und zerbrochene Glasscheiben. Der Mieter hat zudem die Leitungen und Anlagen für Elektrizität, Gas, Kühlung und Wasser in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten. Für die Heizung, Aufzüge, Kühltechnik sowie für andere Verschleißanlagen sind vom Mieter Wartungsverträge abzuschließen.

Vodafone hält die Mobilfunkstation, die dazu gehörenden Anlagen und die Verbindungseinrichtungen sowie die Mietfläche stets in verkehrssicherem Zustand und trägt die Kosten für Reparaturen und Erneuerungen.

Der Mieter DPD hat in den Jahren 2022 und 2023 umfangreiche Umbauten und Renovierungen durchgeführt. Hierfür wurde ihm ein Investitionszuschuss in Höhe von 1.740.000 € gewährt. Der Verkäufer hat im Rahmen des Kaufvertrags garantiert, dass er dem Investitionskostenzuschuss vollständig entsprechend den Regelungen des Mietvertrages mit DPD nachgekommen ist.

### 7.2.7 VERSICHERUNGEN UND VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT

DPD hat sich verpflichtet, eine Betriebshaftpflichtversicherung für die gemieteten Räume, Waren- und Einrichtungsgegenstände abzuschließen. Der Abschluss einer Feuerversicherung sowie einer Haus- und Grundbesitzhaftpflicht ist Pflicht der Objektgesellschaft als Vermieter. Die im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt bestehende allgemeine Verkehrssicherungspflicht, insbesondere die Beseitigung von Schnee und Glatteis der Geh- und Zuwege vor und zu dem Mietobjekt, obliegt DPD. Vodafone stellt die Objektgesellschaft als Vermieter aus einer etwaigen, aus dem Betrieb der Mobilfunkstation herrührenden gesetzlichen Haftpflicht in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümerin vollständig frei. Vodafone obliegt die Versicherung der mit der Mietfläche verbundenen Risiken, insbesondere der von ihr eingebrachten Gegenstände, auf eigene Kosten. Davon ausgenommen ist die Gebäudeversicherung.

### 7.2.8 UNTERVERMIETUNG

DPD darf das Anlageobjekt nur zum gleichen Nutzungszweck und nur im Einvernehmen mit der Objektgesellschaft untervermieten. Die Objektgesellschaft darf eine Untervermietung nur aus wichtigem Grund verweigern.

### 7.2.9 RÜCKGABE

DPD hat sich verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses das Anlageobjekt vollständig geräumt, ordnungsgemäß gepflegt, sowie gebrauchts- und verwendungsfähig zu übergeben. Vodafone hat sich verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses, auf eigene Kosten die Mobilfunkstation sowie alle dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zu entfernen und den ursprünglichen bzw. einen technisch und wertmäßig vergleichbaren Zustand wiederherzustellen.

## 7.3 WEITERE VERTRÄGE AUF EBENE DER GESELLSCHAFT

### 7.3.1 VERTRIEB UND PLATZIERUNG

Die Gesellschaft hat mit Vertrag vom 26. Juli 2023 die Dr. Peters Invest GmbH („DP Invest“) mit der Einwerbung des Kommanditkapitals beauftragt. Das zu vermittelnde Kommanditkapital beläuft sich zum Zeitpunkt der Vertragsaufstellung auf 11.650.000 €. Die DP Invest hat dabei die im Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft aufgeführten Voraussetzungen an die Gesellschafter zu beachten.

Für die Vermittlung des Kommanditkapitals der Gesellschaft erhält die DP Invest eine Vertriebsprovision in Höhe von 7 % des vermittelten und eingezahlten Kommanditkapitals zuzüglich eines Betrages, der dem Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % des eingezahlten Kommanditkapitals entspricht. Prognosegemäß fällt keine Umsatzsteuer an. Der Anspruch auf diese Vergütung entsteht sukzessive,

wenn folgende Bedingungen kumulativ vorliegen: (i) Annahme des rechtsverbindlichen Beitritts eines Anlegers zur Gesellschaft, (ii) Ablauf der jeweiligen Widerrufsfrist, ohne dass der Anleger einen Widerruf erklärt hat und (iii) Einzahlung des jeweiligen Kommanditkapitals in voller Höhe jeweils zuzüglich bis zu 5 % Ausgabeaufschlag auf das Konto der Gesellschaft gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft bzw. deren Beitrittserklärung. Die Vergütung ist entsprechend rätierlich fällig.

Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum Vollvertrieb des Kommanditkapitals. Sofern die Geschäftsführung die Platzierungsphase gemäß Gesellschaftsvertrag verlängert oder verkürzt, verlängert oder verkürzt sich auch die Tätigkeit der DP Invest. Kündigungen sind beiderseits nur aus wichtigem Grund möglich.

Die Haftung der DP Invest ist auf 1.000.000 € begrenzt, soweit nicht die Haftung auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruht.

### 7.3.2 PLATZIERUNGS-/ FINANZIERUNGSGARANTIE

Die JS Zweite Finanzholding GmbH („Platzierungsgarantin“) hat am 10. Juli 2023 gegenüber der Gesellschaft eine Platzierungsgarantie in Höhe von bis zu 7.000.000 € („einzuwerbendes Platzierungskapital“) abgegeben.

Die Platzierungsgarantin verpflichtet sich gegenüber der Gesellschaft uneingeschränkt und unwiderruflich, unverzüglich den Teil des einzuwerbenden Kommanditkapitals, der bis zum Fälligkeitstag (wie nachfolgend definiert) nicht von Dritten rechtsverbindlich – jedoch ungeachtet etwaiger Widerrufsfristen – gezeichnet worden ist, selbst zu zeichnen und einzuzahlen.

Der Fälligkeitstag ist der 31. Dezember 2024.

Die Platzierungsgarantie kann von der Gesellschaft ganz oder teilweise auch vor dem Fälligkeitstag in Anspruch genommen werden, wenn:

- a) die Zeichnung einer Kommanditeinlage von der Platzierungsgarantin zur Erfüllung der Verpflichtung aus § 263 KAGB notwendig ist oder
- b) durch eine zeitlich spätere Zeichnung der Platzierungsgarantin oder eines Dritten Grunderwerbsteuer ausgelöst wird, es sei denn diese wird von der Platzierungsgarantin oder Dritten übernommen, oder
- c) die Eigenkapitalzwischenfinanzierung – gleich aus welchen Gründen – zur Rückführung fällig wird.

Die Platzierungsgarantin kann im Fall von c) der Gesellschaft den Teilbetrag als Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („Nachrangdarlehen“) zur Verfügung stellen, durch den die Verpflichtung aus § 263 KAGB auch unter Berücksichtigung dieses Nachrangdarlehens erfüllt wird. Die Verwahrstelle hat entsprechend den gesetzlichen Vorgaben dem Nachrangdarlehen zuzustimmen.

Weiterhin verpflichtet sich die Platzierungsgarantin gegenüber der Gesellschaft den Teil des einzuwerbenden Kommanditkapitals, der

zwar von Dritten rechtsverbindlich gezeichnet worden ist, aber zum Zeitpunkt der fälligen Rückzahlung der Eigenkapitalzwischenfinanzierung nicht eingezahlt worden ist oder sollten Dritte ihrer Einzahlungsverpflichtung endgültig nicht nachkommen und aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, entweder

- a) selbst zu zeichnen und einzuzahlen oder
- b) der Gesellschaft ein Nachrangdarlehen in entsprechender Höhe zur Verfügung zu stellen, sofern die Verpflichtung aus § 263 KAGB auch unter Berücksichtigung dieses Nachrangdarlehens erfüllt wird und die Verwahrstelle gemäß den gesetzlichen Vorgaben zustimmt oder
- c) einen Teilbetrag als Nachrangdarlehen zur Verfügung zu stellen, der die Anforderungen aus § 263 KAGB nicht gefährdet sowie den dann fehlenden weiteren Teil gemäß a) selbst zu zeichnen.

Sofern die Platzierungsgarantin der Gesellschaft ein Nachrangdarlehen gewährt, gelten für dieses folgende Konditionen:

- a) Variabler Zinssatz auf Basis des 1-Monats-Euribors zuzüglich einer Marge von 2,5 % p. a.
- b) Tilgung jeweils in Höhe von 83 % auf die in dem betreffenden Monat von Anlegern widerrufsfrei eingezahlten Kommanditeinlagen. Die Tilgung erfolgt grundsätzlich jeweils monatlich zum Monatsende. Sofern dies zur Erfüllung der Verpflichtungen aus § 263 KAGB nicht ausreicht, hat die Tilgung entsprechend früher zu erfolgen.

Die Platzierungsgarantin ist berechtigt einen Dritten zu benennen, der anstelle der Platzierungsgarantin die vorgenannten Zeichnungs- und Zahlungsverpflichtungen übernimmt.

Für die Übernahme der Platzierungsgarantie erhält die Platzierungsgarantin von der Gesellschaft eine Vergütung in Höhe von insgesamt 100.000 €. Prognosegemäß fällt keine Umsatzsteuer an.

Die Vergütung für die Übernahme der Platzierungsgarantie entsteht mit dem rechtsverbindlichen Beitritt des ersten Anlegers an der Gesellschaft als Publikums-AIF.

### 7.3.3 STILLE BETEILIGUNG

Zur teilweisen Finanzierung der Beteiligung an der Objektgesellschaft hat die Gesellschaft mit der JS Zweite Finanzholding GmbH einen Vertrag über die Errichtung einer Stillen Beteiligung geschlossen.

Der Stille Gesellschafter beginnt mit dem Tag der ersten Gutschrift des konkreten Einlagebetrages durch den Stillen Gesellschafter auf dem Gesellschaftskonto. Die Einlage wird durch die Gesellschaft abgerufen, wenn auf Ebene der Objektgesellschaft der Notar mitteilt, dass der Kaufpreis für das Anlageobjekt fällig („Kaufpreisfälligkeitstag“) ist und ist spätestens 2 Bankarbeitstage vor dem Kaufpreisfälligkeitstag einzuzahlen („Zahlungseingangstag“). Die Höhe der Einlageverpflichtung des Stillen Gesellschafters richtet sich nach dem zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit vorliegenden

Differenzbetrag zwischen dem Kaufpreis für das Anlageobjekt zuzüglich der externen Kosten abzüglich des Kommanditkapitals der Gesellschaft und weiteren Finanzierungs- und Kapitalzusagen auf Ebene der Objektgesellschaft, welche zum Zahlungseingangstag vorliegen oder nach Ansicht der Gesellschaft mit hinreichender Wahrscheinlichkeit vorliegen werden und auf dem Konto der Objektgesellschaft als Bankguthaben gutgeschrieben sind bzw. mit positivem Saldo gutgeschrieben sein sollten. Die Einlageverpflichtung des Stillen Gesellschafters ist begrenzt auf maximal 7.000.000 €. Erhöht die Gesellschaft ihr Kommanditkapital nach dem Zahlungseingangstag, ist die Gesellschaft berechtigt und verpflichtet, den geleisteten Einlagebetrag des Stillen Gesellschafters ganz oder teilweise zurückzuzahlen, sofern die jeweilige Rückzahlung aufsichtsrechtlich zulässig ist und die Liquidität nicht zur Begleichung vorrangiger anderer Verbindlichkeiten zu verwenden ist. Rückzahlungsbeträge können nicht wieder in die Gesellschaft eingelegt werden.

Der Stille Gesellschafter nimmt am Gewinn, nicht aber am Verlust der Gesellschaft teil (typisch stille Gesellschaft). Der Stille Gesellschafter nimmt an dem nach den Vorschriften des Vertrages über die Errichtung einer stillen Gesellschaft ermittelten Gewinn der Gesellschaft entsprechend der Höhe der Stillen Beteiligung im Verhältnis zum Kommanditkapital der Gesellschaft teil. Die Mindestverzinsung des Einlagenkontos des Stillen Gesellschafters beträgt 2,5 % p. a. und erfolgt taggenau.

Die Stille Gesellschaft endet spätestens am 31. Dezember 2024. Bei Beendigung der stillen Gesellschaft hat der Stille Gesellschafter Anspruch auf sein Auseinandersetzungsguthaben, das auf den Tag der Beendigung der Stillen Gesellschaft zu ermitteln ist. Das Auseinandersetzungsguthaben errechnet sich aus dem Saldo des nach Maßgabe des Vertrages über die Errichtung einer stillen Gesellschaft ermittelten Einlage- und Privatkontos des Stillen Gesellschafters.

## 7.4 WEITERE VERTRÄGE AUF EBENE DER OBJEKTGESELLSCHAFT

### 7.4.1 FINANZIERUNGSVERTRAG

Die Objektgesellschaft hat am 1. August 2023 die Finanzierungszusage einer deutschen Kreissparkasse („Bank“) über 11.500.000 € erhalten. Das Darlehen hat eine Laufzeit von rund 10 Jahren bis ins Jahr 2033 und dient der teilweisen Kaufpreisfinanzierung. Entsprechend soll auch die Valutierung zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit erfolgen. Sie unterliegt den Auszahlungsvoraussetzungen: Genehmigung des Vertriebs der Anteile an der Gesellschaft durch die BaFin, Beurkundung des Kaufvertrages, Einbringung des vereinbarten Eigenkapitals und Vorlage eines aktuellen Beleihungswertgutachtens.

Die Bank ist ab dem 1. Januar 2024 berechtigt, eine Bereitstellungsprovision i. H. v. 0,75 % p. a. zu berechnen. Hinzu kommt eine einmalige Structure-Fee i. H. v. 115.000 €, die nach Darlehensvalutierung anfällt.

Das Darlehen wird zu 100,00 % ausgezahlt und mit 4,47 % p. a. verzinst. Der Sollzinssatz ist für die gesamte Vertragslaufzeit gebunden. Die annuitätische Tilgung beträgt 1,00 % p. a. des Darlehensnennbetrages. Eine Kündigung des Darlehens ist nur aus wichtigem Grund möglich.

Zur Sicherung der Ansprüche der Bank hat die Objektgesellschaft dieser eine erstrangige Buchgrundschuld in Darlehenshöhe, davon 20 % sofort vollstreckbar, eingeräumt. Ferner hat sie alle bestehenden und künftigen Forderungen aus Miet-, Pacht- und Verkaufsverträgen an die Bank sicherungsabgetreten.

Die Bank hat an dem wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Konzept des Beteiligungsangebotes nicht mitgewirkt. Sie ist nicht für das Beteiligungsangebot verantwortlich und übernimmt keine Haftung für den Eintritt des wirtschaftlichen beziehungsweise steuerlichen Erfolges des Beteiligungsangebotes.

#### 7.4.2 TRANSAKTIONSBERATUNG

Die Objektgesellschaft hat mit der Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG („DP Asset Invest“) am 20. April 2023 einen Transaktionsberatungsvertrag geschlossen. Gegenstand des Vertrages ist die Unterstützung durch die DP Asset Invest bei der Durchführung der Ankaufsprüfung/Due Diligence, der Kaufvertragsverhandlungen sowie der Übernahme des Anlageobjektes durch die Objektgesellschaft. Der Vertrag läuft bis zum Ende des Monats, in dem die Objektgesellschaft das Anlageobjekt dinglich erworben hat.

Die DP Asset Invest erhält von der Objektgesellschaft eine Vergütung in Höhe von 300.000 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Der Anspruch auf die Vergütung entsteht mit Vertriebsfreigabe durch die BaFin für die Gesellschaft und ist zahlbar, soweit es die Liquiditätslage der Objektgesellschaft zulässt.

Etwaige Schadenersatzansprüche sind auf einen einmaligen Betrag von 1.000.000 € beschränkt. Dies gilt beispielsweise nicht bei Arglist oder grober Fahrlässigkeit.

#### 7.4.3 FACILITY MANAGEMENT

Die Objektgesellschaft hat die DS Immobilien GmbH & Co. KG als Dienstleister mit dem kaufmännischen und technischen Facility Management des Anlageobjektes in der Objektgesellschaft beauftragt.

Die DS Immobilien GmbH & Co. KG erhält von der Objektgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 26.400 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Vergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2025 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 2,5 %. Die Vergütung wird in monatlichen Abschlägen gezahlt.

Etwaige Schadenersatzansprüche sind auf einen einmaligen Betrag von 1.000.000 € beschränkt. Dies gilt beispielsweise nicht bei Arglist oder grober Fahrlässigkeit.

#### 7.4.4 GESCHÄFTSBESORGUNG - IMMOBILIEN MANAGEMENT

Die Objektgesellschaft hat die KVG als Dienstleister mit dem Management des Anlageobjektes in der Objektgesellschaft beauftragt. Gegenstand des Vertrages ist das Aufsetzen der Struktur sowie Aufgaben des laufenden Immobilien Managements (soweit sie nicht der Facility Manager erbringt) wie u.a. die Überwachung der abgeschlossenen Verträge, Führung der Konten, die Erstellung des Jahresabschlusses, das Reporting, die laufende Liquiditätsplanung und -kontrolle, Unterstützung bei der Neufinanzierung der

Gesellschaft sowie die Kommunikation mit dem und die Überwachung des Property Managers.

Die KVG erhält von der Objektgesellschaft eine einmalige Vergütung in Höhe von 115.000 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Der Anspruch auf die Vergütung entsteht mit Vertriebsfreigabe durch die BaFin für die Gesellschaft und ist zahlbar, soweit es die Liquiditätslage der Objektgesellschaft zulässt. Ferner erhält die KVG eine jährliche Vergütung in Höhe von 22.800 € zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Im Jahr 2023 ist die Vergütung zeitannteilig ab dem Zeitpunkt der Eigentumsübertragung (Übergang Nutzen und Lasten) an dem Anlageobjekt auf die Objektgesellschaft zu berechnen. Die Vergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2025 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 2,5 %. Sie ist anteilig in monatlichen Vorschüssen zahlbar.

Etwaige Schadenersatzansprüche sind auf einen einmaligen Betrag von 1.000.000 € beschränkt. Dies gilt beispielsweise nicht bei Arglist oder grober Fahrlässigkeit.

#### 7.5 JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

Die Geschäftsführung der Gesellschaft hat die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, mit der Prüfung der Gesellschaft und des Jahresberichts zum 31. Dezember 2023 beauftragt. Die Pflichten des Abschlussprüfers ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften. Des Weiteren sind auch die Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen zu beachten, die in den Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) festgelegt sind.

#### 7.6 SONSTIGES

Der Vertrag über die Bestellung der KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist in Kapitel 9 „Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft“ beschrieben. Die mit der Verwahrstelle abgeschlossenen Verträge sind in Kapitel 10 „Angaben zur Verwahrstelle“ dargestellt.

Unmittelbare Rechte werden den Anlegern durch die abgeschlossenen Verträge nicht gewährt.

# 8 | KURZANGABEN ZU BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

## 8.1 VORBEMERKUNG

Im Folgenden werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Investmentvermögens dargestellt. Der Darstellung liegt die Annahme zugrunde, dass es sich bei den Anlegern, die sich mittelbar über die Treuhandkommanditistin als Treugeber oder gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt unmittelbar als Kommanditist an der Gesellschaft beteiligen, um ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland ansässige und unbeschränkt einkommensteuerpflichtige natürliche Personen handelt, die ihre Beteiligung an der Gesellschaft in vollem Umfang aus Eigenkapital finanzieren. Soweit dies auf den Anleger nicht zutrifft, ist die Darstellung der steuerlichen Grundlagen nicht oder nur eingeschränkt übertragbar. Es wird jedem Anleger empfohlen, die persönlichen steuerlichen Konsequenzen der Beteiligung an der Gesellschaft mit seinem steuerlichen Berater zu erörtern. Die steuerlichen Angaben sind nach bestem Wissen zusammengestellt und berücksichtigen den Rechtsstand sowie die aktuelle Rechtsprechung und die von den Steuerbehörden angewandte Verwaltungspraxis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

Die Zahlung der aus der Beteiligung resultierenden Einkommensteuer nebst Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls weiterer Steuern (zum Beispiel Kirchensteuer, Erbschaft- und Schenkungsteuer) obliegt dem jeweiligen Anleger.

Bezüglich der steuerlichen Risiken wird auf die Ausführungen „Steuerliche Risiken“ im Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“ verwiesen.

## 8.2 INVESTMENTSTEUERGESETZ

Bei der Gesellschaft handelt es sich um einen Alternativen Investmentfonds (AIF) im Sinne des § 1 Abs. 3 KAGB in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft (§§ 149 ff. KAGB).

Die Regelungen zur Investmentbesteuerung gemäß dem Investmentsteuergesetz (InvStG) kommen jedoch bei der Gesellschaft nicht zur Anwendung, da sie als Personengesellschaft gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG von der Anwendung des InvStG ausgenommen ist.

## 8.3 EINKOMMENSTEUER

### 8.3.1 STEUERLICHE BEHANDLUNG DER GESELLSCHAFT

#### 8.3.1.1 Steuerliche Qualifikation der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist eine in Deutschland steuerlich ansässige Personengesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG. Steuerlich wird die Personengesellschaft als transparent behandelt. Sie selbst unterliegt weder der Einkommensteuer noch der Körperschaftsteuer. Die auf Ebene der Gesellschaft erzielten Ergebnisse werden den Gesellschaftern als originäre eigene Einkünfte zugerechnet, die diese dann im Rahmen ihrer Einkommensteuerveranlagung – unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse – mit ihrem

persönlichen Einkommensteuersatz versteuern. Die Zurechnung der Einkünfte erfolgt anteilig nach Maßgabe der quotalen Beteiligung der Anleger an der Gesellschaft.

#### 8.3.1.2 Einkünfte der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG), bei der ausschließlich die Komplementärin gemäß dem Gesellschaftsvertrag zur Geschäftsführung der Gesellschaft berechtigt ist. Sie ist daher eine gewerblich geprägte Gesellschaft im Sinne von § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG und erzielt als solche ausschließlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG). Dies gilt ungeachtet des Umstands, dass die Objektgesellschaft bei isolierter Betrachtung als steuerlich vermögensverwaltende Gesellschaft auf ihrer Ebene Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) erzielt. Denn das anteilige steuerliche Ergebnis, das der Gesellschaft aus ihrer Beteiligung an der Objektgesellschaft zugerechnet wird, wird auf Ebene der Gesellschaft von der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung in Einkünfte aus Gewerbebetrieb umqualifiziert.

#### 8.3.1.3 Gewinnerzielungsabsicht

Voraussetzung für die Erzielung steuerlich relevanter Einkünfte aus Gewerbebetrieb ist, dass sowohl auf der Ebene der Objektgesellschaft bzw. der Gesellschaft als auch auf Gesellschafterebene eine Gewinnerzielungsabsicht vorliegt. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn Objektgesellschaft bzw. Gesellschaft und Gesellschafter beziehungsweise Treugeber bei Aufnahme der Geschäftstätigkeit der Objektgesellschaft bzw. ab Beginn ihrer Beteiligung an der Gesellschaft beabsichtigen, über den Zeitraum der voraussichtlichen Dauer der Geschäftstätigkeit bzw. ihrer Beteiligung an der Gesellschaft einen (positiven) Totalgewinn zu erzielen und hinreichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass in absehbarer Zeit ein steuerlicher Totalgewinn prognostiziert werden kann.

Die Gewinnerzielungsabsicht muss sowohl auf Ebene der Objektgesellschaft bzw. der Gesellschaft als auch auf Ebene der Anleger gegeben sein.

Die Objektgesellschaft bzw. die Gesellschaft werden gemäß der Projektkalkulation aus der Vermietung des Anlageobjektes einen steuerlichen Totalgewinn erzielen. Nach Auffassung der Gesellschaft ist die Erzielung eines Totalgewinns ausreichend begründet, so dass von Beginn an eine Gewinnerzielungsabsicht gegeben ist und eine sogenannte Liebhaberei ausscheidet. Dies gilt auch für die Ebene der Anleger, soweit diese ihre Beteiligung an der Gesellschaft ausschließlich durch eigenes Kapital finanzieren und die Beteiligung nicht vorzeitig veräußern oder verschenken. Insoweit kann die Beurteilung auf Ebene der Gesellschaft auf die Ebene der Anleger regelmäßig übertragen werden.

Erfolgt durch den Anleger jedoch eine teilweise oder vollständige Fremdfinanzierung seiner Beteiligung, so ist darauf zu achten, dass die Aufwendungen für die Beteiligungsfinanzierung sowie die

weiteren im Zusammenhang mit seiner Beteiligung stehenden Aufwendungen („Sonderbetriebsausgaben“) auf Ebene des Anlegers seinen anteiligen Totalgewinn nicht übersteigen. Andernfalls könnte die Gewinnerzielungsabsicht des betreffenden Gesellschafters in Frage gestellt bzw. aberkannt werden. Wird die Gewinnerzielungsabsicht aberkannt, so werden die Einkünfte dem nicht steuerbaren Bereich der privaten Vermögenssphäre zugeordnet (sog. „Liebhaberei“). Als Folge können dann weder zugewiesene Verluste noch Sonderbetriebsausgaben steuerlich geltend gemacht werden.

Ferner ist zu beachten, dass im Fall der Übertragung der Beteiligung im Zeitpunkt des Vorliegens von Verlusten einkommensteuerrechtlich die Nichtanerkennung der steuerlichen Verluste beim Übertragenden möglich ist.

Anlegern, die eine Anteilsfinanzierung planen, wird daher geraten, dies vorab mit ihrem steuerlichen Berater zu erörtern. Gleiches gilt im Fall einer vorzeitigen Veräußerung oder unentgeltlichen Übertragung der Beteiligung durch den Anleger.

#### 8.3.1.4 Gewinnermittlung

Die Gesellschaft ist eine gewerblich geprägte Gesellschaft, die Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 EStG erzielt. Sie ist verpflichtet, für jedes Geschäftsjahr einen kaufmännischen Jahresabschluss einschließlich einer Gewinn- und Verlustrechnung aufzustellen. Der Gewinn wird nach den handelsrechtlichen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung, ggf. unter Berücksichtigung ergänzender steuerlicher Sonderregelungen, ermittelt.

Die Aufwendungen der Objektgesellschaft bzw. der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Anschaffung des Anlageobjektes sind als Teil der Anschaffungskosten zu aktivieren und soweit auf abnutzbare Wirtschaftsgüter, insbesondere das Gebäude, entfallend über die jeweilige Nutzungsdauer abzuschreiben. Die auf den Grund und Boden entfallenen Anschaffungskosten können planmäßig nicht abgeschrieben werden. Sie wirken sich steuerlich erst im Rahmen eines Verkaufs aus.

Gemäß § 6e EStG gehören zu den Anschaffungskosten von Wirtschaftsgütern, die ein Steuerpflichtiger gemeinschaftlich mit weiteren Anlegern gemäß einem von einem Projektanbieter vorformulierten Vertragswerk anschafft, auch die sogenannten Fondsetablierungskosten. Fondsetablierungskosten sind alle auf Grund des vorformulierten Vertragswerks neben den Anschaffungskosten im Sinne von § 255 des Handelsgesetzbuchs (HGB) vom Anleger an den Projektanbieter oder an Dritte zu zahlende Aufwendungen, die auf den Erwerb der Wirtschaftsgüter gerichtet sind. Zu den Anschaffungskosten gehören darüber hinaus alle an den Projektanbieter oder an Dritte geleisteten Aufwendungen in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Abwicklung des Projekts in der Investitionsphase. Zu den Anschaffungskosten zählen demgemäß auch die Haftungs- und Geschäftsführungsvergütungen für Komplementäre, Geschäftsführungsvergütungen bei schuldrechtlichem Leistungsaustausch und Vergütungen für Treuhandkommanditisten, soweit sie auf die Investitionsphase entfallen. Derartige Fondsetablierungskosten können daher nicht sofort als Betriebsausgaben mit steuerlicher Wirkung abgezogen werden.

In Übereinstimmung hiermit werden im Rahmen der Fondskalkulation neben den Transaktionskosten (insbesondere Grunderwerb-

steuer, Kosten der Transaktionsberatung, Makler- und Notargebühren) auch die Vergütung der KVG für die Fondskonzeption und verschiedene damit im Zusammenhang stehende Beratungsleistungen sowie die Kosten der Einwerbung des Eigenkapitals (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen) als Anschaffungskosten des Anlageobjektes berücksichtigt.

In die Bemessungsgrundlage für die laufende Abschreibung fließen daher neben dem Kaufpreis anteilige Erwerbsnebenkosten wie Maklervergütung, Kosten der Akquisition und Prüfung des Anlageobjektes, Grunderwerbsteuer sowie anteilige fondsbedingte Kosten ein. Eine endgültige Festschreibung der Aufteilung der Investitionskosten für steuerliche Zwecke – insbesondere auch die Aufteilung der Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten – wird regelmäßig erst im Rahmen einer steuerlichen Betriebsprüfung erfolgen.

Laufende Kosten, die in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Anlageobjekt stehen und nicht Anschaffungskosten oder Anschaffungsnebenkosten sind, können unter Beachtung eventueller steuerlicher Abzugsbeschränkungen als Betriebsausgaben sofort abgezogen werden. Hierzu zählen unter anderem die laufenden Kosten für die Verwaltung der Gesellschaft und dem Anlageobjekt, Instandhaltung, Prüfung des Jahresabschlusses, Steuer- und Rechtsberatung, die Absetzungen für Abnutzung sowie sonstige nicht umlegbare Nebenkosten und grundsätzlich auch die Kosten der Fremdfinanzierung. Etwaige Zinsaufwendungen sind grundsätzlich ebenfalls steuerlich abzugsfähig. Die sog. Zinsschranke (§ 4h EStG), d. h. eine steuerliche Abzugsbeschränkung für Zinsaufwendungen, kommt erst dann zur Anwendung, wenn der Jahresbetrag der Zinsaufwendungen, soweit er den Betrag der Zinserträge übersteigt, höher ist als die Freigrenze von 3.000.000 € (§ 4h Abs. 2 Buchstabe a EStG). Dies ist bei der Gesellschaft jedoch konzeptgemäß nicht der Fall.

Aufwendungen für die auf Fondsebene anfallende Gewerbesteuer können nicht als Betriebsausgaben abgezogen werden (§ 4 Abs. 5a EStG).

Betriebsausgaben können sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene der Anleger (Sonderbetriebsausgaben) entstehen. Werbungskosten, die im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung auf Ebene der Objektgesellschaft anfallen, werden, soweit sie der Gesellschaft im Rahmen des laufenden Ergebnisanteils zugerechnet werden, auf der Ebene der Gesellschaft in Betriebsausgaben umqualifiziert.

### 8.3.2 STEUERLICHE BEHANDLUNG DER ANLEGER

#### 8.3.2.1 Einkunftsart

Die Anleger erzielen als Mitunternehmer im Sinne des § 15 Abs. 1 Nr. 2 EStG mittelbar über die Gesellschaft Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 EStG, da ihnen steuerlich die Tätigkeit der Gesellschaft zugerechnet wird.

#### 8.3.2.2 Ergebnisverteilung

Maßgeblich für die Besteuerung des Anlegers ist das anteilig auf ihn entfallende steuerliche Ergebnis der Gesellschaft, welches dem jeweiligen Anleger nach Ablauf des Kalenderjahres zugewiesen wird. Dieses bestimmt sich im Allgemeinen nach der

Beteiligungsquote des betreffenden Anlegers. Die Ergebniszuweisung gilt unabhängig davon, ob der Anleger als Direktkommanditist oder über die Treuhandkommanditistin beteiligt ist.

Hinsichtlich der Ergebnisverteilung werden die Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts zur Gesellschaft und ohne zeitliche Begrenzung gleichgestellt. Ergebnisverteilungsabreden, die im Gesellschaftsvertrag enthalten sind, sind steuerlich unter den Voraussetzungen anzuerkennen, dass sie keine Rückwirkung entfalten und der nach dem Beitritt des einzelnen Gesellschafters im Geschäftsjahr erwirtschaftete Verlust hoch genug ist, um den diesem Gesellschafter zugewiesenen Verlustanteil abzudecken (BFH-Urteil vom 27. Juli 2004, IX R 20/03, BStBl. II 2005, 33).

### 8.3.2.3 Rücklagenübertragung gemäß § 6b EStG bzw. § 6c EStG

Die Gesellschaft ist als sogenannter § 6b EStG-Fonds konzipiert. Die Steuervergünstigungsvorschrift der §§ 6b bzw. 6c EStG ermöglicht es den Anlegern, stille Reserven, die sie bei der Veräußerung bestimmter Wirtschaftsgüter in einem anderen Betrieb aufgedeckt haben, auf gleichartige Wirtschaftsgüter des Betriebsvermögens, die vom Steuerpflichtigen angeschafft oder hergestellt werden, steuerneutral zu übertragen. Die stillen Reserven bleiben durch die Übertragung auf gleichartige Wirtschaftsgüter des Betriebsvermögens weiterhin steuerverhaftet; ihre Besteuerung wird zeitlich hinausgeschoben. Die Übertragungsmöglichkeit führt damit wirtschaftlich zu einer Stundung der auf die stillen Reserven entfallenden Einkommensteuer.

Durch die Beteiligung an der Gesellschaft liegt für den jeweiligen Anleger eine anteilige Anschaffung des von der Gesellschaft mittelbar gehaltenen Immobilienbesitzes entsprechend seiner Beteiligungsquote vor, da dem Anleger die Immobilie für Zwecke des § 6b EStG anteilig zugerechnet wird. Die Objektgesellschaft verfügt als steuerlich vermögensverwaltende Gesellschaft nicht über steuerliches Betriebsvermögen. In Höhe der Beteiligungsquote der Gesellschaft an der Objektgesellschaft (ca. 89,9 %) werden deshalb die Wirtschaftsgüter der Objektgesellschaft als im Betriebsvermögen der Gesellschaft befindlich betrachtet. Die Übertragung der stillen Reserven durch den jeweiligen Anleger ist bis zur Höhe der auf ihn anteilig entfallenden Immobilienanschaffungskosten möglich, wobei die auf Außenanlagen entfallenden Anschaffungskosten nicht begünstigt sind. Entsprechend der Projektkalkulation betragen die auf den jeweiligen Anleger anteilig entfallenden Immobilienanschaffungskosten ca. 185 % seines Zeichnungsbetrages ohne Ausgabeaufschlag (Übertragungsfaktor).

Die Übertragung der stillen Reserven erfolgt durch Berücksichtigung eines entsprechenden Abzugsbetrages, durch den die auf den jeweiligen Anleger anteilig entfallenden Immobilienanschaffungskosten gemindert werden. Der Anleger muss der Gesellschaft die hierfür erforderlichen Informationen mitteilen.

Im Einzelnen unterliegt die Übertragung von stillen Reserven aus einem anderen Betrieb des Anlegers auf die Gesellschaft folgenden Voraussetzungen:

- Der Anleger muss in einem anderen Betrieb Grund und Boden und/oder Gebäude veräußert und hieraus einen steuerpflichtigen Gewinn erzielt haben. Die auf den Grund und Boden bzw.

das Gebäude entfallenden Veräußerungsgewinne sind getrennt zu ermitteln. Gewinn in diesem Sinne ist der Betrag, um den der Veräußerungspreis nach Abzug der Veräußerungskosten den Buchwert übersteigt, mit dem das veräußerte Wirtschaftsgut im Zeitpunkt der Veräußerung anzusetzen war.

- Die veräußerten Wirtschaftsgüter müssen im Zeitpunkt der Veräußerung mindestens sechs Jahre ununterbrochen zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte gehört haben. Hierbei kann es sich um die Betriebsstätte eines Gewerbebetriebs (§ 15 EStG), eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs (§ 13 EStG) oder um einen Betrieb der selbständigen Arbeit, z. B. einer freiberuflichen Tätigkeit (§ 18 EStG), handeln.
- Die Möglichkeit der Übertragung von stillen Reserven gemäß § 6b EStG ist für den jeweiligen Anleger der Höhe nach begrenzt durch den in dem anderen Betriebsvermögen des Anlegers erzielten Veräußerungsgewinn aus der Veräußerung von Grund und Boden und/oder Gebäude.

Die angeschafften Wirtschaftsgüter, auf die die stillen Reserven übertragen werden sollen, müssen zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte gehören. Dies ist konzeptionsgemäß der Fall, da das Anlageobjekt aufgrund der gewerblichen Prägung der Gesellschaft (vgl. § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG) im steuerlichen Betriebsvermögen der Gesellschaft gehalten wird und zur langfristigen Nutzung vorgesehen ist. Die von der Objektgesellschaft erworbene Immobilie wird aufgrund des steuerlich vermögensverwaltenden Charakters der Objektgesellschaft anteilig als im steuerlichen Betriebsvermögen der Gesellschaft befindlich betrachtet.

- Die Übertragung der stillen Reserven auf die anteilig auf den Anleger entfallenden Anschaffungskosten von Grund und Boden ist zulässig, soweit der Gewinn bei der Veräußerung von Grund und Boden entstanden ist. Die Übertragung der stillen Reserven auf die anteilig auf den Anleger entfallenden Anschaffungskosten des Gebäudes ist demgegenüber zulässig, soweit der Gewinn bei der Veräußerung von Grund und Boden, von Aufwuchs auf Grund und Boden mit dem dazugehörigen Grund und Boden oder Gebäuden entstanden ist.
- Die Möglichkeit der Übertragung von stillen Reserven gemäß § 6b EStG ist für den jeweiligen Anleger der Höhe nach somit außerdem begrenzt durch die anteilig auf den Anleger entfallenden Anschaffungskosten von Grund und Boden und die anteilig auf den Anleger entfallenden Anschaffungskosten des Gebäudes.
- Der Anleger muss die für ihn geltende Reinvestitionsfrist einhalten. Soweit der Anleger die Reinvestition in die Gesellschaft nicht bereits in dem Jahr vornimmt, in welchem er den Veräußerungsgewinn erzielt hat, kann er im Wirtschaftsjahr der Veräußerung eine den steuerlichen Gewinn mindernde Rücklage bilden. In diesem Fall muss die Reinvestition grundsätzlich in den folgenden vier Wirtschaftsjahren stattfinden. Die vierjährige Reinvestitionsfrist beginnt mit Ablauf des Wirtschaftsjahres, in dem das begünstigte Wirtschaftsgut veräußert worden ist. Innerhalb der Reinvestitionsfrist muss die Zeichnung der Beteiligung an der Gesellschaft durch den betreffenden Anleger wirksam geworden sein. Zur Erleichterung im Rahmen der Corona-Pandemie hat der Gesetzgeber die Reinvestitions-

fristen wie folgt verlängert: Die Reinvestitionsfrist des Anlegers verlängert sich um drei Jahre, wenn sie nach dem 29. Februar 2020 und vor dem 1. Januar 2021 geendet hätte. Die Reinvestitionsfrist des Anlegers verlängert sich um zwei Jahre, wenn sie nach dem 31. Dezember 2020 und vor dem 1. Januar 2022 geendet hätte. Die Reinvestitionsfrist des Anlegers verlängert sich um ein Jahr, wenn sie nach dem 31. Dezember 2021 und vor dem 1. Januar 2023 geendet hätte.

- Die Übertragung der stillen Reserven bzw. die Bildung und Auflösung der Rücklage müssen in der Buchführung verfolgt werden können.

Nimmt der Anleger das steuerliche Wahlrecht zur Übertragung von stillen Reserven in Anspruch, ergeben sich für ihn im Wesentlichen konzeptgemäß die folgenden Rechtsfolgen:

- In Höhe der übertragenen stillen Reserven ergibt sich für den Anleger eine Einkommensteuerstundung.
- Durch die Übertragung der stillen Reserven auf die anteilig auf den Anleger entfallenden Anschaffungskosten von Grund und Boden und die anteilig auf den Anleger entfallenden Anschaffungskosten des Gebäudes ergibt sich für den betreffenden Anleger hinsichtlich seines Anteils an diesen Wirtschaftsgütern ein entsprechend reduzierter Buchwert.
- Soweit stille Reserven auf die anteilig auf den Anleger entfallenden Anschaffungskosten des Gebäudes übertragen werden und sich hierdurch für den betreffenden Anleger ein entsprechend reduzierter Gebäudebuchwert ergibt, bildet der reduzierte Buchwert die Bemessungsgrundlage für die laufende Gebäudeabschreibung. Dies bedeutet, dass der betreffende Anleger unter Umständen im Ergebnis nur sehr geringe oder gar keine Absetzungen für Abnutzung (§ 7 EStG) als Betriebsausgabe abziehen kann.
- Der Veräußerungsgewinn, sei es durch einen Immobilienverkauf seitens der Objektgesellschaft, durch den Verkauf des Anteils der Gesellschaft an der Objektgesellschaft oder durch einen Anteilsverkauf seitens des Gesellschafters, unterliegt beim Anleger unabhängig von der Haltedauer der Einkommensteuer. Veräußerungsgewinn ist der Betrag, um den der anteilige Veräußerungspreis nach Abzug der anteiligen Veräußerungskosten den für den betreffenden Gesellschafter zu berücksichtigenden Buchwert übersteigt. Da die Buchwerte konzeptionsgemäß aufgrund der Übertragung von stillen Reserven reduziert sind, wird sich am Ende der Fondslaufzeit bzw. bei Veräußerung der Beteiligung typischerweise ein entsprechend höherer Veräußerungsgewinn ergeben.

#### 8.3.2.4 Sonderbetriebsausgaben

Sofern ein Anleger Aufwendungen getätigt hat, die im direkten Zusammenhang mit seiner Beteiligung stehen, kann er diese als Sonderbetriebsausgaben geltend machen. Dazu ist es erforderlich, dass der Anleger die Art und die Höhe der Aufwendungen spätestens zum 31. März des dem abgeschlossenen Geschäftsjahr folgenden Geschäftsjahres der Gesellschaft mitteilt und entsprechende Nachweise beifügt. Ein Abzug der Sonderbetriebsausgaben im

Rahmen der persönlichen Einkommensteuererklärung des Anlegers ist nicht möglich.

#### 8.3.2.5 Steuerliche Behandlung von Auszahlungen an die Anleger

Bei den prognostizierten Auszahlungen an die Anleger handelt es sich steuerlich um Entnahmen von Liquiditätsüberschüssen, gegebenenfalls um Minderungen der Einlagen, die grundsätzlich keiner Steuerpflicht unterliegen. Sie werden unabhängig von den für den einzelnen Anleger festgestellten steuerlichen Ergebnissen durchgeführt.

Eine Quellensteuer ist hierbei von der Gesellschaft nicht einzubehalten.

### 8.3.3 MÖGLICHKEIT DER VERLUSTVERRECHNUNG

#### 8.3.3.1 Verlustverrechnungsbeschränkung gemäß § 15b EStG

Nach § 15b Abs. 1 EStG dürfen Verluste – sofern sie in der Anfangsphase 10 % des gezeichneten Kapitals überschreiten – im Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell weder mit Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen oder nach § 10d EStG abgezogen werden. Die Verluste mindern jedoch die Einkünfte, die in den folgenden Wirtschaftsjahren aus derselben Einkunftsquelle erzielt werden. Ein Steuerstundungsmodell liegt gemäß § 15b Abs. 2 EStG vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Dies ist der Fall, wenn dem Steuerpflichtigen aufgrund eines vorgefertigten Konzepts die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit übrigen Einkünften zu verrechnen. Die Verlustausgleichsbeschränkung des § 15b Abs. 3 EStG greift jedoch nur dann, wenn innerhalb der Anfangsphase das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals 10 % übersteigt.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung werden auch geschlossene Immobilienfonds als modellhafte Gestaltungen angesehen (vgl. BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007, BStBl. I 2007, 542).

Prognosegemäß findet § 15b EStG für die Gesellschaft keine Anwendung, da die prognostizierten Verluste der Anfangsphase 10 % des Kommanditkapitals nicht übersteigen.

#### 8.3.3.2 Verlustverrechnungsbeschränkung gemäß § 15a EStG

Findet § 15b EStG keine Anwendung, so ist die Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15a EStG zu beachten. Werden dem Anleger Verlustanteile zugewiesen, können diese mit anderen positiven Einkünften ausgeglichen werden, soweit die Zuweisung des Verlusts nicht zu einem negativen steuerlichen Kapitalkonto führt oder sich durch die Verlustzuweisung ein bereits bestehendes negatives steuerliches Kapitalkonto erhöht. Diese Verluste werden als verrechenbare Verluste gesondert festgestellt und können nur mit zukünftig im Rahmen der Beteiligung entstehenden Gewinnen verrechnet werden. Diese Verluste dürfen auch nicht nach § 10d EStG abgezogen werden.

Soweit ein negatives steuerliches Kapitalkonto des Anlegers durch Entnahmen (also durch Auszahlungen der Gesellschaft) entsteht bzw. sich erhöht und aufgrund der Entnahmen keine Außenhaftung besteht oder entsteht, ist dem Anleger der Betrag der Einlagenminderung als Ertrag zuzurechnen. Allerdings ist die fiktive Zurechnung nur insoweit vorgesehen, als im Jahr der Einlageminderung (Entnahme) und in den zehn vorangegangenen Jahren Verluste ausgleichs- und abzugsfähig waren. Der betroffene Anleger hat einen fiktiven Ertrag in Höhe des Betrags zu versteuern, um den das steuerliche Kapitalkonto negativ wird oder ein negatives steuerliches Kapitalkonto sich erhöht. In Höhe der Ertragsfiktion entstehen gleichzeitig verrechenbare Verluste, die in den Folgejahren mit Einkünften aus der Beteiligung an der Gesellschaft verrechnet werden können.

### 8.3.3.3 Verlustabzugsbeschränkung gemäß § 10d EStG

Verluste können grundsätzlich uneingeschränkt mit anderen positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten desselben Veranlagungsjahres verrechnet werden, sofern keine Verlustabzugs- bzw. Verlustausgleichsbeschränkungen bestehen.

Verluste, die in dem Entstehungsjahr 2023 nicht ausgeglichen werden, können gemäß § 10d Abs. 1 EStG bis zur Höhe von 10.000.000 € bzw. 20.000.000 € bei zusammenveranlagten Ehegatten vom Gesamtbetrag der Einkünfte des unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraums abgezogen werden. Soweit ein Ausgleich der negativen Einkünfte im unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum nicht möglich ist, sind diese vom Gesamtbetrag der Einkünfte des zweiten dem Veranlagungszeitraum vorangegangenen Veranlagungszeitraum abzuziehen (Verlustrücktrag). Für Verluste, die ab dem Jahr 2024 entstehen und im jeweiligen Entstehungsjahr nicht ausgeglichen werden, reduziert sich der maximale Verlustrücktrag auf 1.000.000 € bzw. 2.000.000 € bei zusammenveranlagten Ehegatten; auch insoweit ist ein Verlustrücktrag in die beiden jeweils vorhergehenden Veranlagungszeiträume möglich.

Wurden die Verluste weder im Entstehungsjahr noch im Wege des Verlustrücktrags abgezogen, sind diese in den folgenden Veranlagungszeiträumen bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 1.000.000 €/ 2.000.000 € unbeschränkt, darüber hinaus bis zu 60 % des 1.000.000 €/ 2.000.000 € übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte abzuziehen (Verlustvortrag). Die verbleibenden 40 % der positiven Einkünfte unterliegen der Besteuerung (sog. Mindestbesteuerung).

### 8.3.3.4 Vererbung von Verlustvorträgen

Nach der Rechtsprechung des BFH (Beschluss vom 17. Dezember 2007, GrS 2/04, BStBl. II 2008, 608) sind die auf den Erblasser entfallenden Verlustvorträge nach § 10d EStG nicht vererblich. Der Erbe kann diese Verlustvorträge nicht steuerlich geltend machen.

Etwas anderes gilt nach dem Urteil des BFH vom 1. März 2018 (IV R 16/15) allerdings für den Fall der unentgeltlichen Übertragung des Anteils zum Übergang von verrechenbaren Verlusten im Sinne des § 15a EStG. Hier erkennt er den Übergang auf den Erwerber an. Entsprechendes sollte auch im Rahmen der Verlustnutzungsbeschränkung des § 15b EStG gelten.

### 8.3.4 STEUERLICHE BEHANDLUNG DES VERÄUSSERUNGSGEWINNS

Die Gesellschaft ist gewerblich geprägt im Sinne des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG und erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Verkauft die Objektgesellschaft das Anlageobjekt oder die Gesellschaft ihren Anteil an der Objektgesellschaft, so gehört der hierbei entstehende Veräußerungsgewinn einschließlich eventueller Wertsteigerungen zu dem steuerpflichtigen Ergebnis der Gesellschaft, und zwar unabhängig davon, wie lange die Objektgesellschaft das Anlageobjekt bzw. die Gesellschaft ihren Anteil an der Objektgesellschaft gehalten hat. Der Veräußerungsgewinn ist auch dann steuerpflichtig, wenn zwischen der Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre liegen. Entsprechendes gilt für die Veräußerung der Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft; auch insoweit ist der Veräußerungsgewinn unabhängig von der Haltedauer der Beteiligung einkommensteuerpflichtig.

Im Jahr der Veräußerung endet wirtschaftlich gesehen der Steuerstundungseffekt, den der Anleger durch die Nutzung der Steuervergünstigungsvorschrift des § 6b EStG in Anspruch genommen hat.

Sowohl bei der Veräußerung des Anlageobjekts durch die Objektgesellschaft bzw. des Anteils der Gesellschaft an der Objektgesellschaft als auch bei der Veräußerung der gesamten Beteiligung eines Gesellschafters an der Gesellschaft kommen der persönliche Freibetrag gemäß § 16 Abs. 4 EStG als auch ein ermäßigter Einkommenssteuersatz gemäß § 34 EStG in Frage.

Die Inanspruchnahme des persönlichen Freibetrags gemäß § 16 Abs. 4 EStG setzt voraus, dass der Steuerpflichtige das 55. Lebensjahr vollendet hat oder im sozialversicherungsrechtlichen Sinne dauernd berufsunfähig ist. In diesem Fall wird der Veräußerungsgewinn auf Antrag zur Einkommensteuer nur herangezogen, soweit er 45.000 € übersteigt. Der Freibetrag reduziert sich um den Betrag, um den der Veräußerungsgewinn 136.000 € übersteigt. Der Freibetrag ist dem Steuerpflichtigen allerdings nur einmal im Leben zu gewähren.

Wenn der Steuerpflichtige das 55. Lebensjahr vollendet hat oder wenn er im sozialversicherungsrechtlichen Sinne dauernd berufsunfähig ist, kommt für den Veräußerungsgewinn des betreffenden Anlegers darüber hinaus die Tarifiermäßigung des § 34 Abs. 3 EStG in Frage. Danach kann auf Antrag die auf den Veräußerungsgewinn, soweit er den Betrag von insgesamt 5.000.000 € nicht übersteigt, entfallende Einkommensteuer nach einem ermäßigten Steuersatz bemessen werden. Der ermäßigte Steuersatz beträgt 56 % des durchschnittlichen Steuersatzes, der sich ergäbe, wenn die tarifliche Einkommensteuer nach dem gesamten zu versteuernden Einkommen zuzüglich der dem Progressionsvorbehalt unterliegenden Einkünfte zu bemessen wäre, mindestens jedoch 14 %. Diese Tarifiermäßigung kann der Steuerpflichtige nur einmal im Leben in Anspruch nehmen. Sie ist allerdings ausgeschlossen, wenn der Steuerpflichtige auf den Veräußerungsgewinn ganz oder teilweise wiederum § 6b EStG oder § 6c EStG anwendet.

Für Veräußerungsgewinne im Sinne des § 16 EStG kommt ansonsten die Tarifiermäßigung des § 34 Abs. 1 EStG in Frage (sogenannte Fünftelregelung). Diese Regelung bezweckt, die Wirkung der Steuerprogression abzumildern, wenn in einem Veranlagungszeitraum Gewinne in zusammengeballter Form entstehen. Danach beträgt

die auf den Veräußerungsgewinn entfallende Einkommensteuer das Fünffache des Unterschiedsbetrags zwischen der Einkommensteuer für das um den Veräußerungsgewinn verminderte zu versteuernde Einkommen (verbleibendes zu versteuerndes Einkommen) und der Einkommensteuer für das verbleibende zu versteuernde Einkommen zuzüglich eines Fünftels des Veräußerungsgewinns. Die Inanspruchnahme der Tarifiermäßigung ist allerdings ausgeschlossen, wenn der Steuerpflichtige auf den Veräußerungsgewinn ganz oder teilweise wiederum § 6b EStG oder § 6c EStG anwendet.

#### **8.3.4.1 Veräußerung des Anlageobjektes durch die Objektgesellschaft**

Die Veräußerung des Anlageobjektes durch die Objektgesellschaft wird sich als eine Betriebsveräußerung im Sinne des § 16 Abs. 1 Nr. 1 EStG der Gesellschaft darstellen, da das Anlageobjekt konzeptionsgemäß die einzige wesentliche Betriebsgrundlage der Gesellschaft ist. Entsprechendes gilt, wenn die Gesellschaft ihren gesamten Anteil an der Objektgesellschaft veräußern sollte. Der anteilige Veräußerungsgewinn wird den Anlegern mittelbar über ihre Beteiligung an der Gesellschaft zugewiesen.

Der Veräußerungsgewinn ist die Differenz zwischen dem Verkaufspreis, soweit er anteilig auf die Gesellschaft entfällt, und dem anteiligen Buchwert des Anlageobjektes in der Steuerbilanz der Gesellschaft im Veräußerungszeitpunkt, abzüglich der Veräußerungskosten.

Zu beachten ist, dass die Anleger konzeptionsgemäß stille Reserven gemäß § 6b EStG auf die Anschaffungskosten übertragen. Für jeden Anleger, der stille Reserven gemäß § 6b EStG überträgt, wird individuell eine sog. negative Ergänzungsbilanz aufgestellt. Entsprechend sind die Buchwerte bei den jeweiligen Anlegern reduziert. Insoweit kommt es zu einer anlegerbezogenen Betrachtungsweise. Bei Veräußerung des Anlageobjektes durch die Objektgesellschaft bzw. des Anteils der Gesellschaft an der Objektgesellschaft ist der Veräußerungsgewinn für jeden Anleger gesondert zu ermitteln. Veräußerungsgewinn ist für den jeweiligen Anleger der Betrag, um den der anteilige Veräußerungspreis nach Abzug der anteiligen Veräußerungskosten den für den betreffenden Gesellschafter zu berücksichtigenden Buchwert übersteigt.

#### **8.3.4.2 Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft durch den Anleger**

Die Veräußerung der gesamten Beteiligung eines Gesellschafters an der Gesellschaft führt zu einem Veräußerungsgewinn des Gesellschafters im Sinne des § 16 Abs. 1 Nr. 2 EStG. Veräußerungsgewinn ist der Betrag, um den der Veräußerungspreis, welchen der Gesellschafter erzielt, nach Abzug der Veräußerungskosten die auf den Gesellschafter entfallenden Buchwerte übersteigt.

Auch hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Anleger konzeptionsgemäß stille Reserven gemäß § 6b EStG auf die Anschaffungskosten übertragen kann. Entsprechend sind die Buchwerte bei dem betreffenden Anleger reduziert.

Die Veräußerung des Anlageobjektes bzw. die Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft kann für den Anleger zu einem sog. gewerblichen Grundstückshandel führen. Insoweit wird auf die

Ausführungen „Steuerliche Risiken“ im Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“ verwiesen.

### **8.3.5 GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHANDEL**

Sowohl durch die Veräußerung des Grundstücks durch die Objektgesellschaft bzw. des Anteils der Gesellschaft an der Objektgesellschaft als auch durch die Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft durch den Anleger kann ein sogenannter gewerblicher Grundstückshandel begründet werden. Daher ist sowohl auf Ebene der Objektgesellschaft bzw. der Gesellschaft als auch auf Ebene des jeweiligen Anlegers das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels zu prüfen.

#### **8.3.5.1 Veräußerung des Anlageobjektes durch die Objektgesellschaft**

Wird durch die Veräußerung des Anlageobjektes ein gewerblicher Grundstückshandel begründet, so käme für den Gewinn aus der Veräußerung des dem gewerblichen Grundstückshandel zuzuordnenden Anlageobjektes weder der Freibetrag des § 16 Abs. 4 EStG noch die Tarifiermäßigung des § 34 EStG zur Anwendung. Der Gewinn wäre vielmehr als laufende Einkünfte aus Gewerbebetrieb steuerpflichtig. Das Anlageobjekt würde nicht mehr dem Anlagevermögen, sondern dem Umlaufvermögen zugerechnet werden mit der Folge, dass Abschreibungen nicht geltend gemacht werden könnten. Bereits vorgenommene Abschreibungen würden rückwirkend versagt werden. Da das Anlageobjekt dem Umlaufvermögen zuzurechnen wäre, wäre außerdem eine Übertragung von stillen Reserven durch die Anleger gemäß § 6b EStG nicht möglich. Die Anleger hätten rückwirkend die stillen Reserven zu versteuern. Ferner würden sämtliche Einkünfte aus dem Anlageobjekt nebst Veräußerungsgewinn der Gewerbesteuer unterliegen. Entsprechendes würde gelten, wenn die Gesellschaft ihren Anteil an der Objektgesellschaft veräußert und hierdurch ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird.

Gemäß dem Schreiben des BMF vom 26. März 2004 (IV A 6 - S 2240 - 46/04, BStBl. I 2004, 434) gilt als Indiz für das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels die Überschreitung der sog. Drei-Objekt-Grenze. Danach indiziert die Veräußerung von mehr als drei Objekten innerhalb eines Fünfjahreszeitraums grundsätzlich einen gewerblichen Grundstückshandel. Objekt im Sinne der Drei-Objekt-Grenze sind nur solche Objekte, bei denen ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen der Errichtung, dem Erwerb oder der Modernisierung und der Veräußerung besteht. Gemäß Tz. 20 des BMF-Schreibens liegt ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Errichtung und Veräußerung der Objekte dann vor, wenn die Zeitspanne zwischen Fertigstellung und Veräußerung der Objekte nicht mehr als fünf Jahre beträgt. Sollte ein derartig enger zeitlicher Zusammenhang nicht gegeben sein, können bis zur zeitlichen Grenze von zehn Jahren Objekte nur mitgerechnet werden, wenn weitere Umstände den Schluss rechtfertigen, dass im Zeitpunkt der Errichtung, des Erwerbs oder der Modernisierung eine Veräußerungsabsicht vorgelegen hat. Abweichend von der Drei-Objekt-Grenze, die lediglich eine Indizwirkung hat, kann auch der Verkauf von weniger als vier Objekten in zeitlicher Nähe zu ihrer Errichtung zu einem gewerblichen Grundstückshandel führen.

Die Rechtsprechung fasst zivilrechtlich selbständige Grundstücke

als ein Objekt zusammen, sofern diese einheitlich genutzt werden und somit eine wirtschaftliche Einheit bilden. Was eine wirtschaftliche Einheit ist, bestimmt sich gemäß § 2 Abs. 1 S. 3 BewG nach der Verkehrsauffassung, mithin vornehmlich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Dabei sind die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter zu berücksichtigen.

Veräußert die Objektgesellschaft entgegen der Planung das von ihr gehaltene Anlageobjekt bzw. die Gesellschaft ihren Anteil an der Objektgesellschaft innerhalb des zuvor beschriebenen engen zeitlichen Zusammenhangs vorzeitig, so sollte dies gleichwohl keinen gewerblichen Grundstückshandel begründen, da sowohl Anbieter als auch die KVG auf Basis der höchstrichterlichen Rechtsprechung davon ausgehen, dass maximal eine Immobilie und damit ein Objekt veräußert wird und der Gesellschaftszweck nicht die kurzfristige Immobilienveräußerung umfasst.

### 8.3.5.2 Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft durch den Anleger

Hinsichtlich der Beteiligung an Grundstücksgesellschaften vertritt die Finanzverwaltung die Auffassung, dass ihre Betätigung den Gesellschaftern anteilig zuzurechnen ist. Überschreiten die von der Gesellschaft getätigten und dem einzelnen Gesellschafter anteilig zuzurechnenden Grundstücksveräußerungen unter Zusammenrechnung mit den Grundstücksveräußerungen, die dem Gesellschafter allein oder im Rahmen einer anderen Personengesellschaft gehören, den Rahmen der Vermögensverwaltung, so wird der Gesellschafter selbst im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels tätig. Dabei gilt der Anteil an der Grundstücksgesellschaft als ein Zählobjekt, sofern der Gesellschafter an der Gesellschaft zu mindestens 10 % beteiligt ist oder der Verkehrswert der Beteiligung oder des Anteils am veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als 250.000 € beträgt.

Veräußert der Anleger seine Beteiligung an der Gesellschaft, so gilt dies als anteilige Grundstücksveräußerung. Dem Anleger wird die Anzahl der von der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaft gehaltenen Anlageobjekte zugerechnet, wenn dieser an der Gesellschaft zu mindestens 10 % beteiligt ist oder der Verkehrswert der Beteiligung oder des Anteils am veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als 250.000 € beträgt. Auch durch den Verkauf seiner Beteiligung kann der Anleger einen gewerblichen Grundstückshandel begründen, insbesondere dann, wenn weitere Grundstücksveräußerungen oder Veräußerungen von Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften, z. B. Immobilienfonds, durch den Anleger vorgenommen worden sind und diese als Zählobjekte gelten.

Dem Anleger wird empfohlen, vor einer Veräußerung seiner Beteiligung seinen steuerlichen Berater hinsichtlich der steuerlichen Folgen zu konsultieren.

## 8.3.6 STEUERSÄTZE

### 8.3.6.1 Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Die dem Anleger anteilig zuzurechnenden Einkünfte aus Gewerbebetrieb unterliegen grundsätzlich dem individuellen persönlichen Einkommensteuersatz des Anlegers. Ein Solidaritätszuschlag in

Höhe von 5,5 % der festgesetzten Einkommensteuer wird nicht mehr erhoben, wenn der Anleger die geltende Freigrenze unterschreitet. Ergänzend ist jedoch ggf. Kirchensteuer zu entrichten.

Sowohl bei der Veräußerung des Anlageobjektes durch die Gesellschaft als auch bei der Veräußerung der gesamten Beteiligung eines Gesellschafters an der Gesellschaft kommen der persönliche Freibetrag gemäß § 16 Abs. 4 EstG als auch ein ermäßigter Steuersatz gemäß § 34 EstG in Frage. Insoweit wird im Einzelnen auf die Ausführungen in Kapitel 8 Abschnitt „Steuerliche Behandlung des Veräußerungsgewinns“ in diesem Kapitel verwiesen.

Soweit von der Gesellschaft Gewerbesteuer zu entrichten ist, wird die Gewerbesteuer nach Maßgabe des § 35 EstG teilweise auf die Einkommensteuer der Anleger angerechnet. Die entsprechenden Beträge werden über die Steuererklärung der Gesellschaft gesondert und einheitlich festgestellt und den einzelnen Anlegern entsprechend der jeweiligen Beteiligungsquote zugewiesen.

### 8.3.6.2 Kirchensteuer

Die Höhe der Kirchensteuer richtet sich nach den jeweiligen Landeskirchensteuergesetzen und beträgt regelmäßig zwischen 8 % und 9 % der festgesetzten Einkommensteuer.

## 8.3.7 VERFAHRENSRECHT

Die Gesellschaft ist zur jährlichen Abgabe einer Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung der Besteuerungsgrundlagen beim zuständigen Betriebsfinanzamt verpflichtet, in der auch das anteilige Ergebnis aus der Objektgesellschaft berücksichtigt wird, die ihrerseits eine Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung von Besteuerungsgrundlagen abzugeben hat. Die steuerlichen Ergebnisse der Gesellschaft nebst anrechenbaren Steuern werden deren Gesellschaftern zugewiesen. Die steuerlichen Ergebnisse, der Gewerbesteuermessbetrag und die von der Gesellschaft gezahlte Gewerbesteuer sowie die auf die persönliche Einkommensteuerschuld der Anleger anrechenbaren anteiligen Beträge an einbehaltener Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag werden von dem zuständigen Finanzamt zunächst auf der Ebene der Gesellschaft insgesamt einheitlich und gleichzeitig gesondert für jeden Gesellschafter entsprechend seiner Beteiligungsquote festgestellt (§ 180 Abs. 1 Nr. 2 AO) und den Wohnsitzfinanzämtern der beteiligten Anleger mitgeteilt, welche die Einkünfte von Amts wegen bei der Einkommensteuerveranlagung der Anleger berücksichtigen, sofern dies in der Einkommensteuererklärung des einzelnen Anlegers noch nicht geschehen ist.

Sobald das für die Gesellschaft (bzw. für die Treuhänderin) örtlich zuständige Finanzamt das einheitliche und gesonderte Feststellungsverfahren durchgeführt hat, werden die Wohnsitzfinanzämter über die jeweiligen Anteile der Anleger am steuerlichen Ergebnis der Gesellschaft informiert. Liegt dem Wohnsitzfinanzamt bei Durchführung der Einkommensteuerveranlagung eine Mitteilung des für die Gesellschaft örtlich zuständigen Finanzamtes vor, ist das Wohnsitzfinanzamt daran gebunden und hat das steuerliche Ergebnis entsprechend zu berücksichtigen. Die Bindungswirkung erstreckt sich auch auf eventuelle Sonderbetriebseinnahmen und/oder Sonderbetriebsausgaben der einzelnen Anleger. Diese sind ebenfalls Gegenstand der Feststellungen des für die Gesellschaft

(bzw. für die Treuhänderin) örtlich zuständigen Finanzamtes und können daher nicht unmittelbar bei dem Wohnsitzfinanzamt geltend gemacht werden.

Die Anträge für die Inanspruchnahme des Veräußerungsfreibetrags gemäß § 16 Abs. 4 EStG sowie der Tarifiermäßigung für Veräußerungsgewinne gemäß § 34 Abs. 3 EStG muss der Anleger hingegen bei seinem Wohnsitzfinanzamt stellen, sofern er von diesen Wahlrechten Gebrauch machen möchte.

Nach § 155 Abs. 2 AO kann ein Einkommensteuerbescheid für einen Anleger durch das für ihn zuständige Wohnsitzfinanzamt auch dann erlassen werden, wenn der an sich erforderliche Feststellungsbescheid für die Gesellschaft von dem Betriebsstättenfinanzamt noch nicht vorliegt. In solchen Fällen sind die dem Anleger anteilig zuzurechnenden steuerlichen Beteiligungsergebnisse zu schätzen. Als Grundlage sollten hierfür die Ergebnismittelungen der Gesellschaft an den jeweiligen Anleger für den entsprechenden Veranlagungszeitraum dienen. Ein vorab erteilter Einkommensteuerbescheid ist nach § 175 AO von Amts wegen zu ändern, sobald der Feststellungsbescheid mit abweichenden Besteuerungsgrundlagen erlassen wird.

Die aus einer späteren Änderung des Feststellungsbescheids (zum Beispiel nach einer steuerlichen Außenprüfung) resultierenden Ergebnisse können zu Steuererstattungen, aber auch zu Steuernachforderungen sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene der Anleger führen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Anleger Auszahlungen von der Gesellschaft erhalten haben. Steuererstattungs- und Steuernachforderungsansprüche sind ab dem 16. Monat nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist zu verzinsen. Der Zinssatz beträgt derzeit 0,15 % für jeden Monat, das heißt 1,8 % pro Jahr.

## 8.4 GEWERBESTEUER

Die Objektgesellschaft erzielt als steuerlich vermögensverwaltende Gesellschaft konzeptgemäß Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG). Sie ist weder im Sinne des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG gewerblich geprägt noch erzielt sie originäre gewerbliche Einkünfte. Sie unterhält folglich keinen Gewerbebetrieb im Sinne des § 2 Abs. 1 Gewerbesteuergesetz (GewStG). Die Einkünfte der Objektgesellschaft unterliegen somit auf Ebene der Objektgesellschaft nicht der Gewerbesteuer.

Die Gesellschaft ist demgegenüber gewerblich geprägt. Die ihr anteilig zugewiesenen Ergebnisanteile aus der Objektgesellschaft werden auf der Ebene der Gesellschaft in Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG) umqualifiziert. Die Gesellschaft unterhält einen Gewerbebetrieb im Sinne des § 2 Abs. 1 GewStG. Die Einkünfte der Gesellschaft unterliegen somit auf Ebene der Gesellschaft grundsätzlich der Gewerbesteuer.

Nicht zum Gewerbeertrag der Gesellschaft gehört der Gewinn aus der Betriebsveräußerung (§ 16 Abs. 1 Nr. 1 EStG) oder aus der Veräußerung des Anteils eines Gesellschafters an der Gesellschaft (§ 16 Abs. 1 Nr. 2 EStG), soweit der Gewinn auf natürliche Personen als unmittelbar beteiligte Mitunternehmer entfällt (§ 7 S. 2 GewStG). Veräußert die Objektgesellschaft also am Ende der Fondslaufzeit das Anlageobjekt bzw. die Gesellschaft ihren Anteil an der Objektgesellschaft, fällt auf Ebene der Gesellschaft keine Gewerbesteuer an, soweit der Veräußerungsgewinn auf natürliche Personen entfällt.

Bei Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen oder daneben Wohnungsbauten betreuen oder Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen, errichten und veräußern, ist der Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, auf Antrag aus der Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer herauszurechnen (§ 9 Nr. 1 S. 2 GewStG). Die Gesellschaft wird diese Voraussetzung konzeptionsgemäß während der laufenden Vermietungsphase erfüllen, so dass die Gewinne, die aus der mittelbaren Vermietung des Anlageobjektes herrühren, im Ergebnis während der laufenden Vermietungsphase von der Gewerbesteuer befreit sein werden. Nach der Rechtsprechung des BFH ist einer grundstücksverwaltenden, nur kraft ihrer Rechtsform der Gewerbesteuer unterliegenden Gesellschaft die Vergünstigung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG nämlich auch dann zu gewähren, wenn sie an einer rein grundstücksverwaltenden, nicht gewerblich geprägten Personengesellschaft beteiligt ist (BFH 25.9.2018, BStBl. II 2019, 262). Dies ist in der vorliegenden Konstellation der Fall, so dass es sich bei der zivilrechtlich von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie entsprechend der Beteiligungsquote um „eigenen Grundbesitz“ der Gesellschaft im Sinne der Begünstigungsvorschrift handelt.

In dem Jahr, in dem die Objektgesellschaft das Anlageobjekt bzw. die Gesellschaft ihren Anteil an der Objektgesellschaft veräußert, können die Voraussetzungen dieser Entlastungsvorschrift aufgrund der sehr restriktiven Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs möglicherweise nicht erfüllt werden. Die Gesellschaft rechnet deshalb damit, dass im Veräußerungsjahr auch der Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des Grundbesitzes entfällt, der Gewerbesteuer unterliegt. Dies gilt im Grundsatz auch für den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf des Anlageobjektes. Da der Verkauf des Anlageobjektes aber zugleich eine Betriebsveräußerung (§ 16 Abs. 1 Nr. 1 EStG) darstellt, unterliegt der Veräußerungsgewinn gemäß § 7 S. 2 GewStG nur insoweit der Gewerbesteuer, soweit er nicht auf natürliche Personen entfällt.

Erträge, die nicht aus der Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes herrühren, sind in jedem Fall gewerbesteuerpflichtig. Dies gilt etwa für Zinserträge der Gesellschaft aus der Anlage freier Liquidität.

Auf der Ebene der Gesellschafter fällt für die Gewinnanteile, die ihnen aus der Gesellschaft zugewiesen werden, keine weitere Gewerbesteuer an, und zwar auch dann nicht, wenn die Beteiligung an der Gesellschaft in einem steuerlichen Betriebsvermögen des Gesellschafters gehalten wird.

Der Gewerbesteuersatz beträgt für die Gemeinde Dortmund (Ort der Geschäftsleitung der Gesellschaft) derzeit ca. 16,98 % der steuerpflichtigen Bemessungsgrundlage.

Soweit von der Gesellschaft Gewerbesteuer zu entrichten ist, wird die Gewerbesteuer nach Maßgabe des § 35 EStG teilweise auf die Einkommensteuer der Anleger angerechnet.

## 8.5 ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

Die Besteuerung einer Vererbung oder Schenkung der Beteiligung an der Gesellschaft richtet sich für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Personen nach den Vorschriften des

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes (ErbStG) und des Bewertungsgesetzes (BewG).

### 8.5.1 BEWERTUNG

Bei der Übertragung einer unmittelbaren Beteiligung an einer gewerblichen Personengesellschaft im Erb- oder Schenkungsfall ist für die übergehende Beteiligung der Wert festzustellen. Dies erfolgt anhand der allgemeinen Bewertungsgrundsätze des Bewertungsgesetzes. Grundsätzlich ist der gemeine Wert des Anteils, also der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Verkaufspreis (Verkehrswert), zugrunde zu legen.

Das BewG sieht für die Bewertung des übergehenden Mitunternehmeranteils das sogenannte Vereinfachte Ertragswertverfahren vor, wenn dieses nicht zu offensichtlich unzutreffenden Ergebnissen führt. Zur Ermittlung des Ertragswerts ist danach, vereinfacht dargestellt, der zukünftig nachhaltig erzielbare Jahresertrag mit dem Kapitalisierungsfaktor zu multiplizieren (§ 200 Abs. 1 BewG). Für die Ermittlung des zukünftig nachhaltig zu erzielenden Jahresertrags kann regelmäßig der – ggf. um bestimmte Ergebnisbestandteile bereinigte – Durchschnittsertrag der letzten drei vor dem Bewertungsstichtag abgelaufenen Wirtschaftsjahre herangezogen werden (§ 201 BewG). Der Kapitalisierungsfaktor beträgt 13,75 (§ 203 Abs. 1 BewG).

Zu beachten ist, dass mindestens der Substanzwert anzusetzen ist, wenn der im Vereinfachten Ertragswertverfahren ermittelte Ertragswert den Substanzwert unterschreitet. Der Substanzwert errechnet sich aus der Summe der Werte für die einzelnen Wirtschaftsgüter abzüglich der Schulden. Forderungen und Schulden sind hierbei mit dem Nennwert anzusetzen. In diesem Zusammenhang kann es auch zu einer Einzelbewertung des Anlageobjektes kommen. Die Bewertung des Anlageobjektes erfolgt nach den Vorschriften zur Grundbesitzbewertung gemäß §§ 179 ff. BewG.

Das Vereinfachte Ertragswertverfahren ist allerdings nicht zwingend vorgeschrieben. Neben dem Vereinfachten Ertragswertverfahren kommen weitere Bewertungsmethoden in Frage. Zum Beispiel kann es möglich sein, den gemeinen Wert des Anteils aus Anteilsverkäufen durch andere Anleger der Gesellschaft herzuleiten, wenn solche Anteilsverkäufe in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag stattgefunden haben. Es ist außerdem zulässig, ein Bewertungsgutachten einzuholen, in dem der Anteilswert nach einem anerkannten Bewertungsverfahren sachverständig ermittelt wird.

Dem Anleger wird empfohlen, die Einzelheiten mit seinem steuerlichen Berater zu besprechen.

### 8.5.2 VERSCHONUNGSREGELUNGEN FÜR BETRIEBSVERMÖGEN

Die Verschonungsregelungen für Betriebsvermögen (Verschönungsabschlag gemäß § 13a Abs. 1 ErbStG, Abzugsbetrag gemäß § 13a Abs. 2 ErbStG, Tarifiermäßigung gemäß § 19a ErbStG) werden voraussichtlich nicht in Betracht kommen, da der wesentliche Vermögensgegenstand der Gesellschaft mittelbar das Anlageobjekt in Aschafenburg ist, welches an Dritte konzeptgemäß vermietet ist. Dritten zur Nutzung überlassene Grundstücke gehören gemäß § 13b Abs. 4 Nr. 1 ErbStG zum sogenannten Verwaltungsvermögen. Das Verwaltungsvermögen ist grundsätzlich nicht durch die Verschonungsregelungen für Betriebsvermögen begünstigt. Auch für das weitere

Vermögen scheidet eine Verschönung aus, wenn das Verwaltungsvermögen über 90 % des gesamten Betriebsvermögens ausmacht.

### 8.5.3 STEUERKLASSEN, FREIBETRÄGE

Die Höhe der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer richtet sich nach dem Wert des übertragenen Vermögens und dem Verwandtschaftsgrad des Erwerbers zum Erblasser bzw. Schenker. Der Verwandtschaftsgrad ist maßgeblich für die Einordnung des Erwerbers in die Steuerklasse. Für Ehegatten, Lebenspartner, Kinder und bei Erwerben von Todes wegen gilt die Steuerklasse I, für Eltern bei Erwerb unter Lebenden und Geschwister gilt die Steuerklasse II, für nicht verwandte übrige Erwerber die Steuerklasse III. Abhängig von der Höhe des steuerpflichtigen Erwerbs kommen in der Steuerklasse I Steuersätze von 7 % bis 30 % zur Anwendung, in der Steuerklasse II 15 % bis 43 % und in der Steuerklasse III 30 % oder 50 %.

Dem Erwerber wird ein persönlicher Freibetrag gewährt, der sich ebenfalls nach dem Verwandtschaftsgrad richtet. Ehegatten und Lebenspartner erhalten einen persönlichen Freibetrag in Höhe von 500.000 €. Für Kinder beträgt der Freibetrag 400.000 €. Den Personen der Steuerklasse III wird ein Freibetrag in Höhe von 20.000 € gewährt.

Um die die Erben treffende Doppelbelastung durch Erbschaftsteuer und Einkommensteuer abzumildern, enthält § 35b EStG eine Steuerermäßigung. Die Einkommensteuer wird danach auf Einkünfte, die im Veranlagungszeitraum oder in den vorangegangenen vier Veranlagungszeiträumen als Erwerb von Todes wegen der Erbschaftsteuer unterlegen haben, auf Antrag um einen näher bestimmten Prozentsatz gemindert. Der Prozentsatz bestimmt sich nach dem Verhältnis, in dem die festgesetzte Erbschaftsteuer zu dem Betrag steht, der sich ergibt, wenn dem steuerpflichtigen Erwerb (§ 10 Absatz 1 ErbStG) die Freibeträge nach den §§ 16 und 17 ErbStG und der steuerfreie Betrag nach § 5 ErbStG hinzugerechnet werden.

### 8.5.4 BERÜCKSICHTIGUNG FRÜHERER ERWERBE

Sofern innerhalb von zehn Jahren von derselben Person Erbschaften oder Schenkungen erfolgen, werden diese nach § 14 ErbStG für Zwecke der Berechnung der Steuer zusammengerechnet. Insofern werden die genannten Freibeträge für Erwerbe innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren einmal gewährt.

### 8.5.5 TREUHÄNDERISCH GEHALTENE BETEILIGUNGEN

Bei einer mittelbaren Beteiligung als Treugeber über die Treuhandkommanditistin ist Gegenstand der Übertragung im Erbfall oder im Wege der Schenkung der Herausgabeanspruch des Treugebers gegenüber der Treuhandkommanditistin auf Rückübertragung des Treuguts (z. B. LfSt Bayern vom 14. Januar 2013, S 3811.1.1-4/St 34; Finanzministerium Bayern vom 16. September 2010, 34 – S 3811 – 035 – 38 476/10; OFD Frankfurt vom 29. März 2011, S 3811 A – 32 – St 119). Bei dem Herausgabeanspruch handelt es sich um einen einseitigen Sachleistungsanspruch. Die steuerliche Beurteilung – insbesondere die Bewertung – des Sachleistungsanspruchs orientiert sich jedoch daran, auf welchen Gegenstand sich der Herausgabeanspruch bezieht, mithin an der Vermögensart des Treuguts. Aufgrund dessen ergibt sich steuerlich kein Unterschied zwischen dem Steuerwert des Sachleistungsanspruchs und dem Steuerwert der Gesellschaftsbeteiligung/des Wirtschaftsguts.

## 8.6 GRUNDERWERBSTEUER

In Deutschland unterliegen Erwerbsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbsteuer, die üblicherweise vom Käufer getragen wird.

Die Objektgesellschaft hat im Wege des sog. Asset Deals das Anlageobjekt erworben und die hierauf angefallene Grunderwerbsteuer entrichtet.

Auch der Erwerb von Anteilen an einer in Deutschland grundbesitzenden Personengesellschaft kann grunderwerbsteuerpflichtig sein. Dies gilt jedoch nur unter der Voraussetzung, dass sich innerhalb von zehn Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt ändert, dass mindestens 90 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen (vgl. § 1 Abs. 2a Satz 1 GrEStG). Grundbesitzende Gesellschaft ist im vorliegenden Fall die Objektgesellschaft. Im Zeitpunkt des Abschlusses des Immobilienkaufvertrags hält die Gesellschaft einen Kommanditanteil in Höhe von ca. 89,8 % an der Objektgesellschaft. Die KVG ist geschäftsführende Kommanditistin der Objektgesellschaft und ist mit rd. 0,1 % an der Objektgesellschaft beteiligt. Die Aschaffenburg Invest GmbH & Co. KG ist in diesem Zeitpunkt mit 10,1 % an dem Kommanditkapital der Objektgesellschaft beteiligt. Zum Zeitpunkt der Auflegung der Gesellschaft beträgt die Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Gesellschaft 20.000 €. Dabei handelt es sich ausschließlich um Kommanditkapital, welches von der Gründungskommanditistin DS-AIF Treuhand GmbH gehalten wird.

Die Aschaffenburg Invest GmbH & Co. KG hat sich im Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft verpflichtet, ihre Einlage an der Objektgesellschaft so zu erhöhen, dass sie zu jedem Zeitpunkt in Höhe von mindestens 10,1 % an dem Kommanditkapital der Objektgesellschaft beteiligt ist. Prognosegemäß hält sie am Ende der Platzierungsphase der Gesellschaft (spätestens am 31. Dezember 2024) und nach entsprechender Kapitalerhöhung eine Beteiligung an der Objektgesellschaft in Höhe von 1.161.000 €. Des Weiteren hat sie sich verpflichtet, dafür zu sorgen, dass sich die an ihr bestehenden Beteiligungsverhältnisse weder unmittelbar noch mittelbar in einer Weise verändern, die dazu führt, dass sie ganz oder teilweise als neuer Gesellschafter im Sinne des § 1 Abs. 2a des Grunderwerbsteuergesetzes gilt. Die Aschaffenburg Invest GmbH & Co. KG fungiert als sog. Grunderwerbsteuer-Blocker. Da dadurch mehr als 10 % der Anteile an der Objektgesellschaft bei Gesellschaftern verbleiben, die bereits vor Erwerb des Anlageobjektes beteiligt waren, sollte durch den Beitritt der Anleger keine Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG ausgelöst werden. Ob auch die Übertragung des durch die Treuhandkommanditistin treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteils auf den Treugeber zu berücksichtigen ist, ist noch nicht höchstrichterlich geklärt. Nach der Auffassung des Finanzgerichts Hamburg (Gerichtsbescheid vom 23. Dezember 2016, 3 K 172/16) ändert sich zwar der Gesellschafterbestand unmittelbar im Sinne des § 1 Abs. 2a GrEStG, wenn der Treuhänder den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil auf den Treugeber überträgt. Dennoch sei keine Grunderwerbsteuer bei einem unmittelbaren Beteiligungserwerb durch den bisherigen Treugeber zu erheben, da ihm der Anteil am Gesellschaftsvermögen und damit die dingliche Mitberechtigung am Grundstück bereits zuvor zuzurechnen gewesen sei.

Durch die Höhe des Anteils der Aschaffenburg Invest GmbH & Co. KG an der Objektgesellschaft von über 10 % wird zudem verhindert,

dass ein Gesellschafter unmittelbar oder mittelbar oder teils unmittelbar, teils mittelbar eine wirtschaftliche Beteiligung in Höhe von mindestens 90 % an der Objektgesellschaft innehat und dadurch Grunderwerbsteuer ausgelöst wird.

Löst der Wechsel des Anlegers von seiner Stellung als Treugeber in die Stellung eines Direktkommanditisten Grunderwerbsteuer aus, so hat der betreffende Anleger dem Schuldner der Grunderwerbsteuer die aus dem Wechsel resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten (§ 6 Ziffer 14 des Gesellschaftsvertrags).

Löst die Übertragung der Beteiligung durch den Anleger Grunderwerbsteuer aus, so hat der neu eintretende Kommanditist dem Schuldner der Grunderwerbsteuer die aus der Übertragung resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten (§ 16 Ziffer 7 des Gesellschaftsvertrags).

Löst das Ausscheiden des Anlegers aus der Gesellschaft Grunderwerbsteuer aus, so hat der ausscheidende Anleger dem Schuldner der Grunderwerbsteuer die aus dem Ausscheiden resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten. Dies gilt auch, soweit die Grunderwerbsteuer infolge des Erwerbs weiterer Anteile an der grundbesitzenden Gesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt entstehen sollte (§ 17 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrags).

Ergänzend wird auf die Ausführungen in Kapitel 5 Abschnitt „Steuerliche Risiken“ verwiesen.

## 8.7 UMSATZSTEUER

Die Objektgesellschaft investiert in eine Büroimmobilie, die langfristig vermietet und im Rahmen der Fondsabwicklung veräußert werden soll. Die Objektgesellschaft ist Unternehmerin im Sinne des § 2 UStG. Sie erzielt Umsätze aus der langfristigen Vermietung des Anlageobjektes. Die Vermietung ist gemäß § 4 Nr. 12a UStG von der Umsatzsteuer befreit. Jedoch ist die Objektgesellschaft gemäß § 9 Abs. 1 UStG berechtigt, auf die Umsatzsteuerbefreiung der Umsätze aus Vermietung zu verzichten und diese der Umsatzsteuer zu unterwerfen. Gemäß den abgeschlossenen Mietverträgen verzichtet die Objektgesellschaft auf die Umsatzsteuerbefreiung (zu den bestehenden Risiken hinsichtlich der erklärten Umsatzsteueroption siehe Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“ unter Abschnitt „Steuerliche Risiken“ den Abschnitt „Fehlender Vorsteuerabzug“). Die Objektgesellschaft ist zum Vorsteuerabzug berechtigt, soweit sie steuerpflichtige Umsätze erbringt.

Bei dem Erwerb des Anlageobjektes durch die Objektgesellschaft handelt es sich nach Auffassung der Gesellschaft um eine Geschäftsveräußerung im Ganzen im Sinne des § 1 Abs. 1a UStG. Eine Geschäftsveräußerung im Ganzen liegt vor, wenn ein Unternehmen oder ein in der Gliederung eines Unternehmens gesondert geführter Betrieb im Ganzen entgeltlich oder unentgeltlich übereignet oder in eine Gesellschaft eingebracht wird. Entscheidend ist hierfür, dass die übertragenen Vermögensgegenstände ein hinreichendes Ganzes bilden, um dem Erwerber die Fortsetzung einer bisher durch den Veräußerer ausgeübten unternehmerischen Tätigkeit zu ermöglichen, und der Erwerber dies auch tatsächlich tut. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs ist auch die Übertragung eines vermieteten Grundstücks eine Geschäftsveräußerung im Ganzen i. S. d. § 1 Abs. 1a UStG, wenn der Erwerber die Mietverträge übernimmt und beabsichtigt, das Vermietungsunternehmen

fortzuführen. Die Objektgesellschaft übernimmt die bestehenden Mietverhältnisse und führt diese fort.

Die Geschäftsveräußerung im Ganzen unterliegt nicht der Umsatzsteuer. Die Objektgesellschaft führt die Vorsteuerberichtigungszeiträume des Verkäufers im Sinne des § 15a UStG fort.

Die Gesellschaft ihrerseits ist kein Unternehmer im Sinne des UStG und demgemäß nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

## 8.8 GRUNDSTEUER

Nach bisherigem Recht wird die Grundsteuer auf der Basis der sogenannten Einheitswerte berechnet.

Das Bundesverfassungsgericht hat die Anknüpfung an die Einheitswerte für verfassungswidrig erklärt (BVerfG 10.4.2018, 1 BvL 11/14, BVerfGE 148, 147), da es aufgrund der veralteten Werte zu einer gleichheitswidrigen Besteuerung käme. Dem Gesetzgeber wurde aufgegeben, die Grundsteuer neu zu regeln. Das bisherige Recht dürfe übergangsweise längstens bis zum 31. Dezember 2024 noch weiterhin angewendet werden.

Durch das Grundsteuerreformgesetz hat der Bundesgesetzgeber die Vorgaben des BVerfG umgesetzt.

Die Bewertung bebauter Grundstücke nach dem Bewertungsmodell des Bundes erfolgt regelmäßig im Ertragswertverfahren gemäß §§ 252 bis 257 BewG n.F. Hier wird der Wertermittlung zum Zweck der Verfahrensvereinfachung in Abhängigkeit von der Lage des Grundstücks ein vorgegebener durchschnittlicher Sollertrag (= Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>) zugrunde gelegt. Die erste Hauptfeststellung der Grundbesitzwerte nach neuem Recht (§ 221 BewG n.F.) findet auf den 1. Januar 2022 statt und ist danach alle sieben Jahre vorgesehen. Die erste Grundsteuer-Hauptveranlagung nach neuem Recht – mit der Folge der Grundsteuerbemessung nach den neuen Grundbesitzwerten – wird auf den 1. Januar 2025 durchgeführt werden (vgl. § 37 Abs. 1 GrStG n.F.). Bis zum 31. Dezember 2024 werden die alten Einheitswerte der Besteuerung für Zwecke der Grundsteuer zugrunde gelegt.

Durch eine sog. Länderöffnungsklausel im Grundgesetz ist den Bundesländern ermöglicht worden, eigene Bewertungsregeln für Grundsteuerzwecke festzulegen. Das Land Bayern hat hiervon Gebrauch gemacht. Das Bayerische Grundsteuergesetz weicht vom Bundesmodell ab und hat sich für ein Flächenmodell entschieden. Das Flächenmodell bedeutet, dass der Grundbesitzwert in Bayern auf der Basis der Grundstücksgröße und der Wohn- bzw. Nutzfläche errechnet wird.

Die neuen Grundsteuer-Hebesätze der Gemeinden stehen noch nicht fest. Maßgeblich sind die Hebesätze für das Jahr 2025, welche

voraussichtlich erst im Lauf des Jahres 2024 durch die Städte und Gemeinden festgelegt werden. Daher kann die Höhe der Grundsteuer, die sich ab dem Jahr 2025 für das Anlageobjekt in Aschaffenburg ergeben wird, derzeit nicht sicher prognostiziert werden.

## 8.9 MELDEPFLICHTEN NACH DEM FOREIGN ACCOUNT TAX COMPLIANCE ACT UND DEM FINANZKONTEN-INFORMATIONSAUSTAUSCHGESETZ

Zur Sicherstellung einer effektiven Besteuerung und zur Vermeidung grenzüberschreitender Steuerhinterziehungen hat Deutschland mit den Vereinigten Staaten von Amerika am 31. Mai 2013 ein Abkommen bezüglich Informations- und Meldebestimmungen von Auslandskonten geschlossen. Dieser Foreign Account Tax Compliance Act („**FATCA**“) ist durch das Gesetz zu dem Abkommen vom 31. Mai 2013 zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den Vereinigten Staaten von Amerika zur Förderung der Steuerehrlichkeit bei internationalen Sachverhalten und hinsichtlich der als Gesetz über die Steuerehrlichkeit bezüglich Auslandskonten bekannten US-amerikanischen Informations- und Meldebestimmungen vom 10. Oktober 2013 und die FATCA-USA-Umsetzungsverordnung vom 23. Juli 2014 in deutsches Recht umgesetzt worden.

Auch das am 29. Oktober 2014 zwischen 51 OECD-Staaten geschlossene multilaterale Abkommen über Informationsaustausch in Steuersachen verfolgt die Sicherstellung der effektiven Besteuerung und die Steuerehrlichkeit. Die Grundlage dieses Abkommens, der sog. Common Reporting Standard (CRS), definiert einen globalen Standard für automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten. Derzeit nehmen bereits mehr als 100 Staaten und Gebiete an diesem Informationsaustausch teil. Die deutsche Umsetzung erfolgte im Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz (FKAustG) vom 21. Dezember 2015.

Mit Datum vom 1. Februar 2017 hat das BMF zudem ein Schreiben betreffend der Anwendungsfragen im Zusammenhang mit einem gemeinsamen Meldestandard und dem FATCA-Abkommen veröffentlicht. Sowohl nach FATCA als auch nach dem FKAustG sind Finanzinstitute, sofern es sich um meldende Finanzinstitute handelt, verpflichtet, Registrierungs-, Identifikations- und Sorgfaltpflichten in Bezug auf die von ihnen geführten Konten zu erfüllen und ggf. die relevanten Daten an das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zu melden.

Die Gesellschaft bzw. die KVG ist als meldendes Finanzinstitut zu qualifizieren. Die Gesellschaft als AIF bzw. die KVG müssen daher prüfen, ob meldepflichtige Konten bestehen. Sofern diese bestehen, müssen jährlich entsprechende Daten an das BZSt gemeldet werden. Das BZSt leitet diese Informationen an die entsprechenden ausländischen Finanzbehörden weiter.

# 9 | ANGABEN ZUR KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Gesellschaft hat die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) mit Sitz in Dortmund, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB bestellt.

Die KVG wurde am 6. Mai 2013 gegründet und am 17. Mai 2013 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRA 17712 eingetragen.

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der KVG ist die Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH mit Sitz in Dortmund, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, welche im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 25670 eingetragen ist. Die Komplementärin erbringt keine Einlage und ist am Vermögen der KVG nicht beteiligt.

Alleinige Kommanditistin der KVG ist die Dr. Peters Holding GmbH mit Sitz in Dortmund, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 22542. Das gezeichnete Kommanditkapital der KVG entspricht der Kommanditeinlage der Dr. Peters Holding GmbH in Höhe von 250.000 € und ist in voller Höhe eingezahlt.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der von der Gesellschaft an die Verwahrstelle oder an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsentschädigungen. Weiterhin werden keine wesentlichen Teile der Vergütungen, die von der Gesellschaft an die KVG geleistet werden, für Vergütungen an Vermittler von Anteilen an der Gesellschaft auf den Bestand von vermittelten Anteilen berechnet.

## 9.1 GESCHÄFTSFÜHRUNG

Zur Geschäftsführung und Vertretung der KVG ist ausschließlich die Komplementärin der KVG berechtigt. Geschäftsführer der Komplementärin sind Marc Bartels, Fabian Schultheis und Sebastian Wiegand. Die Geschäftsführer der Komplementärin leiten als Geschäftsführer im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 15 KAGB die Geschäfte der KVG.

Marc Bartels ist neben seiner Geschäftsführungstätigkeit für die KVG, als Auslagerungs- und Revisionsbeauftragter für die Dr. Peters Invest GmbH, die für die Gesellschaft als Vertriebs Einheit fungieren wird, tätig. Er hat zudem zwei Geschäftsführungsmandate bei Gesellschaften inne, die als geschäftsführende Kommanditisten in geschlossenen Investmentvermögen fungieren.

Fabian Schultheis ist zugleich Prokurist der Komplementärin der DS Immobilien GmbH & Co. KG, die mit dem kaufmännischen und technischen Property/Facility Management für das Anlageobjekt beauftragt wird. Daneben ist Fabian Schultheis Geschäftsführer einiger Komplementärinnen von geschlossenen Investmentvermögen sowie auch Geschäftsführer von weiteren Gesellschaften die außerhalb des KAGB verwaltet werden.

Sebastian Wiegand bekleidet neben seiner Geschäftsführungstätigkeit für die KVG, zahlreiche Geschäftsführungsmandate bei Gesellschaften, die als geschäftsführende Kommanditisten oder Komplementär in geschlossenen Investmentvermögen sowie außerhalb des KAGB verwalteter Fondsgesellschaften fungieren.

Daneben werden von den Geschäftsführern außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die KVG von Bedeutung sind.

## 9.2 BEIRAT

Die KVG hat einen Beirat gebildet. Der Beirat besteht aus den drei Mitgliedern Dr. Albert Tillmann (Vorsitzender), Christian Maily und Arwed Fischer.

Arwed Fischer ist unabhängig von den Gesellschaftern der KVG, den mit ihnen verbundenen Unternehmen und den Geschäftspartnern der KVG. Er ist ebenfalls unabhängiges Mitglied des Beirats der JS Holding GmbH & Co. KG, Konzernmutter der Dr. Peters Group.

Dr. Albert Tillmann ist zugleich Geschäftsführer der Dr. Peters Holding GmbH, an die die KVG diverse Aufgaben ausgelagert hat, und der Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG. Die Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG ist zudem alleinige Gesellschafterin der DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH (Komplementärin der Gesellschaft). Weiterhin ist er Geschäftsführer der Komplementärin der DS Immobilien GmbH & Co. KG, die mit dem kaufmännischen und technischen Property/Facility Management für das Anlageobjekt beauftragt wird. Daneben ist Dr. Albert Tillmann Geschäftsführer der Komplementärin der JS Holding GmbH & Co. KG.

Christian Maily ist Geschäftsführer der Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG, ein Unterauslagerungsunternehmen der KVG. Die Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG ist zudem alleinige Gesellschafterin der DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH (Komplementärin der Gesellschaft).

Daneben werden von den Beiräten außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die KVG von Bedeutung sind.

## 9.3 ABSICHERUNG VON BERUFSHAFTUNGSRISIKEN

Die KVG hat mit der DUAL Deutschland GmbH, Köln einen Berufshaftpflichtversicherungsvertrag (D&O und E&O) abgeschlossen. Gemäß diesem Vertrag hat sie, um potenzielle Berufshaftungsrisiken aus ihrer Geschäftstätigkeit als KVG der Gesellschaft abzudecken, bis mindestens 1. Januar 2024 einen Berufshaftpflichtversicherungsschutz, mit einer Deckungssumme von 5.000.000 € abgeschlossen. Gemäß Bestätigung der DUAL Deutschland GmbH vom 4. Februar 2022 entspricht der Vertrag den qualitativen Anforderungen des § 25 Absatz 6 und 8 KAGB. Die Deckung verlängert sich zum Ablauf jeweils um ein Jahr, soweit sie nicht drei Monate vorher gekündigt wird.

Die BaFin wird über den Beginn und die Beendigung des Versicherungsvertrages sowie Umstände, die den vorgeschriebenen Versicherungsschutz beeinträchtigen, unverzüglich durch die Versicherung in Kenntnis gesetzt.

### 9.4 VERTRAG ÜBER DIE BESTELLUNG ALS EXTERNE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT DER GESELLSCHAFT

Grundlage für die Bestellung der KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der mit der Gesellschaft am 26. Juli 2023 geschlossene KVG-Bestellungsvertrag nebst etwaigen Nachträgen.

In diesem Rahmen hat die Gesellschaft die KVG damit beauftragt, für sie die kollektive Vermögensverwaltung zu erbringen. Die kollektive Vermögensverwaltung umfasst dabei insbesondere die Konzeption des Beteiligungsangebotes, die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die Übernahme administrativer Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten im Sinne des Anhang I der AIFM-Richtlinie.

Die KVG hat im Rahmen der Konzeption des Beteiligungsangebotes unter anderem das wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Beteiligungskonzept der Gesellschaft zu entwickeln, auszuarbeiten und umzusetzen, die für den Vertrieb von Anteilen der Gesellschaft erforderlichen Verkaufsunterlagen (Anlagebedingungen, Verkaufsprospekt, Basisinformationsblatt) sowie sonstige Vertriebsunterlagen nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erstellen und sämtliche für den Vertrieb von Anteilen der Gesellschaft erforderlichen behördlichen Genehmigungen einzuholen.

Im Rahmen der Portfolioverwaltung obliegt der KVG insbesondere die Portfolioplanung, die Portfoliorealisation und die Portfoliokontrolle.

Die Portfolioplanung umfasst dabei insbesondere die wirtschaftliche, technische, rechtliche, finanzielle und steuerrechtliche Due Diligence sowie eine Risikoanalyse.

Im Rahmen der Portfoliorealisation hat die KVG insbesondere Leistungen im Zusammenhang mit der Übernahme der Vermögensgegenstände (Investitionsphase), der Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände (Bewirtschaftungsphase) und der Veräußerung der Vermögensgegenstände (Desinvestitionsphase) zu erbringen.

Im Rahmen der Portfoliokontrolle obliegt der KVG insbesondere die laufende Analyse und Bewertung wesentlicher wirtschaftlicher Parameter sowie die Durchführung konkreter Maßnahmen zur Kompensation von Planabweichungen und die Aktualisierung des aufgestellten Geschäftsplans.

Das von der KVG im Rahmen der Verwaltung durchzuführende Risikomanagement umfasst insbesondere die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken für die Gesellschaft, insbesondere von Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, Gegenpartierisiken, operationellen Risiken und Kreditrisiken, die Ermittlung der Auswirkungen wesentlicher Risiken auf das Gesamtrisiko der Gesellschaft, die Einrichtung quantitativer und qualitativer Risikolimits hinsichtlich wesentlicher Risiken der Gesellschaft sowie die Entwicklung von Gegenmaßnahmen bei tatsächlicher oder absehbarer Überschreitung der festgelegten Risikolimits. Die KVG hat sicherzustellen, dass sämtliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Risikomanagement unabhängig von den operativen

Bereichen, insbesondere der Portfolioverwaltung, erfolgen und eine organisatorische und personelle Trennung zwischen diesen Tätigkeitsbereichen gewährleistet ist.

Die Leistungspflichten im Zusammenhang mit administrativen Tätigkeiten für die Gesellschaft umfassen insbesondere das Liquiditätsmanagement, die Führung der laufenden Buchhaltung, die Erstellung der Jahresberichte inklusive der Lageberichte, die Erfüllung gesetzlicher Anzeige-, Melde- sowie sonstiger Berichtspflichten, die Übernahme sonstiger gesetzlicher oder vertraglicher Compliance-Anforderungen und die Übernahme der allgemeinen Anlegerverwaltung der Gesellschaft.

Darüber hinaus ist die KVG verpflichtet, sonstige erforderliche Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem im Vermögen der Objektgesellschaft befindlichen Anlageobjekt zu erbringen bzw. vornehmen zu lassen, insbesondere die regelmäßige Bewertung (mindestens einmal jährlich) der Vermögensgegenstände anhand eines anerkannten Bewertungsverfahrens.

Nach Ablauf der Laufzeit der Gesellschaft führt die KVG als gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bestellte Liquidatorin die Liquidation der Gesellschaft durch.

Die vorgenannten Pflichten der KVG erstrecken sich auf die Vornahme aller Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr der Gesellschaft mit sich bringt. In diesem Zusammenhang ist die KVG verpflichtet, die diesbezüglichen Einschränkungen im Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen der Gesellschaft als für sich verbindlich zu beachten.

Die KVG wird im Rahmen ihrer Beauftragung Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen in Form der offenen Stellvertretung (§ 164 BGB) im Namen der Gesellschaft vornehmen.

Die KVG ist berechtigt, ihr obliegende Leistungspflichten Dritten zu übertragen. Soweit durch die Beauftragung eines Dritten über die in dem Bestellungsvertrag festgelegte Vergütung hinaus weitere Kosten entstehen, darf eine Beauftragung nur mit Zustimmung der Gesellschaft erfolgen. Die KVG hat sicherzustellen, dass durch Dritte die der KVG obliegenden Leistungen in gleicher Art und Qualität erbracht werden. Durch die Beauftragung eines Dritten wird die Haftung der KVG nicht berührt. Die KVG hat den Dritten sorgfältig auszusuchen und dessen Tätigkeit fortlaufend zu überwachen.

Für ihre Tätigkeit in der Initial- und Investitionsphase der Gesellschaft erhält die KVG von der Gesellschaft eine pauschale Vergütung in Höhe von 385.000 € inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die KVG ist berechtigt, die ihr in diesem Zusammenhang in Rechnung gestellten Transaktionskosten als Aufwendungsersatz an die Gesellschaft weiterzubelasten. Der Anspruch auf die pauschale Vergütung entsteht mit Erteilung der Vertriebsgenehmigung durch die BaFin und ist zahlbar, soweit es die Liquiditätslage der Gesellschaft erlaubt.

Von der obigen pauschalen Vergütung werden unter anderem die rechtlichen und steuerlichen Berater für die Konzeption und Strukturierung der Gesellschaft gezahlt.

Für ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftungsphase der Gesellschaft erhält die KVG von der Gesellschaft eine jährliche

Pauschalvergütung („All-In-Fee“) in Höhe von 23.919 € inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer, höchstens jedoch bis zu 0,6 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft.

Für Zwecke des pauschalen Inflationsausgleiches wird die All-In-Fee ab dem Jahr 2025 jährlich um 2,5 % erhöht, jedoch höchstens auf bis zu 0,6 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft. Die Mindestvergütung für den Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe beträgt 23.900 € p. a. Im Jahr 2023 ist die Mindestvergütung zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Eigentumsübertragung (Übergang Nutzen und Lasten) an dem Anlageobjekt auf die Objektgesellschaft zu berechnen, sofern dieser Zeitpunkt nach dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe liegt. Damit sind alle Kosten der kollektiven Vermögensverwaltung der Gesellschaft durch die KVG pauschal abgedeckt. Die von der Gesellschaft selbst zu tragenden Kosten werden in Kapitel 6 „Wirtschaftliche Angaben [Prognose]“ im Abschnitt „Laufende Kosten, die von der Gesellschaft zu tragen sind“ aufgeführt.

Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB entspricht die jährliche Vergütung der KVG als Liquidatorin ebenfalls maximal bis zu 0,6 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes inklusive gegebenenfalls anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer.

Die jeweilige Pauschalvergütung ist monatlich als Abschlag unter Berücksichtigung der Entwicklung des Nettoinventarwertes der Gesellschaft gemäß der aktuellen Prognoserechnung nach Inrechnungstellung durch die KVG fällig. Eine Endabrechnung erfolgt bis zum 31. Mai des Folgejahres unter Berücksichtigung des für das abgelaufene Geschäftsjahr ermittelten durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft.

Darüber hinaus kann die KVG für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15,0 % des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 3,0 % übersteigt (absolut positive Anteilentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 7,0 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage der Gesellschaft und ist nach Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Der KVG-Bestellungsvertrag wurde bis zur Vollbeendigung der Gesellschaft abgeschlossen.

Eine Kündigung kann nur aus wichtigem Grund und mit einer Frist erfolgen, die in einem angemessenen Verhältnis zu dem Zeitraum steht, der erforderlich ist, um die zur Gesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände zu liquidieren, und mindestens sechs Monate beträgt. Im Übrigen sind die §§ 154, 100 und 99 KAGB zu beachten.

Die Kündigung des Vertrages durch die Gesellschaft bedarf in jedem Fall der Zustimmung der Komplementärin, solange sie persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft ist und damit unbeschränkt haftet. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Die KVG ist berechtigt, auch für andere Investmentvermögen als Kapitalverwaltungsgesellschaft tätig zu werden. Sie ist insoweit vom Wettbewerbsverbot befreit. Zur Vermeidung von Interessen-

konflikten hat sie angemessene Maßnahmen zu treffen, die im Zusammenhang mit der kollektiven Vermögensverwaltung der Gesellschaft auftreten können.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts ist die KVG neben der Verwaltung der Gesellschaft für die DS 140 Flugzeugfonds XIV GmbH & Co. geschlossene Investment KG, die DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, die DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG, die Immobilienportfolio Deutschland I GmbH & Co. geschlossene Investment KG, die DS Score Capital Football Finance Fund Nr. 1 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, die HL Flight Invest 51 GmbH & Co. geschlossene Investment KG sowie die Immobilienwerte I Fulda GmbH & Co. geschlossene Investment KG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB tätig. Darüber hinaus verwaltet die KVG zwei weitere Investmentvermögen, die aufgrund der gesetzlichen Übergangsbestimmungen nicht der Regulierung durch das KAGB unterliegen.

Die KVG haftet nach den gesetzlichen Vorschriften. Schadensersatzansprüche der Gesellschaft gegen die KVG und deren Verjährung richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die KVG hat das Verschulden eines von ihr beauftragten Dritten wie eigenes Verschulden zu vertreten.

Auf den KVG-Bestellungsvertrag findet ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus dem Vertrag ist, soweit zulässig, Dortmund. Der Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare Rechte werden den Anlegern durch den KVG-Bestellungsvertrag nicht gewährleistet.

## 9.5 AUSLAGERUNG VON VERWALTUNGSFUNKTIONEN

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist es der KVG grundsätzlich gestattet, bestimmte Aufgaben der kollektiven Vermögensverwaltung an Dritte (Auslagerungsunternehmen) zu übertragen bzw. auszulagern.

Im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes hat die KVG die Funktion der Internen Revision an die Cordes + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, ausgelagert. Weiterhin ist die Funktion des IT-Beauftragten und die Stellung des Informationssicherheitsbeauftragten an die Security Assist GmbH, Dortmund, ausgelagert. Shared IT Professional GmbH & Co. KG fungiert als ausgelagerter Datenschutzbeauftragter.

Die KVG hat zudem das Liquiditätsmanagement, das Controlling, die Strukturierung/Konzeption mit Produktentwicklung, den Bereich Personal, das Rechnungswesen, die Anlegerverwaltung, das Beschwerdemanagement und die IT-Administration an die Dr. Peters Holding GmbH ausgelagert. Diese hat alle Aufgaben wiederum an die Dr. Peters GmbH & Co. KG unterausgelagert. Strukturierungsleistungen werden zum Teil auch von der Dr. Peters Invest GmbH als Unterauslagerungsunternehmen erbracht.

## 9.6 LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bezüglich des Liquiditätsmanagements wird durch die KVG für die Gesellschaft ein EDV-gestütztes Liquiditätsmanagementsystem zur Steuerung

aller liquiditätswirksamen Vorgänge im Rahmen des ordentlichen Geschäftsverkehrs der Gesellschaft eingesetzt. Hierauf aufbauend werden die damit gewonnenen Erkenntnisse in einer Planungsrechnung berücksichtigt und die hieraus resultierende Wechselwirkung im Rahmen der Liquiditätssteuerung wieder berücksichtigt.

Die KVG verfügt somit über ein angemessenes Liquiditätsmanagementsystem für die Gesellschaft und hat zudem weitere schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken der Gesellschaft zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Gesellschaft mit den zugrundeliegenden Verbindlichkeiten und Zahlungsverpflichtungen der Gesellschaft deckt.

Die KVG überprüft diese Grundsätze regelmäßig und aktualisiert sie entsprechend. Die KVG führt weiterhin regelmäßig Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken der Gesellschaft bewerten kann. Die KVG führt die Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Hierbei werden Anlagestrategie, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, einbezogen. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils und der Anlegerart in einer angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

## 9.7 BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DER GESELLSCHAFT

### 9.7.1 BEWERTUNGSORGANISATION

Um eine ordnungsgemäße und den regulatorischen Vorgaben entsprechende Bewertung der Vermögensgegenstände der von der KVG verwalteten Gesellschaft zu gewährleisten, hat die KVG gemäß § 271 i.V.m. § 169 Abs. 1 KAGB eine Bewertungsrichtlinie erstellt, die geeignete und kohärente Verfahren für eine ordnungsgemäße, transparente und unabhängige Bewertung der Vermögensgegenstände festlegt.

Grundsätzlich gilt, dass die Vermögensgegenstände vor deren Erwerb durch einen externen Bewerter bewertet werden, während die KVG die laufende jährliche Bewertung der Vermögensgegenstände selbst vornimmt.

Im Fall der internen Bewertung wird das Bewertungsmodell von einer Person mit hinreichender Fachkenntnis, die nicht an der Entwicklung des Modells beteiligt war, auf dessen Anwendbarkeit und Funktionsfähigkeit geprüft. Das Bewertungsverfahren wird angemessen dokumentiert. Die Gründe für die Wahl des Modells, die zugrundeliegenden Daten, die im Rahmen des Modells verwendeten Annahmen und die Gründe für deren Verwendung sowie die Grenzen der modellbasierten Bewertung sind angemessen zu dokumentieren. Die KVG stellt durch ihre Aufbau- und Ablauforganisation zudem sicher, dass für den Fall einer internen Bewertung die laufende Bewertung von der Portfolioverwaltung und durch die Vergütungspolitik organisatorisch unabhängig und funktional getrennt ausgeführt bzw. überwacht wird. Die Bewertungsgrundsätze einschließlich der Bewertungsmethoden sind mindestens jährlich mit Unterstützung der Risikomanagement-Funktion zu überprüfen.

Für den Fall der Bestellung eines externen Bewerter hat die KVG im Rahmen der Mitteilung der Bestellung gegenüber der BaFin nachzuweisen, dass:

- der externe Bewerter einer gesetzlich anerkannten obligatorischen berufsmäßigen Registrierung oder Rechts- und Verwaltungsvorschriften oder berufsständischen Regeln unterliegt,
- der externe Bewerter ausreichende berufliche Garantien vorweisen kann, um die Bewertungsfunktion wirksam ausüben zu können,
- die Bestellung des externen Bewerter den Anforderungen des § 36 Abs. 1, 2 und 10 KAGB entspricht und
- der externe Bewerter über die Qualifikation und Fähigkeit verfügt, ordnungsgemäße und unabhängige Bewertungen vorzunehmen.

### 9.7.2 EXTERNE BEWERTUNG VOR ANKAUF DES ANLAGEOBJEKTES

Vor Erwerb des Anlageobjektes durch die Objektgesellschaft wurde das Anlageobjekt von einem externen Bewerter, der nicht zugleich die jährliche Bewertung durchführen wird, bewertet. Der externe Bewerter hat ein eigenes Gutachten erstellt.

### 9.7.3 LAUFENDE BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Nach der Ankaufsbewertung ist regelmäßig, mindestens einmal jährlich, eine Folgebewertung der gehaltenen Vermögensgegenstände – grundsätzlich intern durch die KVG selbst – vorzunehmen. Ferner ist eine Neubewertung vorzunehmen, wenn sich wesentliche Bewertungsfaktoren verändert haben und dadurch der angesetzte Wert nicht mehr sachgerecht erscheint.

Die jährliche Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft dient u.a. auch der jährlichen Ermittlung des Nettoinventarwertes der Gesellschaft. Der Nettoinventarwert wird aus dem Verkehrswert der von der Gesellschaft gehaltenen Beteiligung an der Objektgesellschaft und aus den Werten aller weiteren Vermögensgegenstände der Gesellschaft abzgl. der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaft ermittelt.

Für die jeweilige Bewertung ist die Beteiligung der Gesellschaft an der Objektgesellschaft sowie das von der Objektgesellschaft gehaltenen Anlageobjektes relevant.

Die laufende Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft und daraus abgeleitet des Nettoinventarwertes je Anteil des exemplarischen Anlegers ist den Anlegern nach jeder Bewertung offenzulegen.

### 9.7.4 BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Grundlage für die Bewertung der Beteiligung der Gesellschaft an der Objektgesellschaft ist die Vermögensaufstellung, die gemäß § 271 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 KAGB von der Objektgesellschaft auf den Zeitpunkt der Bewertung der KVG einzureichen ist. Relevant in der Vermögensaufstellung ist der Wert des Anlageobjektes. Maßstab für die Bewertung des Anlageobjektes ist der Verkehrswert. Unter dem Verkehrswert ist der Betrag zu verstehen, zu dem das Anlageobjekt in einem Geschäft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern ausgetauscht werden

könnte. Zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie als Anlageobjekt ist in der Regel der Ertragswert der Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist.

Wertpapiere und Geldmarktinstrumente, die einen Kurs haben, werden grundsätzlich auf Basis der zuletzt verfügbaren handelbaren Kurse bewertet. Für Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an einer Börse noch an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, sind die Verkehrswerte zugrunde zu legen.

Bankguthaben der Investmentgesellschaft werden zu ihrem Nennwert zum Bewertungsstichtag zzgl. zugeflossener Zinsen bewertet.

Festgelder sind zum Verkehrswert zu bewerten, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zzgl. Zinsen erfolgt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen.

## 9.8 FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft hat die KVG die Anleger fair zu behandeln. Sie darf insbesondere im Rahmen der Steuerung ihres Liquiditätsrisikos und im Rahmen des Beitritts der Anleger die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe stellen.

Eine faire Behandlung der Anleger stellt die KVG bereits aufgrund der Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages sowie der Anlagebedingungen der Gesellschaft sicher, die sich streng an die gesetzlichen Vorgaben des HGB sowie des KAGB halten. Im Gesellschaftsvertrag, der gleichermaßen für jeden Anleger Geltung hat, werden die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern weder im Rahmen des Beitritts zur Gesellschaft noch im Rahmen der Beteiligung am Ergebnis der Gesellschaft über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe gestellt (hinsichtlich der Gründungsgesellschafter, die kein Ausgabeaufschlag zahlen sowie der unmittelbaren Haftung der Direktkommanditisten beziehungsweise der Freistellungsverpflichtung der Treugeber sowie des Stimmrechts der Komplementärin siehe Kapitel 3 „Angaben zur Gesellschaft und den Anteilen“).

Sonderkonditionen für den Beitritt eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern werden nicht gewährt. In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Gründungsgesellschafter ihre Einlage jeweils ohne Ausgabeaufschlag leisten. Die KVG trägt somit dem Grundsatz der Anlegergleichbehandlung Rechnung, indem sie sicherstellt, dass sich kein Anleger weder im Rahmen des Beitritts zur Gesellschaft noch im Rahmen der Auseinandersetzung der Gesellschaft zum Laufzeitende einen Vorteil verschaffen kann.

Darüber hinaus hat die KVG zu gewährleisten, dass auch bestimmte von ihr verwaltete Gesellschaften und Anleger zulasten anderer nicht bevorzugt werden. Dies stellt die KVG dadurch sicher, dass insbesondere für die Portfolioverwaltung, den Erwerb/Verkauf von Vermögensgegenständen, die Buchhaltung sowie das Controlling einheitliche Leitlinien gelten, die eine Gleichbehandlung aller von ihr verwalteten Gesellschaften und der Anleger sicherstellen. Durch Festlegung und Einhaltung dieser einheitlichen Leitlinien werden eine faire

Behandlung der betreuten Gesellschaften sowie deren Anleger im Sinne des KAGB sichergestellt und Interessenkonflikte vermieden.

## 9.9 VERGÜTUNGSPOLITIK

Die Vergütungspolitik der KVG sieht für ihre Mitarbeiter ausschließlich feste Vergütungen ohne variable Vergütungsbestandteile vor. Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik werden auf der Internetseite der KVG unter [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de) veröffentlicht. Auf Anfrage wird eine Papierversion der Internetseite kostenlos zur Verfügung gestellt. Die auf der Internetseite einsehbaren Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik enthalten eine Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie die Identität der für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen. Einen Vergütungsausschuss hat die KVG derzeit nicht.

## 9.10 NACHHALTIGKEITASPEKTE UND ESG

Mit dem Pariser Abkommen haben sich 195 Staaten verpflichtet, den globalen Temperaturanstieg auf maximal 2 Grad Celsius zu begrenzen und Anstrengungen zu unternehmen, nicht mehr als 1,5 Grad Celsius Anstieg zu erreichen. Parallel hierzu hat die Europäische Kommission eine länderübergreifende Klimaschutzpolitik entwickelt. Teil dessen ist der EU-Aktionsplan „Sustainable Finance“, womit Kapitalflüsse in nachhaltige Investitionen gelenkt werden sollen. Im Rahmen des Sustainable Finance Plans wurden insbesondere zwei Verordnungen, die sog. Taxonomie-Verordnung (Verordnung EU 2020/852) sowie die sog. Offenlegungsverordnung (Verordnung EU 2019/2088), erlassen. Im Rahmen der Taxonomie (Technical Report) werden Kriterien für wirtschaftliche Aktivitäten festgelegt. Die Kriterien für eine wirtschaftliche Aktivität sollen vor allem den sechs Umweltzielen dienen bzw. ihnen keinen wesentlichen Schaden zufügen. Diese Umweltziele sind die Eindämmung des Klimawandels, Anpassungen an den Klimawandel, die nachhaltige Nutzung und der Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, die Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie die Bewahrung und Wiederherstellung der Biodiversität. Die Offenlegungsverordnung dient der Transparenz in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte im Investitionsentscheidungs- und Anlageberatungsprozess.

Einen wesentlichen Bestandteil der Regularien bilden die sogenannten „ESG“-Kriterien, mit denen sich Unternehmen hinsichtlich ihres Umgangs mit Umwelt (Environment), Gesellschaft (Social) und ihrer Unternehmensführung (Governance) positionieren.

Die KVG strebt an, einen Beitrag zu nachhaltigen Investments zu leisten und ihr Handeln am Nachhaltigkeitsgedanken auszurichten. Nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden derzeit indes nicht verpflichtend berücksichtigt. Dies gilt vor allem aufgrund des Umstands, dass die notwendigen Informationen, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen aus Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten erforderlich sind, im Markt noch nicht in vollem Umfang sowie in hinreichender Qualität verfügbar sind. Die diesem Beteiligungsangebot zugrunde liegende Investition berücksichtigt nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Im Sinne der Offenlegungsverordnung handelt es sich bei der Gesellschaft um ein sonstiges Finanzprodukt, da ESG-Kriterien nicht verfolgt werden.

# 10 | ANGABEN ZUR VERWAHRSTELLE

Die KVG hat als extern bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft mit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch („Verwahrstelle“), Lilienthalallee 36, 80939 München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 229834, am 18. Dezember 2013 einen Verwahrstellenvertrag und am 9./15. August 2018, nebst etwaigen Nachträgen, im Namen und auf Rechnung der Gesellschaft ein „Service Level Agreement“ abgeschlossen. Im „Service Level Agreement“ wurden spezifische Aufgaben in Abhängigkeit der verwahrten Vermögensgegenstände der Gesellschaft gesondert geregelt. Die Verwahrstelle ist ein zugelassenes Kreditinstitut im Sinne des § 80 Abs. 2 Nr. 1 KAGB.

Die Haupttätigkeit der Verwahrstelle ist der Betrieb von Bankgeschäften jeder Art gemäß § 1 Abs. 1 KWG mit Ausnahme von Investmentgeschäften gemäß § 1 Abs. 1 Ziffer 6 KWG. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Verwahrstellen-, Wertpapierabwicklungs- und Depotgeschäft.

Die Auswahl der Verwahrstelle wurde durch die BaFin am 24. August 2023 genehmigt.

Die Rechte und Pflichten der Verwahrstelle ergeben sich aus dem geschlossenen Verwahrstellenvertrag, den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (insbesondere der §§ 80 ff. KAGB) sowie allen für die Verwahrstellentätigkeit relevanten aufsichtsrechtlichen Vorgaben in ihrer jeweiligen Fassung.

Der Verwahrstelle obliegen im Rahmen ihrer Verwahrstellenfunktion insbesondere folgende Aufgaben:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände der Gesellschaft;
- Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nichtverwahrfähigen Vermögensgegenständen;
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Gesellschaft und die Ermittlung des Wertes der Gesellschaft den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft entsprechen;
- Sicherstellung, dass die Erträge der Gesellschaft nach den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft verwendet werden;
- Ausführung der Weisungen der KVG, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen der Gesellschaft verstoßen, insbesondere Überwachung der Einhaltung der für die Gesellschaft geltenden gesetzlichen und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen;

- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme der Gesellschaft;
- Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen der Gesellschaft übereinstimmen;
- Sicherstellung der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Abs. 4 KAGB;
- Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der KVG zur Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

Die Verwahrstelle hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse der Anleger der Gesellschaft zu handeln.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist es der Verwahrstelle grundsätzlich gestattet, ihre Verwahraufgaben hinsichtlich verwahrfähiger Vermögensgegenstände unter Wahrung der in § 82 KAGB näher genannten Bestimmungen an andere Unternehmen (Unterverwahrstellen) auszulagern. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes hat die Verwahrstelle keine Verwahrfunktionen auf andere Unternehmen übertragen und der KVG sind keine Interessenkonflikte bekannt. Auf Antrag erhalten die Anleger Informationen auf dem neuesten Stand hinsichtlich der Identität, der Pflichten der Verwahrstelle sowie ausgelagerter Verwahraufgaben sowie etwaiger Interessenkonflikte.

Die Verwahrstelle erhält für die Übernahme der Verwahrstellenfunktion eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,066 % des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer, mindestens jedoch eine jährliche Vergütung in Höhe von 9.996 € (inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer). Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

Der Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Eine ordentliche Kündigung des Vertragsverhältnisses ist für beide Vertragsparteien mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende möglich, erstmals nach Ablauf des von der Gesellschaft prospektierten Prognosezeitraums. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

Der Verwahrstellenvertrag unterliegt deutschem Recht. Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Verwahrstellenvertrag ist München.

# 11 | INTERESSENKONFLIKTE

Die KVG ist bestrebt, Interessenkonflikte, die im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft entstehen und auftreten können, zu vermeiden.

Als aktiv tätiger Manager bei der Verwaltung von Alternativen Investmentfonds („AIF“) ist die KVG immer wieder mit tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikten konfrontiert. Interessenkonflikte entstehen, wenn mehrere Personen ein Interesse an der ordnungsgemäßen Realisierung bestimmter Geschäftschancen haben oder eine Geschäftschance einer Person von einer konkreten Entscheidung einer anderen Person abhängig ist.

Interessenkonflikte können dadurch entstehen, dass die Gesellschafter der KVG, die für die KVG handelnden Personen sowie Vertragspartner der KVG oder der von der KVG verwalteten Gesellschaften zusätzlich anderweitige Funktionen für die KVG selbst oder für andere Gesellschaften oder Vertragspartner wahrnehmen. Informationen über die für den Ankauf von Vermögensgegenständen marktrelevanten Daten können durch die Interessenkollisionen nicht immer zwangsläufig im Interesse der Gesellschaft genutzt werden. Es ist darüber hinaus nicht auszuschließen, dass aufgrund der Interessenkollisionen nachteilige Entscheidungen für die Gesellschaft getroffen werden.

Die KVG handelt daher stets mit der gebotenen Sorgfalt, Redlichkeit und Fairness und wahrt dabei insbesondere die Interessen der Anleger. Zielsetzung des in der KVG implementierten Interessenkonfliktmanagements ist die Vermeidung von Interessenkonflikten sowie die gebotene Wahrung von Anlegerinteressen im Fall von unvermeidbaren Interessenkonflikten.

Um Interessenkonflikte zu erkennen, hat die KVG interne Regelungen zum Umgang mit Interessenkonflikten erlassen. Danach sind potenzielle Interessenkonflikte dem Compliance-Beauftragten sowie der Geschäftsführung offenzulegen.

Alle eingehenden Meldungen werden durch den Compliance-Bereich der KVG gesammelt, analysiert und es wird auf Einzelfallbasis entschieden, ob ein Interessenkonflikt besteht. Soweit ein Interessenkonflikt besteht, wird dieser erfasst und es wird entschieden, wie dieser zu vermeiden ist und ob eine Offenlegung erfolgen soll bzw. muss.

Umstände und Beziehungen, aus denen sich Interessenkonflikte ergeben können, bestehen insbesondere aufgrund der kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen innerhalb der Dr. Peters Group und sind in Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“ im Abschnitt „Interessenkonfliktrisiko“ dargestellt. Dies gilt in Bezug auf Personengesellschaften u.a. aufgrund der Geschäftsführungsbefugnis handelnder Personen, die sich aus der Stellung des jeweiligen Geschäftsführers in der jeweiligen Komplementärin der jeweiligen Gesellschaft ergeben.

Die KVG hat die Funktion eines Compliance-Beauftragten sowie eines Interessenkonflikt-Beauftragten installiert. Der Interessenkonflikt-Beauftragte setzt auch im Rahmen der Umsetzung der Risk-Policy als Interessenkonfliktmanagement-Beauftragter die allgemeinen, organisatorischen und prozessualen Vorkehrungen zur Identifikation, Prävention und Lösung von Interessenkonfliktsituationen um.

# 12 | ANLEGERINFORMATIONEN

## 12.1 VERKAUFUNTERLAGEN

Dem am Erwerb eines Anteils an der Gesellschaft interessierten Anleger werden vor seinem Beitritt die Anlagebedingungen, das Basisinformationsblatt und der Verkaufsprospekt der Gesellschaft kostenlos zur Verfügung gestellt. Auf Verlangen des Interessenten erhält er die vorgenannten Unterlagen in Papierform.

Der am Erwerb von Anteilen Interessierte kann Informationen über Anlagegrenzen des Risikomanagements, Risikomanagementmethoden und jüngste Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens verlangen.

Die vorgenannten Unterlagen können von interessierten Anlegern bei der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, kostenlos angefordert werden.

Zudem können die Verkaufsunterlagen auch im Internet unter [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de) kostenlos angefordert werden.

## 12.2 JAHRESBERICHTE

Die von der Gesellschaft veröffentlichten Jahresberichte sind bei der Gesellschaft und bei der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, erhältlich.

Zusätzlich wird der Anleger im Internet unter [www.dr-peters.de](http://www.dr-peters.de) über die Abrufmöglichkeiten informiert.

Der Jahresbericht der Gesellschaft wird innerhalb der gesetzlichen Fristen veröffentlicht.

Im Jahresbericht der Gesellschaft ist der Betrag der Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge offenzulegen, die dem Investmentvermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb und die Rücknahme von Anteilen und Aktien im Sinne der §§ 196 und 230 KAGB berechnet worden sind. Anteile und Aktien im Sinne der §§ 196 und 230 KAGB dürfen für das Investmentvermögen nach Maßgabe der Anlagebedingungen nicht erworben werden. Solche Ausgabeaufschläge und Rücknahmeabschläge werden daher nicht anfallen.

## 12.3 SONSTIGE INFORMATIONEN GEGENÜBER ANLEGERN

Die KVG informiert die Anleger der Gesellschaft regelmäßig über den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Gesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regeln gelten, über jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Gesellschaft, über das aktuelle Risikoprofil der Gesellschaft und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme, über alle Änderungen des

maximalen Umfangs des von der KVG für die Gesellschaft eingesetzten Leverage (Hebeleffekt, darunter wird die Hebelwirkung der Finanzierungskosten des Fremdkapitals auf die Eigenkapitalverzinsung verstanden) sowie über etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstigen Garantien, die im Rahmen von Leveragegeschäften gewährt wurden, über die Gesamthöhe des Leverage der Gesellschaft sowie über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

Die vorgenannten Informationen werden den Anlegern der Gesellschaft jeweils im Jahresbericht der Gesellschaft offengelegt, der an den vorgenannten Stellen erhältlich ist.

## 12.4 BESCHWERDEMANAGEMENT

Die Dr. Peters Group hat ein Beschwerdemanagement zur angemessenen und zeitnahen Bearbeitung von Beschwerden eingerichtet. Mit dem vorhandenen Beschwerdemanagement trägt die Dr. Peters Group nicht nur den gesetzlichen Anforderungen Rechnung. Das aktive Beschwerdemanagement dient sowohl der Steigerung der Kundenzufriedenheit als auch der kontinuierlichen Verbesserung der betrieblichen Prozesse und der Kommunikation mit den Anlegern. Unter den Begriff Beschwerde fallen negative Äußerungen oder Mitteilungen über Unzufriedenheit, die von Anlegern geäußert werden.

Sollten Sie als Anleger Anlass für eine Beschwerde haben, so können Sie uns diese per E-Mail, per Post oder telefonisch übermitteln. Wir sind für Sie telefonisch unter der Nummer +49 231/557173-591 erreichbar. Per Fax erreichen Sie uns unter der Nummer +49 231/557173-99 und per E-Mail unter [customer-service@dr-peters.de](mailto:customer-service@dr-peters.de). Etwaige Beschwerden, die Sie postalisch zustellen möchten, senden Sie bitte an:

Dr. Peters Group  
Beschwerdemanagement  
Stockholmer Allee 53  
44269 Dortmund

## 12.5 AUSSERGERICHTLICHE STREITBEILEGUNG

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen ist gesetzlich vorgesehen, dass die Beteiligten unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen können, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Die Kontaktdaten lauten:

Deutsche Bundesbank  
Schlichtungsstelle  
Postfach 10 06 02  
60006 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 69/9566-33232  
Telefax: +49 69/709090-9901  
E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)  
Internet: <https://www.bundesbank.de/de/service/schlichtungsstelle>

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB kann, unbeschadet des Rechts Gerichte anzurufen, zudem die Schlichtungsstelle der BaFin kontaktiert werden:

Schlichtungsstelle bei der  
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht  
Referat ZR 3  
Graurheindorfer Straße 108  
D-53117 Bonn  
Telefon: +49 228 4108-0  
Fax: +49 228 4108-62299  
E-Mail: [schlichtungsstelle@bafin.de](mailto:schlichtungsstelle@bafin.de)

Bei Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zur Gesellschaft oder zur KVG betreffen, steht zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren zur Verfügung. Dieses wurde bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen eingerichtet. Die Ombudsstelle ist die zentrale Anlaufstelle für Beschwerden von Anlegern im Zusammenhang mit ihren Beteiligungen an geschlossenen Investmentvermögen und geschlossenen Fonds. Bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen handelt es sich um eine unabhängige Instanz zur außergerichtlichen Schlichtung von Streitfällen zwischen Anlegern und Anbietern geschlossener Fonds bzw. alternativer Investmentfonds.

Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V.  
Postfach 61 02 69  
10924 Berlin  
Telefon: +49 30 257616-90  
Fax: +49 30 257616-91  
E-Mail: [info@ombudsstelle.com](mailto:info@ombudsstelle.com)  
Internet: [www.ombudsstelle.com](http://www.ombudsstelle.com)

Anleger, die ihre Beteiligung an der Gesellschaft im Rahmen eines Online-Dienstleistungsvertrages i.S.d. Verordnung (EU) Nr. 524/2013 begründet haben, können zur außergerichtlichen Streitbeilegung auch die von der Europäischen Kommission eingerichtete Plattform für die außergerichtliche Online-Streitbeilegung nutzen. Diese Plattform kann unter der folgenden Adresse aufgerufen werden:

[www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr)

Als E-Mail-Adresse der KVG kann hierbei angegeben werden: [customer-service@dr-peters.de](mailto:customer-service@dr-peters.de). Die Streitbeilegungsplattform ist selbst keine Streitbeilegungsstelle, sondern vermittelt dem Beschwerdeführer lediglich den Kontakt zu einer zuständigen nationalen Schlichtungsstelle.

# 13 | INFORMATION AN DEN ANLEGER ZUR DATENVERARBEITUNG

## 13.1 ALLGEMEINE INFORMATIONEN UND VERANTWORTLICHE STELLE

Die nachfolgenden Informationen dienen der Erfüllung der Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person gemäß Art. 13 DSGVO.

Diese gelten für die Verarbeitung personenbezogener Daten, die aufgrund der Zeichnung des Anlegers erhoben werden.

Personenbezogene Daten des Anlegers sind dabei alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person beziehen, wie etwa Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse, Beruf, Steuerdaten, Bankverbindung etc. Unter der Verarbeitung von Daten versteht man insbesondere deren Erhebung, Speicherung, Verwendung und Übermittlung.

Verantwortliche Stelle gemäß Art. 13 Abs. 1 lit a) DSGVO ist die KVG, die die Gesellschaft verwaltet.

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG  
Kapitalverwaltungsgesellschaft  
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund  
kvg@dr-peters.de

Der Datenschutzbeauftragte der KVG ist erreichbar unter:

Datenschutzbeauftragter  
Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co KG  
Kapitalverwaltungsgesellschaft  
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Für Angelegenheiten der Treuhandkommanditistin erreichen Sie den dortigen Datenschutzbeauftragten unter:

Datenschutzbeauftragter  
DS-AIF Treuhand GmbH  
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

## 13.2 ZWECK DER VERARBEITUNG PERSONENBEZOGENER DATEN SOWIE DEREN RECHTSGRUNDLAGE, ART. 13 ABS. 1 LIT. C) DSGVO

Zweck der Verarbeitung der personenbezogenen Daten ist die Erfüllung des zwischen Anleger und der Gesellschaft bzw. der Treuhandkommanditistin geschlossenen Verträge. Hierzu ist die Verarbeitung personenbezogener Daten notwendig.

Der Erwerb eines KG-Anteils an der Gesellschaft sowie die Durchführung der Verwaltung der Gesellschaft ist ohne die Verarbeitung personenbezogener Daten nicht möglich.

Die KVG sowie die Treuhandkommanditistin verarbeiten die Daten

ausschließlich zum vorgenannten Zweck und der hieraus folgenden Pflichten.

Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten erfolgt auf der Rechtsgrundlage der Vertragsdurchführung gemäß Art 6 Abs. 1 S. 1 lit. b) DSGVO und der Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen gemäß Art 6 Abs. 1 S. 1 lit. c) DSGVO. Weiterhin kann die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten auf einem berechtigten Interesse gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f) DSGVO beruhen, so etwa im Falle einer Rechtsnachfolge.

Anlegerdaten werden teilweise automatisiert verarbeitet mit dem Ziel, bestimmte persönliche Aspekte zu bewerten (Profiling). So wird Profiling etwa in folgenden Fällen eingesetzt:

Aufgrund gesetzlicher und regulatorischer Vorgaben ist die KVG teilweise zur Vornahme eines Zielmarktgleichs verpflichtet, um zu prüfen, ob das Produkt für potentielle Anleger/Interessenten angemessen ist. Dabei werden auch Datenauswertungen vorgenommen. In die Bewertung fließen beispielsweise der Sachverstand, die Kenntnisse und Erfahrungen eines Anlegers mit Anlageprodukten bzw. Investmentvermögen und die Risikotoleranz ein. Diese werden mit den entsprechenden Produktvorgaben abgeglichen. Diese Maßnahmen unterstützen die KVG bei der Annahmeprüfung und dienen zugleich auch dem Schutz der Gesellschafter.

## 13.3 DATENÜBERMITTLUNG UND EMPFÄNGER BZW. KATEGORIEN VON EMPFÄNGERN DER PERSONENBEZOGENEN DATEN, ART. 13 ABS. 1 LIT. E) DSGVO

Im Rahmen von Erfüllung bestehender Vertragsverhältnisse ist es zum Teil erforderlich, dass personenbezogene Daten durch die KVG an dritte Stellen übermittelt bzw. die Daten von diesen dritten Stellen empfangen werden. Dies ist insbesondere der Fall bei der treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung, bei der Jahresabschlussstellung und Steuererklärung sowie im Rahmen der Auszahlungen aus dem Investmentvermögen.

Bei den Empfängern bzw. Kategorien von Empfängern Ihrer Daten handelt es sich um:

- Unternehmen der Dr. Peters Group
- Verwahrstelle
- Jahresabschlussprüfer/ Steuerberater
- Finanzamt
- gegebenenfalls finanzierende Banken

Soweit der Anleger Informationen in ein Kundenportal eingestellt bekommt, hat er vor der Nutzung eine Einverständniserklärung zur Nutzung personenbezogener Daten mit entsprechenden Hinweisen, insbesondere zu der konkreten Datennutzung, zugestimmt. Diese Erklärung ist widerruflich.

Gerne senden wir jedem Anleger die jeweils aktuelle Liste der Empfänger auf Anfrage auch postalisch zu.

Personenbezogene Daten werden lediglich in dem Maß übermittelt, wie es zu dem oben genannten Zweck der Verarbeitung erforderlich ist.

### **13.4 DAUER DER SPEICHERUNG PERSONENBEZOGENER DATEN, ART. 13 ABS. 2 LIT. A) DSGVO**

Die Daten werden bei der KVG, der Gesellschaft und weiteren Dr. Peters Gesellschaften, soweit sie mit der Verwaltung betraut sind, für die Dauer des bestehenden Vertragsverhältnisses gespeichert. Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses ist die weitere Verarbeitung der personenbezogenen Daten eingeschränkt. Eine weitere Verwendung, insbesondere Speicherung der Daten, findet ab diesem Zeitpunkt nur noch zu den in Art. 17 Abs. 3 und Art. 18 Abs. 2 DSGVO genannten Zwecken statt.

Die hier genannten Zwecke beinhalten insbesondere die Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung durch die KVG, wie etwa die Einhaltung gesetzlicher Aufbewahrungspflichten sowie die Geltendmachung, Ausübung und Verteidigung von Rechtsansprüchen, wie etwa durch Nachweis einer ordnungsgemäßen Zeichnung und Verwaltung.

Gesetzliche Aufbewahrungsfristen auf Grundlage handels- und steuerrechtlicher Bestimmungen betragen nach § 257 Abs. 3 HGB sechs und nach § 147 Abs. 2 AO zehn Jahre. Verjährungsfristen für Ansprüche betragen bis zu 30 Jahre.

## **13.5 RECHTE ALS BETROFFENER DER DATENVERARBEITUNG**

### **13.5.1 AUSKUNFT, ART. 13 ABS. 2 LIT. B), ART. 15 DSGVO**

Jeder Anleger hat das Recht, von der KVG und/oder der Treuhandkommanditistin Auskunft über die gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen. Hierbei wird auf Anfrage auch mitgeteilt, an welche dritten Stellen personenbezogene Daten während der Erfüllung der bestehenden Vertragsverhältnisse übermittelt wurden.

### **13.5.2 BERICHTIGUNG, ART. 13 ABS. 2 LIT. B), ART. 16 DSGVO**

Anleger haben das Recht, von der KVG und/oder der Treuhandkommanditistin die Berichtigung oder Vervollständigung von personenbezogenen Daten zu verlangen. Ohne einen Hinweis erfolgt dies jedenfalls unverzüglich dann, wenn bekannt wird, dass die gespeicherten Daten fehlerhaft oder unvollständig sind.

### **13.5.3 LÖSCHUNG, ART. 13 ABS. 2 LIT. B), ART. 17 DSGVO**

Anleger haben das Recht, die Löschung der gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen. Die Möglichkeit einer tatsächlichen Löschung richtet sich dabei nach den unter Ziffer 13.4 genannten Vorgaben. Die Löschung Ihrer Daten erfolgt gemäß den unter Ziffer 13.4 beschriebenen Regeln.

### **13.5.4 EINSCHRÄNKUNG DER VERARBEITUNG, ART. 13 ABS. 2 LIT. B), ART. 18 DSGVO**

Anleger haben das Recht, die Einschränkung der Verarbeitung zu verlangen. Dies ist insbesondere dann relevant, wenn einer Löschung Gründe entgegenstehen. Personenbezogene Daten werden ab diesem Zeitpunkt nur noch mit Einwilligung der Betroffenen verarbeitet.

### **13.5.5 RECHT AUF DATENÜBERTRAGBARKEIT, ART. 13 ABS. 2 LIT. B), ART. 20 DSGVO**

Anleger haben das Recht, eine Übertragung personenbezogener Daten an sich selbst oder Dritte in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu verlangen.

### **13.5.6 WIDERRUF DER EINWILLIGUNG, ART. 13 ABS. 2 LIT. C) DSGVO**

Anleger haben das Recht, nachfolgend zu erteilende Einwilligung jederzeit zu widerrufen. Dies berührt jedoch nicht die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung.

### **13.5.7 WIDERSPRUCH DER EINWILLIGUNG, ART. 13 ABS. 2 LIT. B) DSGVO**

Anleger haben das Recht, jederzeit gegen die Verarbeitung sie betreffender personenbezogener Daten, die aufgrund von berechtigtem Interesse verarbeitet werden, Widerspruch einzulegen; dies gilt auch für ein auf diese Bestimmungen gestütztes Profiling.

### **13.5.8 BESCHWERDERECHT, ART. 13 ABS. 2 LIT. D) DSGVO**

Anleger haben das Recht, jederzeit eine Beschwerde an den Datenschutzbeauftragten, den Beschwerdemanagement-Beauftragten oder an eine Datenschutzaufsichtsbehörde zu richten.

Die für uns zuständige Datenschutzaufsichtsbehörde ist:

Landesbeauftragte für Datenschutz  
und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen  
Kavalleriestr. 2-4  
40213 Düsseldorf  
Telefon: +49 211/38424-0  
Fax: +49 211/38424-999  
E-Mail: poststelle@ldi.nrw.de

# 14 | VERBRAUCHERINFORMATIONEN

Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen

## 14.1 ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR GESELLSCHAFT, DEM ANBIETER UND ANDEREN GEGENÜBER DEN ANLEGERN AUFTRETENDEN PERSONEN

### 14.1.1 GESELLSCHAFT: IMMOBILIENWERTE II ASCHAFFENBURG GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Geschäftsanschrift:  
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Handelsregister:  
Amtsgericht Dortmund, HRA 19567

Hauptgeschäftstätigkeit:  
Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger.

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit diesem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen oder geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

Aufsichtsbehörde:  
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

### 14.1.2 VERTRETER: PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN: DS IMMOBILIENWERTE I 6B VERWALTUNGS-GMBH

Geschäftsanschrift:  
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Gesetzliche Vertreter:  
Geschäftsführer: Stefan Gerth, Thomas Lanfermann

Handelsregister:  
Amtsgericht Dortmund HRB 34066

Hauptgeschäftstätigkeit:  
Gegenstand der Gesellschaft ist die Beteiligung als persönlich haftende Gesellschafterin an Gesellschaften, deren Gesellschaftszweck die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 - 271 KAGB zum Nutzen der Anleger ist, sowie die Verwaltung eigenen Vermögens.

### 14.1.3 TREUHANDKOMMANDITISTIN: DS-AIF TREUHAND GMBH

Geschäftsanschrift:  
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Gesetzlicher Vertreter:  
Geschäftsführer: Sebastian Podwojewski

Handelsregister:  
Amtsgericht Dortmund HRB 26739

Hauptgeschäftstätigkeit:  
Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten und Veräußern von Beteiligungen an alternativen Investmentfonds (AIF) im eigenen Namen und für Rechnung Dritter.

### 14.1.4 KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (ANBIETER): DR. PETERS ASSET FINANCE GMBH & CO. KG KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Geschäftsanschrift:  
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Vertreten durch:  
Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH, mit Sitz in Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 25670, diese vertreten durch die Geschäftsführer Marc Bartels, Fabian Schultheis und Sebastian Wiegand

Handelsregister:  
Amtsgericht Dortmund HRA 17712

Hauptgeschäftstätigkeit:  
Übernahme der kollektiven Vermögensverwaltung gemäß den jeweils geltenden Rechtsvorschriften des KAGB, derzeit bestehend aus der Portfolioverwaltung, dem Risikomanagement, administrativen Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten im Sinne des Anhang I der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011 („AIFM-Richtlinie“).

Aufsichtsbehörde:  
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

### 14.1.5 VERWAHRSTELLE: CACEIS BANK S.A., GERMANY BRANCH

Geschäftsanschrift:  
Lilienthalallee 36, 80939 München

**Gesetzliche Vertreter:**

Jean-Pierre Michalowski (Geschäftsführender Generaldirektor), Carlos Rodriguez de Robles Arienza (Geschäftsführender Generaldirektor) sowie Joseph Saliba (Geschäftsführender Generaldirektor), Thies Clemenz (Ständiger Vertreter), Anja Maiberger (Ständige Vertreterin)

**Handelsregister:**

Amtsgericht München HRB 229 834

**Hauptgeschäftstätigkeit:**

Betrieb von Bankgeschäften jeder Art gemäß § 1 Abs. 1 KWG mit Ausnahme von Investmentgeschäften gemäß § 1 Abs. 1 Ziffer 6 KWG. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Verwahrstellen-, Wertpapierabwicklungs- und Depotgeschäft.

**Aufsichtsbehörde:**

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

## 14.2 INFORMATIONEN ZU DEN VERTRAGSVERHÄLTNISSEN

Der Verkaufsprospekt vom 19. September 2023, die Anlagebedingungen, das Basisinformationsblatt sowie die Beitrittserklärung enthalten eine Darstellung der wesentlichen Inhalte der Vertragsverhältnisse. Wegen näherer Einzelheiten wird nachfolgend auf diese Dokumente verwiesen.

### 14.2.1 WESENTLICHE LEISTUNGSMERKMALE

Der Anleger beteiligt sich auf der Grundlage des Registertreuhandvertrages grundsätzlich mittelbar als Treugeber über die DS-AIF Treuhand GmbH an der Gesellschaft. Die auf diese Weise mittelbar beteiligten Anleger können jederzeit durch Beendigung des Treuhandverhältnisses und Übernahme des seitens der Treuhandkommanditistin für sie jeweils gehaltenen (Teil-)Kommanditanteils anstelle der Treuhandkommanditistin unmittelbar als Kommanditisten in die Gesellschaft eintreten.

Die Gesellschaft, an der sich der Anleger auf diese Weise (mittelbar) beteiligt, investiert wiederum über die Objektgesellschaft in eine Immobilie, in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB. Über die Erträge der Gesellschaft partizipiert der Anleger an den wirtschaftlichen Ergebnissen der Investition. Eine Beteiligung an der Gesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung, die mit den entsprechenden Risiken behaftet ist. Einzelheiten dazu sind dem Verkaufsprospekt im Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“ zu entnehmen. Es bestehen keine Garantieregelungen für die Gesellschaft.

### 14.2.2 PREISE

Der Betrag der Kommanditeinlage, durch die sich ein Anleger an der Gesellschaft beteiligt, richtet sich nach der vom Anleger in der Beitrittserklärung angegebenen Beteiligungshöhe. Diese muss mindestens 20.000 € betragen. Eine höhere Kommanditeinlage muss jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Zusätzlich ist vom Anleger ein Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5 % seiner jeweiligen Kommanditeinlage zu zahlen. Es steht der KVG frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

### 14.2.3 WEITERE VOM ANLEGER ZU ZAHLENDE STEUERN UND KOSTEN, ZUSÄTZLICHE TELEKOMMUNIKATIONSKOSTEN

Liefer- und Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt. Als weitere Kosten fallen evtl. Kosten, Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht, für die erforderliche Identifizierung nach dem Geldwäschegesetz, für die entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung oder sonstige Verfügungen über die Beteiligung an. Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porti usw. hat der Anleger selbst zu tragen. Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die Ausführungen im Verkaufsprospekt, insbesondere das Kapitel 8 „Kurzangaben zu bedeutsamen Steuervorschriften“, verwiesen. Im Übrigen wird auch auf die „Anlagebedingungen“ in Kapitel 15 verwiesen.

### 14.2.4 ZAHLUNG UND ERFÜLLUNG DER VERTRÄGE, WEITERE ZAHLUNGSBEDINGUNGEN

Der Zeichnungsbetrag ist gemäß der Festlegung auf der Beitrittserklärung zu erbringen. Die Zahlung der gezeichneten Kommanditeinlage erfolgt als Einmalzahlung zuzüglich eines Ausgabeaufschlags in Höhe von bis zu 5 % auf die jeweilige Kommanditeinlage. Bei nicht fristgerechter Einzahlung ist die Geschäftsführung nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft berechtigt, ab Fälligkeit Verzugszinsen zu verlangen oder den betreffenden Anleger aus der Gesellschaft auszuschließen beziehungsweise eine Herabsetzung der Kommanditanlage durchzuführen.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Anlagebedingungen (Kapitel 15 „Anlagebedingungen“), der Beitrittserklärung sowie dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft (Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“) und dem Treuhandvertrag (Kapitel 17 „Treuhandvertrag“).

### 14.2.5 LEISTUNGSVORBEHALTE

Nach Annahme des Angebotes auf den Beitritt durch die KVG bestehen keine Leistungsvorbehalte.

### 14.2.6 RISIKOHINWEISE

Die Beteiligung an der Gesellschaft ist mit unternehmerischen Risiken verbunden. Die wesentlichen Risiken einer Beteiligung sind im Verkaufsprospekt in Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung“ dargestellt. Dies gilt insbesondere für das Risiko des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag. Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um ein Finanzinstrument (Anteil an der Gesellschaft), das wegen seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist und dessen Preis Schwankungen unterliegt, auf die die Gesellschaft keinen Einfluss hat. In der Vergangenheit erzielte Erträge sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Erträge.

### 14.3 INFORMATIONEN ÜBER DIE BESONDERHEITEN DER FERNABSATZVERTRÄGE

#### 14.3.1 INFORMATION ZUM ZUSTANDEKOMMEN DER VERTRÄGE IM FERNABSATZ

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger gegenüber der KVG sowie der Treuhandkommanditistin ein Angebot auf Beitritt zur Gesellschaft und ein Angebot auf Abschluss des Treuhandvertrages ab. Der mittelbare Beitritt zur Gesellschaft wird wirksam, wenn die KVG das vom Anleger in Form der unterzeichneten Beitrittserklärung abgegebene Angebot zur Beteiligung an der Gesellschaft angenommen hat. Dem Anleger wird die Annahme des Angebots durch die KVG digital oder in anderer Text- oder Schriftform bestätigt.

#### 14.3.2 WIDERRUFSRECHT

Dem Anleger steht gegebenenfalls ein gesetzliches Widerrufsrecht gemäß § 312g BGB in Verbindung mit § 355 BGB zu, wenn der Anleger als Verbraucher seine Beitrittserklärung im Rahmen eines Fernabsatzvertrages gemäß § 312c Abs. 1 BGB oder unter bestimmten Umständen außerhalb von Geschäftsräumen seines Vermittlers gemäß § 312b Abs. 1 BGB abgegeben hat. Der Anleger kann in diesen Fällen die auf die Beteiligung an der Gesellschaft gerichtete Willenserklärung bei Vorliegen eines gesetzlichen Widerrufsrechts innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Ein gegebenenfalls bestehendes Widerrufsrecht kann durch Widerruf gegenüber der Geschäftsführung der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, Fax: +49 231/557173-99, E-Mail: customer-service@dr-peters.de erfolgen. Wegen der Einzelheiten zu den Widerrufsrechten, insbesondere zu den Widerrufsfristen und den Rechtsfolgen wird in diesen Fällen auf die „Widerrufsbelehrung“ in der Beitrittserklärung verwiesen.

Die in der Beitrittserklärung enthaltene Widerrufsbelehrung ist vom Anleger gegenzuzeichnen.

Daneben können Anleger, die vor Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Beitritt zur Gesellschaft gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, diese gemäß § 305 Abs. 8 KAGB innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags zum Verkaufsprospekt widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der im Nachtrag zum Verkaufsprospekt als Empfänger des Widerrufs bezeichneten Partei zu erklären. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

#### 14.3.3 MINDESTLAUFZEIT DER VERTRÄGE, VERTRAGLICHE KÜNDIGUNGSREGELUNGEN

Die Gesellschaft ist befristet errichtet bis zum 31. Dezember 2038. Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung (Quorum der Beschlussfassung: einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen) und der Zustimmung der KVG berechtigt, den Auflösungszeitpunkt bis zu zwei Mal um jeweils bis zu drei Jahre zu verschieben. Dies setzt voraus, dass nach

Erkennen der KVG durch die Laufzeitverlängerung nachhaltig höhere Erträge für die Gesellschaft zu erwarten sind, die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände zum geplanten Laufzeitende nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entsprechen und durch die Laufzeitverlängerung eine entsprechende Ergebnisverbesserung erwartet werden kann oder die Fortsetzung der Gesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist.

Ein ordentliches Kündigungsrecht der Beteiligung an der Gesellschaft besteht nicht. Die Anleger können die Beteiligung nur außerordentlich aus wichtigem Grund kündigen. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen. Im Falle der Kündigung scheidet der kündigende Anleger aus der Gesellschaft aus. Darüber hinaus bestehen keine Rücknahmerechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen und keine Rücknahmevereinbarungen mit den Anlegern.

Gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrages hat der Anleger bei Ausscheiden aus der Gesellschaft gegenüber dieser Anspruch auf Zahlung des auf seinen Anteil entfallenden Nettoinventarwertes ermittelt zum Zeitpunkt des auf das Wirksamwerden des Ausscheidens folgenden Quartalsendes. Kosten, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Ausscheiden eines Anlegers entstehen, trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der ausscheidende Anleger. Eine Übertragung der Beteiligung ist nach Maßgabe von § 16 des Gesellschaftsvertrages möglich. Vertragsstrafen sind im Gesellschaftsvertrag nicht vereinbart.

Die Vertragslaufzeit und die Beendigung des Registertreuhandvertrages zwischen Anleger und Treuhandkommanditistin sind in § 3 des Registertreuhandvertrages geregelt. Ist der Anleger nicht selbst im Handelsregister eingetragen, kann der Registertreuhandvertrag vom Anleger jederzeit und von der Treuhandkommanditistin mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der Gesellschaft entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages und des Registertreuhandvertrages gekündigt werden. Das Vertragsverhältnis zwischen der Treuhandkommanditistin und dem Anleger endet ferner, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhandkommanditistin oder der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse.

Das beiderseitige Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Kündigungen müssen schriftlich durch eingeschriebenen Brief erfolgen. Gemäß § 4 des Registertreuhandvertrages wird dieser im Falle einer rechtsgeschäftlichen Übertragung der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung mit dem Übernehmer der Beteiligung fortgesetzt; im Fall des Todes des Anlegers wird der Vertrag mit den Erben des Anlegers fortgesetzt, soweit diese nach dem Gesellschaftsvertrag den Anteil übernehmen können.

Für den Fall der Beendigung des Registertreuhandvertrages ist in § 3 Abs. 4 des Registertreuhandvertrages die Abtretung der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung an der Gesellschaft von der Treuhandkommanditistin an den Anleger vereinbart. Die dingliche Wirkung der Abtretung ist aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt der Eintragung des Anlegers als Kommanditist der Gesellschaft im Handelsregister.

#### 14.3.4 RECHTSORDNUNG UND GERICHTSSTAND

Für vorvertragliche Schuldverhältnisse, für den Beitritt sowie die Rechtsbeziehung des Anlegers unter dem Gesellschaftsvertrag mit der Gesellschaft sowie dem Registertreuhandvertrag mit der Treuhandkommanditistin findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

Als Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsvertrag mit der Gesellschaft und aus dem Registertreuhandvertrag mit der Treuhandkommanditistin ist der Sitz der Gesellschaft vereinbart.

#### 14.3.5 VERTRAGSSPRACHE

Die Vertragssprache ist Deutsch. Jegliche Kommunikation mit den Anlegern wird auf Deutsch geführt. Dies gilt auch für die Mitteilung der Vertragsbedingungen und der Verbraucherinformationen.

#### 14.3.6 GÜLTIGKEITSDAUER DER ZUR VERFÜGUNG GESTELLTEN INFORMATIONEN

Die im Verkaufsprospekt veröffentlichten Informationen sind bis zur Beendigung der Platzierungsphase und vorbehaltlich der Mitteilung von Änderungen gültig. Preisadjustierungen sind nicht vorgesehen.

#### 14.3.7 AUSSERGERICHTLICHE BESCHWERDE- UND RECHTSBEHELFSVERFAHREN

Den Anlegern steht es unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, frei, zur außergerichtlichen Streitbeilegung je nach Rechtsgrundlage des jeweiligen Anliegens eine von verschiedenen Schlichtungsstellen anzurufen, denen die Gesellschaft unterworfen ist. Die Einzelheiten zu den verschiedenen den Anlegern zur Verfügung stehenden Schlichtungsstellen, insbesondere deren jeweilige Zuständigkeit und die jeweiligen Zugangsvoraussetzungen, sind in den Anlegerinformationen (Kapitel 12 „Anlegerinformationen“ Abschnitt „Außergerichtliche Streitbeilegung“) geregelt.

#### 14.4 EINLAGENSICHERUNG

Ein Garantiefonds, eine Einlagensicherung oder andere Entschädigungsregelungen bestehen nicht.

# 15 | ANLAGEBEDINGUNGEN

## ANLAGEBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

### Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG

mit Sitz in Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund,  
(nachstehend „Gesellschaft“ genannt)

extern verwaltet durch die

### Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft

mit Sitz in Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund,  
(nachstehend „AIF-KVG“ genannt)

für den von der AIF-KVG verwalteten  
geschlossenen Publikums-AIF,  
die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag  
der Gesellschaft gelten.

## I. ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

### § 1

#### Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf die nachfolgend aufgeführten Vermögensgegenstände erwerben und halten:

1. Sachwerte gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB im Sinne von Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
2. Anteile an Gesellschaften, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag nur Immobilien i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (§ 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB),
3. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a KAGB erfüllen,
4. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und/oder

5. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

### § 2

#### Anlagegrenzen

1. Die Gesellschaft investiert mittelbar über den Erwerb von Anteilen an der Objektgesellschaft DS Immobilienwerte II GmbH & Co. KG, eingetragen in dem Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter 19354 („Objektgesellschaft“) in eine Büroimmobilie („Anlageobjekt“). Das Anlageobjekt soll langfristig vermietet und nach der Vermietungsphase direkt oder indirekt veräußert werden. Das Anlageobjekt liegt in der Wailandtstraße 1 in 63741 Aschaffenburg und ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Aschaffenburg, Grundbuch von Leider, Blatt 7020, Flurstücke Nr. 24404/26 und 24404/29.
2. Die Gesellschaft wird darüber hinaus keine weiteren Investitionen in Vermögensgegenstände gemäß § 1 Ziffer 1 vornehmen.
3. Bis zu insgesamt 30,0 % des Wertes der Gesellschaft kann in Vermögensgegenständen gemäß § 1 Ziffer 3 bis 5 gehalten werden.

- Die Gesellschaft muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs und sodann bis zum Beginn der Liquidationsphase gemäß den vorstehenden Anlagegrenzen investiert sein.

### § 3

#### Leverage und Belastungen

- Kreditaufnahmen dürfen 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 getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen.
- Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zur Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, ist zulässig, wenn dies mit einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgreich 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 getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.
- Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs 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. ANTEILSKLASSEN

### § 5

#### Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß §§ 149 Absatz 2 i. V. m. 96 Absatz 1 KAGB werden nicht gebildet.

## III. AUSGABEPREIS UND KOSTEN

### § 6

#### Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 20.000,00 €. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

### § 7

#### Ausgabeaufschlag und Initialkosten der Gesellschaft

- Die Summe aus Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 16,9 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 17,7 % der jeweils gezeichneten Kommanditeinlage.**
- Der Ausgabeaufschlag beträgt 5,0 % der jeweils gezeichneten Kommanditeinlage.
- Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 12,7 % der insgesamt gezeichneten Kommanditeinlagen belastet (Initialkosten). Der Anspruch auf die Initialkosten entsteht mit Erteilung der Vertriebs Erlaubnis durch die BaFin und ist nach Liquiditätslage der Gesellschaft zahlbar.
- Die angegebenen Beträge berücksichtigen die etwaig anfallende gesetzliche Umsatzsteuer. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

### § 8

#### Laufende Kosten der Gesellschaft

- Summe aller laufenden Vergütungen  
Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft gemäß den nachstehenden Ziffern 2 bis 3 kann jährlich insgesamt bis zu 0,7 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Die Mindestvergütung an die AIF-KVG für den Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsaufgabe beträgt mindestens 23.900,00 € p.a. Im Jahr 2023 ist die Mindestvergütung zeitaufteilig ab dem Zeitpunkt der Eigentumsübertragung (Übergang Nutzen und Lasten) an dem Anlageobjekt gemäß § 2 Ziffer 1 auf die Objektgesellschaft zu berechnen, sofern dieser Zeitpunkt nach dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe liegt. Daneben können Transaktionskosten nach Nr. 7 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Nr. 8 berechnet werden.
- 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 Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.
- Vergütungen, die an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind:
  - Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,6 % der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum von 36 Monaten seit

Fondsauflage mindestens 23.900 € p.a. Im Jahr 2023 ist die Mindestvergütung zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Eigentumsübertragung (Übergang Nutzen und Lasten) an dem Anlageobjekt gemäß § 2 Ziffer 1 auf die Objektgesellschaft zu berechnen, sofern dieser Zeitpunkt nach dem Zeitpunkt der Fondsauflage liegt.

Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung der AIF-KVG bis zu 0,6 % der Bemessungsgrundlage.

Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

- b) Die Komplementärin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1 % der Bemessungsgrundlage. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

4. Vergütungen und Kosten auf Ebene der Objektgesellschaft  
Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaft fallen einmalige und laufende Vergütungen, etwa für deren Organe, Gesellschafter und Geschäftsleiter, und weitere Kosten (z.B. für die Unterstützung bei der Strukturierung der Objektgesellschaft oder der Fremdkapitalaufnahme auf Ebene der Objektgesellschaft) an. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus. Der Verkaufsprospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

5. Verwahrstellenvergütung  
Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,066 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 9.996,00 € p.a. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Die Verwahrstelle kann der Gesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen.

6. Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen:

- a) Folgende Kosten einschließlich darauf gegebenenfalls entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:
- (1) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß § 261 und § 271 KAGB;
  - (2) bankübliche Depotkosten und Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle, gegebenenfalls

- einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- (3) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
  - (4) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
  - (5) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
  - (6) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
  - (7) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
  - (8) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
  - (9) ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
  - (10) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
  - (11) Kosten für die erforderliche Identifizierung der Anleger nach dem Geldwäschegesetz (GWG);
  - (12) angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen sowie
  - (13) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

- b) Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaft können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von vorstehender lit. a) und nachstehender Ziffer 7 anfallen. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

- c) Aufwendungen, die bei der Objektgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

7. Transaktionskosten

Der Gesellschaft werden die in Zusammenhang mit dem Erwerb, der Vermietung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 1 Nr. 1 und dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 1 Nr. 2 bis 5 entstehenden von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden. Sofern Auftraggeber dieser Leistungen die AIF-KVG ist, ist sie berechtigt, die ihr in Rechnung gestellten Kosten der Gesellschaft als Aufwendungsersatz weiterzubelasten.

## 8. Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15,0 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen durchschnittlichen Verzinsung von 3,0 % übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 7,0 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage der Gesellschaft und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Den Auszahlungen gleichgestellt werden Steuern, die nicht auf Gesellschaftsebene anfallen, sondern die die einzelnen Anleger unabhängig von ihren sonstigen persönlichen Verhältnissen schulden, die aber von der Gesellschaft für alle Anleger gemeinsam gezahlt worden sind.

## 9. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die AIF-KVG oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

## 10. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

Der Anleger hat neben dem Ausgabepreis insbesondere folgende Kosten zu tragen, deren Anfall teilweise von persönlichen Entscheidungen des Anlegers abhängig ist:

a) Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung oder Löschung ins oder aus dem Handelsregister, insbesondere bei Umwandlung der Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie anzuwendenden Kostenordnungen, wobei sich die Höhe nach dem Gegenstandswert bestimmt.

b) Kosten im Zusammenhang mit der entgeltlichen oder unentgeltlichen Übertragung oder sonstigen Verfügung über den Kommanditeil, insbesondere Kosten für Rechts- und Steuerberatung, Gebühren an Vermittler im Zusammenhang mit dem Verkauf der Beteiligung sowie sonstige nachgewiesene Verwaltungskosten.

c) Kosten im Zusammenhang mit dem Ausscheiden des betreffenden Gesellschafters aus der Gesellschaft, insbesondere Kosten für die Ermittlung des Abfindungsguthabens. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 2,00 % des Anteilwertes verlangen.

## 11. Steuern

Die angegebenen Beträge berücksichtigen die etwaig

anfallende gesetzliche Umsatzsteuer. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

## IV. ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR UND DAUER, BERICHTE

### § 9

#### Auszahlungen

1. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Gesellschafter ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-KVG und 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 Auszahlung kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen.
2. Die Auszahlung von Veräußerungserlösen an die Gesellschafter ist vorgesehen, soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-KVG und der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten, insbesondere den Liquidationskosten, oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlung kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen.

### § 10

#### Geschäftsjahr, Dauer und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.
2. Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2038 ("Auflösungszeitpunkt") befristet. Sie wird zum Auflösungszeitpunkt aufgelöst und abgewickelt (liquidiert). Die Gesellschaft wird ferner bei Erreichen oder Unmöglichwerden des Gesellschaftsgegenstandes i. S. d. § 3 des Gesellschaftsvertrages ("Zweckerreichung") – insbesondere im Fall des Verkaufs oder des Untergangs des in vorstehendem § 2 näher beschriebenen und von der Objektgesellschaft gehaltenen Anlageobjektes oder im Fall des überwiegenden Verkaufs der – von der Gesellschaft gehaltenen – Anteile an der Objektgesellschaft – aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), und zwar mit Wirkung zum Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Zweckerreichung eintritt.
3. Die Komplementärin ist mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung (einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen) und mit Zustimmung der AIF-KVG berechtigt, den Auflösungszeitpunkt zweimal um jeweils bis zu drei Jahre verlängern, wenn nach dem Ermessen der AIF-KVG durch die Laufzeitverlängerung nachhaltig höhere Erträge für die Gesellschaft zu erwarten sind, die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände zum geplanten Laufzeitende nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entsprechen und durch die

Laufzeitverlängerung eine entsprechende Ergebnisverbesserung erwartet werden kann oder die Fortsetzung der Gesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist.

4. 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 Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften an die Gesellschafter verteilt.
5. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft ist der Jahresabschluss den Gesellschaftern zur Feststellung gemäß § 158 und § 159a KAGB vorzulegen.
6. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt 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 AIF-KVG und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.

2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, 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 Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 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 auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 unberührt.

22. August 2023

# 16 | GESELLSCHAFTSVERTRAG

## Gesellschaftsvertrag

der

### Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG („Gesellschaft“)

#### § 1

##### Grundlagen

1. Die Gesellschaft ist eine extern verwaltete geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB).
2. Auf die Gesellschaft und das Rechtsverhältnis der Gesellschafter zueinander finden die Regelungen des KAGB sowie im Übrigen, soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes vereinbart ist, die für Kommanditgesellschaften geltenden Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB) Anwendung.

#### § 2

##### Firma, Sitz

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:

### Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG

2. Sitz der Gesellschaft ist Dortmund.

#### § 3

##### Unternehmensgegenstand, Anlagebedingungen

1. Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere der Erwerb und die Vermietung von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB (Sachwerte) und von Anteilen an Gesellschaften, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag nur Immobilien i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i.V.m. § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (vgl. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, „Objektgesellschaft“) sowie im Rahmen der Bildung einer Liquiditätsreserve die Anlage in (i) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a KAGB erfüllen (ii) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und (iii) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.
2. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit diesem

Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen oder geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

3. Die Anlagestrategie der Gesellschaft ergibt sich aus den Anlagebedingungen im Sinne des § 266 KAGB („Anlagebedingungen“).

#### § 4

##### Beginn, Dauer, Geschäftsjahr

1. Die Gesellschaft beginnt mit der Eintragung in das Handelsregister.
2. Die Gesellschaft wird auf bestimmte Zeit geschlossen und wird mit Ablauf des 31. Dezember 2038 („Auflösungszeitpunkt“) ohne Auflösungsbeschluss aufgelöst und liquidiert. Die Gesellschaft wird ferner bei Erreichen oder Unmöglichwerden des Gesellschaftsgegenstandes („Zweckerreichung“) – insbesondere im Fall des Verkaufs oder des Untergangs der in § 2 der Anlagebedingungen näher beschriebenen und über eine Objektgesellschaft gehaltene Immobilie („Anlageobjekt“) oder im Falle des überwiegenden Verkaufs der – von der Gesellschaft gehaltenen – Anteile an der Objektgesellschaft – ohne Auflösungsbeschluss aufgelöst und liquidiert, mit Wirkung zum Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Zweckerreichung eintritt. Die Gesellschafter können zudem jederzeit die Auflösung der Gesellschaft beschließen.
3. Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung (Quorum der Beschlussfassung: einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen) und der Zustimmung der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft berechtigt, den Auflösungszeitpunkt bis zu zwei Mal um jeweils bis zu drei Jahre zu verschieben („Verlängerungsoptionen“). Dies setzt voraus, dass nach Ermessen der KVG durch die Laufzeitverlängerung nachhaltig höhere Erträge für die Gesellschaft zu erwarten sind, die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände zum geplanten Laufzeitende nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entsprechen und durch die Laufzeitverlängerung eine entsprechende Ergebnisverbesserung erwartet werden kann oder die Fortsetzung der Gesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist.
4. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

#### § 5

##### Gründungsgesellschafter

1. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die **DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH** mit Sitz in Dortmund,

eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 34066 mit eingetragener Geschäftsanschrift Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund („Komplementärin“). Die Komplementärin erbringt keine Einlage in das Gesellschaftsvermögen und hält keinen Kapitalanteil und ist am Gewinn und Verlust der Gesellschaft nicht beteiligt.

2. Kommanditistin ist die **DS-AIF Treuhand GmbH** mit Sitz in Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 26739 mit eingetragener Geschäftsanschrift Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund („Treuhandkommanditistin“). Die Treuhandkommanditistin ist mit einer Einlage von EUR 20.000 am Gesellschaftsvermögen beteiligt. Ein Ausgabeaufschlag ist von der Treuhandkommanditistin nicht zu erbringen. Die im Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt 1% der Pflichteinlage. Die Einzahlungen sind kosten- und spesenfrei vollständig von einem Bankkonto zu leisten.

## § 6

### Beteiligung von Anlegern

1. An der Gesellschaft können sich Privatanleger im Sinne des KAGB („Anleger“) über die Treuhandkommanditistin nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen beteiligen.
2. Die KVG ist berechtigt, in Deutschland ansässige und unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen sowie Kapitalgesellschaften, die die Gesellschaftsbeteiligung im eigenen Namen und für eigene Rechnung halten, als Anleger zur Beteiligung an der Gesellschaft zuzulassen. Da die Gesellschaft nicht nach dem Grundsatz der Risikomischung investiert, ist die KVG nur berechtigt Anleger zur Beteiligung an der Gesellschaft zuzulassen, welche die Voraussetzungen nach § 262 Abs. 2 Nr. 2 KAGB erfüllen.

Die KVG ist darüber hinaus berechtigt, aber nicht verpflichtet, im Einzelfall nach ihrem freien Ermessen auch

- a) natürliche Personen, wenn diese im Ausland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind, sowie
- b) Personengesellschaften und andere juristische Personen, wenn diese in Deutschland ansässig sind,
- c) ausländische juristische Personen,

als Anleger zuzulassen.

Die gemeinschaftliche Übernahme eines Gesellschaftsanteils durch Ehegatten, Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaften ist ausgeschlossen.

Anleger, die Staatsbürger der USA, Kanadas, Australiens oder Japans (zusammen die „Ausschlussstaaten“), Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die Ausschlussstaaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete (z.B. Green Card) sind oder einen Wohnsitz in den Ausschlussstaaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete haben, sind als Anteilseigner ausgeschlossen. Dies gilt ebenfalls für juristische Personen und Personengesellschaften, die nach dem Recht eines Ausschlussstaates errichtet sind, deren Einkommen dem

Besteuerungsrecht eines Ausschlussstaates unterliegt und/oder die eine Geschäftsanschrift in einem Ausschlussstaat haben.

Juristische Personen oder Personengesellschaften können sich nicht an der Gesellschaft beteiligen, wenn an ihnen natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen beteiligt sind, die gemäß den vorstehenden beiden Absätzen nicht berechtigt wären, der Gesellschaft als Anleger beizutreten.

3. Die Anleger sind verpflichtet, der KVG jede nach dem Beitritt eintretende Veränderung ihrer Anschrift, ihrer Ansässigkeit oder unbeschränkten Steuerpflicht unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Zudem sind sie einmal jährlich verpflichtet, der Gesellschaft auf Anforderung schriftlich zu erklären und ggf. durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, dass sie keine Staatsbürgerschaft der Ausschlussstaaten besitzen, Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für diese Staaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete sind oder einen Wohnsitz/gewöhnlichen Aufenthalt in diesen Staaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete haben.

4. Die KVG ist berechtigt, das Kommanditkapital der Gesellschaft bis 31. Dezember 2024 („Platzierungsphase“) durch Beteiligung von Anlegern über die Treuhandkommanditistin auf bis zu EUR 11.700.000 zu erhöhen. Die Geschäftsführung ist berechtigt, die Platzierungsphase um bis zu ein Jahr zu verlängern.

Die KVG wird insoweit von allen Gesellschaftern ermächtigt, mit beitriftswilligen Anlegern entsprechende Vereinbarungen über die Beteiligung dieser Anleger an der Gesellschaft („Beitrittsvereinbarung“) abzuschließen.

5. Der Betrag der Pflichteinlage, die die Anleger in der Beitrittsvereinbarung übernehmen, muss mindestens EUR 20.000 („Mindestbeteiligung“) betragen. Höhere Pflichteinlagen müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.
6. Neben der übernommenen Einlageverpflichtung verpflichten sich die Anleger in der Beitrittsvereinbarung zur Zahlung eines Ausgabeaufschlags in Höhe von bis zu 5% der übernommenen Pflichteinlage, der in das gesamthänderisch gebundene Rücklagenkonto gebucht wird. Es steht der KVG frei, jeweils einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.
7. Die Einzahlungen sind kosten- und spesenfrei vollständig von einem Bankkonto zu leisten. Sie werden zunächst auf den Ausgabeaufschlag und sodann auf die Pflichteinlage angerechnet.
8. Kommt ein Anleger seiner in der Beitrittsvereinbarung übernommenen Verpflichtung zur Einzahlung der übernommenen Pflichteinlage und des Ausgabeaufschlags innerhalb der in der Beitrittsvereinbarung hierfür bestimmten Frist nicht oder nicht vollständig nach, kann die KVG die gesetzlichen Verzugszinsen verlangen oder von der Beitrittsvereinbarung zurücktreten.

Hat ein Anleger einen Teil seiner Einzahlungsverpflichtung erfüllt, kann die KVG alternativ die Pflichteinlage des Anlegers auf den tatsächlich eingezahlten Betrag, abgerundet auf volle EUR 1.000, der jedoch mindestens EUR 20.000 betragen muss, zuzüglich des darauf anteilig zu entrichtenden Ausgabeaufschlags, herabsetzen und die gesetzlichen Verzugszinsen geltend machen.

9. Die Treugeber haben im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

Sie können alle Rechte aus der von der Treuhandkommanditistin anteilig für sie gehaltenen Beteiligung unmittelbar selbst ausüben. Alle Gesellschafter sind damit einverstanden, dass die Treuhandkommanditistin die auf die jeweilige treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden vermögensrechtlichen Ansprüche an den jeweiligen Anleger abtritt und den jeweiligen Anleger zur Ausübung der auf die jeweilige treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden Stimmrechte bevollmächtigt.

10. Anleger, die sich als Kommanditisten an der Gesellschaft beteiligen, sind mit einer Haftsumme in Höhe von 1,0 % der jeweils übernommenen Pflichteinlage in das Handelsregister einzutragen.

Die mittelbar als Treugeber beteiligten Anleger haben die Treuhandkommanditistin im Fall einer Inanspruchnahme durch Gläubiger der Gesellschaft freizustellen; die anteilige Freistellungsverpflichtung des einzelnen Anlegers ist dabei jedoch auf einen Betrag in Höhe von 1,0% der jeweils übernommenen Pflichteinlage beschränkt.

Für Treugeber wird – ungeachtet der im Handelsregister für die Treuhandkommanditistin eingetragenen Haftsumme – in das Kapitalkonto I ein Haftkapital in Höhe von 1,0 % der jeweils übernommenen Pflichteinlage gebucht.

11. Der mittelbare Beitritt eines Anlegers zur Gesellschaft wird zu dem Zeitpunkt wirksam, zu dem die KVG die von dem Anleger unterzeichnete Beitrittsvereinbarung angenommen hat, wobei für den Zeitpunkt die Abgabe der Annahmeerklärung durch die KVG und nicht deren Zugang beim Anleger maßgeblich ist.

Die KVG ist verpflichtet, dem Anleger unverzüglich nach erfolgter Annahme der Beitrittsvereinbarung die Annahme – in der Form wie in § 19 dargelegt – mitzuteilen und ihn zur Einzahlung der in der Beitrittsvereinbarung übernommenen Pflichteinlage und des zu entrichtenden Ausgabeaufschlags aufzufordern, sofern diese nicht bereits eingezahlt sein sollten.

12. Die mittelbar als Treugeber über die die Treuhandkommanditistin beteiligten Anleger können jederzeit durch Beendigung des Treuhandverhältnisses und Übernahme des seitens der Treuhandkommanditistin für sie jeweils gehaltenen (Teil-)Kommanditanteils einschließlich der damit zusammenhängenden Rechte und Pflichten anstelle der Treuhandkommanditistin unmittelbar als Kommanditisten in die Gesellschaft eintreten. Die Übertragung des (Teil-)Kommanditanteils ist

aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Anlegers als Kommanditist in das Handelsregister.

13. Wenn ein Anleger den Treuhandvertrag kündigt oder dieser aus anderen Gründen endet, ist der betreffende Anleger verpflichtet, der Komplementärin unverzüglich eine Vollmachtsurkunde in notariell beglaubigter Form gemäß einem von der Komplementärin festgelegten und zur Verfügung zu stellenden Muster zu übergeben, in der die Komplementärin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur Vornahme sämtlicher nach diesem Gesellschaftsvertrag oder aufgrund späterer Änderungen erforderlichen Anmeldungen zum Handelsregister ermächtigt wird („Handelsregistervollmacht“).

Die Handelsregistervollmacht ist unwiderruflich und erlischt nicht durch den Tod des Vollmachtgebers.

Sämtliche Kosten der Erteilung der Handelsregistervollmacht und der Anmeldung zur Eintragung im Handelsregister trägt der jeweilige Anleger.

14. Löst der Wechsel eines Treugebers in die Stellung als Kommanditist direkt oder indirekt Grunderwerbsteuern aus, so hat der betreffende Anleger dem Schuldner der Grunderwerbsteuer (sog. Steuerschuldner) die aus dem Wechsel resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten. Dies gilt auch, soweit die Grunderwerbsteuer infolge des Erwerbs weiterer Anteile an der grundbesitzenden Gesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt entstehen sollte.

## § 7

### Verpflichtungen nach dem Geldwäschegesetz und weiteren Normen

1. Die Anleger sind verpflichtet, an ihrer nach der Maßgabe des Geldwäschegesetzes (GwG) erforderlichen Identifizierung mitzuwirken und die entstehenden Kosten zu tragen.
2. Die Anleger haben in der Beitrittsvereinbarung zu erklären, ob sie selbst wirtschaftlich Berechtigter sind oder ob sie für einen abweichenden wirtschaftlich Berechtigten handeln und ob sie eine politisch exponierte Person oder ein Angehöriger einer solchen Person im Sinne des GwG sind.
3. Die Anleger sind ferner verpflichtet, der Gesellschaft in der Beitrittsvereinbarung oder auf Anforderung alle weiteren Daten und Angaben mitzuteilen und ggf. in geeigneter Form nachzuweisen, zu deren Erhebung die Gesellschaft nach weiteren Normen, insbesondere nach der FATCA-USA-Umsetzungsverordnung oder dem Finanzkonteninformationsaustauschgesetz, verpflichtet ist, namentlich eine etwa vorhandene US-amerikanische Steueridentifikationsnummer sowie alle Angaben, die im Rahmen einer Rücklagenübertragung gemäß § 6b EStG bzw. § 6c EStG erforderlich sind.
4. Tritt nachträglich bei einem Anleger eine Änderung in Bezug auf die zur Identifizierung erhobenen Daten oder bezüglich der vorstehend genannten Angaben ein, ist der Anleger verpflichtet, diese Änderungen unverzüglich der Gesellschaft mitzuteilen und ggf. in der erforderlichen Form nachzuweisen bzw. an einer erneuten Identifizierung mitzuwirken.

Gleiches gilt, wenn eine Beteiligung durch Rechtsgeschäft oder Erbfall ganz oder teilweise auf einen oder mehrere neue Anleger übergeht.

5. Etwaige Nachteile, die der Gesellschaft entstehen, weil ein Anleger Daten oder Angaben, die nach den vorstehenden Regelungen mitzuteilen oder nachzuweisen sind, nicht oder nicht rechtzeitig mitteilt oder nachweist, sind von dem betreffenden Anleger auszugleichen.

## § 8

### Datenschutz

1. Die im Rahmen der Beitrittserklärung von der KVG erhobenen oder während des laufenden Gesellschaftsverhältnisses mitgeteilten persönlichen Daten jedes Anlegers werden durch die Gesellschaft, die Geschäftsführung, die Treuhandkommanditistin sowie die mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen u.a. in EDV-Anlagen gespeichert, verarbeitet, genutzt und erforderlichenfalls unter den vorgenannten Personen ausgetauscht.
2. Jeder Anleger kann jederzeit Auskunft über die zu seiner Person bzw. seiner Beteiligung gespeicherten persönlichen Daten und weiteren Informationen verlangen.
3. Die gespeicherten persönlichen Daten der Anleger und die weiteren gespeicherten Informationen dürfen ausschließlich zum Zwecke der Verwaltung der Gesellschaft verwendet werden.

Eine Einsichtnahme in die persönlichen Daten und Informationen durch Dritte bzw. eine Weitergabe der persönlichen Daten und weiteren Informationen an Dritte ist – vorbehaltlich der Zustimmung des Anlegers – nicht zulässig; zulässig ist jedoch eine Einsichtnahme durch bzw. eine Weitergabe an die zuständigen Finanzbehörden im Inland und gegebenenfalls auch im Ausland, die zuständigen Aufsichtsbehörden, die bestellte KVG, die bestellte Verwahrstelle, die Treuhandkommanditistin, an von der Geschäftsführung beauftragte Unternehmen der Dr. Peters-Unternehmensgruppe, den Jahresabschlussprüfer sowie im Auftrag der Gesellschaft tätige Rechtsanwälte, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer, ferner eine Einsichtnahme oder Weitergabe aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung.

4. Anleger können von der Geschäftsführung Auskunft über die Namen und Anschriften der übrigen an der Gesellschaft beteiligten Anleger („Anlegerkontaktdaten“) verlangen, jedoch nicht bei Verstoß gegen das Verbot unzulässiger Rechtsausübung (§ 242 BGB) oder bei Verstoß gegen das Schikaneverbot (§ 226 BGB).

Voraussetzung für eine Auskunftserteilung über die Anlegerkontaktdaten ist in jedem Fall eine schriftliche Erklärung des Anlegers, in der er

- a) versichert, dass er die Daten ausschließlich zum Zwecke der Wahrnehmung seiner mitgliederschaftlichen Rechte als Anleger der Gesellschaft verwenden wird, und

- b) sich verpflichtet, es bei Meidung einer bei schuldhafter Zuwiderhandlung an die Gesellschaft zu leistenden, ggf. vom zuständigen Gericht zu überprüfenden angemessenen Vertragsstrafe von mindestens EUR 5.000 bis zu höchstens EUR 25.000 zu unterlassen, die ihm mitgeteilten Anlegerkontaktdaten für Zwecke des Adresshandels oder der Werbung zu verwenden oder Dritten eine solche Verwendung zu ermöglichen.

Im Falle einer zweckwidrigen Verwendung der Anlegerkontaktdaten ist der betreffende Anleger gegenüber der Gesellschaft, der Geschäftsführung sowie den übrigen Anlegern zur Unterlassung und zum Schadensersatz verpflichtet.

## § 9

### Vertretung, Geschäftsführung, Befreiung von Wettbewerbsverboten

1. Die Komplementärin ist zur alleinigen Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft berechtigt. Die Komplementärin und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
2. Der Geschäftsführung obliegt die Wahrnehmung der ihr kraft Gesetzes und dieses Gesellschaftsvertrages zugewiesenen Aufgaben. Die Geschäftsführung umfasst die Vornahme sämtlicher Handlungen und Rechtsgeschäfte, die zum ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehören, soweit diese nicht aufgrund aufsichtsrechtlicher Vorgaben oder der Regelungen des Kapitalverwaltungsgesellschaft-Bestellungsvertrags der KVG oder der Verwahrstelle wahrzunehmen sind. Ferner ist die Geschäftsführung berechtigt, die Rechte aus der Beteiligung an der/den von der Investmentgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaft(en) – ohne die Zustimmung der Gesellschafterversammlung – auszuüben.
3. Die Geschäftsführung ist berechtigt, andere juristische oder natürliche Personen unter Erteilung entsprechender Vollmacht mit der Wahrnehmung von Geschäftsführungsaufgaben zu beauftragen.
4. Die Geschäftsführung und die übrigen Gesellschafter unterliegen keinen Wettbewerbsverboten.

## § 10

### Kapitalverwaltungsgesellschaft und Verwahrstelle

1. Die Geschäftsführung ist berechtigt und verpflichtet, im Namen und für Rechnung der Gesellschaft eine externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne der §§ 17 ff. KAGB zu bestellen und der KVG in erforderlichem Umfang Vollmacht zum rechtsgeschäftlichen Handeln für die Gesellschaft zu erteilen, gegebenenfalls unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und einschließlich der Ermächtigung zur Erteilung von Untervollmachten durch die KVG, gegebenenfalls unter Befreiung der Unterbevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB.

Die KVG muss über eine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gemäß den §§ 20 ff. KAGB verfügen.

Die Geschäftsführung hat als KVG die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft, eingetragen im Handelsregister A des Amtsgerichts Dortmund unter HRA 17712 mit eingetragener Geschäftsanschrift Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund bestellt.

2. Die KVG ist gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB für die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens verantwortlich; ihr obliegt gemäß § 154 Abs. 1 KAGB insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens, die insbesondere die Portfolioverwaltung einschließlich des Liquiditätsmanagements und das Risikomanagement beinhaltet.

Die Geschäftsführung hat dafür Sorge zu tragen, dass sich die KVG im Rahmen ihrer Bestellung verpflichtet, die Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages und die Anlagebedingungen zu beachten. Die Geschäftsführung wird die ordnungsgemäße Erfüllung des Kapitalverwaltungsgesellschaft-Bestellungsvertrages laufend kontrollieren.

3. Der KVG obliegt es, im Namen und für Rechnung der Gesellschaft eine Verwahrstelle im Sinne der §§ 80 ff. KAGB zu beauftragen. Der Verwahrstelle obliegen die ihr nach dem Verwahrstellenvertrag und den aufsichtsrechtlichen Regelungen zugewiesenen Aufgaben. Die Verwahrstelle ist mindestens fünf Bankarbeitstage vor jeglicher Verfügung über Vermögensgegenstände der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaft zu informieren.

## § 11

### Jahresbericht

1. Die Geschäftsführung bzw. die von dieser im Namen der Gesellschaft zu bestellende KVG hat gemäß den gesetzlichen Regelungen des KAGB und des HGB innerhalb der gesetzlichen Fristen und unter Beachtung der gesetzlichen Inhaltsanforderungen einen Jahresbericht zu erstellen, insbesondere den Jahresabschluss sowie den Lagebericht der Gesellschaft aufzustellen und durch einen Wirtschaftsprüfer prüfen zu lassen, und den Jahresbericht offenzulegen.
2. Der Jahresbericht wird den Anlegern auf Anforderung – in der Form wie in § 19 dargelegt – übermittelt.

## § 12

### Kapitalkonten, Auszahlungen

1. Für jeden Anleger (außer für den Komplementär) werden folgende Kapitalkonten geführt:
  - a) ein Kapitalkonto I (Haft einlage), auf dem die Haft einlage des Gesellschafters gebucht wird (die Haft einlage für die Treugeber entspricht dabei 1% der jeweiligen Pflicht einlage und nicht der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme). Das Kapitalkonto I ist während der Dauer der Beteiligung unveränderlich, ausgenommen im Fall der

Teilung der Beteiligung. Die Kapitalkonten I sind maßgeblich für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, den Anspruch auf Ergebniszuweisung, Auszahlungen und Liquidationserlös;

- b) ein Kapitalkonto II (Pflicht einlage), auf dem die die Haft einlage übersteigende gezeichnete Pflicht einlage gebucht wird. Auszahlungen, die nicht gewinn gedeckt sind, werden diesem Kapitalkonto II belastet;
- c) ein Kapitalkonto III (Verlust ausgleichskonto), auf dem alle anteilig auf den Gesellschafter entfallenden Verluste sowie anteilig auf den Gesellschafter entfallende Gewinne bis zum vollständigen Ausgleich der vorgetragenen Verluste gebucht werden;
- d) ein Kapitalkonto IV (Gewinn vortragskonto), auf dem alle anteilig auf den Gesellschafter entfallenden Gewinne gebucht werden, soweit diese nicht nach Buchstabe c) auf dem Kapitalkonto III (Verlust ausgleichskonto) zu buchen sind, und ggf. weitere Einlagen sowie Auszahlungen, sofern diese nicht auf dem Kapitalkonto II zu buchen sind;
- e) ein Kapitalkonto V (Verrechnungskonto), auf dem der Zahlungsverkehr zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern gebucht wird.

Die Kapitalkonten werden in Euro geführt und sind im Soll und im Haben unverzinslich.

2. Ferner wird bei der Gesellschaft für den von den Gesellschaftern geleisteten Ausgabeaufschlag ein gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto geführt. Es dient zur Begleichung anteiliger Eigenkapitalbeschaffungskosten.
3. Von der Gesellschaft getragene Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschläge sind im Verhältnis der auf dem Kapitalkonto I (Haft einlage) gebuchten Einlagen der Gesellschafter zueinander als Auszahlungen auf dem Kapitalkonto IV (Gewinn vortragskonto) der Gesellschafter zu buchen, soweit diese nicht auf Kapitalkonto II (Pflicht einlage) zu buchen sind.
4. Die Gesellschaft bildet unter Berücksichtigung des im Rahmen des Liquiditäts- und/oder Risikomanagements ermittelten Liquiditätsbedarfs jeweils eine im jeweiligen Geschäftsjahr angemessene Liquiditätsreserve.
5. Soweit die Gesellschaft nach der Bildung einer Liquiditätsreserve gemäß Ziffer 4 über freie Liquidität verfügt, kann die KVG diese – vorbehaltlich abweichender Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags – an die Gesellschafter auszahlen (Entnahme). Die Gesellschafter stimmen dieser Vorgehensweise vorab zu, so dass es bezüglich der jeweiligen Auszahlungen keines gesonderten Beschlusses der Gesellschafter bedarf. Die Auszahlungen sollen halbjährlich erfolgen. Beschließen die Gesellschafter ihrerseits über die Vornahme von Auszahlungen (Entnahmen), kann die Geschäftsführung bzw. die von dieser im Namen der Gesellschaft zu bestellende KVG beschlossene Auszahlungen reduzieren oder aussetzen, soweit der im Rahmen des Liquiditäts- und/oder

Risikomanagements ermittelte Liquiditätsbedarf der Gesellschaft dies erfordert.

Auszahlungen erfolgen grundsätzlich im Verhältnis der auf dem Kapitalkonto I (Haft einlage) gebuchten Haft einlagen der Gesellschafter zueinander. Maßgeblich ist der Stand des Kapitalkontos I (Haft einlage) zum Ende des letzten Monats vor dem Gesellschafterbeschluss über die Auszahlung.

Für etwaige Auszahlungen während der Platzierungsphase und für die erste Auszahlung nach Ende der Platzierungsphase richtet sich abweichend hiervon die anteilige Beteiligung der Gesellschafter an den Auszahlungen nicht nur nach dem Verhältnis der gebuchten Haft einlagen, sondern zugleich danach, dass die Gesellschafter jeweils zeitanteilig ab dem auf die vollständige Einzahlung ihrer gezeichneten Pflicht einlage und des Ausgabeaufschlags folgenden Monat auszahlungsberechtigt sind, frühestens jedoch ab dem 1. Januar 2024 und nicht vor dem Monat, der dem Monat folgt, in dem die Übergabe des Anlageobjekts und die Kaufpreiszahlung erfolgt sind.

6. Auszahlungen, die eine Rückgewähr der Haft einlage darstellen oder die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindern, dürfen nur mit Zustimmung der betroffenen Gesellschafter erfolgen. Vor der Erteilung der Zustimmung hat die Geschäftsführung die betroffenen Gesellschafter darauf hinzuweisen, dass sie den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haften, soweit die Haft einlage durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird.

Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhandkommanditistin bedarf die Rückgewähr der Einlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Beteiligung unter den anteilig auf den mittelbar beteiligten Anleger entfallenden Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindert, der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers. Vor der Erteilung der Zustimmung hat die Geschäftsführung die betroffenen mittelbar beteiligten Anleger darauf hinzuweisen, dass sie durch die gegenüber der Treuhandkommanditistin bestehende Freistellungsverpflichtung den Gläubigern der Gesellschaft mittelbar haften, soweit die Haft einlage durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird.

7. Die Gesellschafter sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Gesellschafter besteht nicht und kann auch nicht nachträglich durch Gesellschafterbeschluss begründet werden.

### § 13

#### Beteiligung am Vermögen und am Ergebnis, Vergütungen

1. Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer auf dem Kapitalkonto I (Haft einlage) gebuchten Haft einlagen zueinander am Vermögen der Gesellschaft beteiligt.
2. Die Gesellschafter sind ab dem auf die vollständige Einzahlung ihrer gezeichneten Pflicht einlage und des Ausgabeaufschlags folgenden Monat – frühestens jedoch ab dem 1. Januar 2024 – nach folgender Maßgabe am Ergebnis der

Gesellschaft beteiligt:

Das im Jahresabschluss der Gesellschaft ausgewiesene Ergebnis (Gewinn bzw. Verlust) eines Geschäftsjahres ist den Gesellschaftern nach Bedienung des Gewinnanspruchs eines typisch still Beteiligten grundsätzlich entsprechend dem Verhältnis ihrer auf dem Kapitalkonto I (Haft einlage) gebuchten Haft einlagen zueinander zuzuweisen.

Soweit rechtlich zulässig, werden die Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts zur Gesellschaft und ohne zeitliche Begrenzung dieser Regelung gleichgestellt. Hierzu wird ein negatives Ergebnis eines Geschäftsjahres oder ein nach der Zuweisung von Vorabgewinnen entsprechend (i) noch verbleibendes positives Ergebnis eines Geschäftsjahres so lange und in dem Umfang vorab den betreffenden Gesellschaftern zugerechnet, bis alle Gesellschafter an dem bis zu diesem Zeitpunkt insgesamt erwirtschafteten Ergebnis der Gesellschaft entsprechend ihrer auf dem Kapitalkonto I (Haft einlage) gebuchten Haft einlagen zueinander gleichmäßig beteiligt sind.

3. Für die Übernahme der unbeschränkten persönlichen Haftung und für die Wahrnehmung der Geschäftsführungsaufgaben erhält die Komplementärin eine im Verhältnis der Gesellschafter untereinander als Aufwand zu behandelnde jährliche Vergütung in Höhe von EUR 2.100 p.a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die anteilig monatlich vorschüssig zahlbar ist. Die Vergütung für das erste Geschäftsjahr wird zeitanteilig gezahlt, berechnet ab dem 1. des Monats, in dem die Objektgesellschaft den Kaufvertrag über das Anlageobjekt unterzeichnet hat. Die Haftungsvergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2025 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 2,5%. Die vorgenannte Vergütung ist begrenzt auf 0,1% p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes 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.
4. Die KVG erhält die in dem Kapitalverwaltungsgesellschaft-Bestellungsvertrag festgelegte Vergütung. Die Verwahrstelle erhält die in dem Verwahrstellenvertrag festgelegte Vergütung.

### § 14

#### Gesellschafterbeschlüsse

1. Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Umlaufverfahren herbeigeführt, soweit das Gesetz nicht zwingend die Durchführung einer Gesellschafterversammlung als Präsenzversammlung vorschreibt oder die Geschäftsführung eine solche für zweckmäßig hält.
2. Beschlussfassungen im Umlaufverfahren oder Gesellschafterversammlungen werden von der Geschäftsführung durchgeführt beziehungsweise einberufen, und zwar mindestens einmal jährlich zur Entscheidung insbesondere über die Feststellung des Jahresabschlusses, über die Bestellung des Abschlussprüfers und über die Entlastung der Geschäftsführung.

Weiter finden Beschlussfassungen im Umlaufverfahren oder Gesellschafterversammlungen in den von dem Gesetz bestimmten Fällen und dann statt, wenn die Geschäftsführung Entscheidungen durch Gesellschafterbeschluss für zweckmäßig hält oder wenn Anleger, die zusammen mehr als 10 % des stimmberechtigten Kommanditkapitals repräsentieren, eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren oder eine Gesellschafterversammlung unter schriftlicher Angabe der Gründe hierfür verlangen.

3. Die Einberufung einer Beschlussfassung im Umlaufverfahren oder einer Gesellschafterversammlung hat an die der Gesellschaft zuletzt mitgeteilte E-Mail-Adresse der Gesellschafter zu erfolgen. Die Einberufung wird durch Einstellung der Einberufungsunterlagen bzw. einzelner Anlagen in ein internetbasiertes Anlegerportal in PDF-, Word- oder einem vergleichbaren Dateiformat erfolgen.

Die Einberufung muss die Tagesordnung sowie die Beschlussgegenstände vollständig enthalten.

Die Frist zur Einberufung von Gesellschafterversammlungen beträgt mindestens 14 Tage ab Absendung der Einberufung per Post oder per E-Mail bzw. der Absendung der (per E-Mail erfolgenden) Benachrichtigung über das Einstellen der Einberufung in das internetbasierte Anlegerportal.

Die Frist zur Stimmabgabe bei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren beträgt drei Wochen ab dem Datum der Absendung der schriftlichen oder per E-Mail erfolgenden Einberufung bzw. der Absendung der (per E-Mail erfolgenden) Benachrichtigung über das Einstellen der Einberufung in das internetbasierte Anlegerportal. Maßgeblich ist der Zugang bei der Gesellschaft oder ggf. dem mit der Durchführung der Beschlussfassung im Umlaufverfahren beauftragten Dritten.

4. Beschlussfähigkeit im Umlaufverfahren ist stets gegeben. Beschlussfähigkeit bei Gesellschafterversammlungen liegt vor, wenn die Geschäftsführung bzw. ein von dieser bevollmächtigter und mit der Versammlungsleitung beauftragter Dritter und – sofern Anleger gemäß § 6 Ziffer 9 mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligt sind oder sofern Anleger die Treuhandkommanditistin als Stimmrechtsvertreter beauftragt haben – die Treuhandkommanditistin bzw. ein von dieser bevollmächtigter Dritter anwesend sind und wenn mindestens 10 % der in der Gesellschaft insgesamt vorhandenen Stimmen persönlich anwesend oder durch die Treuhandkommanditistin oder Dritte vertreten sind. Ist danach Beschlussfähigkeit nicht erreicht worden, so ist die Gesellschafterversammlung innerhalb von vier Wochen mit einer Frist von 14 Tagen ab Absendung der Einberufung erneut mit gleicher Tagesordnung einzuberufen. Die erneute Gesellschafterversammlung ist dann in jedem Fall beschlussfähig.

Die Geschäftsführung kann statt der erneuten Einberufung einer Gesellschafterversammlung auch eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren durchführen, soweit nicht durch Gesetz etwas Anderes zwingend vorgeschrieben ist. Die Frist zur Abgabe der Stimmen kann in diesem Fall auf 14 Tage ab Datum der Mitteilung über die Beschlussfassung im Umlauf-

verfahren verkürzt werden.

5. Die Stimmabgabe im Umlaufverfahren kann schriftlich oder per Telefax erfolgen. Die Geschäftsführung kann nach ihrem Ermessen auch andere Formen der Stimmabgabe, insbesondere in elektronischer oder in Textform zulassen, wenn sie in der Einberufung der Beschlussfassung auf diese andere Möglichkeit der Stimmabgabe hinweist. Außerdem kann die Stimme auch über ein internetbasiertes Anlegerportal abgegeben werden, wenn der betroffene Gesellschafter gegenüber der Gesellschaft zuvor schriftlich sein Einverständnis hiermit erklärt hat (Einverständniserklärung). Ein Anspruch auf eine bestimmte Art und Weise der Stimmabgabe wird durch die Einverständniserklärung nicht begründet. Die Einverständniserklärung kann jederzeit schriftlich widerrufen werden.
6. Die Versammlungsleitung einer einberufenen Gesellschafterversammlung wird von der Geschäftsführung benannt.

Jeder Gesellschafter ist berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch die Treuhandkommanditistin oder durch einen schriftlich zu bevollmächtigenden Dritten vertreten zu lassen.

Die Geschäftsführung ist berechtigt, im Interesse der Gesellschaft auch andere Personen an Gesellschafterversammlungen teilnehmen zu lassen, deren Erscheinen sie für zweckmäßig hält.

7. Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit nicht das Gesetz oder dieser Gesellschaftsvertrag etwas anderes bestimmen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Enthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Bei Wahlen legt die Geschäftsführung bzw. der Versammlungsleiter das anzuwendende Verfahren fest.

Jeder Gesellschafter hat pro EUR<sup>1</sup> seiner auf dem Kapitalkonto I (Haft einlage) gebuchten Haft einlagen eine Stimme. Die Komplementärin hat 200 Stimmen. Die Treuhandkommanditistin darf die auf die von ihr treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen entfallenden Stimmen nur nach vorheriger Weisung durch die jeweiligen Anleger ausüben; ohne Weisung enthält sie sich der Stimme.

Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschaftsversammlung und für eine eventuelle Vertretung sind von jedem Anleger selbst zu tragen.

8. Über die Ergebnisse der Gesellschafterversammlung ist ein Protokoll anzufertigen, das vom Versammlungsleiter in Text- oder Schriftform zu unterzeichnen und den Gesellschaftern in Kopie - in der Form wie in § 19 dargelegt - zuzusenden. Entsprechend hat die Geschäftsführung über die Ergebnisse von Beschlussfassungen im Umlaufverfahren ein Protokoll anzufertigen, zu unterzeichnen und den Gesellschaftern in Kopie zuzusenden bzw. im internetbasierten Anlegerportal einzustellen.
9. Gesellschafterbeschlüsse können nur binnen einer Aus-

schlussfrist von vier Wochen plus zwei Tagen ab Absendung des Protokolls bzw. Einstellen des Portals im internetbasierten Anlegerportal durch Klage gegen die Gesellschaft angefochten werden. Maßgeblich für die Einhaltung der Anfechtungsfrist ist der Zeitpunkt der Klageerhebung bei Gericht. Nach Ablauf der Anfechtungsfrist gilt ein etwaiger Mangel des Gesellschafterbeschlusses als geheilt.

10. Sämtliche mit der Gesellschafterversammlung und der Einberufung einer Beschlussfassung zusammenhängenden Kosten werden von der Gesellschaft getragen, soweit sie nicht nach § 14 Ziffer 7 Abs. 4 vom Anleger selbst zu tragen sind.

### § 15

#### Beschlussgegenstände

1. Die Gesellschafter der Gesellschaft beschließen über folgende Beschlussgegenstände:
  - a) Feststellung des Jahresabschlusses;
  - b) Bestellung des Abschlussprüfers (ab dem Geschäftsjahr, dass der Vollplatzierung folgt; für die Jahre bis dahin erfolgt die Auswahl durch die KVG);
  - c) Entlastung der Komplementärin;
  - d) Kündigung, Änderung und Neuabschluss des Vertrages mit der KVG;
  - e) Wesentliche Änderungen der Anlagebedingungen, die den bisherigen Anlagegrundsätzen widersprechen oder zu einer Änderung der Kosten oder wesentlicher Anlegerrechte führen;
  - f) Änderung des Gesellschaftsvertrages;
  - g) Zustimmung zur Ausübung der Verlängerungsoptionen gemäß § 4 Ziffer 3 durch die Geschäftsführung;
  - h) Auflösung der Gesellschaft;
  - i) Fortsetzung der Gesellschaft (außer gemäß § 4 Ziffer 2);
  - j) Ausschluss eines Gesellschafters aus wichtigem Grund;
  - k) Zustimmung zu einer von der Geschäftsführung bzw. der von dieser im Namen der Gesellschaft zu beauftragenden KVG vorzuschlagenden Veräußerung des von der Objektgesellschaft gehaltenen Anlageobjekts bzw. des überwiegenden Verkaufs der – von der Gesellschaft gehaltenen – Anteile an der Objektgesellschaft;
  - l) alle sonstigen Beschlussgegenstände, die die Geschäftsführung den Gesellschaftern unter Beachtung der Regelungen von § 9 Ziffer 2 zur Beschlussfassung vorlegt.
2. Beschlüsse über eine Zustimmung zu einer Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer

Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedürfen der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals (Kapitalkonto I) auf sich vereinigen. Änderungen der Anlagebedingungen bedürfen auch der Genehmigung der BaFin.

Beschlüsse nach vorstehender Ziffer 1 d), f), h) und k) bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen.

### § 16

#### Verfügungen über die Beteiligung

1. Jeder Anleger kann seine Beteiligung im Wege der Abtretung übertragen, sofern die übernommene Pflichteinlage bei der Gesellschaft eingezahlt oder sichergestellt ist, dass der Übernehmer die Einzahlung leistet. Teilabtretungen sind nur zulässig, wenn die abgetretene Beteiligung durch 1.000 ohne Rest teilbar ist und sowohl die Beteiligung des Abtretungsempfängers als auch die verbleibende Beteiligung mindestens der Mindestbeteiligung entspricht.

Die Übertragung der Beteiligung ist der Treuhandkommanditistin stets durch Vorlage eines schriftlichen Übertragungsvertrages beziehungsweise einer öffentlich beglaubigten Kopie desselben anzuzeigen.

2. Die Abtretung der Beteiligung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Geschäftsführung (Abtretungsverbot gemäß § 399 BGB). Dies gilt nicht für Sicherungsabtretungen, Übertragungen von Todes wegen und Übertragungen durch oder auf Gesellschaften der Dr. Peters Unternehmensgruppe; diese Übertragungen sind ohne Zustimmung der Geschäftsführung stets zulässig.
3. Die Zustimmung der Geschäftsführung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor,
  - a) wenn die beabsichtigte Übertragung unmittelbar oder mittelbar an einen Dritten erfolgt, der im Wettbewerb mit der Gesellschaft oder den Gesellschaften der Dr. Peters-Unternehmensgruppe steht,
  - b) wenn die beabsichtigte Übertragung unmittelbar oder mittelbar an einen Zweitmarktfonds oder institutionellen Anleger erfolgt, der nicht zur Dr. Peters-Unternehmensgruppe gehört,
  - c) wenn die beabsichtigte Übertragung unmittelbar oder mittelbar an einen Dritten erfolgt, der durch den Erwerb unmittelbar oder mittelbar mehr als 10% des Kapitals der Gesellschaft halten würde,
  - d) wenn die beabsichtigte Übertragung unmittelbar oder mittelbar an einen Dritten erfolgt, von dem die Gesellschaft Grund zu der Annahme hat, dass dieser die Verpflichtungen aus dem Gesellschaftsvertrag nicht oder nicht vollständig erfüllen wird, oder wenn der Gesellschaft gegen den übertragenden Anleger noch fällige

Ansprüche zustehen,

- e) wenn für den Dritten, an den die Übertragung beabsichtigt ist, keine Handelsregistervollmacht vorliegt, sofern diese erforderlich ist,
- f) wenn für den Dritten, an den die Übertragung beabsichtigt ist, die für die Identifikationsprüfung nach dem Geldwäschegesetz erforderlichen Nachweise nicht vorliegen,
- g) wenn der Dritte, an den die Übertragung beabsichtigt ist, nicht erklärt/nachweist, dass er die Voraussetzungen des § 6 Ziffer 2 erfüllt,
- h) wenn der Dritte, an den die Übertragung beabsichtigt ist, eine Kapitalgesellschaft ist und der Übertragende auf Verlangen der Geschäftsführung nicht in einer schriftlichen Erklärung gegenüber der Gesellschaft für den Fall des Ausfalls des Dritten eine Haftung für etwaige aus dem Geschäftsverhältnis herrührende Ansprüche der Gesellschaft übernimmt,
- i) wenn durch die Übertragung der Beteiligung – auch nur gemeinsam mit anderen Übertragungen – Grunderwerbsteuer anfällt.

Übertragungen im Wege der Schenkung können zum 31. März, 30. Juni, 30. September und zum Ende eines Geschäftsjahres erfolgen. Im Übrigen können Beteiligungen an der Gesellschaft immer nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres übertragen werden.

In allen Fällen der Übertragung einer unmittelbaren Kommanditbeteiligung ist unverzüglich durch den Übernehmer eine Handelsregistervollmacht beizubringen.

- 4. Beabsichtigt ein Anleger, seine Beteiligung entgeltlich an einen Dritten zu übertragen, steht einem von der Geschäftsführung benannten Dritten ein Vorkaufsrecht wie folgt zu:
  - a) Die Übertragung der Beteiligung ist der Geschäftsführung unverzüglich durch Vorlage einer Ausfertigung oder einer beglaubigten Kopie des Übertragungsvertrages in Text- oder Schriftform nachzuweisen.
  - b) Das Vorkaufsrecht kann binnen vier Wochen nach Vorlage einer Ausfertigung oder beglaubigten Kopie des Übertragungsvertrages- in der Form wie in § 19 dargelegt – ausgeübt werden.
  - c) Nimmt ein von der Geschäftsführung benannter Dritter sein Vorkaufsrecht wahr, ist der Anleger verpflichtet, seine Beteiligung gegen Zahlung des Kaufpreises an den von der Geschäftsführung benannten Dritten zu übertragen.
  - d) Nimmt ein von der Geschäftsführung benannter Dritter sein Vorkaufsrecht nicht wahr oder wird ein solcher innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Vorlage einer öffentlich beglaubigten Kopie des Übertragungsvertrages nicht benannt, so kann der Anleger seine Beteiligung

entsprechend dem vorgelegten Übertragungsvertrag an den dort benannten Dritten übertragen. Ziffer 3 bleibt unberührt.

- 5. Beim Übergang der Gesellschafterstellung/Treugeberstellung auf einen Dritten, ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten gemäß § 12 unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich. Ebenso ist die Abtretung, Verpfändung oder sonstige Verfügung betreffend einzelner Ansprüche aus dem Beteiligungsverhältnis unzulässig.
- 6. Sämtliche Kosten für die entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung der Beteiligung und etwaige infolge der Übertragung bei der Gesellschaft anfallende Steuern trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der neu eintretende Kommanditist. Für die Bearbeitung der Übertragung der Beteiligung erhält die Geschäftsführung von dem Eintretenden die nachgewiesenen Verwaltungskosten. Sofern die Geschäftsführung Dritte mit der Bearbeitung der Übertragung der Beteiligung beauftragt oder sie zur Unterstützung hinzuzieht, ist die Geschäftsführung berechtigt, den Anspruch auf Kostenersatz ganz oder teilweise an diese Dritten abzutreten.
- 7. Löst die Übertragung Grunderwerbsteuern aus, so hat der neu eintretende Kommanditist dem Schuldner der Grunderwerbsteuer (sog. Steuerschuldner) die aus der Übertragung resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten. Dies gilt auch, soweit die Grunderwerbsteuer infolge des Erwerbs weiterer Anteile an der grundbesitzenden Gesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt entstehen sollte.

## § 17

### Kündigung, Ausscheiden, Erbfall

- 1. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung der Gesellschaft besteht nicht.

Ein Gesellschafter kann die Gesellschaft außerordentlich kündigen und aus ihr ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

- 2. Ein Gesellschafter kann aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden.

Als wichtiger Grund für den Ausschluss eines Gesellschafters kommen insbesondere folgende Fälle in Betracht:

- a) Ein Gesellschafter erfüllt nicht bzw. nicht mehr die Voraussetzungen des § 6 Ziffer 2 oder weist dies nicht ausreichend nach.
- b) Ein Gesellschafter teilt Daten oder Angaben, zu deren Mitteilung er nach § 6 Ziffer 3 oder § 7 verpflichtet ist, nicht, nicht rechtzeitig oder unrichtig mit oder weist diese nicht ausreichend nach.
- c) Über das Vermögen eines Gesellschafters wird das Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares Verfahren eröffnet

oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt.

- d) Das Auseinandersetzungsguthaben eines Gesellschafters wird von einem Privatgläubiger gepfändet und die Pfändung bleibt mindestens drei Monate ununterbrochen bestehen.
- e) Ein Privatgläubiger des Gesellschafters kündigt die Gesellschaft.

In den Fällen a) bis e) ist die KVG in Abstimmung mit der Geschäftsführung berechtigt, den Ausschluss des Gesellschafters durch eingeschriebenen Brief zu erklären; im Übrigen entscheidet die Gesellschafterversammlung über den Ausschluss eines Gesellschafters.

3. Ein Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus,
  - a) wenn er die Gesellschaft aus wichtigem Grund außerordentlich kündigt, mit Wirkung zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung bei der Gesellschaft;
  - b) wenn er aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird, mit Wirkung zum Zeitpunkt des Zugangs der Ausschließungserklärung bzw. zum Zeitpunkt der Feststellung des Ergebnisses des Gesellschafterbeschlusses über den Ausschluss;
  - c) in den gesetzlich vorgesehenen Fällen, ausgenommen im Todesfall. Ein Gesellschafter scheidet in einem gesetzlich vorgesehenen Fall insbesondere automatisch aus der Gesellschaft aus, wenn über das Vermögen des betreffenden Gesellschafters das Insolvenzverfahren oder ein entsprechendes Verfahren nach ausländischem Recht eröffnet wird oder ein Privatgläubiger eines betreffenden der Gesellschaft kündigt. Das Ausscheiden ist in diesen Fällen mit dem Entstehen des jeweiligen Ausscheidensgrunds wirksam. Der Gesellschafter ist verpflichtet, die Gesellschaft über den Eintritt des betreffenden Grundes unverzüglich zu unterrichten. Teilt der Gesellschafter den Ausscheidensgrund pflichtwidrig nicht rechtzeitig mit, wird der Gesellschafter bis zur Kenntnis der Geschäftsführung von dem Ausscheidensgrund wirtschaftlich weiterhin als Gesellschafter behandelt.
4. Im Fall seines Ausscheidens hat der Gesellschafter gegenüber der Gesellschaft Anspruch auf Zahlung des auf seinen Anteil entfallenden Nettoinventarwerts ermittelt zum Zeitpunkt des auf das Wirksamwerden des Ausscheidens folgenden Quartalsendes.

Das Auseinandersetzungsguthaben wird nach dem, dem Ausscheiden folgenden testierten Jahresabschluss der Gesellschaft, ermittelt und in voller Höhe ausgezahlt. Bis dahin werden – soweit das Auseinandersetzungsguthaben zuvor nicht ermittelt werden konnte – Abschlagszahlungen aufgrund von Prognoserechnungen geleistet. Erlaubt die Liquiditätslage der Gesellschaft bzw. die der Objektgesellschaft nach Einschätzung der Geschäftsführung bzw. der von dieser im Namen der Gesellschaft zu beauftragenden KVG keine sofortige

Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens in voller Höhe, ist die Geschäftsführung in Abstimmung mit der KVG berechtigt, das Auseinandersetzungsguthaben innerhalb von bis zu drei Jahren ab dem Ausscheidenszeitpunkt in bis zu drei gleichen jährlichen Raten auszuzahlen. Anspruch auf Sicherheitsleistung besteht nicht. Das Auseinandersetzungsguthaben wird mit 1% p.a. verzinst ab dem siebten Monat, der dem Ausscheidenszeitpunkt folgt.

5. Kosten, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Ausscheiden eines Gesellschafters entstehen, insbesondere Kosten für die Ermittlung des Abfindungsguthabens, trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der ausscheidende Gesellschafter. Löst das Ausscheiden eines Gesellschafters Grunderwerbsteuern aus, so hat der ausscheidende Gesellschafter dem Schuldner der Grunderwerbsteuer (sog. Steuerschuldner) die aus dem Ausscheiden resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten. Dies gilt auch, soweit die Grunderwerbsteuer infolge des Erwerbs weiterer Anteile an der grundbesitzenden Gesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt entstehen sollte. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Kosten und Grunderwerbsteuern von dem auszuzahlenden Abfindungsguthaben einzubehalten.
6. Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit den Erben des Gesellschafters fortgesetzt.

Nach dem Tod eines Gesellschafters hat derjenige, der sich gegenüber der Gesellschaft auf die Rechtsnachfolge des Gesellschafters beruft, seine erbrechtliche Berechtigung in einer zur Vornahme einer Eintragung im Handelsregister geeigneten Weise, d.h. durch Vorlage eines Erbscheins oder einer in einer öffentlichen Urkunde enthaltenen Verfügung von Todes wegen (notarielles Testament oder notarieller Erbvertrag) nebst Niederschrift über die Eröffnung der Verfügung durch das Nachlassgericht, nachzuweisen; § 35 GBO gilt entsprechend. Wird der Gesellschaft eine Ausfertigung einer Verfügung von Todes wegen nebst zugehöriger Eröffnungsniederschrift vorgelegt, darf die Gesellschaft denjenigen, der darin als Erbe oder Testamentsvollstrecker bezeichnet ist, als Berechtigten ansehen, ihn über die Beteiligung verfügen lassen und insbesondere mit befreiender Wirkung an ihn leisten, ausgenommen wenn der Gesellschaft das Fehlen der Berechtigung bekannt oder aufgrund grober Fahrlässigkeit nicht bekannt geworden ist.

Mehrere Erben eines Gesellschafters haben einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestimmen, der die Gesellschafterrechte des Erblassers bis zur Beendigung der Erbauseinandersetzung einheitlich wahrzunehmen hat.

## § 18

### Liquidation

1. Im Fall der Auflösung der Gesellschaft wird die Gesellschaft durch die von der Geschäftsführung im Namen der Gesellschaft beauftragte KVG als Liquidator abgewickelt, sofern die Gesellschafter nicht durch Gesellschafterbeschluss einen anderen Liquidator bestimmen.

2. Die Liquidation erfolgt nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften des KAGB und des HGB.
3. Der Liquidationserlös ist in folgender Reihenfolge zu verteilen:
  - a) Begleichung der sonstigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber externen Gläubigern;
  - b) Begleichung etwaig ausstehender Vergütungen und Auslagen der Komplementärin nach diesem Gesellschaftsvertrag;
  - c) Die erfolgsabhängige Vergütung der KVG;
  - d) Auskehrung eventueller positiver Salden auf den Kapitalkonten IV;
  - e) Auszahlung des restlichen Liquidationserlöses an die Gesellschafter entsprechend dem Verhältnis der auf den Kapitalkonten I gebuchten Hafteinlagen zueinander.

#### § 19

##### Mitteilungen, Schlussbestimmungen, Keine Anwendung des MoPeG

1. Der Gesellschafter erhält sämtliche Mitteilungen und Informationen der Gesellschaft digital, beispielsweise per E-Mail oder über ein internetbasiertes Anlegerportal (über das Einstellen einer Datei in einem PDF-, Word- oder einem vergleichbaren Dateiformats). Der Gesellschaft steht es frei hiervon abzuweichen und Mitteilungen und Informationen in anderer Text- und Schriftform zu versenden.

Dem Gesellschafter werden – sofern noch nicht vorhanden – die Zugangsdaten zum internetbasierten Anlegerportal im Rahmen der Zeichnungsabwicklung übermittelt. Sämtliche Mitteilungen und Informationen der Gesellschaft an die Gesellschafter werden, soweit gesetzlich zulässig und in diesem Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, dadurch zur Verfügung gestellt, dass die Gesellschaft sie in elektronischer Form zum Abruf im individuellen elektronischen Postfach des Gesellschafters im Anlegerportal hinterlegt. Der Gesellschafter erhält jeweils eine Benachrichtigung an seine E-Mail-Adresse.

Maßgeblich für Mitteilungen sowie Ausschüttungen und sonstige Auszahlungen an Gesellschafter sind die jeweils zum Zeitpunkt der Ausschüttungen oder Auszahlung und Mitteilung zuletzt mitgeteilten Kontodaten und Adressen.

2. Belege für die Geltendmachung von Sonderbetriebsausgaben

eines Geschäftsjahres sind von den Gesellschaftern spätestens bis zum 31. März des folgenden Geschäftsjahres bei der Geschäftsführung einzureichen. Gesonderte Aufforderungen zur Wahrung dieser Frist erfolgen nicht. Für die Berücksichtigung verspätet eingehender Belege wird keine Gewähr übernommen.

3. Die Gesellschafter sind verpflichtet, notwendige Mitwirkungen im Zusammenhang mit der Beteiligung zu erbringen, insbesondere solche, die zur Erbringung gesetzlicher, aufsichtsrechtlicher oder vertraglicher Pflichten notwendig sind.
4. Auf den Gesellschaftsvertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
5. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hierdurch nicht berührt, sofern dies nicht für eine der Vertragsparteien eine unzumutbare Härte darstellt.

Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche wirksame Bestimmung zu ersetzen, die im Rahmen der nächsten schriftlichen Beschlussfassung oder auf der nächsten Gesellschafterversammlung zu beschließen ist und die der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Vorstehendes gilt entsprechend, wenn Lücken im Vertrag festgestellt werden.

6. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann. Anleger, die ihre Beteiligung an der Gesellschaft im Rahmen eines Online-Dienstleistungsvertrages i. S. d. Verordnung (EU) Nr. 524/ 2013 begründet haben, können zur außergerichtlichen Streitbeilegung auch die von der Europäischen Kommission eingerichtete Plattform für die außergerichtliche Online-Streitbeilegung nutzen. Diese Plattform kann unter der folgenden Adresse aufgerufen werden: [www.ec.europa.eu/consumers/odr](http://www.ec.europa.eu/consumers/odr)
7. Den Gesellschaftern ist bekannt, dass das Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetz ("MoPeG") zum 01.01.2024 in Kraft tritt. Sie vereinbaren, dass der Gesellschaftsvertrag ausdrücklich den Regelungen zu dem Personengesellschaftsrecht zum Zeitpunkt des in Kraft tretens des Gesellschaftsvertrages unterliegt und die Regelungen des MoPeGs, auch nach dem 01.01.2024, auf die Gesellschaft und das Verhältnis der Gesellschafter zueinander keine Anwendung finden sollen.

Dortmund, den 26. Juli 2023

# 17 | TREUHANDVERTRAG

## Dienstleistungsvertrag bezüglich Registertreuhand und Stimmrechtsvertretung

zwischen

### Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

- nachfolgend auch „Fondsgesellschaft“ genannt -

und

### DS-AIF Treuhand GmbH

Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

- nachfolgend auch „Treuhänder“ genannt -

### Vorbemerkung

Die Fondsgesellschaft ist eine extern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuhs (KAGB). An der Fondsgesellschaft können sich Privatanleger im Sinne des KAGB („Anleger“) beteiligen.

Nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft, der dem Treuhänder vollumfänglich bekannt ist, besteht die Möglichkeit, dass sich Anleger an der Gesellschaft mittelbar als Treugeber über einen in der Beitrittsvereinbarung zu beauftragenden Treuhandkommanditisten beteiligen. Anleger, die sich mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligen, haben im Innenverhältnis der Fondsgesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

Mit der vorliegenden Vereinbarung wird der Treuhänder von der Fondsgesellschaft mit der Übernahme der Registertreuhandschaft sowie mit der Stimmrechtsvertretung im Rahmen von Gesellschafterversammlungen beauftragt.

### § 1

#### Registertreuhand

1. Der Treuhänder erklärt sich hiermit bereit, bei der Fondsgesellschaft die Stellung als Treuhandkommanditist zu übernehmen.

Im Falle einer entsprechenden Beauftragung durch Anleger in der jeweiligen Beitrittsvereinbarung kommt zwischen dem jeweiligen Anleger und dem Treuhänder ein Registertreuhandvertrag gemäß dem als **ANLAGE 1** beigefügten Muster zustande.

Auf der Grundlage der Beitrittsvereinbarung und des Registertreuhandvertrages wird der Treuhänder den betreffenden Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft für den jeweiligen Anleger übernehmen und treuhänderisch für diesen halten.

Das Muster der derzeit geltenden Beitrittsvereinbarung ist dem Treuhänder bekannt. Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) ist berechtigt, dieses Muster ohne vorherige Zustimmung zu verändern und eine geänderte Beitrittsvereinbarung zu verwenden, sofern sich hierdurch keine Auswirkungen für den Treuhänder ergeben; bei Veränderungen, die die Rechtsstellung des Treugeber berühren, darf die Fondsgesellschaft nur mit vorheriger Zustimmung des Treuhänders eine geänderte Beitrittsvereinbarung verwenden.

2. Der Treuhänder erteilt hiermit der KVG, Vollmacht, im Namen des Treuhänders mit Anlegern im Rahmen der Beitrittsvereinbarung Registertreuhandverträge gemäß dem als **ANLAGE 1** beigefügten Muster abzuschließen.

Die KVG und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind insoweit von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die KVG ist berechtigt, Dritten Untervollmacht zu erteilen und diese Dritten ebenfalls von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien.

3. Der Treuhänder ist gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft mit einer Haftsumme in Höhe von EUR 1.000,00 mit dem Beitritt des ersten Anlegers als Kommanditist im Handelsregister der Fondsgesellschaft einzutragen.

Der Treuhänder verpflichtet sich, auf Anforderung durch die KVG der Fondsgesellschaft unverzüglich an sämtlichen Anmeldungen zum Handelsregister mitzuwirken, bei denen eine Mitwirkung der Kommanditisten erforderlich ist.

### § 2

#### Stimmrechtsvertretung

1. Die Fondsgesellschaft beauftragt hiermit den Treuhänder mit der Wahrnehmung der Stimmrechtsvertretung bei Gesellschafterversammlungen.
2. Die Gesellschafter der Fondsgesellschaft sind im Rahmen der Ladung zur Gesellschafterversammlung darauf hinzuweisen, dass sie die Möglichkeit haben, ihre Stimmen bei der Gesellschafterversammlung durch den Treuhänder als Stimmrechtsvertreter auszuüben.

Der Ladung ist ein Antwortformular beizufügen, in dem die Gesellschafter den Treuhänder als Stimmrechtsvertreter zur Ausübung ihrer jeweiligen Stimmrechte gemäß den in dem Antwortformular erteilten Weisungen beauftragen. Soweit zu einzelnen Beschlusspunkten keine Weisung erteilt wird, gilt dies als Weisung zur Stimmenthaltung.

- Der Treuhänder verpflichtet sich, an den Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft teilzunehmen und in den Gesellschafterversammlungen die ihm in den Antwortformularen erteilten Stimmrechtsvollmachten weisungsgemäß auszuüben.

### § 3

#### Vergütung

- Für die Wahrnehmung der in diesem Vertrag übernommenen Aufgaben als Registertreuhänder und als Stimmrechtsvertreter erhält der Treuhänder eine jährliche

Vergütung in Höhe von € 2.100,00 p.a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die in monatlichen Teilbeträgen nachschüssig zahlbar ist. Die Vergütung für das erste Geschäftsjahr wird zeitanteilig ab der Vertriebsgenehmigung der BaFin für die Fondsgesellschaft gezahlt. Die Vergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2025 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 2,5%.

- Die Vergütung aus Ziffer 1 wird durch die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlt.
- Sämtliche dem Treuhänder entstehende Kosten und Auslagen, insbesondere Kosten der Teilnahme an Gesellschafterversammlungen als Stimmrechtsvertreter, sind mit der vorstehenden Vergütung abgegolten. Etwaige Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Übertragung von Beteiligungen und Änderungen im Treuhand- oder Handelsregister kann der Treuhänder der Fondsgesellschaft separat in Rechnung stellen. Die Fondsgesellschaft wiederum kann diese Kosten gemäß § 16 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrages dem Anleger in Rechnung stellen. Eine direkte Rechnungsstellung des Treuhänders an den Anleger ist möglich. § 8 Punkt 9 der Anlagebedingungen ist entsprechend vom Treuhänder zu berücksichtigen.

### § 4

#### Vertragsdauer, Kündigung

- Der vorliegende Vertrag wird für die Dauer bis zur Vollbeendigung der Fondsgesellschaft eingegangen.
- Die Fondsgesellschaft und der Treuhänder sind berechtigt, den vorliegenden Vertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft ordentlich zu kündigen. Das beiderseitige Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

### § 5

#### Schlussbestimmungen

- Auf diesen Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
- Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hierdurch nicht berührt, sofern dies nicht für eine der Vertragsparteien eine unzumutbare Härte darstellt.

Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche wirksame Bestimmung zu ersetzen, die der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

Vorstehendes gilt entsprechend, wenn Lücken im Vertrag festgestellt werden.

- Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Fondsgesellschaft, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

#### ANLAGE 1: Registertreuhandvertrag

Dortmund, den 26. Juli 2023

#### Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG

vertreten durch die DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH

#### DS-AIF Treuhand GmbH

- Treuhänder -

#### Zustimmung:

Dortmund, den 26. Juli 2023

#### Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft

Anlage 1:

## REGISTERTREUHANDVERTRAG

zwischen

### der in der Beitrittsvereinbarung benannten Person

- nachfolgend auch „Treugeber-Anleger“ genannt -

und

### DS-AIF Treuhand GmbH

Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund  
vertreten durch den Geschäftsführer  
Herrn Sebastian Podwojewski

- nachfolgend auch „Treuhand“ genannt -

bezüglich einer Kommanditbeteiligung des Anlegers an der

### Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

- nachfolgend auch „Fondsgesellschaft“ genannt -

### Vorbemerkung

Die Fondsgesellschaft ist eine extern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). An der Fondsgesellschaft können sich Privatanleger im Sinne des KAGB („Anleger“) beteiligen.

Nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft besteht die Möglichkeit, dass sich Anleger an der Gesellschaft mittelbar als Treugeber über einen in der Beitrittsvereinbarung zu beauftragenden Treuhandkommanditisten beteiligen. Anleger, die sich mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligen, haben im Innenverhältnis der Fondsgesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

Im Rahmen des Gesellschaftsvertrages ist der Treuhänder mit der Übernahme der Registertreuhandenschaft sowie mit der Stimmrechtsvertretung im Rahmen von Gesellschafterversammlungen beauftragt worden.

### § 1

#### Registertreuhand

1. Die Treuhänderin erwirbt im Auftrag des Treugeber-Anlegers und hält treuhänderisch im eigenen Namen, aber für anteilige Rechnung des Treugeber-Anlegers, einen Kommanditanteil als Treuhandkommanditist an der Fondsgesellschaft. Zu diesem Zweck übernimmt die Treuhänderin auf der Grundlage des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft, der Beitrittsvereinbarung und dieses Registertreuhandvertrages den von dem Treugeber-Anleger in der Beitrittsvereinbarung gezeichneten Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft

(die „Beteiligung“) und hält diesen während der Vertragsdauer treuhänderisch für den Treugeber-Anleger.

2. Die Höhe der anteilig erworbenen und gehaltenen Beteiligung bestimmt sich nach der in der Beitrittsvereinbarung vom Treugeber-Anleger übernommenen Zeichnungssumme. Daneben hat der Treugeber-Anleger ein Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 5% zu leisten.
3. Die Treuhänderin ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, im Namen der Treugeber-Anleger alle Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, die für den Erwerb, das Halten und Verwalten der Beteiligung des Treugeber-Anlegers jeweils notwendig und zweckdienlich sind oder in Zukunft werden.
4. Der Treugeber-Anleger hat die Treuhänderin im Falle einer Inanspruchnahme durch Gläubiger der Fondsgesellschaft gänzlich freizustellen; die anteilige Freistellungsverpflichtung des Treugeber-Anlegers ist dabei jedoch auf einen Betrag in Höhe von 1,0% der von dem Treugeber-Anleger in der Beitrittsvereinbarung übernommenen Pflichteinlage beschränkt.
5. Der Treugeber-Anleger kann nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft alle Rechte aus der von der Treuhänderin anteilig für ihn gehaltenen Beteiligung unmittelbar selbst ausüben.

Die Treuhänderin tritt hiermit die auf die treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden vermögensrechtlichen Ansprüche an den Treugeber-Anleger ab. Der Treugeber-Anleger nimmt diese Abtretung hiermit an.

Die Treuhänderin erteilt dem Treugeber-Anleger hiermit unwiderruflich Vollmacht zur Ausübung der auf die treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden Stimmrechte.

6. Die Treuhänderin ist berechtigt, für weitere Treugeber-Anleger Kommanditanteile an der Fondsgesellschaft zu übernehmen bzw. ihren Kommanditanteil zu erhöhen und diesen erhöhten Kommanditanteil auf Rechnung weiterer Treugeber-Anleger anteilig treuhänderisch zu halten und zu verwalten.
7. Die Treuhänderin hält die übernommene Beteiligung im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil. Sie tritt nach außen im eigenen Namen auf. Die Treuhänderin nimmt die Stimmrechte des Treugeber-Anlegers in Gesellschafterversammlungen entsprechend einer zuvor ausgesprochenen schriftlichen Weisung wahr, sofern der Treugeber-Anleger nicht selbst an der Gesellschafterversammlung bzw. der Abstimmung im Umlaufverfahren teilnimmt. Erfolgt keine schriftliche Weisung, enthält sich die Treuhänderin in der Gesellschafterversammlung mit den anteilig auf den Treugeber-Anleger entfallenden Stimmen.

Die Treuhänderin hält das Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen.

**§ 2****Vergütung**

Die Übernahme der Stellung als Registertreuhänder durch die Treuhänderin wird von der Fondsgesellschaft im Rahmen des abgeschlossenen KVG-Bestellungsvertrages vergütet. Die Treuhänderin erhält keine gesonderte Vergütung von dem Treugeber-Anleger außer etwaige Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Übertragung von Beteiligungen und Änderungen im Treuhand- oder Handelsregister. § 8 Punkt 9 der Anlagebedingungen ist entsprechend von der Treuhänderin zu berücksichtigen.

**§ 3****Vertragslaufzeit, Beendigung**

1. Der vorliegende Vertrag wird für die Dauer bis zur Beendigung der Liquidation der Fondsgesellschaft eingegangen.
2. Der Treugeber-Anleger ist berechtigt, den Vertrag jederzeit zu kündigen.

Die Treuhänderin ist berechtigt, den Vertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft ordentlich zu kündigen.

Das beiderseitige Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Kündigungen müssen schriftlich durch eingeschriebenen Brief erfolgen.

3. Der Vertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhänderin oder der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse.
4. Für den Fall der Beendigung des Vertrages tritt die Treuhänderin hiermit die treuhänderisch für den Treugeber-Anleger gehaltene Beteiligung an den Treugeber-Anleger ab, der diese Abtretung hiermit annimmt. Die Übertragung erfolgt aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt der Eintragung des Treugeber-Anlegers als Kommanditist der Fondsgesellschaft im Handelsregister.

**§ 4****Übertragung, Erbfall**

Im Fall einer rechtsgeschäftlichen Übertragung der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung durch den Treugeber-Anleger wird der Vertrag mit dem Übernehmer der Beteiligung fortgesetzt; im Fall des Todes des Treugeber-Anlegers wird der Vertrag mit den Erben des Treugeber-Anlegers fortgesetzt, soweit diese nach Gesellschaftsvertrag den Anteil übernehmen können.

**§ 5****Schlussbestimmungen**

1. Auf diesen Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hierdurch nicht berührt, sofern dies nicht für eine der Vertragsparteien eine unzumutbare Härte darstellt.

Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche wirksame Bestimmung zu ersetzen, die der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

Vorstehendes gilt entsprechend, wenn Lücken im Vertrag festgestellt werden.

3. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Fondsgesellschaft, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

Dortmund, den 26. Juli 2023

---

**DS-AIF Treuhand GmbH**

- Treuhänder -

---

**Immobilienwerte II Aschaffenburg GmbH & Co. geschlossene Investment KG**

vertreten durch die DS Immobilienwerte I 6b Verwaltungs-GmbH  
- Fondsgesellschaft -

# 18 | GLOSSAR

AfA	Absetzung für Abnutzung (Abschreibungen)
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
Ausgabeaufschlag	Aufgeld, Ausgabeaufschlag auf den nominellen Ausgabepreis eines Kommanditanteils
AIF	Alternativer Investmentfonds
AIFM	Alternative Investment Fund Manager Directive, eine EURichtlinie zu Managern alternativer Investmentfonds
AO	Abgabenordnung
Asset	Vermögensgegenstand, Anlageobjekt beziehungsweise Wirtschaftsgut
Asset Deal	Unmittelbarer Kauf/Verkauf einer Immobilie
Auszahlung	Verteilung liquider Mittel anteilig an die Anleger. Handels- und steuerrechtlich handelt es sich bei Auszahlungen um Entnahmen.
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz
BewG	Bewertungsgesetz
BFH	Bundesfinanzhof in München, Oberster Gerichtshof in Steuer- und Zollangelegenheiten
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BMF	Bundesministerium der Finanzen in Berlin
BStBl	Bundessteuerblatt
BV	Bestandsverzeichnis
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BZSt	Bundeszentralamt für Steuern
Cashflow	Wirtschaftliche Messgröße, die den Nettozufluss liquider Mittel während einer Periode darstellt
Compliance	Einhaltung von Regeln in Form von Recht und Gesetz bzw. Richtlinien oder freiwilligen Kodizes („Regeltreue“, „Regelkonformität“)
Cross default	Wechselseitige Ausfallklauseln zwischen zwei Verträgen
CRS	Common Reporting Standard, Teil eines automatischen Austauschs von (Steuer-)Informationen
DSCR	Debt Service Cover Ratio = Kapitaldienst-Deckungsgrad
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung
DStR	Zeitschrift Deutsches Steuerrecht
Due Diligence	Eine mit gebotener Sorgfalt durchgeführte Risikoprüfung
EBITDA	Betriebswirtschaftliche Kennzahl: Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibung
EBITDA Marge	Verhältnis von EBITDA zu Umsatz
EGBGB	Einführungsgesetz BGB
ErbStG	Erbschaftsteuergesetz
EStG	Einkommensteuergesetz
EStR	Einkommensteuerrichtlinien
€	Euro
EURIBOR	European Interbank Offered Rate ist der Zinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft
EZB	Europäische Zentralbank
FATCA	Foreign Account Tax Compliance Act US-Gesetz, das in den USA steuerpflichtige Naturalpersonen und Unternehmen mit Sitz außerhalb der USA zur Mitteilung steuererheblicher Daten, insbesondere von Auslandskonten gegenüber den US-Steuerbehörden verpflichtet.

FG	Finanzgericht
FKAustG	Finanzkonten-Informations-Austauschgesetz
Forward-Festzinsvereinbarung	Hierbei werden die Zinsen für ein Darlehen festgelegt, das erst später (beispielsweise erst in 6 Monaten) in Anspruch genommen wird.
GewStG	Gewerbesteuergesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH & Co. KG	Besondere Ausprägung der im HGB geregelten Kommanditgesellschaft (KG). Der unbegrenzt haftende Gesellschafter ist keine natürliche Person, sondern eine juristische Person (GmbH).
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GrStG	Grundsteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
HR	Handelsregister
HRA	Handelsregisterteil, in dem Personengesellschaften eingetragen werden
HRB	Handelsregisterteil, in dem Kapitalgesellschaften eingetragen werden
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
IFRS	International Financial Reporting Standards, verpflichtender Berichts-Standard für kapitalmarktorientierte Unternehmen
InvStG	Investmentsteuergesetz
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände
KG	Kommanditgesellschaft
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft
Leverage	Hebeleffekt, darunter wird die Hebelwirkung der Finanzierungskosten des Fremdkapitals auf die Eigenkapitalverzinsung verstanden
MiFID	Englisch: Markets in Financial Instruments Directive, Deutsch: Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente (Finanzmarktrichtlinie)
Nettoinventarwert	Wert des Fondsvermögens: Vermögensgegenstände abzüglich bestehender Schuldpositionen
OECD	Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
OFD	Oberfinanzdirektion
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
p. a.	per annum = pro Jahr
Publikums-AIF/ Publikums-Investmentfonds	Alternativer Investmentfonds, der sich an Privatanleger richtet
Prime Broker	Finanzdienstleister, welche ganz oder überwiegend auf die Bedienung von Hedgefonds ausgerichtet sind
Qualifizierte Privatanleger	Anleger, die die Anforderungen gemäß § 1 Absatz 19 Nummer 33 Buchstabe a) Doppelbuchstaben bb) bis ee) KAGB erfüllen (siehe § 6 des Gesellschaftsvertrages)
Share Deal	Kauf- und Übertragungsvertrag über gesellschaftsrechtliche Beteiligung/ Anteile an der zum Verkauf stehenden Gesellschaft
tlw.	teilweise
Tz.	Textziffer
UStG	Umsatzsteuergesetz
(Zins-)Derivat	Ein (Zins-)Derivat ist ein Termingeschäft, dessen Wert sich von einem Zinssatz oder einer anderen zinsbezogenen Größe als Basiswert ableitet.
Zinsschranke	Bei der Zinsschranke handelt es sich um ein Element der Unternehmensbesteuerung in Deutschland. Sie regelt die Beschränkung des Betriebsausgabenabzugs von Zinsaufwendungen bei gewerblichen Unternehmen.
Zinsswap	Ein Zinsswap ist ein Zinsderivat, bei dem zwei Vertragspartner vereinbaren, zu bestimmten zukünftigen Zeitpunkten Zinszahlungen auf festgelegte Nennbeträge auszutauschen.

FSC®, EU Ecolabel, Nordic Ecolabel,  
Total chlorfrei gebleicht (TCF), Blauer Engel uz14

Der Umwelt zuliebe haben wir uns mit diesem Papier für eine nachhaltige Variante entschieden,  
die aus 100% Recyclingfasern hergestellt wird und mit dem Umweltzeichen Blauer Engel zertifiziert ist.  
Einen zusätzlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten wir, indem wir klimaneutral drucken lassen.