



Über ein nachhaltiges Immobilieninvestment im Wachstumsmarkt „Studentisches Wohnen“.

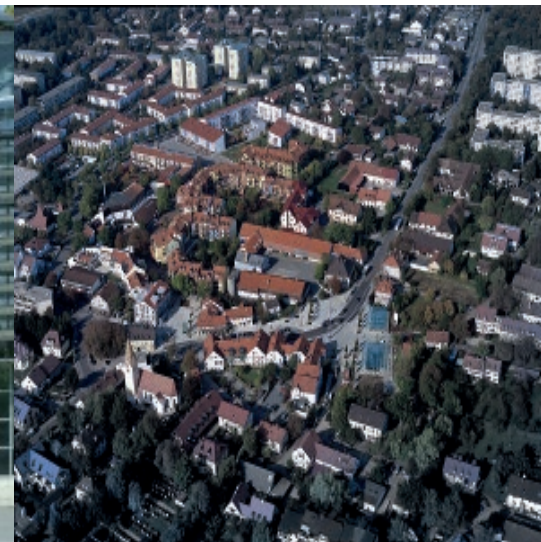
Das SLC 2.2 in Garching bei München.



Steueroptimierte Lösung für §§ 6b, 6c EStG-Rücklagen
in der Universitätsstadt Garching bei München.

SLC 2.2

Student Living Center Fonds



INHALT

Sehr geehrte Leser,

der Immobilienmarkt ist und bleibt der „sichere Hafen“ für Investoren. Gerade in München und hier insbesondere auf dem studentischen Wohnungsmarkt ist die Nachfrage ungebrochen, Tendenz weiter steigend.

Unser Konzept, für diesen Markt höchstwertige Angebote zu schaffen, hat sich seit Jahren bewährt. Wir haben in der Universitätsstadt Garching, in bevorzugter Lage am nördlichen Stadtrand der Weltmetropole über 600 Apartments für Studenten gebaut.

Unser aktuelles Angebot an Sie stellt dabei eine besonders attraktive Beteiligungsmöglichkeit dar, die zu den hervorragenden Eckwerten der Immobilie auch noch eine Steueroptimierung in Form eines § 6b-Fonds bietet.

Aber lesen Sie selbst oder besuchen Sie uns vor Ort. Ich bin sicher, Sie werden begeistert sein.

Herzlichst Ihr


Jürgen Jost

1.	Das Angebot im Überblick	8
2.	Wesentliche Risiken	20
3.	Chancen der Beteiligung	36
4.	Investitionsgegenstand	40
4.1	Makrostandort – Die Stadt Garching	40
4.2	Studieren in Garching	44
4.3	Mikrostandort – Die Lage der Immobilie	48
4.4	Baubeschreibung	52
4.5	Grundbuchdaten	55
4.6	Planungsrechtliche Situation/Bebauungsplan	56
4.7	Mieter	57
4.8	Bewertung	58
5.	Der Fonds in Zahlen	60
5.1	Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)	60
5.2	Prognoserechnung (Prognose)	65
5.3	Verkaufsprognose (Prognose)	80
5.4	Sensitivitäten (Abweichung von der Prognose)	82
6.	Kosten	88
7.	Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge	96
8.	Wesentliche steuerliche Grundlagen	122
9.	Grundsätze des Liquiditätsmanagements	139
10.	Gesetzliche Mindestangaben im Verkaufsprospekt	140
11.	Wesentliche Vertragspartner	150
12.	Erläuterungen zur Abwicklung	154
13.	Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen	158
14.	Anhang	168
14.1	Gesellschaftsvertrag der Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment -KG	168
14.2	Anlagebedingungen	188
14.3	Anteilsverkauf	198
14.4	Anlage 1 zum Anteilsverkauf – Auskünfte zur Übertragung einer §§ 6B-, 6C-Rücklage	200
14.5	Anlage 2 zum Anteilsverkauf – Handelsregistervollmacht	202
14.6	Anlage 3 zum Anteilsverkauf – Vollmacht	203
15.	Glossar	204



78

HOCHWERTIG MÖBLIERTE
STUDENTENWOHNUNGEN

3.787 m²

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

2.539 m²

GESAMTWOHNFLÄCHE

100%

VERMIETUNGSQUOTE ALLER
STUDENT LIVING
CENTER



1. Das Angebot im Überblick



1. Fondsgesellschaft

Fondsgesellschaft ist die Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG mit dem Sitz in Grünwald.

Persönlich haftende Gesellschafterin und geschäftsführende Gesellschafterin ist die Garching SLC 2.2 Fonds Verwaltungs GmbH mit dem Sitz in Grünwald (im Folgenden „Komplementärin“ genannt).

Geschäftsanschrift der Fondsgesellschaft und der Komplementärin ist: Nördliche Münchner Straße 16, 82031 Grünwald.

Die Anleger erwerben im Wege des Anteilskaufs Kommanditbeteiligungen an der Fondsgesellschaft von der Melampus Vermögensverwaltungs GmbH mit Sitz in Grünwald (im Folgenden auch „Melampus GmbH“ genannt).

Die Fondsgesellschaft erfüllt als intern verwalteter geschlossener Alternativer Investmentfonds (AIF) die Voraussetzungen des § 2 Abs. 5 Satz 2 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Vor diesem Hintergrund verfügt die Fondsgesellschaft nicht über eine Erlaubnis nach dem KAGB und daher müssen bestimmte Anforderungen des KAGB nicht eingehalten werden.

2. Ziele und Anlagepolitik

2.1 STEUERLICHE KONZEPTION – ÜBERTRAGUNG DER STILLEN RESERVEN

Das vorliegende Beteiligungsangebot soll Anlegern die Möglichkeit geben, die sofortige Besteuerung von bestimmten Veräußerungsgewinnen oder aber die gewinnerhöhende Auflösung einer bestehenden Rücklage nach § 6b bzw. § 6c des Einkommensteuergesetzes (EStG), (im Folgenden „§ 6b-Rücklage“ genannt), zu vermeiden, indem diese auf die Immobilie der Fondsgesellschaft steuerneutral übertragen werden können. Die Übertragung hat zur Folge, dass die Besteuerung über einen längeren Zeitraum hinaus in die Zukunft verlagert wird. Die Möglichkeit der Übertragung bezieht sich auf Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken oder Gebäuden, die sich zuvor mindestens sechs Jahre in einem gewerblichen oder freiberuflichen oder land- und forstwirtschaftlichen Betriebsvermögen befunden haben.

Das Beteiligungsangebot bietet einen § 6b-Hebel von ca. 260 %. Das bedeutet, dass mit einer Zeichnung von beispielsweise EUR 100.000 eine § 6b-Rücklage in Höhe von ca. EUR 260.000 steuerbegünstigt übertragen werden kann.

Die TU München erwartet in den nächsten Jahren einen deutlichen Anstieg der Studierenden. Der Wohnraum für mehr als 13.000 Garchinger Studenten ist bereits heute sehr knapp.

Entsprechend steigen die Mietpreise, insbesondere für Wohnungen mit weniger als 50 m² Wohnfläche.



Durch die Beteiligung an der Fondsgesellschaft erzielen Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Auch soweit die Fondsgesellschaft Zinsen oder sonstige Kapitalerträge vereinnahmt, erzielen die Anleger Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

Bitte beachten Sie zum Ganzen die ausführlichen Hinweise im Kapitel 8 „Wesentliche steuerliche Grundlagen“.

2.2 ZIELGRUPPE

Zielgruppe des Fonds sind Anleger, die nach § 6b bzw. § 6c EStG über einen übertragbaren Gewinn oder eine übertragbare Rücklage verfügen und die die Beteiligung an der Fondsgesellschaft zur Übertragung des Gewinns bzw. der Rücklage auf die Immobilie der Fondsgesellschaft eingehen wollen. Durch eine solche Übertragung wird die sofortige Besteuerung der stillen Reserven vermieden und solange aufgeschoben, bis Reinvestitionsgüter (hier: der Fondsgesellschaft) veräußert werden, bzw. über eine Minderabschreibung im Zeitablauf nachgeholt.

Das Beteiligungsangebot richtet sich an unternehmerisch orientierte Anleger, die über Erfahrung mit Kapitalanlagen verfügen sowie rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Kenntnisse besitzen. Interessenten, die nicht über entsprechende Kenntnisse und Erfahrung verfügen, wird empfohlen, sachkundige Berater zu konsultieren, bevor eine Anlageentscheidung getroffen wird.

In jedem Fall ist diese Anlageform als eine langfristige anzusehen und für Interessenten gedacht, die über einen langfristigen Investitionshorizont und ausreichend Liquidität verfügen. Das Angebot ist nicht geeignet für Anleger, die eine Anlage mit einer festen Verzinsung oder einem bereits heute feststehenden Rückzahlungsbetrag zu einem festen Rückzahlungstermin suchen oder eventuell kurzfristig über ihre Einlage verfügen müssen.

2.3 INVESTITIONSgegenstand

Investitionsgegenstand ist eine Studentenwohnanlage mit 78 Wohnungen in Garching, Freisinger Landstraße 47. Hierzu hat die Fondsgesellschaft Sondereigentum an auf dem in der Stadt Garching, Gemarkung Garching gelegenen Grundbesitz Flurstück 164/6, im Jahr 2008 im 1.-4. OG errichteten 78 Wohnungen nebst Gemeinschaftsflächen mit einer vermietbaren Wohn-/Nutzfläche von 2.539,40 m² (im Folgenden auch „Immobilie“ oder „Fondsimmobilie“ genannt) erworben. Der Kaufvertrag wird näher im Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“ beschrieben. Die Immobilie liegt nördlich des Ortskerns von Garching, zwischen diesem und dem Hochschul- und Forschungsgelände der Technischen Universität. Sie wurde 2008 errichtet. Die Wohnungen haben unterschiedliche Größen, 22 m² Wfl. bis 48 m² Wfl.

78 voll vermietete Studentenapartments sind Kern des Investments.



Ein langfristig geschlossener Generalmietvertrag über das gesamte Objekt sorgt für laufende Mieteinnahmen

Die Immobilie wurde von der Fondsgesellschaft an die Jost Verwaltungs GmbH mit Sitz in Grünwald (im Folgenden auch „Generalmieter“ genannt) vermietet, die die einzelnen Wohnungen untervermieten wird. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2034. Die anfängliche Jahresnettomiete beträgt im Jahr 2014 (beginnend ab Juni 2014) EUR 328.852 (entspricht EUR 18,50 pro m² vermietbarer Fläche). Der Mietvertrag enthält eine Staffelmietvereinbarung, aufgrund welcher sich die Miete während der gesamten Mietvertragslaufzeit in mehreren Schritten erhöht.

Der Generalmieter übernimmt mit Ausnahme der Grundsteuer und der Kosten des Allgemeinstroms sowie der Gebäudeversicherungen sämtliche Betriebskosten nach § 2 Betriebskostenverordnung. Ferner beteiligt sich der Generalmieter an den anfallenden Instandhaltungsaufwendungen. Der Generalmietvertrag wird näher ausgeführt im Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“.

Nach dem Investitions- und Finanzierungsplan des Investmentvermögens beträgt das Gesamtinvestitionsvolumen EUR 13.790.000, davon

- Eigenkapital: EUR 5.565.000 (EUR 5.300.000 Kommanditkapital zzgl. EUR 265.000 Agio)
- Fremdkapital: EUR 8.225.000.

2.4 ANLAGEPOLITIK

Anlagepolitik des Fonds ist das Einwerben und Investieren von Kommanditkapital in den Investitionsgegenstand. Die Anlagestrategie besteht darin, durch die Verfolgung der Anlagepolitik des Fonds die Ziele des Fonds zu verwirklichen.

3. Wesentliche Aspekte

3.1 EIGENKAPITAL DER FONDSGESELLSCHAFT

Das Kommanditkapital setzt sich zusammen aus der festen Kapitaleinlage (zugleich die im Handelsregister eingetragene Haftenlage) in Höhe von EUR 530.000 und der variablen Kapitaleinlage in Höhe von EUR 4.770.000 und beträgt insgesamt EUR 5.300.000. Dies entspricht der Pflichteinlage der Anleger.

Der Anleger hat neben der Pflichteinlage ein Agio/einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5,00 % der Pflichteinlage, d.h. insgesamt EUR 265.000 zu zahlen.

3.2 FREMDKAPITAL

Die Höhe des Fremdkapitals beträgt EUR 8.225.000.

3.3 MINDESTBETEILIGUNG

Die Mindestbeteiligung beträgt EUR 20.000 zzgl. 5,00 % Agio. Da die Anleger die Höhe ihrer Beteiligung an der Gesellschaft oberhalb der vorgesehenen Mindestbeteiligung frei wählen können, ist die Nennung der genauen Anzahl der Anleger nicht möglich. Im Hinblick auf den Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage in Höhe von EUR 5.300.000 (ohne Agio) entspricht dies einer Anzahl von maximal 265 Zeichnungen auf der Basis der Mindestbeteiligung (ohne Agio). Höhere Zeichnungssummen müssen durch 1.000 teilbar sein.

3.4 BETEILIGUNGSFRIST

Der Vertrieb beginnt mit Mitteilung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht an die Gesellschaft, dass mit dem Vertrieb begonnen werden kann (§ 316 Abs. 3 KAGB) und endet mit der Vollplatzierung, spätestens zum 31.12.2017.

3.5 BETEILIGUNGSZEITPUNKT

Der Beitritt der Anleger zur Fondsgesellschaft erfolgt mit Eintragung des Anlegers als Kommanditisten im Handelsregister.

3.6 RECHTLICHE GESTALTUNG DER BETEILIGUNG

Mit Zeichnung haben die Anleger ihre Pflichteinlage zzgl. Agio innerhalb von zehn Werktagen zu leisten. Alle Anleger werden anschließend als Kommanditisten in das Handelsregister eingetragen. Sie erteilen hierzu der Komplementärin, Garching SLC 2.2 Fonds Verwaltungs GmbH, eine notariell beglaubigte Vollmacht. Die im Zusammenhang mit der Vollmachtserteilung anfallenden Notarkosten trägt der Anleger. Die durch die erstmalige Eintragung in das Handelsregister anfallenden Kosten trägt die Fondsgesellschaft.





Die Anleger werden mit einer Haftsumme in Höhe von 10,00 % der Pflichteinlage (auch feste Kapitaleinlage genannt) ins Handelsregister eingetragen. Die verbleibenden 90,00 % der Pflichteinlage werden als variable Kapitaleinlage erbracht. Die feste Kapitaleinlage und variable Kapitaleinlage bilden zusammen die Beteiligung an der Fondsgesellschaft. Die feste Kapitaleinlage ist maßgebend für das Stimmrecht, die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen sowie den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben.

Rechtliche Grundlagen für die Beteiligung sind dieser Prospekt, der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft und die Anlagebedingungen (§ 266 KAGB).

3.7 RECHTE AUS DER BETEILIGUNG

Die Beteiligung erfolgt durch Erwerb eines Kommanditanteils an einer Kommanditgesellschaft. Der Inhaber eines Kommanditanteils hat kraft Gesetzes Anspruch auf Auskunft und Rechnungslegung bzgl. des Jahresabschlusses und auf Vorlage des Jahresberichts. Darüber hinaus sind mit dem Kommanditanteil sämtliche Mitgliedschaftsrechte aufgrund einer Kommanditistenstellung, und zwar Beteiligung und Entnahme von Gewinn sowie Kontroll-, Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Fondsgesellschaft verbunden. Die Ausgestaltung der hier benannten Rechte wird im Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“ ausführlich beschrieben.

3.8 GEPLANTE AUSSCHÜTTUNGEN

Die Prognoserechnung sieht jährliche Ausschüttungen an die Anleger durch die Fondsgesellschaft vor. Durch Bildung einer Liquiditätsreserve während des Prognosezeitraumes und einem Veräußerungserlös aus der Veräußerung der Immobilie sollte nach der Prognose zusätzlich mit einer Schlussausshüttung gerechnet werden können. Die jährlichen Ausschüttungen erfolgen jeweils zum 30.09. des Folgejahres und sind so kalkuliert, dass sie vorrangig zur Deckung (ganz oder teilweise) der Steuerlast des Anlegers aus seiner Beteiligung – bei einem unterstellten Steuersatz von 30,00 % zzgl. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer – zur Verfügung stehen. Durch die Schlussausshüttung kann der Anleger je nach persönlicher Steuerbelastung weitere Liquiditätsüberschüsse aus der Beteiligung erzielen.

3.9 KOSTEN

Angaben zu den Kosten sind im Kapitel 6 „Kosten“ aufgenommen.

3.10 BEIRAT

Die Fondsgesellschaft hat einen Beirat gebildet, der u. a. die Geschäftsführung bei der Umsetzung der Anlagebedingungen überwacht. Nähere Angaben sind im Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“ aufgenommen.

3.11 HAFTUNG DES ANLEGERS UND NACHSCHUSSPFLICHT

Gegenüber den Gläubigern der Fondsgesellschaft ist die Haftung des Anlegers gemäß §§ 171 ff. HGB auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen, soweit die Einlage vom Anleger geleistet ist und nicht ganz oder teilweise zurückgezahlt wird. Ausführliche Angaben dazu finden Sie in Kapitel 2 „Wesentliche Risiken“ unter der Überschrift „Haftung der Anleger“.

3.12 LAUFZEIT/KÜNDIGUNG

Die Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2034 befristet (Grundlaufzeit). Das Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht, § 161 Abs. 1 KAGB. Die Fondsgesellschaft wird nach Ablauf der Grundlaufzeit aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit (einfache Mehrheit) etwas anderes. Die Dauer der Gesellschaft kann bis längstens zum 31.12.2044 verlängert werden. Eine darüber hinausgehende Verlängerung der Fondsgesellschaft ist nicht möglich.

3.13 FUNGIBILITÄT

Die Weiterveräußerung des Kommanditanteils ist grundsätzlich möglich. Eine vorzeitige Übertragung oder Veräußerung der Beteiligung ist aber sowohl gesellschaftsvertraglich (Zustimmung der Geschäftsführung erforderlich) als auch faktisch (Nachfrage am Sekundärmarkt) eingeschränkt.

3.14 ABFINDUNG BEI AUSSCHEIDEN

Scheidet der Anleger aus der Gesellschaft aus, steht ihm in § 11 des Gesellschaftsvertrages näher ausgestalteter Abfindungsanspruch zu. Vergleiche hierzu auch die Erläuterungen in Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“.

4. Praktische Informationen und Querverweise

4.1 VERWAHRSTELLE

Verwahrstelle der Fondsgesellschaft ist die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft mit Sitz in Hamburg.

4.2 WEITERE INFORMATIONEN ÜBER DIE FONDSGESELLSCHAFT

Den Verkaufsprospekt und die aktuellen Berichte, die aktuellen Anteilspreise, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie weitere Informationen zu dieser Fondsgesellschaft finden Sie kostenlos in deutscher Sprache auf unserer Homepage unter www.6bfonds2-garching.de.

4.3 STEUERVORSCHRIFTEN

Die Fondsgesellschaft unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden. Vergleiche zu den wesentlichen steuerlichen Grundlagen des Beteiligungsangebots die Erläuterungen in Kapitel 8.

5. Registrierung/Regulierung

Diese Fondsgesellschaft ist in Deutschland registriert und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

6. Vertrieb

Die Anteile an der Fondsgesellschaft dürfen gemäß Anhang I Nr. 2 b) der Richtlinie 2011/61/EU (AIFM-Richtlinie) durch die Fondsgesellschaft selbst oder durch nach § 32 KWG zugelassene Finanzdienstleistungsinstitute vertrieben werden. Das Vertriebsprivileg des § 2 Abs. 6 Nr. 8 d) KWG findet keine Anwendung.





7. Prospektverantwortlichkeit und Vollständigkeit

Die Angaben, Zahlen, Prognosen und Berechnungen in diesem Prospekt wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Sie beruhen auf den Angaben der gegenwärtigen und künftigen Vertragspartner der Gesellschaft und den derzeitigen wirtschaftlichen Verhältnissen, Gesetzen, Verwaltungsauffassungen und der Rechtsprechung. Für Abweichungen durch künftige wirtschaftliche Entwicklungen, durch Änderungen der rechtlichen und steuerlichen Grundlagen wie Gesetze, Erlasse und Rechtsprechung sowie durch Dispositionskorrekturen im Gesamtinteresse und durch Beschlüsse der Gesellschafter kann keine Haftung übernommen werden.

Die Fondsgesellschaft versichert nach bestem Wissen und Gewissen, über ihr bekannte erhebliche Umstände, die für die Entscheidung über eine hier angebotene Beteiligung von Bedeutung sind, keine unrichtigen vorteilhaften Angaben gemacht und keine nachteiligen Tatsachen verschwiegen zu haben. Maßgeblich ist allein der Prospekt. Alle gemachten Angaben beruhen auf dem Kenntnisstand vom 06.10.2015 (Datum der Prospekterstellung).

Kein Vermittler oder sonstiger Dritter ist berechtigt, von dem Inhalt dieses Verkaufsprospektes abweichende Angaben zu machen. Dies gilt auch, soweit Daten aus diesem Prospekt verwendet werden.

Die Haftung bei fehlerhaftem Prospekt und/oder fehlerhaften wesentlichen Anlegerinformationen richtet sich nach § 306 KAGB.

Für Angaben von Vermittlern oder Dritten, die nicht mit dem Prospekt übereinstimmen, haften grundsätzlich nur diese. Maßgeblich für die Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist der Gesellschaftsvertrag, die Anlagebedingungen, der Anteilskaufvertrag und dieser Prospekt. Anlegern wird empfohlen, diesen Prospekt eingehend zu prüfen, mit ihren rechtlichen und steuerlichen Beratern zu besprechen und ihn gemeinsam mit den anderen ihnen übergebenen Unterlagen aufzubewahren.

Die SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG mit Sitz in Grünwald übernimmt insgesamt die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt, dass ihres Wissens die darin enthaltenen Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Grünwald, den 06.10.2015 (Prospektaufstellungsdatum)

Uwe Jost Jürgen Jost
als Geschäftsführer der Komplementärin der Fondsgesellschaft

24

JAHRE DURCHSCHNITTSALTER
DER TU-STUDENTEN

73%

DER STUDENTEN HABEN EINE GEHOBENE
ODER HOHE SOZIALE HERKUNFT

20%

MEHR GELD ALS IM BUNDESDURCHSCHNITT,
ÜBER DAS MÜNCHNER STUDENTEN IM MONAT
VERFÜGEN



2. Wesentliche Risiken

1. Allgemeines

Die Beteiligung an dem Angebot beinhaltet ein unternehmerisches Risiko. Ein geschlossener Immobilienfonds nimmt am allgemeinen Wirtschaftsleben teil. Somit ist auch die Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds eine solche, die am allgemeinen Wirtschaftsleben teilnimmt. Das wirtschaftliche Ergebnis ist von rechtlichen, steuerlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Umständen abhängig. Diese können sich über die Laufzeit der Beteiligung ändern und daher die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft und somit auch die Liquidität sowie die Ausschüttungen an die Anleger negativ beeinflussen.

Die gewählte Reihenfolge der im Folgenden beschriebenen Risiken beinhaltet keine Beurteilung der Eintrittswahrscheinlichkeit oder Abstufung in der Höhe des wirtschaftlichen Risikos. Es ist möglich, dass sich die Risiken kumuliert verwirklichen und sich dabei die Auswirkungen der einzelnen Risiken gegenseitig verstärken.

Die dargestellten Risiken stellen die aus Sicht der Fondsgesellschaft wesentlichen Risiken einer Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft dar. Nicht ausgeschlossen werden kann, dass weitere Risiken einzeln oder kumuliert mit anderen Risiken die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft erheblich beeinflussen können und zu deutlichen Abweichungen von den prognostizierten und den in der Prognose unterstellten Ergebnissen bis hin zum Totalverlust des Beteiligungsbetrags einschließlich Agio führen. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass zusätzlich individuelle Risiken aus der persönlichen Situation der Anleger resultieren. Zur Analyse solcher Risiken, die von der Fondsgesellschaft ausdrücklich empfohlen wird, sollte jeder Anleger sich des sachkundigen Rates eines qualifizierten Beraters bedienen.

2. Investitionsplan und Prognoserechnung

Die in die Prognoserechnung und den Investitionsplan einzustellenden Werte wurden detailliert ermittelt, beruhen aber auf einer Reihe von Annahmen. Es ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen Werte in ihrer Höhe abweichen. Dieses Prognoserisiko nimmt mit zunehmendem Prognosezeitraum erheblich zu.

Insbesondere ist nicht auszuschließen, dass Ertragssteigerungen nicht in dem prognostizierten Umfang eintreten und/oder Investitionskosten bzw. laufende Kosten (z. B. nicht auf die Mieter umlagefähige Betriebskosten) in größerem Umfang als prognostiziert anfallen und/oder eine Wertsteigerung der Immobilie nicht oder nicht in prognostiziertem Umfang eintritt. Insbesondere ist es möglich, dass

die Annahmen sich als unzutreffend herausstellen und die anzunehmende Inflationsentwicklung von der tatsächlichen Inflationsentwicklung negativ abweicht oder liquide Mittel nur zu geringeren als den prognostizierten Zinssätzen angelegt werden können.

In den vorgenannten Fällen könnte die negative Abweichung von den prognostizierten Werten zu einer Verschlechterung der Liquidität, zu einem teilweisen oder vollständigen Wegfall der Ausschüttungen an die Anleger und zu einer Minderung der Rentabilität der Beteiligung führen.

3. Haftung der Anleger

Die Haftung der Anleger als Kommanditisten der Fondsgesellschaft gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft ist ausgeschlossen, wenn und soweit die im Handelsregister einzutragende Hafteinlage in Höhe von 10,00 % der Kommanditeinlage (ohne Agio) geleistet wurde. Erfolgen Ausschüttungen, die zu einer teilweisen Rückzahlung der Hafteinlage führen, so lebt die Haftung der Kommanditisten insoweit wieder auf.

Eine weitergehende Haftung bis zur Höhe aller empfangenen Auszahlungen ohne Begrenzung auf die Hafteinlage kommt in Betracht. Dies ist dann der Fall, wenn durch die Auszahlung der Fondsgesellschaft und unter Berücksichtigung der Komplementär-Haftung das Vermögen der Komplementärin unter den Nennbetrag des Stammkapitals sinkt oder eine bei dieser schon bestehende Unterbilanz verstärkt.

Eine Nachhaftung bei Ausscheiden des Anlegers aus der Fondsgesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen (§ 152 Abs. 6 Satz 2 KAGB).

4. Fremdfinanzierung der Beteiligung

Das Fondskonzept sieht keine Fremdfinanzierung der Einlage des Anlegers vor. Sollten Anleger ihre Einlage ganz oder teilweise durch Kredite finanzieren, sind die Zins- und Tilgungsleistungen vom Anleger gegenüber seinem Kreditinstitut unabhängig von der Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft persönlich zu bedienen. Es besteht das Risiko, dass die Rückflüsse aus der Beteiligung nicht ausreichen, um diese Zins- und Tilgungsleistungen abzudecken. Reichen die Rückflüsse nicht, besteht neben dem Risiko des Totalverlustes der geleisteten Einlage eine Gefährdung für das Privatvermögen des Anlegers.

Bei einer individuellen Fremdfinanzierung der Einlage des Anlegers besteht zudem das Risiko, dass die Gewinnerzielungsabsicht auf Ebene des Anlegers von der Finanzverwaltung nicht anerkannt wird und die aus der Fremdfinanzierung von einem Anleger geltend gemachten Zinsaufwendungen einkommensteuerlich nicht berücksichtigt werden (vgl. nachfolgend „Risiko einer fehlenden Gewinnerzielungsabsicht“).

5. Steuern aufgrund gewerblichen Grundstückshandels

Im Fall einer kurzfristigen Veräußerung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch den Anleger (innerhalb von fünf Jahren/in Ausnahmefällen zehn Jahren) kann die Veräußerung unter bestimmten Voraussetzungen zur Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels auf Ebene des Anlegers führen, wenn der Anleger außerhalb dieses Beteiligungsangebots weitere Veräußerungen von Immobilien oder Beteiligungen bzw. Anteilen an Immobilien tätig oder getätigt hat, da die Beteiligung an der Fondsgesellschaft bei einem Verkauf von der Finanzverwaltung als so genanntes „Zählobjekt“ im Rahmen der von der Finanzverwaltung für die Beurteilung eines gewerblichen Grundstückshandels herangezogenen so genannten „Drei-Objekte-Grenze“ angesehen werden könnte. Dadurch können die übrigen Veräußerungen infiziert werden, was zu Steuernachzahlungen des Anlegers in nicht vorhersehbarer Höhe führen kann, die unabhängig von der Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft zu leisten sind. Es besteht das Risiko einer Gefährdung für das Privatvermögen des Anlegers.

6. Wegfall der Kürzung der Gewerbesteuer

Die Fondsgesellschaft geht davon aus, dass die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG in Anspruch genommen werden kann und somit auf die Mieterträge keine Gewerbesteuer zu zahlen ist.

Sollte es dazu kommen, dass die Fondsgesellschaft die Voraussetzungen für die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung nicht erfüllt oder die Finanzverwaltung die Kürzungen bei der Fondsgesellschaft nicht zulässt, würde Gewerbesteuer auf die Mieterträge zu einer zusätzlichen wirtschaftlichen Belastung führen. Das würde zu Lasten der Liquidität und/oder der Ausschüttungen gehen.

Auf Ebene des Anlegers kommt es grundsätzlich zu einer Gewerbesteueranrechnung nach § 35 EStG für die von ihm zu tragende Gewerbesteuerbelastung, also zu einer Steuerermäßigung bei der Einkommensteuer in Höhe des 3,8-Fachen des anteiligen Gewerbesteuermessbetrags. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gewerbesteueranrechnung bei den Anlegern in besonderen Fällen ins Leere läuft, bspw. wenn ein Anleger kein positives zu versteuerndes Einkommen hat oder keine

Einkommensteuer festgesetzt wird. In einem solchen Fall führt die Gewerbesteuer zu einer definitiven Steuerbelastung für denjenigen Anleger, der die Steuerermäßigung nicht in Anspruch nehmen kann. Es besteht das Risiko einer Belastung der Liquidität und somit des Privatvermögens des Anlegers.

7. Risiko einer fehlenden Gewinnerzielungsabsicht

Die Gewinnerzielungsabsicht ist Grundvoraussetzung für die steuerliche Anerkennung von Einkünften, also Gewinnen und Verlusten. Sie liegt vor, wenn eine Betriebsvermögensmehrung in Form eines Totalgewinns in der Totalperiode angestrebt wird, also höhere Betriebseinnahmen als Betriebsausgaben gegeben sein sollen. Zudem ist die Gewinnerzielungsabsicht Voraussetzung für die Übertragung eines nach §§ 6b, 6c EStG begünstigten Veräußerungsgewinn bzw. einer entsprechenden Rücklage nach §§ 6b, 6c EStG, da die Reinvestitionsgüter, auf die der Veräußerungsgewinn bzw. die Rücklage übertragen werden sollen, zu einem Betriebsvermögen gehören müssen und Voraussetzung hierfür wiederum ist, dass die Fondsgesellschaft Einkünfte aus Gewerbebetrieb mit Gewinnerzielungsabsicht erzielt.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass es aufgrund negativer Entwicklungen zu einem Totalverlust kommt und dass die Finanzverwaltung dann die Gewinnerzielungsabsicht verneint und Verluste steuerlich nicht anerkennt und/oder die Übertragung des Veräußerungsgewinns bzw. der Rücklage nach §§ 6b, 6c EStG versagt. Es besteht das Risiko einer höheren Steuerlast auf Ebene des Anlegers, die zu einer Belastung der Liquidität und somit des Privatvermögens des Anlegers führen kann.

Wird die Einlage des Anlegers fremdfinanziert, besteht das Risiko, dass wegen der Berücksichtigung der Zinslast als Sonderbetriebsausgabe kein steuerlicher Totalgewinn erzielt und die Gewinnerzielungsabsicht von der Finanzverwaltung verneint wird. Da dann die geltend gemachten Zinsaufwendungen einkommensteuerlich nicht berücksichtigt werden könnten, käme es zu einer höheren Steuerlast auf Ebene des Anlegers, die zu einer Belastung der Liquidität und somit des Privatvermögens des Anlegers führen könnte.

8. Risiko hinsichtlich der Grunderwerbsteuer

Die Fondsgesellschaft geht davon aus, dass im Ergebnis einmal Grunderwerbsteuer anfällt, die auf Basis des § 138 BewG zu berechnen ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung hinsichtlich der verwirklichten Grunderwerbsteuertatbestände und der Berechnung der Grunderwerbsteuer eine andere Ansicht vertritt und eine höhere Grunderwerbsteuer als in der Prognoserechnung kalkuliert festsetzt. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund einer Gesetzesänderung, die vom Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber aufgegeben wurde, höhere Grunderwerbsteuer anfällt, als in der Prognoserechnung kalkuliert. Dies könnte sich auf die Liquidität der Fondsgesellschaft nachteilig auswirken. Somit besteht das Risiko der Verschlechterung der Rentabilität der Kapitalanlage für den Anleger.

9. Risiko betreffend der Übertragung der stillen Reserven nach §§ 6b, 6c EStG

Das vorliegende Konzept unterstellt, dass die Voraussetzungen der §§ 6b, 6c EStG gegeben sind und die Reinvestition in die Immobilie der Fondsgesellschaft bei den Anlegern von Seiten der Finanzverwaltung anerkannt wird. Sollte das nicht der Fall sein, könnten die stillen Reserven nicht auf die Immobilie der Fondsgesellschaft übertragen werden, womit eine Besteuerung des bei dem Anleger entstandenen Veräußerungsgewinns nicht vermieden werden könnte. Die höhere Steuerlast auf Ebene des Anlegers würde zu einer Belastung der Liquidität und somit des Privatvermögens des Anlegers führen. Dasselbe gilt, wenn die Finanzverwaltung die Rücklagenübertragung nicht in voller Höhe zulässt.

Der EuGH hat mit Urteil vom 16.04.2015 (Rs. C-591/13; Kommission/Deutschland) entschieden, dass die in § 6b EStG enthaltene Stundung der Steuerschuld für Gewinne aus der Veräußerung bestimmter Wirtschaftsgüter gegen die Niederlassungsfreiheit verstößt, da sie nur unter der Voraussetzung gewährt wird, dass diese Gewinne in den Erwerb von Ersatzwirtschaftsgütern reinvestiert werden, die zum Anlagevermögen einer in Deutschland belegenen Betriebsstätte des Steuerpflichtigen gehören. Der deutsche Gesetzgeber ist nun aufgefordert, die Regelung des § 6b EStG europarechtskonform auszugestalten. Vor dem Hintergrund der fiskalischen Entscheidungen der Vergangenheit ist nicht völlig auszuschließen, dass der Gesetzgeber nicht eine europarechtskonforme Ausgestaltung des § 6b EStG vornimmt, sondern sich alternativ dafür entscheidet, die Begünstigung ganz abzuschaffen. Sollte dies rückwirkend geschehen, würde für den Anleger die Rücklagenübertragung ausscheiden.

10. Risiko betreffend Verlustausgleich und Verlustabzug

Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen nach § 15b EStG sind nicht mit den übrigen Einkünften des Steuerpflichtigen im Jahr der Verlustentstehung, sondern lediglich mit Gewinnen aus späteren Veranlagungszeiträumen aus dem Steuerstundungsmodell verrechenbar. Sollten für § 15b EStG maßgebliche Verluste entstehen und nach Ansicht der Finanzverwaltung auch die übrigen Voraussetzungen des § 15b EStG vorliegen, wäre ein steuerlicher Verlustausgleich nicht oder nicht voll möglich, was sich auf die Rendite der Anleger negativ auswirken könnte.

Entsteht oder erhöht sich ein negatives Kapitalkonto des Anlegers durch Verluste aus der Fondsgesellschaft, können die Verluste nach § 15a EStG insoweit nicht mit anderen Einkünften des Anlegers verrechnet werden. Der ausgeschlossene Verlustausgleich könnte die Rendite des Anlegers negativ beeinflussen.

11. Fehlende Einnahmen aus Vermietung

Die in der Prognoserechnung angesetzten Mieterträge basieren auf dem am 22.06.2014 abgeschlossenen Mietvertrag mit dem Generalmieter. Dieser Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2034 und eine feste Staffelmietvereinbarung. Es ist nicht auszuschließen, dass der Generalmieter seine aus dem Mietvertrag obliegenden Pflichten teilweise oder ganz nicht erfüllt – beispielsweise wegen Insolvenz – oder dass eventuell eine Neu- oder Anschlussvermietung notwendig wird und insofern die auf Basis des abgeschlossenen Mietvertrags prognostizierten Mieten nicht eingenommen werden oder geringer ausfallen. Insbesondere können längerfristige Leerstände, Mieterincentives (z. B. mietfreie Zeiten, Um- und Ausbaukosten), geringere Mieteinnahmen, ggf. notwendig werdende Maklerkosten für eine Anschlussvermietung, die Ausübung eines Sonderkündigungsrechtes, nicht kalkulierte Instandhaltungsmaßnahmen sowie notwendige zusätzliche kostspielige Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen zu einem (gegebenenfalls dauerhaften) Mietausfall und/oder erhöhten Kosten führen. Dies wird insbesondere auch durch die Standortentwicklung beeinflusst. Beispielsweise können Konkurrenzobjekte sowie Strukturveränderungen die Attraktivität der Immobilie für potentielle Mieter nachteilig beeinflussen. Aus be- oder entstehenden Mängeln oder Schäden könnte sich eine eingeschränkte Nutzbarkeit der Fondsimmoblie ergeben, die zu Mietausfällen und somit ebenfalls zu einer verschlechterten Ertragslage der Fondsgesellschaft führen kann.

Dies könnte sich auf die Liquidität der Fondsgesellschaft nachteilig auswirken. Somit besteht das Risiko der Verschlechterung der Rentabilität der Kapitalanlage für den Anleger. Im Extremfall kann es zu einem Verlust der Einlage führen.

12. Standortrisiken (Wertentwicklung, Veräußerungserlös)

Standortrisiken bezüglich der Fondsimmoblie können nicht ausgeschlossen werden, die die Wertentwicklung der Immobilie negativ beeinflussen. Im Falle des Verkaufs der Immobilie wird unter anderem die Wertentwicklung wesentlich für die Wiederveräußerbarkeit und die erzielbaren Verkaufserlöse sein. Die Wertentwicklung wird maßgeblich von der Entwicklung des örtlichen Marktes bestimmt werden. Insoweit sind die Strukturentwicklung der Immobilie und deren Umfeld ausschlaggebend. Dabei sind insbesondere heute noch nicht bekannte Konkurrenzobjekte sowie Strukturveränderungen zu berücksichtigen, die insbesondere die Attraktivität der Immobilie für potentielle Mieter und Investoren nachteilig beeinflussen können. Auch die Nachfrage und der Bedarf nach Mietflächen sowie konjunkturelle und branchenspezifische Schwankungen können sich negativ auf die Wertentwicklung der Immobilie auswirken. Die Standortentwicklung kann auch von strategischen Entscheidungen der Hochschulen im Umfeld beeinflusst werden. Schwierigkeiten beim Verkauf und Wertverluste der Immobilie oder der Beteiligung können nicht ausgeschlossen werden.

Die Verkaufsprognose im Verkaufsprospekt stellt eine Veräußerung der Fondsimmoblie zum 31.12.2034 dar. Es steht nicht fest, dass ein Verkauf tatsächlich zu diesem Zeitpunkt und zu den zu prognostizierenden Verkaufspreisen realisiert werden kann. Es könnten darüber hinaus höhere als kalkulierte Abschläge für Modernisierung oder Revitalisierung der Fondsimmoblie notwendig werden, die über die kalkulierten Vermarktungskosten bzw. die Mittel der Liquiditätsreserve hinausgehen. Dies würde die Rendite für den Anleger negativ beeinflussen. Zudem besteht das Risiko, dass die tatsächliche Wertentwicklung nicht die nicht wertbildenden Aufwendungen der Fondsgesellschaft (bspw. also Dienstleistungvergütungen) ausgleicht. Die Wirtschaftlichkeit der Anlage kann somit nicht garantiert werden.

Bei der Fondsimmoblie handelt es sich um eine Bestandsimmoblie, die nachträglich, d. h. nach Vermietung der einzelnen Wohnungen nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 78 Sondereigentumseinheiten aufgeteilt wurde. Dies führt dazu, dass ein im Zeitpunkt der Teilung nach WEG vorhandener Mieter bei erstmaliger Veräußerung der von ihm genutzten Wohnung gemäß § 577 BGB ein Vorkaufsrecht hat. Wenn und soweit die Fondimmoblie als Ganzes verwertet werden sollte, kann dies zu Einschränkungen der Verwertbarkeit führen.

13. Langfristige Fremdfinanzierung

Der Gesamtaufwand der Fondsgesellschaft wird zum erheblichen Teil durch Fremdkapital finanziert. Die wesentliche Ausgabeposition der Fondsgesellschaft stellt daher der Kapitaldienst (Zins und Tilgung) für das Fremdkapital dar.

Die Fondsgesellschaft hat zwei Bankdarlehen in Höhe von insgesamt EUR 7.725.000 auf- bzw. übernommen. Bei der ersten Tranche handelt es sich um das dem Verkäufer der Immobilie gewährte Darlehen der HypoVereinsbank, UniCredit Bank AG, München, (im Folgenden auch „HVB“ genannt) – Vertragsnummer 780074002 –, welches die Fondsgesellschaft unter Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen hat (im Folgenden auch „Tranche A“ genannt). Diese Tranche valuiert im Zeitpunkt der Darlehensübernahme in Höhe von kalkuliert EUR 4.625.000. Nach den Darlehensbedingungen fällt hierauf aufgrund einer Zinsfestschreibung bis 31.12.2017 Zins in Höhe von 6,02 % p. a. an. Eine Tilgung ist bis zu diesem Zeitpunkt in Höhe von EUR 300.000 p. a. vorgesehen. Sollte der Darlehensvertrag vor diesem Zeitpunkt beendet werden, müsste die Gesellschaft einen daraus entstehenden Schaden tragen, woraus nicht kalkulierte Kosten für die Gesellschaft resultieren können.

Hinsichtlich der vertraglich noch nicht fixierten Anschlussfinanzierung ab dem 01.01.2018 wird mit einem Zins von 3,55 % p. a. und ab dem 01.01.2028 mit einem Zins von 4,00 % p. a. kalkuliert. Die Tilgung wurde mit dem Beginn der Anschlussfinanzierung annuitätisch zu 1,50 % p. a. und ab dem 01.01.2028 bis zum Ende der Laufzeit der Fremdfinanzierung mit 2,00 % p. a. kalkuliert. Die zweite Tranche mit einer Darlehensvaluta in Höhe von EUR 3.100.000 wurde von der Fondsgesellschaft bei der HVB neu aufgenommen (im Folgenden „Tranche B“ genannt). Hier wird mit einem Zinssatz von 1,30 % p. a. beginnend ab dem 28.11.2014 bzw. ab dem 01.01.2018 mit einem Zins von 3,55 % p. a. und ab dem 01.01.2028 mit einem Zins von 4,00 % p. a. kalkuliert. Eine Tilgung ist für die Zeit bis zum 31.12.2017 nicht vorgesehen. Ähnlich der Tilgung der ersten Tranche wird ab dem 01.01.2018 annuitätisch in Höhe von 1,50 % p. a. und ab dem 01.01.2028 bis zum Ende der Laufzeit der Fremdfinanzierung mit 2,00 % p. a. kalkuliert.

Zusätzlich zu den beiden HVB-Darlehenstranchen hat die Melampus GmbH als der Verkäufer der Immobilie der Fondsgesellschaft ein Darlehen (im Folgenden auch „Tranche C“ genannt) von insgesamt EUR 1.275.000 gewährt. Dieses Darlehen wird dazu eingesetzt, die Finanzierung der Anschaffungsnebenkosten sowie der Grunderwerbsteuer zu ermöglichen sowie die Tilgung der oben beschriebenen „Tranche A“ bis 31.12.2017 abzudecken. Hierfür wurde eine Verzinsung von 2,00 % p. a. vereinbart. Im Jahr 2018 werden prognosegemäß EUR 55.000, ab dem Jahr 2028 jährlich EUR 75.000 getilgt.

Die Gesellschaft muss sich regelmäßigen Überprüfungen durch die kreditgebende Bank hinsichtlich verschiedener Kennzahlen unterziehen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Bank aufgrund der Vertragsbedingungen die Darlehensverträge kündigt. Sollte insbesondere ein Zusammentreffen von Risiken dazu führen, dass die Fondsgesellschaft ihren Kapitaldienst nicht mehr leisten kann, so kann die Bank als grundpfandrechtlich gesicherter Kreditgeber die Fondsimmoblie verwerten. In diesen Fällen kann die Insolvenz der Fondsgesellschaft und damit einhergehend der Verlust der Einlage nicht ausgeschlossen werden. Das kann negative Auswirkungen auf die Rendite der Anleger oder den Verlust deren Einlage zur Folge haben. Dasselbe gilt, wenn eine Anschlussfinanzierung nicht abgeschlossen werden kann, beispielsweise aufgrund von Leerständen in der Immobilie.

Abweichungen von den angenommenen Darlehenskonditionen für Zins und Tilgung, insbesondere bei der Vereinbarung der Anschlussfinanzierung oder bei einer notwendig werdenden zusätzlichen Finanzierung können die Liquidität der Fondsgesellschaft belasten. Das kann negative Auswirkungen auf die Rendite der Anleger oder den Verlust von deren Einlage zur Folge haben.

14. Ausfallrisiko bei Versicherungen

Die Fondsgesellschaft hat die Immobilie im üblichen Umfang gegen vorhersehbare Zerstörungsrisiken versichert. Deckungslücken sowie Ausfall des Versicherers sind aber nie ausgeschlossen. In einem solchen Ausnahmefall könnte es zum Verlust der Einlage kommen.

15. Objektkosten (Instandhaltung, Werterhaltung, Versicherung, Baumängel)

Bei der Immobilie handelt es sich um eine im Jahr 2008 fertig gestellte Bestandsimmobilie, welche zum Erhalt des Werts, der Wettbewerbsfähigkeit und der Attraktivität laufend instand gehalten und gesetzt werden muss. Der Generalmieter soll im Mietvertrag mit der Fondsgesellschaft mit Ausnahme von Dach-und-Fach sowie den zentralen technischen Anlagen alle durch seinen Mietgebrauch verursachten Instandhaltungen, Instandsetzungen oder Erneuerungen in oder an der Mietsache einschließlich der Einrichtungen und Gegenstände ab einem Betrag von anfänglich mehr als EUR 6.000 bis zu einer Gesamtbelastung in Höhe von EUR 50.000 pro Kalenderjahr übernehmen. In der Prognoserechnung wurden daher Instandhaltungskosten zu Lasten der Fondsgesellschaft von jährlich EUR 6.000 (indexiert ab dem 01.01.2016 mit jährlich 2,00 %) berücksichtigt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei der Fondsgesellschaft Ausgaben für Instandhaltung, Modernisierung, Erneuerung, Mängelbeseitigung und Wettbewerbsanpassungen (bspw. Umbauten und Mieterwünsche) in höherem Umfang anfallen, insbesondere da es sich bei der Immobilie um eine Bestandsimmobilie handelt, und diese über den geplanten Kostenansätzen liegen. Entsprechendes gilt für nicht erkannte Bodenverunreinigungen, Altlasten oder gesetzlich verbotene (Bau-) Stoffe und Materialien, die von der Fondsgesellschaft beseitigt werden müssen. Ferner besteht das Risiko, dass an der Immobilie Schäden be- oder entstehen, die durch die bestehenden Versicherungen nicht abgedeckt sind und von der Fondsgesellschaft übernommen werden müssen.

Die für solche zusätzlichen Belastungen benötigte Liquidität müsste von der Fondsgesellschaft aus der Liquiditätsreserve oder durch Aufnahme weiteren Fremdkapitals bereitgestellt werden und würde zu einer Verschlechterung des Ergebnisses der Fondsgesellschaft führen. Das kann zu Reduzierung oder Ausfall der Auszahlungen an die Fondsgesellschaft führen. Dies wiederum kann zur Verminderung oder dem völligen Wegfall von Ausschüttungen durch die Fondsgesellschaft und damit zur Verschlechterung der Rentabilität der Kapitalanlage für den Anleger, im Extremfall zu einem Verlust der Einlage führen.

16. Ausschüttungen / Gesellschafterbeschlüsse

Die Prognoserechnung der Fondsgesellschaft stellt die prognostizierte Ausschüttung dar. Die tatsächliche Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft kann hier zu Abweichungen führen. Auch Gesellschafterbeschlüsse können zu negativen Abweichungen der tatsächlichen Ausschüttungen von den prognostizierten Ausschüttungen führen, da die Gesellschafter letztlich die Höhe der Ausschüttung zu beschließen haben. Da die Gesellschafter mit der im Gesellschaftsvertrag festgelegten Mehrheit der Stimmen beschließen, ist die Minderheit dem Willen der Mehrheit weitgehend unterworfen. Neben der Höhe der Abfindung kann auch der Zeitpunkt etwaiger Ausschüttungen nicht vorhergesagt werden, auch wenn nach Gesellschaftsvertrag die Ausschüttung jeweils zum 30.09. des Folgejahres fällig ist.

Auf Ebene der Anleger wird nicht die Ausschüttung, sondern das durch Feststellungsbescheid zugewiesene steuerliche Ergebnis besteuert. Ist die Steuerlast höher als die Ausschüttung oder ist die Steuer zeitlich vor der Ausschüttung zur Zahlung fällig, muss der Anleger die Steuerzahlung ohne entsprechenden Liquiditätszufluss leisten. Es besteht das Risiko einer Belastung der Liquidität und somit des Privatvermögens des Anlegers.

17. Kündigung der Beteiligung

Die Fondsgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2034 befristet (Grundlaufzeit). Das Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht. Die Fondsgesellschaft wird nach Ablauf der Grundlaufzeit aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit (einfache Mehrheit) etwas anderes. Die Dauer der Fondsgesellschaft kann bis längstens zum 31.12.2044 verlängert werden. Eine darüber hinausgehende Verlängerung der Fondsgesellschaft ist nicht möglich. Dem Anleger ist es daher grundsätzlich nicht möglich, aus der Fondsgesellschaft vorzeitig gegen Abfindungszahlung auszuscheiden. Das eingesetzte Kapital ist über die Fondslaufzeit gebunden. Der Anleger kann hierüber nicht mehr frei verfügen.

Eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund ist jederzeit möglich. Ein kündigender Gesellschafter erhält eine Abfindung. Sofern einer oder mehrere Gesellschafter kündigen, kann dies zu Liquiditätsproblemen für die Fondsgesellschaft und damit für die übrigen Gesellschafter führen, welches ggf. nur durch Aufnahme einer Fremdfinanzierung gelöst werden kann. Das kann Ausschüttungsminderungen oder ein Aussetzen der Ausschüttung zur Folge haben.

Im Fall der Kündigung kann die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Liquidation der Gesellschaft beschließen. In diesem Fall würde der kündigende Anleger statt der Abfindung seinen Anteil am Ergebnis der Liquidation erhalten. Hier besteht das Risiko, dass dieser erheblich von der Abfindung bei Kündigung abweichen kann. Das Gleiche gilt, wenn die Gesellschafter der Fondsgesellschaft beschließen, die Fondsimmobilie zu verkaufen. Das kann gemäß § 7 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags mit einfacher Mehrheit der Stimmen der Gesellschafter beschlossen werden.

18. Eingeschränkte Fungibilität

Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist eine langfristige Kapitalanlage. Eine vorzeitige Übertragung oder Veräußerung der Beteiligung ist sowohl gesellschaftsvertraglich als auch faktisch eingeschränkt. Ein geregelter Markt, an dem die Anteile der Gesellschaft gehandelt werden, ist nicht vorhanden. Die Verfügung über Gesellschaftsanteile an der Gesellschaft kann nur zum Jahresende erfolgen und bedarf der Zustimmung der Komplementärin, die aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Ein Veräußerungswunsch kann unter Umständen nicht zu realisieren sein, weil potentielle Käufer nicht gefunden werden oder ein Verkauf mit erheblichen Preisabschlägen verbunden sein kann. Wegen der vorgenannten eingeschränkten Veräußerbarkeit ist die Anlage nicht für Anleger geeignet, die ein kurzfristiges Investment suchen.

19. Managementrisiko

Es besteht das Risiko, dass aufgrund von Managementfehlern, Interessenkollisionen oder Personalwechsel der beauftragten Managementgesellschaften (z.B. bei einer Neuvermietung) oder auf der Ebene der Fondsgesellschaft (z.B. bei der Anlage der liquiden Mittel) höhere Kosten entstehen bzw. niedrigere Erträge erzielt werden als zu prognostizieren. Das hätte negative Auswirkungen auf die Rendite der Anleger.

20. Risiko aus der Diversifikation (Portfoliorisiko)

Die Fondsgesellschaft investiert ausschließlich in die Fondsimmobilie bestehend aus 78 Sondereigentumseinheiten an auf dem in der Stadt Garching, Gemarkung Garching gelegenen Grundbesitz Flurstück 164/6 (Freisinger Landstraße 47) im 1. bis 4. OG errichteten Wohnungen einschließlich damit verbundener Miteigentumsanteile am Grundbesitz und den Gemeinschaftsflächen. Weitere Immobilien oder andere Vermögensgegenstände werden nicht erworben. Folge dieses Diversifikationsgrades ist die erhöhte Abhängigkeit von den wirtschaftlichen Ergebnissen aus der Fondsimmobilie. Die Wirtschaftlichkeit der Anlage kann somit nicht garantiert werden. Das hätte negative Auswirkungen auf die Rendite der Anleger.

21. Majorisierung

Bei der Beteiligung des Anlegers handelt es sich um die Beteiligung an einer deutschen Investment-Kommanditgesellschaft. Als Kommanditist ist der Anleger nicht zur Geschäftsführung berechtigt und bei Beschlussfassungen der Fondsgesellschaft an Mehrheitsentscheidungen gebunden. Eine Majorisierung der Fondsgesellschaft durch den Verkäufer ist wegen dessen Position als Gründungskommanditist oder durch einen Großinvestor, der einen sehr hohen Anteil am Kommanditkapital zeichnet, nicht auszuschließen. Es besteht die Gefahr, dass diese aufgrund ihrer erworbenen Stimmrechte einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft ausüben könnten und auch Entscheidungen zu Ungunsten des Anlegers getroffen werden.

22. Vertragserfüllungsrisiko

Es besteht das Risiko, dass Verträge, die die Fondsgesellschaft eingegangen ist, ganz oder teilweise nicht erfüllt werden. Das kann auf der Verschlechterung der Bonität der Vertragspartner (Bonitätsrisiko) oder einer eingeschränkten Leistungsbereitschaft (Durchsetzungsrisiko) beruhen. Die Nichterfüllung könnte dazu führen, dass die Fondsgesellschaft mit höheren Kosten belastet wird, dass neue Vertragspartner nicht oder nur zu schlechteren Konditionen verpflichtet werden können oder dass berechnete Ansprüche nicht durchgesetzt werden können. Für die Anleger besteht das Risiko, dass es letztlich zu geringeren Ausschüttungen oder im Extremfall zum Verlust der Einlage kommt.

23. Rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen

Die Erläuterungen und Darstellungen im Prospekt erfolgen auf Basis der zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung aktuellen Rechtslage. Es gibt jedoch keine Sicherheit dafür, dass die Gesetze und Richt-linien, Verwaltungserlasse, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis unverändert über die Beteiligungs-dauer fortbestehen. Es besteht das Risiko, dass sich diese rechtlichen und steuerlichen Rahmen-bedingungen ändern. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass das zuständige Finanzamt oder Finanzgericht die relevanten Sachverhalte anders beurteilt, als es im Prospekt dargestellt wird. In der Regel erfolgt die endgültige Beurteilung der steuerlichen Auswirkungen erst im Rahmen einer steuerlichen Betriebsprüfung. Diese Umstände hätten Einfluss auf die Rentabilität der Beteiligung an der Fondsgesellschaft. Zudem könnte sich die Steuerlast des Anlegers erhöhen. Es besteht das Risiko einer Belastung der Liquidität des Anlegers und somit von dessen Privatvermögen.

24. Risiken aus der Regulierung

Die Fondsgesellschaft ist eine intern verwaltete und bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungs-aufsicht (BaFin) registrierte geschlossene Investment-Kommanditgesellschaft nach dem Kapitalanla-gegesetzbuch (KAGB). Das KAGB hat die EU-Richtlinie über die Verwalter alternativer Investmentfonds (kurz „AIFM-Richtlinie“) mit Wirkung zum 22.07.2013 in nationales deutsches Recht umgesetzt.

Aufgrund der Regulierung hat die Fondsgesellschaft die für registrierte Kapitalverwaltungsgesell-schaften im KAGB geregelten Pflichten zu erfüllen. Dies ist mit Aufwand verbunden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Kosten hierfür sich als höher darstellen werden, als in der Prognose-rechnung berücksichtigt, bzw. dass aufgrund von gesetzlichen Änderungen zukünftig weitere Pflichten hinzutreten, die weitere Kosten verursachen. Dies gilt im verstärkten Maße deshalb, da geschlossene Fonds bzw. deren Geschäftsführung mit dem KAGB in Deutschland erstmals reguliert werden und auf-grund der kurzen Geltungszeit des KAGB in verschiedenen Bereichen der Umsetzung der Regulierung noch Unklarheiten bestehen.

Dies könnte sich auf die Liquidität der Fondsgesellschaft nachteilig auswirken. Somit besteht das Risiko der Verschlechterung der Rentabilität der Kapitalanlage für den Anleger. Im Extremfall kann es zu einem Verlust der Einlage führen.

Auf Ebene der Fondsgesellschaft wird Fremdkapital eingesetzt. Nach dem KAGB dürfen Kredite nur bis zur Höhe von 60 Prozent des Verkehrswertes der im geschlossenen Publikums-AIF befindlichen Vermögensgegenstände aufgenommen werden (§ 263 KAGB). Es besteht das Risiko, dass diese Fremdkapitalgrenze überschritten wird. Dies könnte zur Rückabwicklung der Fondsgesellschaft führen. In diesem Fall ist nicht ausgeschlossen, dass die Immobilie nicht optimal verwertet werden kann.

Somit besteht das Risiko der Verschlechterung der Rentabilität der Kapitalanlage für den Anleger. Im Extremfall kann es zu einem Verlust der Einlage führen.

Das KAGB schreibt den Grundsatz der Risikomischung vor (§ 262 KAGB). Die Fondsgesellschaft muss entweder in drei Sachwerte (§ 261 Abs. 2 KAGB) investieren oder bei wirtschaftlicher Betrachtung eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleisten. Wird der Grundsatz der Risikomischung zu irgendeinem Zeitpunkt nicht eingehalten, droht das Risiko der Rückabwicklung mit den oben genannten Folgen.

Nicht ausgeschlossen werden kann ferner, dass die Fondsgesellschaft aus anderen aufsichtsrecht-lichen Gründen ihre Tätigkeit einstellen muss.

Für die Fondsgesellschaft ist eine Verwahrstelle nach KAGB beauftragt worden. Es kann nicht aus-geschlossen werden, dass diese ihre Beauftragung aus aufsichtsrechtlichen Gründen aufgeben muss. In diesem Fall müsste eine neue Verwahrstelle gefunden und von der Fondsgesellschaft beauftragt werden. Dies kann zu erhöhten Kosten und damit zu Verschlechterung der Rentabilität der Kapital-anlage für den Anleger führen. Sollte die Fondsgesellschaft keine neue Verwahrstelle (rechtzeitig) beauftragen können, kann dies zur Rückabwicklung der Fondsgesellschaft führen.

25. Maximales Risiko

Jeder Anleger trägt das Risiko des Totalverlustes seiner Anlage zzgl. Agio. Sollte aufgrund von Aus-schüttungen eine Rückzahlung der Hafteinlage des Anlegers erfolgen, lebt die Haftung bis zu 10,00 % der gezeichneten Kapitaleinlage (ohne Agio) wieder auf. Das Risiko für den Anleger ist insoweit der Verlust seiner Anlage inkl. Agio zuzüglich der Haftung in Höhe von 10,00 % der gezeichneten Kapital-einlage (ohne Agio), soweit die Beteiligung des Anlegers nicht fremdfinanziert ist.

Hinzukommen können Mehrbeträge aus einer etwaigen Fremdfinanzierung der Einlage des Anlegers, die in Form von Zins- und Tilgungsleistungen gegenüber dem Kreditinstitut des Anlegers zu erbringen sind. Hierfür haftet der Anleger persönlich mit seinem gesamten Vermögen. In diesem Falle erhöht sich das Risiko um die noch zu tilgende Darlehenssumme zuzüglich Zinsen. Außerdem könnte in einem solchen Fall die Gewinnerzielungsabsicht auf Ebene des Anlegers von der Finanzverwaltung ange-zweifelt werden, so dass die aus der Fremdfinanzierung von einem Anleger geltend gemachten Zinsaufwendungen einkommensteuerlich nicht zu berücksichtigen wären.

Weiterhin kann es auf Ebene des Anlegers zu einer persönlichen Steuerbelastung kommen, die aus dem Privatvermögen des Anlegers zu begleichen ist und somit zu einer Verminderung des Vermögens des Anlegers führen kann.

Darüber hinaus sind uns im Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren Risiken bekannt.



TECHNISCHE UNIVERSITÄT MÜNCHEN · FAKULTÄT FÜR MASCHINENWESEN · EBERHARD-VON-KARL-BAU

TOP 50

DIE TU MÜNCHEN
GEHÖRT WELTWEIT
ZU DEN FÜHRENDEN
UNIVERSITÄTEN

36.000

STUDENTEN SIND HIER
IMMATRIKULIERT

21.000

STUDIENANFÄNGER AUF
WOHNUNGSSUCHE IN MÜNCHEN

13.000

STUDENTEN AUF DEM
GARCHINGER CAMPUS

507

PROFESSOREN LEHREN
AN DER TU MÜNCHEN

3. Chancen der Beteiligung

Die in Garching angesiedelte Technische Universität München genießt weltweit einen exzellenten Ruf. Mit derzeit über 13.000 Studenten an den Fakultäten Mathematik, Informatik, Maschinenwesen, Chemie und Physik ist noch nicht das Ende der Entwicklung erreicht. Der Freistaat Bayern hat bis jetzt ca. 1 Milliarde EUR in Garching verbaut. Für weitere 150 Millionen EUR soll nun auch die Fakultät Elektrotechnik in Garching angesiedelt werden. Im Umfeld der Universität wird das Fraunhofer-Institut für IT-Sicherheitstechnik als Erstes von mehreren weiteren geplanten Fraunhofer-Instituten errichtet. Im Jahr 2006 wurde das Leibniz-Rechenzentrum (LRZ) errichtet. Die bayerische Staatsregierung hat 55 Millionen EUR bewilligt, um das LRZ zum europäischen Zentrum für Supercomputing zu machen.

Ebenfalls angesiedelt sind verschiedene Max-Planck-Institute für Plasma-Physik, Quantenoptik, extraterrestrische Physik und Astrophysik. Das Wissenschafts- und Forschungszentrum Garching wird in den nächsten Jahren kontinuierlich wachsen, die Zahl der Studenten stetig zunehmen. Dieses Umfeld erzeugt ein überdurchschnittlich hohes Interesse nach einem Studium an der TUM in Garching, bei Studierenden sowohl aus europäischen Nachbarländern als auch aus der gesamten Bundesrepublik. Und das wiederum hat einen hohen Bedarf an Studentenwohnungen zur Folge. Die Entwicklungsflächen für studentischen Wohnraum in Garching sind begrenzt. Dies gewährleistet mit hoher Wahrscheinlichkeit eine nachhaltige langfristige Vermietungssicherheit für das Objekt.

- Der Initiator ist aus einem erfolgreichen Projektentwickler mit Haupttätigkeitsgebiet Großraum München hervorgegangen – als namhafte Projekte sind u. a. zu nennen: Entwicklungen im Gewerbegebiet Eching-Ost (mit IKEA, OBI-Markt, Roller, McDonalds), Entwicklung Gewerbegebiet Sauerlach, Entwicklung Gewerbegebiet Putzbrunn sowie das Garching Living Center (GLC).



- Der Initiator hat bereits auf dem Nachbargrundstück und in näherer Umgebung Immobilien mit hochwertigen möblierten Wohnungen für Studenten, die Student Living Center 2 und 3 sowie das Garching Living Center, errichtet. Die Vermietungsquote bei allen Häusern beträgt seit Eröffnung 100 %.

- Im Großraum München verfügen Studenten über ein ca. 20 % höheres monatliches Budget als im Bundesdurchschnitt, so dass ein erheblicher Bedarf an hochwertigen möblierten Wohnungen für Studenten besteht.

- In Garching ist daher mit erheblichem Bedarf an Studentenwohnungen zu rechnen und zusätzlich sind die Entwicklungsflächen für studentisches Wohnen in Garching begrenzt.

- Vermietungsgarantie durch die Jost Verwaltungs GmbH bis zum Jahr 2034 über einen Generalmietvertrag.

- Vollständige Finanzierung in EUR.

- Langfristige Fixierung der Zinsen für die Fremdfinanzierung.

- Nachschusspflicht des Anlegers ist ausgeschlossen, soweit die Einlage vom Anleger geleistet ist und nicht ganz oder teilweise zurückgezahlt wird. Ausführliche Angaben dazu finden Sie im Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“ unter der Überschrift „Haftung der Anleger“.

- Ein attraktiver Übertragungsfaktor ermöglicht dem Anleger eine hohe und sofortige Übertragung der nach §§ 6b, 6c Einkommensteuergesetz (EStG) gebildeten Rücklagen.

Der hohe Bedarf an Studentenwohnungen lässt auch künftig eine Vermietungsquote von 100 % erwarten.



1 MILLIARDE

EURO BAUVOLUMEN DES FREISTAATS BAYERN
AN DER TU IN GARCHING

10.000

BESCHÄFTIGTE IN FORSCHUNG
UND WISSENSCHAFT

6.000

ZUSÄTZLICHE ARBEITSPLÄTZE AUF DEM
BUSINESS CAMPUS GARCHING GEPLANT



4. Investitionsgegenstand

4.1 Makrostandort – Die Stadt Garching



1. Fortschritt, Forschung und Freizeit

Auf diese drei Schlagworte verdichtet, stellt sich Garching treffend selbst dar. In der Tat: Die fortschrittliche Stadt ist prosperierender Wirtschaftsstandort und zugleich weltoffener Wohnort. Dem Forschungszentrum und der TUM verdankt Garching internationales Renommee. Und in der Freizeit bieten sich vielfältigste Unternehmungen an, ob kulturell oder sportlich.

Garchings geographische Lage vor den nördlichen Toren Münchens ist perfekt: Per U-Bahn geht es in rund 20 Minuten ins Münchener Zentrum. Eine gute Stunde fährt man ins Voralpenland, nach Nürnberg, Salzburg oder Ulm. Oder man hebt vom nahen Flughafen in alle Welt ab.

2. Wirtschaft

Die hervorragende Infrastruktur nebst günstigem Gewerbesteuersatz von 330 Punkten besitzt große Anziehungskraft: Im Gewerbegebiet Hochbrück haben sich im soliden Mix Dienstleister, Handwerk und Industriebetriebe, kleine regionale und große internationale Unternehmen angesiedelt. Ein paar prominente Namen sind Amer Sports, BMW, Bosch, Caterpillar, Osram, Rexroth, der Versicherer Swiss Life und Zeppelin Baumaschinen. Ein weiterer Standortfaktor ist das nahe Hochschul- und Forschungszentrum: Wirtschaft und Wissenschaft profitieren enorm voneinander, z. B. hat der US-Technologiekonzern General Electric hier seine europäische Forschungszentrale errichtet. Und der Standort Garching kann noch weiter wachsen: In einem gerade entstehenden Gewerbegebiet gibt es reichlich Platz und Nachfrage.

3. Campus Garching

Garchings rasante Entwicklung fußt vor allem auf dem als „Atom-Ei“ bezeichneten, inzwischen abgeschalteten Forschungsreaktor. Rund herum ist im Laufe der Zeit ein Forschungscampus von Welt-rang entstanden, mit mehr als 6.000 Beschäftigten und über 13.000 Studierenden. Das Who-is-who aus Naturwissenschaften und Technik hat sich hier angesiedelt: TU München, Ludwig-Maximilians-Universität München, Forschungsreaktor FRM II, mehrere Max-Planck-Institute, Leibniz-Rechenzentrum und Europäische Südsternwarte. Der deutschlandweit größte Campus dieser Art erhält bis 2015 sein neues Herzstück „GALILEO“, u. a. mit neuem TU-Audimax, Kongresshotel und Büroflächen für forschungsnahe Unternehmen.



4. Technische Universität München (TUM)

Den wichtigsten Part auf dem Campus Garching nimmt das naturwissenschaftlich-technische Zentrum der TUM ein. Als Teil der Exzellenzinitiative des Bundes und der Länder hat sich die TUM auf mehreren Fachgebieten als führende Universität etabliert. Außerdem landet sie in weltweiten Rankings regelmäßig als bestplatzierte deutsche Universität in den Top 50. Die TUM ist und bleibt auf absehbare Zeit für Studenten höchst attraktiv.

5. Freizeit

In Garching kommt man voll auf seine Kosten: bei einer Radtour in den nahen Isarauen oder im Sommer am Garchinger See. Dort trifft man sich nach Feierabend, geht eine Runde schwimmen, liegt in der Sonne oder treibt Sport auf großzügigen Anlagen. Die Dreifachturnhalle im ZEPPELIN-Sportpark ist die Anlaufstelle für Sportvereine im Winter.

Wem nicht nach Sport ist, der tritt einem der über 70 Vereine bei und übt sich z. B. als Imker oder engagiert sich in der Nachbarschaftshilfe. Auch kulturell ist Garching sehr gut versorgt. Von der Stadt geförderte Theateraufführungen, Kleinkunstabende und Konzerte sind feste Termine im Kalender. Im Sommer locken die Garchinger Bürgerwoche samt Open Air am Garchinger See und das bei Studenten sehr beliebte GARNIX-Festival auf dem Forschungscampus. Und wem das alles nicht reicht: Es ist nicht weit nach München oder in die Berge.

6. Geschichte

Urkundlich wurde Garching erstmals im Jahre 915 erwähnt. Der bäuerlich geprägte Ort hatte bis zum Ende des Zweiten Weltkriegs maximal ein paar hundert Einwohner. Viele Flüchtlinge aus ehemals deutschen Ostgebieten ließen Garching rasant wachsen. 1957 wurde das „Atom-Ei“ in Betrieb genommen und so begann der Aufstieg zum Forschungs- und Hochschulstandort. Der Bedeutung angemessen, bekam Garching 1990 die Stadtrechte verliehen, seit 1997 nennt man sich „Universitätsstadt“. Parallel zum Wissenschafts- entwickelte sich Garching als Wirtschaftsstandort mit tausenden hochqualifizierten Arbeitsplätzen.



Garching hat in der Freizeit viel zu bieten.

Das „Atom-Ei“ als Wegbereiter für Garchings steilen Aufschwung.



330

GEWERBESTEUERHEBESATZ
DER STADT GARCHING

2.288

REGISTRIERTE UNTERNEHMEN

3

U-BAHNHÖFE IM STADTGEBIET

A9

DIREKT ANGESCHLOSSEN

15-20

MINUTEN ZUM FLUGHAFEN,
ZUR MESSE ODER IN DIE CITY

4. Investitionsgegenstand

4.2 Studieren in Garching



Garching hat in der Freizeit viel zu bieten.

Erfolgreichen Absolventen der TUM winken lukrative Positionen in Wirtschaft oder Wissenschaft, entsprechender Andrang herrscht auf die rund 13.000 Studienplätze in Garching. Die Universität stellt deshalb je nach Fach unterschiedliche Anforderungen. Im Durchschnitt sind die Studenten rund 24 Jahre alt. Trotz bildungspolitischer Bestrebungen, mehr Frauen für technische und naturwissenschaftliche Studiengänge zu begeistern, sind noch immer knapp 80 % der Studierenden auf dem Garchinger Campus Männer.

1. Studenten in Garching

Die Studierenden an Münchner Universitäten haben häufiger als andere eine gehobene oder hohe soziale bzw. familiäre Herkunft: Dies war in einer Erhebung 2009 bei ca. 73 % aller TUM-Studenten der Fall, deutschlandweit lag diese Quote nur bei ca. 59 % (Quelle: Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks von 2009). München ist beliebt und teuer, auch für Studenten. In München müssen sie für ihren Lebensunterhalt deshalb mehr ausgeben als ihre Kommilitonen im übrigen Deutschland: 2009 im Schnitt monatlich 913 Euro. Die soziale Herkunft spielt auch hier eine Rolle: TUM-Studenten werden finanziell noch intensiver von den Eltern unterstützt und verfügen daher über deutlich höhere monatliche Budgets als die anderen Münchner Studenten.

2. Wohnsituation in Garching

Der Bedarf an Wohnraum für Studenten in Garching ist bei weitem nicht gedeckt. Studierende wohnen deshalb in München oder Umland und pendeln. Doch gerade in der Landeshauptstadt finden Studenten kaum erschwingliche Wohnungen, hier herrscht das bundesweit höchste Mietpreisniveau. Außerdem gilt es, sich bei der Wohnungssuche gegen viele andere Studienanfänger (2013 rund 21.000, die nicht mehr im Elternhaus wohnen) durchzusetzen. Wohngemeinschaften veranstalten regelrechte Castings für neue Mitbewohner, Makler finden auch für überbezahlte Wohnungen auf Anhieb Mieter. Manche Studenten müssen anfangs sogar in Notunterkünften hausen.

In diesem Umfeld gibt es im Großraum München einen vitalen, dauerhaften Bedarf an hochwertigem, studentischem Wohnraum mit komfortabler Lern- und Lebenssituation. Und das ist für die Fondsimmobilie einer der größten Standortvorteile.

Den Garchinger Studenten mangelt es nur an einem: Wohnraum.

A photograph of a modern building facade featuring multiple levels of balconies with glass railings. The building has a warm, reddish-brown wood paneling and large windows. The balconies are constructed with metal frames and glass panels. The image is taken from a low angle, looking up at the building.

3 „F“

FÜR GARCHING: FORTSCHRITT,
FORSCHUNG UND FREIZEIT

17.000

EINWOHNER HAT DIE STADT GARCHING

70

EINGETRAGENE VEREINE GIBT ES
IN GARCHING

915

IN DIESEM JAHR WURDE GARCHING
ERSTMALS URKUNDLICH ERWÄHNT

4. Investitionsgegenstand

4.3 Mikrostandort – Die Lage der Immobilie

Der Investitionsgegenstand liegt in Garching optimal für TUM-Studenten: ungefähr 900 m nördlich des Stadtkerns und 2 km südlich des Forschungs- und Hochschulzentrums. In direkter Nachbarschaft befinden sich die anderen Student Living Center und auch das Gästehaus der TUM. Dieses Ensemble um ein schön begrüntes Innenareal mit Beachvolleyballfeld, überdachtem Grillplatz und Multicourt bildet den SLC-Campus. Eine Einheit studentischen und wissenschaftlichen Lebens.

Von hier aus sind Sie in ...



2 min beim REWE- oder Lidl-Markt, um alles für den täglichen Bedarf einzukaufen. **10 min** im Garchinger Zentrum und bei der U-Bahn.



5 min auf dem Forschungs- und Hochschulcampus oder am Garchinger See. **10 min** in der erholsamen Natur der Isarauen.

Ob nah oder fern: Garching liegt perfekt im Herzen Bayerns und damit im Zentrum Europas.



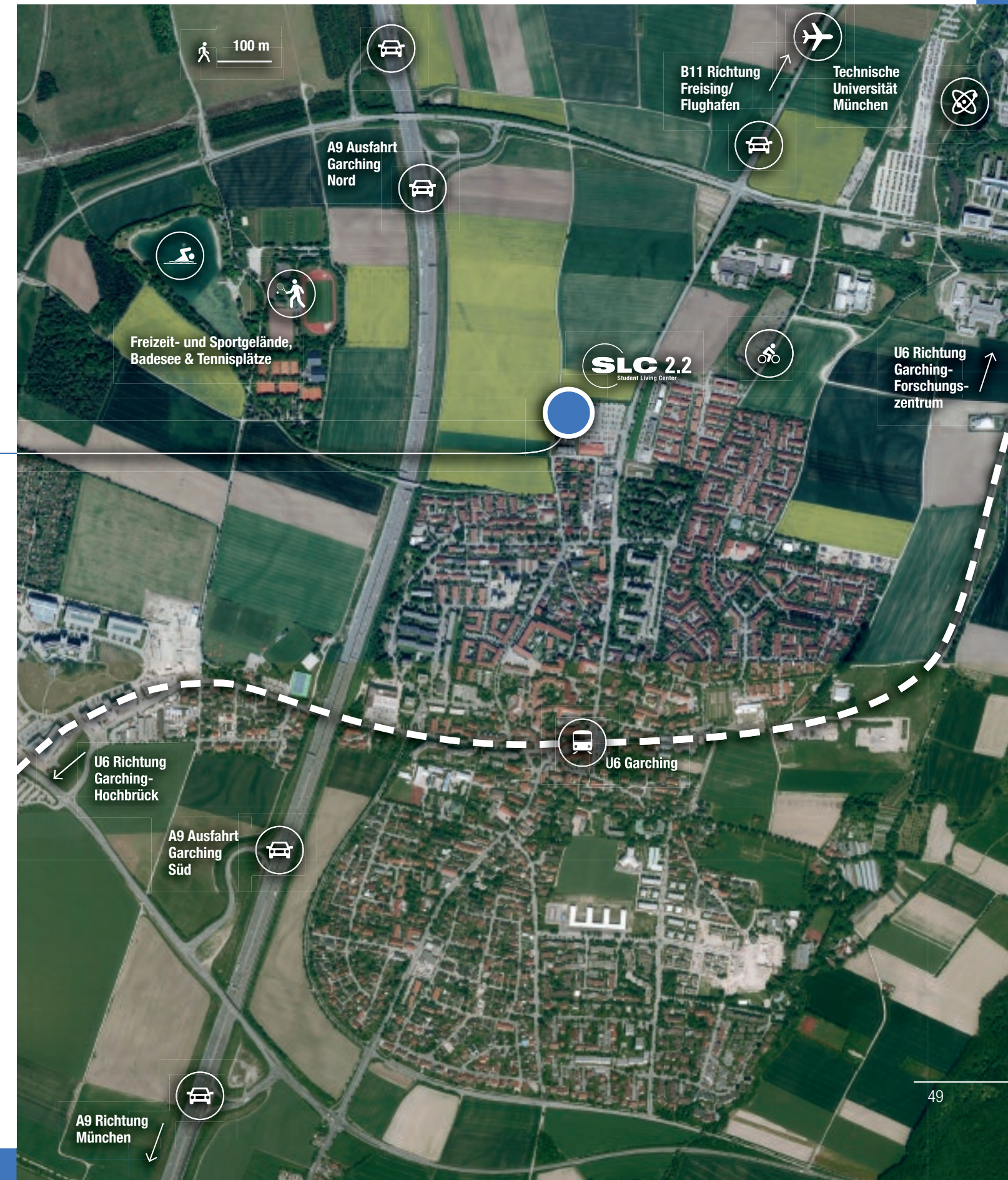
15 min am Flughafen München. **40 min** am Ammersee oder in Augsburg. **60 min** im Voralpenland oder in Regensburg.



8 min an der Allianz Arena beim Fußball. **20 min** im Nachtleben Schwabings. **30 min** beim Shoppen am Marienplatz.



90 min in der Hauptstadt Berlin. **150 min** in der britischen Metropole London oder im ehrwürdigen Rom.





22 m² bis 37 m²

SIND DIE SINGLE-APARTMENTS GROSS

48 m²

HAT EIN APARTMENT FÜR ZWEI BEWOHNER

4. Investitionsgegenstand

4.4 Baubeschreibung

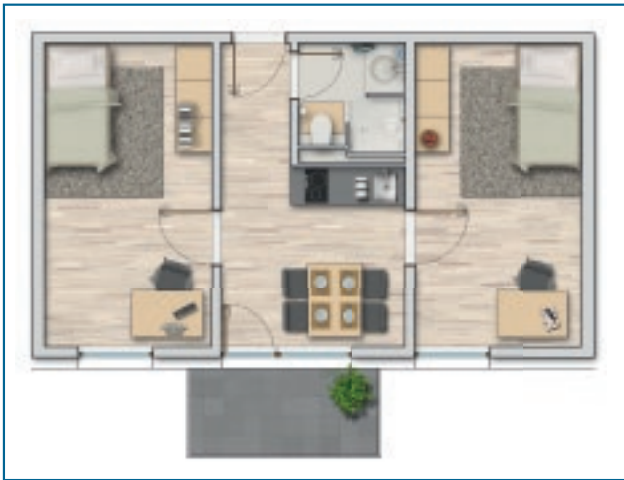


1. Die ideale Studentenwohnung? Gibt es in der Fondsimmobilie!

Die Studenten haben die Wahl zwischen insgesamt 78 Wohnungen in unterschiedlicher Größe auf vier Etagen: vom „patio single“ Apartment mit 22 m² bis hin zur „two party“ Wohnung mit zwei getrennten, abschließbaren Zimmern und 48 m². Jedes Apartment ist ideal geschnitten und mehr als komplett möbliert: mit einem bequemen, breiten Bett, daneben stehen Schreibtisch samt Stuhl und eine Schrankwand mit Sideboard. Was im Apartment keinen Platz mehr hat, kommt in den Keller-raum. Gekocht wird in der Einbauküche mit Kühlschrank, Cerankochfeld und Mikrowelle. Für wohlige Temperaturen sorgt die Fußbodenheizung unter dem Laminatfußboden bzw. den Feinsteinfliesen im gefliesten Duschbad, moderne Halogen-Deckenleuchten machen hell. 3-fach verglaste Fenster und Türen mit Rollläden führen auf den großen Balkon. Per Videosprechanlage, Kabelfernsehen, 4 Sky-Programme, Telefon- und Internetanschluss bleibt man in Kontakt zur Außenwelt. Über die schallgedämmte Wohnungseingangstür geht es in den Hausflur, zu den Gemeinschaftsflächen oder nach draußen.

2. Kurzweil auf den Gemeinschaftsflächen

Drinne kommt keine Langeweile auf: Kochen und gesellig essen am riesigen Tisch, den Abwasch danach in einer Runde Billard oder am Kicker ausspielen. An modernen Fitnessgeräten die Muskeln stärken. Oder auf der gemütlichen Couch entspannt Fußball oder Filme anschauen.



GRUNDRISS APARTMENT TYP TWO PARTY



GRUNDRISS APARTMENT TYP PATIO SINGLE

3. Einladende Außenanlagen

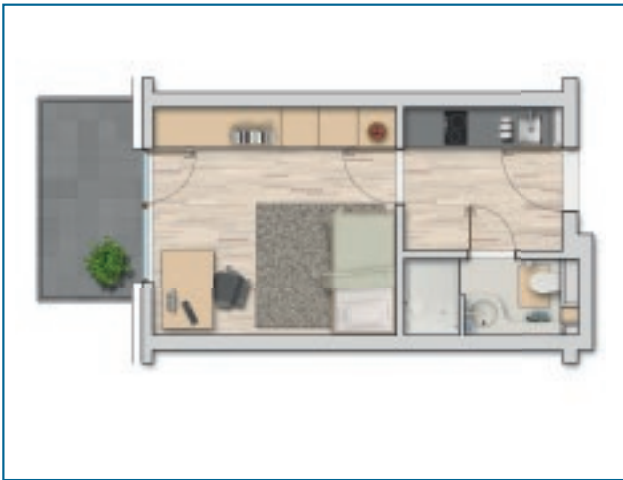
Die Immobilie umschließt einen schön begrünten Innenhof: Sitzbänke unter großen Bäumen, eine Terrasse mit Tischen und Bänken und ein überdachter Grillplatz laden zum Verweilen und geselligen Treffen ein. Sportlich geht es zu auf dem Beachvolleyballfeld und auf dem Multicourt – ein Spielfeld, das entweder als Fußballplatz oder als Basketballfeld genutzt werden kann.

4. Immer am Laufen

Die nötige Technik, um die Immobilie in Schwung zu halten: Zwei Aufzüge befördern die Bewohner, die Gaszentralheizung arbeitet dank integrierter Solaranlage äußerst energieeffizient. Mit dem kalkhaltigen Wasser des Voralpenlandes nimmt es die Grünbeck Wasserenthärtungsanlage auf. Und im Ernstfall warnt die Siemens Brandmeldeanlage.

5. Fenster, Fassaden und Dach

Zur Gewährleistung des hohen energetischen Standards des Energieeffizienzhaus-40-Programms der KfW sind sämtliche Fenster in Drei-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt. Die Fenster in den Wohnungen sind aus hochgedämmten Kunststoffrahmen. Die Fassade ist entsprechend den Anforderungen an das KfW-Programm Energieeffizienzhaus-40 mit einem hochdämmenden Wärmeverbundsystem und Mineralputz ausgeführt. Sämtliche Vorbauten wie Balkone, Vordächer und Gesimse sind wärmebrückenfrei vor die Fassade gesetzt. Das Dach ist über der Stahlbetondecke entsprechend den Anforderungen an das KfW-Programm Energieeffizienzhaus-40 mit mindestens 36 cm Wärmedämmung der Wärmeleitgruppe 035 gedämmt und als Foliendach abgedichtet.



GRUNDRISS APARTMENT TYP SINGLE



GRUNDRISS APARTMENT TYP PATIO COUPLE

6. Treppen und Flure

Die Treppenhäuser und Flure sind mit Wandauf- und Einbauleuchten mit energiesparenden Leuchtmitteln ausgestattet. Die Böden sind mit großformatigen Feinsteinplatten in hellem Ocker mit Sockeln aus den Fliesen belegt.

7. Elektrotechnik

Die Fondsimmoblie besitzt eine zentrale Stromversorgung mit Anschluss an das allgemeine Stromversorgungsnetz. Von da aus werden die Unterverteilungen der einzelnen Wohnungen gespeist. Die Abrechnung der Elektroenergie erfolgt mit den von den Mietern jeweils gewählten Stromanbietern.

8. Telekommunikation, EDV-Vernetzung und TV

Jede Wohnung verfügt über einen Internetanschluss. Von einem zentralen Patch-Panel wird jede Wohnung über CAT-7-Verkabelung an das Netzwerk angeschlossen. Ein zweiter CAT-7-Anschluss steht für Telekommunikation zur Verfügung. Jede Wohnung verfügt darüber hinaus über einen TV-Anschluss an das Kabelfernsehen.

9. Heizung und Warmwasserbereitung

Die Beheizung und die Warmwasserbereitung des Gebäudes erfolgt über eine Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik. Die Brauch- und Heizwasserbereitung wird durch Solarenergie über Sonnenkollektoren auf dem Dach unterstützt und das Warmwasser in großzügig dimensionierten Pufferspeichern zwischengespeichert. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizung.

10. Brandschutz und Sicherheit

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes der Sicherheitstechnik ist das Haus mit Brandalarmmeldern ausgestattet. Die Brandmeldeanlage ist direkt an die Feuerwehroleitstelle angebunden. Zur Sicherheit der Bewohner werden die Eingänge videoüberwacht.

4. Investitionsgegenstand

4.5 Grundbuchdaten

Die Fondsimmoblie befindet sich auf dem Grundbesitz der Gemarkung Garching, Flurstück Nr. 164/6 mit 11.100 qm.

Die Melampus GmbH als Eigentümerin hat zu UR-Nr. L 0688/2014 des Notars Olrik Land in Freising vom 09.05.2014 und zu UR-Nr. M 0084/2015 der Notarin Marion Schmidl in Freising vom 04.02.2015 die Teilung des Grundbesitzes nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erklärt und deren Vollzug beantragt. Die Fondsimmoblie besteht aus 454,2216/1000stel Miteigentumsanteilen an dem Grundstück Flst. 164/6 verbunden mit dem Sondereigentum an 78 Wohnungen im 1. - 4. Obergeschoss des auf dem Grundbesitz errichteten Anwesens, im Aufteilungsplan mit Nrn. 1 - 78 bezeichnet. Zugunsten der Fondsimmoblie wurde in der Gemeinschaftsordnung ein gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht an einer näher beschriebenen Grundstücksteilfläche und dem Gebäudeteil, der die im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räume enthält, zugewiesen. Die Sondereigentumseinheiten sind eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München von Garching bei München Blatt 9803 - 9880.

Mit Kaufvertrag zu UR-Nr. M 445/2014 der Notarin Schmidl in Freising vom 21.05.2014, Nachtrag zu UR-Nr. M 0085/2015 der Notarin Schmidl in Freising vom 04.02.2015 sowie 2. Nachtrag zum Kaufvertrag vom 22.06.2015 wurde die Fondsimmoblie von der Melampus GmbH an die Fondsgesellschaft veräußert. Besitz, Nutzen, Lasten sind mit Beginn des 01.06.2014 auf die Fondsgesellschaft übergegangen. Die Eigentumsumschreibung wird erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung erfolgen. Zugunsten der Fondsgesellschaft wurde an jeder Sondereigentumseinheit eine Auflassungsvormerkung in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.

Die Fondsimmoblie wird in Abteilung II des Grundbuchs u. a. mit einer Nutzungsüberlassungsbeschränkung zugunsten der Stadt Garching belastet sein, wonach die noch zu errichtenden Wohnungen und Gemeinschaftsräume keinen anderen Benutzern als studierenden oder sonstigen in schulischer oder beruflicher Ausbildung oder Fortbildung befindlichen Personen überlassen werden dürfen. Die weiteren Einzelheiten sind unter Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“ dargestellt.

4. Investitionsgegenstand

4.6 Planungsrechtliche Situation/Bebauungsplan

Die Fondsimmoblie liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144 „minimal mit Studentenwohnungen“ der Stadt Garching in der Fassung vom 14.03.2007, der an dieser Stelle die Festsetzung eines Sondergebiets „Studentisches Wohnen und Einzelhandel“ im Sinne des § 11 Abs. 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) festsetzt. Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde dem derzeitigen Eigentümer vom Landratsamt München als zuständiger Bauaufsichtsbehörde am 02.04.2007 eine Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt.



4. Investitionsgegenstand

4.7 Mieter

Die Fondsgesellschaft hat die Fondsimmoblie insgesamt mit Generalmietvertrag vom 22.06.2014 an die Jost Verwaltungs GmbH als Generalmieter vermietet, welche die einzelnen Wohnungen untervermietet wird. Die vermietbare Wohn-/Nutzfläche des Fondsobjekts beträgt 2.539,40 m². Der Generalmieter wurde 2009 gegründet. Mehrheitsgesellschafter und einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Herr Jürgen Jost. Unternehmensgegenstand des Generalmieters ist die Anmietung, Vermietung und Verwaltung von Grundbesitz. Der Generalmietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2034. Die Übergabe erfolgte mit Beginn des 01.06.2014, die anfängliche monatliche Miete beträgt EUR 46.979 (entspricht EUR 18,50 pro m² vermietbarer Wohn-/Nutzfläche). Im Jahr 2015 beträgt die Jahresmiete EUR 563.747. Die Miete erhöht sich im weiteren Verlauf aufgrund einer Staffelmietvereinbarung. Die Staffelmietvereinbarung entspricht den Darstellungen in der Prognoserechnung für die Fondsgesellschaft 2014 bis 2034. Der Generalmieter hat – mit Ausnahme der Grundsteuer, des Allgemeinstroms und der Versicherungen – sämtliche Betriebskosten der Fondsimmoblie zu tragen. Darüber hinaus hat er die durch den Mietgebrauch veranlassten Instandhaltungen, Instandsetzungen oder Erneuerungen in oder an der Mietsache einschließlich der Einrichtungen und Gegenstände ab einem Betrag von anfänglich mehr als EUR 6.000 bis zu einer Gesamtbelastung in Höhe von EUR 50.000 pro Kalenderjahr zu tragen. Dementsprechend hat die Fondsgesellschaft diese Aufwendungen bis zu EUR 6.000 und über EUR 50.000 pro Kalenderjahr zu tragen. Der Generalmieter hat sich verpflichtet, eine Mietsicherheit in Höhe von drei Monatsmieten, d. h. EUR 140.937 zu leisten. Aufgrund der Regelung des § 565 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) tritt die Fondsgesellschaft bei Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Generalmieter, egal aus welchem Grund, in die zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses bestehenden Untermietverhältnisse zwischen dem Generalmieter und den Untermietern ein.

4. Investitionsgegenstand

4.8 Bewertung

Mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 21.05.2014 (UR-Nr. M 445/2014 der Notarin Schmidl, Freising) nebst Nachtrag vom 04.02.2015 (UR-Nr. M 0085/2015 der Notarin Schmidl, Freising) und 2. Nachtrag vom 22.06.2015 hat die Fondsgesellschaft von der Melampus GmbH die Immobilie erworben. Der Kaufpreis beträgt EUR 11.925.000. Vor Abschluss des Kaufvertrags wurde der Verkehrswert der Immobilie in einem Verkehrswertgutachten des Sachverständigen für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten Herrn Dipl.-Betriebswirt (FH) Stephan Zehnter vom 05.05.2014 auf den Bewertungsstichtag 30.04.2014 mit EUR 12.970.000 ermittelt.

Eine Neubewertung des Vermögens der Fondsgesellschaft erfolgt nach den Vorgaben des KAGB. Deshalb wird eine Neubewertung mindestens einmal jährlich zum 31.12. eines jeden Jahres, zudem bei Herabsetzung oder Erhöhung des Gesellschaftsvermögens durchgeführt. Die jüngste Bewertung erfolgte zum 31.12.2014; der Verkehrswert wurde zu diesem Stichtag mit EUR 12.970.000 ermittelt. Die weiteren Einzelheiten können dem Jahresbericht der Fondsgesellschaft für 2014, erhältlich und abrufbar über die Homepage der Fondsgesellschaft www.6bfonds2-garching.de, entnommen werden. Eine Neubewertung des entsprechenden Vermögens ist auch dann durchzuführen, wenn eine zuletzt vorgenommene Bewertung nicht mehr fair bzw. ordnungsgemäß ist und/oder eine wesentliche Wertveränderung des Vermögenswertes angenommen wird.



5. DER FONDS IN ZAHLEN

5.1 INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN (PROGNOSE)

Der im Folgenden abgedruckte Investitions- und Finanzierungsplan stellt die prognostizierte Mittelherkunft und Mittelverwendung dar.

§ 6b-Hebel (Kommanditkapital zu Gesamtinvestition) – Prognose	260,19%
---	---------

Mittelverwendung	in EUR	in %
Kaufpreis	11.925.000	86,48
Anschaffungsnebenkosten	113.815	0,83
Grunderwerbsteuer*	417.375	3,03
Fondsabhängige Kosten	1.224.595	8,88
Liquiditätsreserve	109.215	0,79
Gesamtaufwand	13.790.000	100

*ermittelt nach § 8 Abs. 1 GrEStG

Mittelherkunft	in EUR	in %
Kommanditkapital	5.300.000	38,43
Agio 5 %	265.000	1,92
Eigenkapital gesamt	5.565.000	40,36
Tranche A	4.925.000	35,71
Tranche B	3.100.000	22,48
Tranche C	200.000	1,45
Fremdkapital Gesamt	8.225.000	59,64
Gesamtinvestition	13.790.000	100,00

1. Erläuterungen zum Investitionsplan (Mittelverwendung)

1. KAUFPREIS

Die Fondsgesellschaft hat die Immobilie mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 21.05.2014 (UR-Nr. M 445/2014 der Notarin Schmidl, Freising) nebst Nachtrag vom 04.02.2015 (UR-Nr. M 0085/2015 der Notarin Schmidl, Freising) und 2. Nachtrag vom 22.06.2015 erworben. Der Kaufpreis für die 78 Wohnungen nebst Gemeinschaftsflächen mit einer Gesamtnutzfläche von 2.539,40 m² beträgt EUR 11.925.000. Davon entfallen nach Einschätzung der Fondsgesellschaft ca. 37,63 % auf den Grund und Boden sowie ca. 62,37 % auf das Gebäude.

Der Verkehrswert der Immobilie wurde in einem Verkehrswertgutachten des Sachverständigen für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten Herrn Dipl.-Betriebswirt (FH) Stephan Zehnter vom 05.05.2014 auf den Bewertungsstichtag 30.04.2014 mit EUR 12.970.000 ermittelt.

2. NEBENKOSTEN

Die Nebenkosten des Erwerbs (Notar, Grundbuch) betragen in Summe EUR 113.815.

3. GRUNDERWERBSTEUER

Auf den Erwerb des Grundstücks durch die Fondsgesellschaft und den Beitritt der Anleger zur Fondsgesellschaft fällt einmal Grunderwerbsteuer an. Diese wurde mit 3,50 % (Grunderwerbsteuersatz in Bayern) des von der Fondsgesellschaft zu zahlenden Kaufpreises berechnet. Dementsprechend wurde die Grunderwerbsteuer im Investitionsplan mit einem Betrag in Höhe von EUR 417.375 berücksichtigt. Die Grunderwerbsteuer fällt sukzessive mit Anlegerbeitritt an (siehe unten unter Kapitel 8 „Wesentliche steuerliche Grundlagen“). Aus Vereinfachungsgründen wurde in der Prognoserechnung der sukzessive Abfluss der Grunderwerbsteuer nicht berücksichtigt.

4. FONDSABHÄNGIGE KOSTEN

Die fondsabhängigen Kosten setzen sich aus unterschiedlichen Kosten für die Errichtung der Fondskonzeption zusammen. Sie verstehen sich jeweils inklusive Umsatzsteuer. Diese Kosten werden im Folgenden erläutert werden.

RECHTS- UND STEUERBERATUNGSKOSTEN

Der Aufwand für die rechtliche und steuerliche Beratung im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Finanzierung und der Realisierung des Projektes in Höhe von EUR 446.250 wird unter dieser Position erfasst. Darin sind auch Kosten für die steuerliche und rechtliche Beratung hinsichtlich der Fondskonzeption enthalten.

EIGENKAPITALVERMITTLUNG

Die Eigenkapitalvermittlung wird mit einem Betrag in Höhe von EUR 530.000 in Ansatz gebracht und entspricht somit 10,00 % der gesamten Pflichteinlage der Fondsgesellschaft. Die Vergütung ist anteilig nach Zeichnung und Zahlung des jeweiligen Anlegers gegen Rechnungsstellung fällig.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Vor Investition der Fondsgesellschaft in die Immobilie wurde diese, wie nach KAGB vorgegeben, durch einen externen Bewerter bewertet. Darüber hinaus wurde eine Bewertung zum 31.12.2014 durchgeführt. Für die Erstellung der Verkehrswertgutachten fielen Kosten in Höhe von EUR 17.850 an.

AGIO UND EINTRAGUNGSgebÜHREN

Das Bearbeitungsentgelt für die Ausreichung des Darlehens Tranche B (vgl. hierzu unten Ziff. 9) beträgt EUR 31.000. Hinzukommen Gebühren für Eintragungen in das Grundbuch in Höhe von EUR 4.720.

JAHRESBERICHTERSTELLUNG UND JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

Für die Erstellung des Jahresberichts für das Jahr 2014, der den geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2014 enthält, fallen Kosten in Höhe von EUR 5.950 an. Die Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 betragen EUR 11.900.

FREMDKAPITALVERMITTLUNG

Die Fremdkapitalvermittlung erfolgt durch die JVJ Versicherungsvermittlungs GmbH. Das Entgelt für die Fremdkapitalvermittlung beträgt 1,50 % bezogen auf die vermittelte Darlehensvaluta in Höhe von insgesamt EUR 8.225.000 (Summe aus Tranche A, Tranche B und Tranche C). Das Entgelt beläuft sich somit auf EUR 123.375. Dieses Entgelt ist umsatzsteuerfrei gem. § 4 Nr. 8 UStG. Die Vergütung ist frühestens mit Abschluss des Darlehens Tranche B im Übrigen zur Zahlung fällig, wenn und soweit die Liquidität der Fondsgesellschaft dies zulässt, spätestens mit Schließung der Fondsgesellschaft zum 31.12.2017. Bis dahin stundet JVJ Versicherungsvermittlungs GmbH die Vergütung unentgeltlich.

FONDSKONZEPTION

Die Melampus GmbH hat im Rahmen dieses Beteiligungsangebotes die Fondskonzeption übernommen und erhält hierfür eine Einmalvergütung in Höhe von EUR 53.550, fällig spätestens mit Schließung der Fondsgesellschaft. Die Vergütung ist zur Zahlung fällig, wenn und soweit die Liquidität des Fonds dies zulässt. Bis dahin stundet die Melampus GmbH die Vergütung unentgeltlich.

5. LIQUIDITÄTSRESERVE

Die Bildung der Liquiditätsreserve dient zum Ausgleich für unvorhergesehene Kosten. Es ist geplant, die Liquiditätsreserve verzinslich anzulegen. Etwaige Änderungen der einzelnen Investitionen bzw. Finanzierungspositionen gehen zu Gunsten bzw. zu Lasten der Liquiditätsreserve.

2. Erläuterungen zum Finanzierungsplan (Mittelherkunft)

6. KOMMANDITKAPITAL

Das gesamte Kommanditkapital der Fondsgesellschaft (Pflichteinlage) beträgt EUR 5.300.000 und setzt sich aus einer festen Kapitaleinlage in Höhe von EUR 530.000 sowie einer variablen Kapitaleinlage in Höhe von EUR 4.770.000 zusammen. Zu dessen Erbringung hat sich die Melampus GmbH verpflichtet. Die Melampus GmbH wird ihre Kommanditbeteiligung sukzessive vollständig zum Nennwert an die Anleger veräußern.

7. AGIO

Die Veräußerung der Kommanditbeteiligung durch die Melampus GmbH an die Anleger wird gegen einen Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 5,00 % des Nennwerts erfolgen. Das Agio steht der Fondsgesellschaft zu. Damit verfügt die Fondsgesellschaft mit vollständiger Anteilsveräußerung der Kommanditbeteiligung durch die Melampus GmbH an die Anleger über Eigenkapital in Höhe von insgesamt EUR 5.565.000. Das Agio wird zur (teilweisen) Begleichung der Eigenkapitalvermittlungsgebühr verwendet und an den Vermittler der Beteiligung des Anlegers weitergeleitet.

8. TRANCHE A

Die Fondsgesellschaft hat mit dem Verkäufer der Immobilie, der Melampus GmbH, vereinbart, ein ursprünglich der Melampus GmbH gewährtes Darlehen der HypoVereinsbank, UniCredit Bank AG (HVB) zur teilweisen Tilgung des Kaufpreises für die Immobilie zu übernehmen. Das Darlehen valutiert im Zeitpunkt der Übernahme in Höhe von EUR 4.925.000. In selber Höhe gilt der Kaufpreis als getilgt. Die Darlehensbedingungen sind bis zum 31.12.2017 mit der HVB fest vereinbart. Danach erfolgen nach der Prognoserechnung zweimal Anschlussfinanzierungen bis zum 31.12.2034. Das Darlehen wird als „Tranche A“ bezeichnet.

9. TRANCHE B

Des Weiteren hat die Fondsgesellschaft mit der HVB ebenfalls zur Finanzierung des Kaufpreises der Immobilie eine weitere Vereinbarung über ein Darlehen in Höhe von EUR 3.100.000 geschlossen. Die HVB reicht hiervon EUR 3.069.000 aus. EUR 31.000 werden als einmaliges Bearbeitungsentgelt belastet und verrechnet. Dieser Betrag ist in den fondsabhängigen Kosten enthalten. Die Laufzeit des Darlehens ist bis zum 31.12.2039 vorgesehen. Das Darlehen wird als „Tranche B“ bezeichnet.

10. TRANCHE C

Zur Finanzierung der Anschaffungsnebenkosten sowie der Grunderwerbsteuer hat die Fondsgesellschaft mit der Melampus GmbH eine Vereinbarung über ein Darlehen in Höhe von EUR 200.000 geschlossen. Die Laufzeit des Darlehens ist bis zum 31.12.2034 vorgesehen. Das Darlehen wird als „Tranche C“ bezeichnet, wobei zur Tranche C weitere EUR 1.075.000 gehören. Diese EUR 1.075.000 stehen jedoch nicht im Zusammenhang mit der Investition, sondern den laufenden Kosten (hierzu verweisen wir auf Kapitel 5.2 „Prognoserechnung“ unter der Überschrift „Zinsen“).

3. § 6b-Hebel

Nach dem Investitions- und Finanzierungsplan ergibt sich für den Anleger steuerlich gesehen ein Hebeleffekt von prognostiziert ca. 260 %. Der § 6b-Hebel errechnet sich aus dem Verhältnis des Kommanditkapitals zur Gesamtinvestition.

5. DER FONDS IN ZAHLEN

5.2 PROGNOSERECHNUNG (Prognose)

1. Prognostizierte Liquiditätsentwicklung der Fondsgesellschaft

Die im Folgenden abgedruckte Prognoserechnung stellt die prognostizierte liquiditätsmäßige und steuerliche Entwicklung der Fondsgesellschaft vom 01.06.2014 bis zum 31.12.2034 (Prognosezeitraum) dar. Es handelt sich um prognostizierte Werte, die auf einer sorgfältigen Analyse auf den Zeitpunkt der Vertriebsanzeige bei der BaFin beruhen. Zum Teil konnten aber lediglich Annahmen getroffen werden, da teilweise für Einnahmen- und Ausgabepositionen keine vertraglichen Vereinbarungen bestehen oder vertragliche Vereinbarungen während des Prognosezeitraums enden. Da zudem die Prognose mit zunehmendem Zeitfortschritt unsicherer wird, wird die tatsächliche Entwicklung zwangsläufig von der Entwicklung laut Prognoserechnung abweichen.

Prognoserechnung für die Fondsgesellschaft von 2014 bis 2024

Einnahmen in EUR	Vorspalte	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mieteinnahmen		328.852	563.747	563.747	563.747	563.747	563.747	624.692	624.692	624.692	624.692	685.638
Zinseinnahmen		1.274	5.443	6.793	8.230	7.330	6.047	5.908	5.326	4.675	3.960	4.398
Gesamteinnahmen		330.126	569.190	570.540	571.976	571.077	569.794	630.601	630.018	629.367	628.653	690.036
Ausgaben in EUR		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Geschäftsführung		14.578	24.990	25.490	26.000	26.520	27.050	27.591	28.143	28.706	29.280	29.865
Beratungskosten		17.725	22.725	23.180	23.643	24.116	24.598	25.090	25.592	26.104	26.626	27.158
Abschlussprüfung		0	13.685	13.959	14.238	14.523	14.813	15.109	15.412	15.720	16.034	16.355
Haftungsvergütung		2.777	4.760	4.760	4.760	4.760	4.760	4.760	4.760	4.760	4.760	4.760
Verwahrstelle		0	17.126	19.542	19.933	20.332	20.738	21.153	21.576	22.008	22.448	22.897
Jährliche Bewertung		0	3.570	3.641	3.714	3.789	3.864	3.942	4.020	4.101	4.183	4.266
Beirat		5.833	10.000	10.200	10.404	10.612	10.824	11.041	11.262	11.487	11.717	11.951
WEG-Verwaltung		1.167	2.000	2.040	2.081	2.122	2.165	2.208	2.252	2.297	2.343	2.390
Zinsen		178.097	329.228	317.168	305.108	270.008	265.084	260.023	254.818	249.466	243.960	238.295
Sicherheitsaval		9.042	15.500	15.500	15.500	4.750	4.750	4.750	4.750	4.750	4.750	4.750
Allgemeinstrom		7.583	13.000	13.260	13.525	13.796	14.072	14.353	14.640	14.933	15.232	15.536
Instandhaltungskosten		3.500	6.000	6.120	6.242	6.367	6.495	6.624	6.757	6.892	7.030	7.171
Versicherung		7.583	13.000	13.260	13.525	13.796	14.072	14.353	14.640	14.933	15.232	15.536
Grundsteuer		1.938	3.322	3.322	3.322	3.322	3.322	3.322	3.322	3.322	3.322	3.322
Gewerbesteuer		487	2.982	3.688	4.326	1.151	1.117	1.159	1.126	1.168	1.134	1.184
Gesamtausgaben vor Tilgung		250.310	481.888	475.129	466.321	419.962	417.724	415.479	413.070	410.645	408.049	405.437
Tilgung		0	0	0	0	160.963	164.787	168.748	172.852	177.105	181.511	186.076
Gesamtausgaben		250.310	481.888	475.129	466.321	580.925	582.511	584.227	585.922	587.750	589.560	591.513
Einnahmenüberschuss		79.817	87.303	95.411	105.655	-9.848	-12.717	46.374	44.096	41.617	39.092	98.522
Ausschüttung, Liquiditätsreserve, Fremdkapital in EUR												
Ausschüttungen an Anleger		0	0	30.742	33.743	37.449	51.847	52.160	73.644	74.254	74.872	75.502
In % der Pflichteinlage (ohne Agio)		0	0	0,58	0,64	0,71	0,98	0,98	1,39	1,4	1,41	1,42
Einstellung Liquiditätsreserve		79.817	87.303	64.669	71.912	-47.297	-64.564	-5.786	-29.548	-32.637	-35.780	23.021
Stand Liquiditätsreserve	109.215	189.031	276.334	341.003	412.916	365.619	301.055	295.269	265.721	233.084	197.304	220.325
Stand Fremdkapital		8.225.000	8.225.000	8.225.000	8.225.000	8.064.037	7.899.250	7.730.502	7.557.650	7.380.545	7.199.034	7.012.958
Steuern in EUR												
Steuerliches Ergebnis auf Ebene der Fondsgesellschaft		80.304	90.285	99.099	109.981	152.266	153.186	216.281	218.074	219.889	221.737	285.783
Gewinn/Verlust nach Steuern		80.304	59.543	65.356	72.533	100.419	101.026	142.637	143.820	145.017	146.236	188.474
Prognostizierte Steuerbelastung auf Ebene der Anleger		0	30.742	33.743	37.449	51.847	52.160	73.644	74.254	74.872	75.502	97.309

Prognoserechnung für die Fondsgesellschaft von 2025 bis 2034

Einnahmen in EUR	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Gesamt
Mieteinnahmen	685.638	685.638	685.638	685.638	746.584	746.584	746.584	746.584	746.584	807.529	13.614.993
Zinseinnahmen	4.391	4.314	4.173	3.668	4.485	4.863	5.175	5.426	5.610	6.943	108.433
Gesamteinnahmen	690.029	689.952	689.811	689.306	751.069	751.447	751.759	752.010	752.194	814.473	13.723.426
Ausgaben in EUR	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Gesamt
Geschäftsführung	30.463	31.072	31.693	32.327	32.974	33.633	34.306	34.992	35.692	36.406	621.769
Beratungskosten	27.702	28.256	28.821	29.397	29.985	30.585	31.197	31.820	32.457	33.106	569.883
Abschlussprüfung	16.682	17.016	17.356	17.703	18.057	18.418	18.787	19.162	19.546	19.936	332.510
Haftungsvergütung	4.760	4.760	4.760	4.760	4.760	4.760	4.760	4.760	4.760	4.760	97.977
Verwahrstelle	23.355	23.822	24.298	24.784	25.280	25.785	26.301	26.827	27.364	27.911	463.480
Jährliche Bewertung	4.352	4.439	4.528	4.618	4.711	4.805	4.901	4.999	5.099	5.201	86.742
Beirat	12.190	12.434	12.682	12.936	13.195	13.459	13.728	14.002	14.282	14.568	248.807
WEG-Verwaltung	2.438	2.487	2.536	2.587	2.639	2.692	2.746	2.800	2.856	2.914	49.761
Zinsen	232.465	226.465	220.288	239.653	233.260	226.668	219.868	212.852	205.611	198.137	5.126.520
Sicherheitsaval	4.750	4.750	4.750	4.750	4.750	4.750	4.750	4.750	4.750	4.750	136.292
Allgemeinstrom	15.847	16.164	16.487	16.817	17.153	17.496	17.846	18.203	18.567	18.939	323.449
Instandhaltungskosten	7.314	7.460	7.609	7.762	7.917	8.075	8.237	8.401	8.569	8.741	149.284
Versicherung	15.847	16.164	16.487	16.817	17.153	17.496	17.846	18.203	18.567	18.939	323.449
Grundsteuer	3.322	3.322	3.322	3.322	3.322	3.322	3.322	3.322	3.322	3.322	68.378
Gewerbesteuer	1.235	1.285	1.336	1.386	1.445	1.579	1.638	1.697	1.840	1.982	34.944
Gesamtausgaben vor Tilgung	402.721	399.895	396.954	419.620	416.600	413.524	410.231	406.792	403.283	399.611	8.633.244
Tilgung	190.806	195.706	200.783	195.101	199.994	205.086	210.386	215.902	221.643	227.617	3.275.065
Gesamtausgaben	593.526	595.600	597.737	614.720	616.594	618.610	620.618	622.694	624.925	627.228	11.908.309
Einnahmenüberschuss	96.502	94.352	92.074	74.586	132.837	131.141	129.315	127.269	187.245	187.244,62	1.815.117
Ausschüttung, Liquiditätsreserve, Fremdkapital in EUR											
Ausschüttungen an Anleger	97.309	98.249	99.202	100.172	92.300	114.379	115.601	116.848	118.124	319.431	1.775.827
In % der Pflichteinlage (ohne Agio)	1,84	1,85	1,87	1,89	1,74	2,16	2,18	2,2	2,23	6,03	1,68
Einstellung Liquiditätsreserve	-807	-3.897	-7.128	-25.587	42.174	18.458	15.541	12.467	9.144	-132.186	39.290
Stand Liquiditätsreserve	219.518	215.621	208.492	182.906	225.080	243.539	259.079	271.547	280.691	148.505	148.505
Stand Fremdkapital	6.822.153	6.626.447	6.425.664	6.230.563	6.030.569	5.825.483	5.615.097	5.399.195	5.177.552	4.949.935	4.949.935
Steuern in EUR											
Steuerliches Ergebnis auf Ebene der Fondsgesellschaft	288.543	291.343	294.192	271.073	335.913	339.503	343.166	346.914	350.751	416.844	5.125.126
Gewinn/Verlust nach Steuern	190.294	192.140	194.020	178.772	221.535	223.902	226.318	228.790	231.320	218.135	3.350.590
Prognostizierte Steuerbelastung auf Ebene der Anleger	98.249	99.202	100.172	92.300	114.379	115.601	116.848	118.124	119.431	198.710	1.774.536



2. Erläuterungen zur Prognoseberechnung

EINNAHMEN

1. MIETEINNAHMEN

Die Mieteinnahmen stehen der Fondsgesellschaft nach Übergabe der Immobilie seit dem 01.06.2014 (Beginn der Vermietungsphase) zu. Die Fondsgesellschaft hat ab diesem Zeitpunkt mit der Jost Verwaltungs GmbH als Generalmieter einen Mietvertrag über die gesamte Immobilie abgeschlossen. Der Generalmieter vermietet die Räumlichkeiten an Dritte weiter und trägt damit das Risiko von etwaigen Mietausfällen. Hierdurch wird der Anleger weitestgehend vor Schwankungen in den Mieterträgen geschützt.

In dem Generalmietvertrag wurde eine Vereinbarung über eine Staffelmiete getroffen. Hierdurch soll bei dem vorliegenden Angebot ein entsprechender Inflationsschutz für die Anleger sichergestellt werden. Zunächst beträgt die Miete EUR 18,50 pro Quadratmeter, was bei einer Nutzfläche von 2.539,40 Quadratmetern zu einer monatlichen Miete in Höhe von EUR 46.979 und einer jährlichen Miete in Höhe von EUR 563.747 führt. Eine Erhöhung der Miete erfolgt nach den vertraglichen Regelungen nach sechs Jahren (ab 2020) um EUR 2 auf EUR 20,50 pro Quadratmeter und in der Folge nach weiteren vier Jahren (ab 2024) um weitere EUR 2 auf EUR 22,50 pro Quadratmeter. Im Jahr 2029 erfolgt dann eine weitere Erhöhung der Miete um wiederum EUR 2 auf dann EUR 24,50 pro Quadratmeter. Eine letzte Erhöhung der Miete um EUR 2 auf EUR 26,50 ist vereinbart für das Jahr 2034. Über den gesamten Prognosezeitraum gerechnet entsprechen diese Mietsteigerungen einer jährlichen durchschnittlichen Erhöhung um ca. 1,80 %. Umsatzsteuer fällt nicht an. Die Miete ist jeweils innerhalb von drei Werktagen zu Beginn eines jeden Monats zur Zahlung fällig. Die dargestellten Mieteinnahmen verstehen sich exklusive Nebenkosten.

2. ZINSEINNAHMEN

Guthaben der Fondsgesellschaft werden verzinslich angelegt. Der Guthabenzinssatz wird mit durchschnittlich 2,00 % p. a. angenommen.

3. GESAMTEINNAHMEN

Diese Position enthält die gesamten Einnahmen der Fondsgesellschaft, also die Summe aus Mieteinnahmen und Zinseinnahmen.

AUSGABEN

4. GESCHÄFTSFÜHRUNG

Für die allgemeine Geschäftsführungstätigkeit erhält die Komplementärin nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft eine jährliche Vergütung von EUR 24.990 (inkl. Umsatzsteuer). Für 2014 entsteht die Vergütung zeitanteilig ab dem 01.06.2014 (Beginn der Vermietungsphase). Die Vergütung wird jährlich an eine angenommene Inflationsrate von 2,00 % p. a. angepasst. Die Vergütung ist jeweils am 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig und entsteht auch in Verlustjahren. In der Prognoserechnung wurde aus Vereinfachungsgründen der Abfluss im laufenden Kalenderjahr berücksichtigt.

5. BERATUNGSKOSTEN

Diese Position enthält den prognostizierten jährlichen Aufwand für die Buchführung, die Jahresabschluss- und Jahresberichterstellung, die Steuererklärungen der Fondsgesellschaft, die laufende steuerliche und rechtliche Beratung sowie eventuell anfallende sonstige Beratungsaufwendungen (inkl. Umsatzsteuer) für die Fondsgesellschaft. Diese Position wird ab 2016 jährlich an die angenommene Inflationsrate von 2,00 % p. a. angepasst.

6. ABSCHLUSSPRÜFUNG

Die für die nach KAGB erforderliche jährliche Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts entstehenden Kosten sind in dieser Position erfasst. Auch hier erfolgt ab 2016 eine jährliche Anpassung der kalkulierten anfänglichen Gebühr in Höhe von EUR 13.685 (inkl. Umsatzsteuer) an die angenommene Inflationsrate von 2,00 % p. a.

7. HAFTUNGSVERGÜTUNG

Für die Übernahme der persönlichen Haftung für die Fondsgesellschaft erhält die Komplementärin nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft eine jährliche Vorabvergütung in Höhe von EUR 4.760 p. a. (inkl. Umsatzsteuer). Für 2014 entsteht die Vergütung zeitanteilig ab dem 01.06.2014. Die Vergütung ist jeweils am 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig und entsteht auch in Verlustjahren. In der Prognoserechnung wurde aus Vereinfachungsgründen der Abfluss im laufenden Kalenderjahr berücksichtigt.

8. VERWAHRSTELLE

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt ab Erteilung der Vertriebslaubnis EUR 19.159 p.a. (inkl. Umsatzsteuer). Sie wird jährlich um 2,00 % p.a. erhöht. Für 2014 fällt die Vergütung nicht an, da noch keine Registrierung der Fondsgesellschaft bei der BaFin erfolgt ist und somit keine Verpflichtung zur Beauftragung einer Verwahrstelle bestanden hat. Einmalig wird bei Vertriebsanzeige eine Gebühr in Höhe von EUR 5.950 (inkl. Umsatzsteuer) fällig. Die Vergütung wird jährlich fällig zum 30. April, 31. August und zum 31. Dezember zu je einem Drittel des jährlich insgesamt anfallenden Betrages.

9. JÄHRLICHE BEWERTUNG

Für die nach dem KAGB vorgeschriebene jährliche Bewertung der Immobilie durch einen externen Bewerter wird ein jährlicher Aufwand von EUR 3.570 (inkl. Umsatzsteuer) kalkuliert. Der jährliche Aufwand wird an die angenommene Inflationsrate von 2,00 % p.a. angepasst, erstmals für 2016.

10. BEIRAT

In dieser Position sind die Vergütung des für die Überwachung der Geschäftsführung bei der Umsetzung der Anlagebedingungen nach KAGB einzusetzen den Beirats und die Kosten für die für die Beiratsmitglieder abzuschließende D&O-Versicherung mit insgesamt EUR 10.000 (inkl. Umsatzsteuer) prognostiziert. Es wird angenommen, dass hiervon auf die Vergütung EUR 6.000 und auf die D&O-Versicherung EUR 4.000 entfallen. Es wurde kalkuliert, dass die Kosten für 2014 nur zeitanteilig ab dem 01.06.2014 anfallen. Die Anpassung der jährlichen Kosten erfolgt ab 2016 an die angenommene Inflationsrate von 2,00 % p.a.

11. WEG-VERWALTUNG

Für die WEG-Verwaltung wird jährlich eine Gebühr in Höhe von EUR 2.000 prognostiziert, wobei die Gebühr für 2014 nur zeitanteilig ab dem 01.06.2014 angesetzt wurde. Die Anpassung der jährlichen Kosten in der Prognoserechnung erfolgt ab 2016 an die angenommene Inflationsrate von 2,00 % p.a.

12. ZINSEN

Die Position Zinsen weist kumuliert die von der Fondsgesellschaft zu leistenden Zinsaufwendungen für die Bankdarlehen Tranche A und Tranche B sowie ein bei der Melampus GmbH aufgenommenes Darlehen Tranche C aus. Die Zinsaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:



Das Darlehen Tranche A, das die Melampus GmbH als Verkäufer der Immobilie bei der HVB aufgenommen hat und das von der Fondsgesellschaft als Käufer übernommen wurde, valuiert im Zeitpunkt der Darlehensübernahme zum 01.06.2014 mit EUR 4.925.000. Nach den Darlehensbedingungen fällt hierauf aufgrund einer Zinsfestschreibung bis zum 31.12.2017 Zins in Höhe von 6,02 % p.a. an, wobei die Verzinsung quartalsweise nachschüssig zum Ende des Monats zu leisten ist. Ab dem 01.01.2018 (Ende der Zinsbindung) wird in der Prognoserechnung mit einem Zins von 3,55 % p.a. und ab dem 01.01.2028 mit einem Zins von 4,00 % p.a. bei einer monatlich nachschüssigen Zahlungsweise kalkuliert.

Das bei der HVB aufgenommene Darlehen Tranche B wurde über eine Darlehenssumme in Höhe von EUR 3.100.000 vereinbart. Die Auszahlung des Darlehens erfolgte am 28.11.2014, wobei ein einmaliges Bearbeitungsentgelt von 1,00 % (EUR 31.000) bei Auszahlung verrechnet wurde. Zur Auszahlung kam daher ein Betrag in Höhe von EUR 3.069.000, der im vollen Umfang für eine Teilzahlung auf den Kaufpreis verwendet wurde. Das Darlehen hat einen Bindungszeitraum für den Sollzinssatz in Höhe von 1,30 % p.a. bis zum 31.12.2017. Die Verzinsung ist monatsweise nachschüssig zum Ende des Monats zu leisten. Ab dem 01.01.2018 (Ende der Zinsbindung) wird die Anschlussfinanzierung mit einem Gesamtzinssatz von 3,55 % p.a. und ab dem 01.01.2028 mit einem Zins von 4,00 % p.a. bei einer ebenfalls monatlich nachschüssigen Zahlungsweise kalkuliert.

Neben den beiden HVB-Darlehenstranchen nimmt die Fondsgesellschaft zusätzlich bei der Melampus GmbH langfristig Fremdmittel auf. Diese setzen sich zusammen aus EUR 200.000 für die Finanzierung der Anschaffungsnebenkosten mitsamt Grunderwerbsteuer (vgl. Kapitel 5.1 „Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)“, Zeile 10) und EUR 1.075.000, um die Tilgung der Tranche A bis zum 31.12.2017 zu ermöglichen. Das Darlehen Tranche C beträgt damit insgesamt EUR 1.275.000. Die Auszahlung der EUR 1.075.000 an die Fondsgesellschaft erfolgt schrittweise entsprechend der zu erbringenden Tilgungen für die Tranche A (vgl. hierzu unten unter Ziffer 20 „Tilgung“). Die jeweils abgerufene Darlehensvaluta wird nach der vertraglichen Vereinbarung mit der Melampus GmbH ab dem 01.06.2014 mit 2,00 % p.a. verzinst. Die Verzinsung ist monatlich nachschüssig zum Ende des Monats zu leisten.

13. SICHERHEITSAVAL

Die Melampus GmbH hat zur Absicherung des von der Fondsgesellschaft übernommenen Darlehens Tranche A, eine Sicherheit in Form einer Sicherungsgrundschuld in Höhe von EUR 1.500.000 am ½ Miteigentumsanteil an dem in der Stadt Garching Gemarkung Garching gelegenen Grundbesitz Flurstück 164/6 (Freisinger Landstraße 47), verbunden mit dem nach Wohnungseigentumsgesetz

gebildeten Sondereigentum an den auf dem Grundbesitz errichteten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen, (Sondereigentumseinheit Nr. 2 „Gewerbe“) bestellt.

Zur weiteren Absicherung wurde eine zweitrangige Grundschuld über EUR 4.325.000 am oben genannten Grundbesitz bestellt. Darüber hinaus hat die Melampus GmbH ihre Rechte und Ansprüche aus abgeschlossenen Miet-/Pachtverträgen über die in ihrem Eigentum stehende Sondereigentumseinheit Gewerbe als weitere Drittsicherheit abgetreten.

Die Melampus GmbH erhält ein Sicherheitsaval in Höhe von 1,00 % p. a.. Bemessungsgrundlage ist die den Beleihungswert übersteigende Darlehensvaluta aus den HVB-Darlehenstranchen von anfänglich EUR 1.550.000. Ab der Anschlussfinanzierung am 01.01.2018 werden die zu stellenden Sicherheiten aufgrund der bis dahin erfolgten Tilgungsleistungen reduziert, sodass diese prognosegemäß noch EUR 475.000 beträgt. Das Sicherheitsaval ist jährlich bis spätestens zum 31.12. eines Jahres zu bezahlen.

14. ALLGEMEINSTROM

Für die Kosten für den Allgemeinstrom sind in der Prognoserechnung jährliche Aufwendungen in Höhe von EUR 13.000 (inkl. Umsatzsteuer) kalkuliert, die ab Beginn der Vermietung der Immobilie im Juni 2014 für den nach dem Generalmietvertrag von der Fondsgesellschaft zu tragenden Stromverbrauch entstehen. Es wird unterstellt, dass diese Kosten im Verlauf des Prognosezeitraums ab 2016 eine jährliche Steigerung erfahren, die der angenommenen Inflationsrate von 2,00 % p. a. entspricht.

15. INSTANDHALTUNGSKOSTEN

Die Fondsgesellschaft ist zu Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen an Dach-und-Fach und den sogenannten zentraltechnischen Anlagen (z.B. Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro- und Fördertechnik) verpflichtet. Im Übrigen muss der Generalmieter alle durch den Mietgebrauch veranlassten Instandhaltungen, Instandsetzungen oder Erneuerungen in oder an der Mietsache einschließlich Einrichtungen und Gegenstände ab einem Betrag von anfänglich mehr als EUR 6.000 p. a. bis zu einem Gesamtbetrag in Höhe von EUR 50.000 jährlich auf eigene Kosten durchführen. Vor diesem Hintergrund wurde mit jährlichen Instandhaltungskosten für die Fondsgesellschaft von EUR 6.000 p. a. prognostiziert. Die Anpassung der jährlichen Kosten erfolgt ab 2016 an die angenommene Inflationsrate von 2,00 % p. a.

16. VERSICHERUNG

Unter der Position Versicherung sind die von der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit dem Gebäude abgeschlossenen Versicherungen erfasst, die mit jährlich EUR 13.000 (inkl. Umsatzsteuer) prognostiziert sind. Die Anpassung der jährlichen Kosten erfolgt ab 2016 an die angenommene Inflationsrate von 2,00 % p. a. Es wurde eine gebündelte Gebäudeversicherung (insb. für Absicherung von

Feuer-, Leitungswasser- und Sturmschäden am Mobiliar sowie Schäden infolge böswilliger Beschädigung), eine gebündelte Geschäftsversicherung (insb. für Absicherung von Feuer-, Leitungswasser-, Sturmschäden am Mobiliar sowie Einbruchdiebstahlsversicherung) sowie eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung (insb. für Absicherung von Personen-, Sach- und Vermögensschäden) abgeschlossen.

17. GRUNDSTEUER

Die Grundsteuer wurde mit einem Betrag von EUR 3.322 prognostiziert. Das entspricht der Grundsteuer, die mit Bescheid der Stadt Garching vom 04.08.2014 der Fondsgesellschaft gegenüber festgesetzt worden ist. Die Grundsteuer für das Jahr 2014 wird von der Fondsgesellschaft zeitanteilig ab dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (01.06.2014) getragen. Für Zwecke der Prognose wurde unterstellt, dass sich die Grundsteuer über die Laufzeit nicht ändert.

18. GEWERBESTEUER

Nach Ansicht der Fondsgesellschaft fällt auf die Mieteinnahmen der Fondsgesellschaft aufgrund der so genannten erweiterten gewerbesteuerlichen Grundbesitzkürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG keine Gewerbesteuer an. Eine Gewerbesteuerpflicht entsteht nur für die Zinseinnahmen der Fondsgesellschaft und so genannte Sondervergütungen von Gesellschaftern, insbesondere für die Haftungs- und Geschäftsführungsvergütung der Komplementärin und Vergütungen der Melampus GmbH im Zeitraum ihrer prognosegemäßen Beteiligung an der Fondsgesellschaft (bis Ende 2017), nämlich das Sicherheitsaval und die Zinsen für das von der Melampus GmbH gewährte Darlehen. Da prognosegemäß die Summe der Sondervergütungen sowie der Zinseinnahmen den derzeit gültigen Gewerbesteuerfreibetrag von EUR 24.500 übersteigen, fällt auf den Differenzbetrag Gewerbesteuer an. Schuldner der Steuer ist die Fondsgesellschaft, wobei diese grundsätzlich auf die Einkommensteuerschuld der Anleger angerechnet werden kann (vgl. Kapitel 8 „Wesentliche steuerliche Grundlagen“).

19. GESAMTAUSGABEN VOR TILGUNG

In dieser Position werden kumuliert alle in der Prognoserechnung aufgeführten Ausgaben mit Ausnahme der Darlehenstilgungen zusammengefasst.

20. TILGUNG

Die von der Fondsgesellschaft geleisteten Tilgungen für die HVB-Darlehenstranchen (Tranche A und Tranche B) und das bei der Melampus GmbH aufgenommene Darlehen Tranche C werden unter der Position Tilgung zusammengefasst. Im Einzelnen werden von der Fondsgesellschaft folgende Tilgungsleistungen erbracht:



Das übernommene Darlehen Tranche A in Höhe von EUR 4.925.000 wird bis zum 31.12.2017 jährlich mit EUR 300.000, insgesamt also bis zum 31.12.2017 mit EUR 1.075.000 getilgt. Zum Ende der Zinsfestschreibung des Darlehens Tranche A (31.12.2017) valuiert das Darlehen daher noch mit etwa EUR 3.850.000. Ab dem 01.01.2018 wird für das Darlehen eine annuitätische Tilgung von 1,50 % p. a. des Darlehensbetrages bezogen auf eine Darlehensvaluta von EUR 3.850.000 kalkuliert, wobei angenommen wird, dass die Tilgungszahlungen monatlich nachschüssig, erstmals zum 30.06.2014, zur Zahlung fällig werden. Ausgehend hiervon beträgt die Restschuld zum Ende der Zinsfestschreibung (31.12.2027) rund EUR 3.158.000. Ab diesem Zeitpunkt wurde von einem annuitätischen Tilgungssatz in Höhe von 2,00 % p. a. des Prolongationsbetrages ausgegangen. Zum prognostizierten Ende der Fondslaufzeit (31.12.2034) valuiert das Darlehen prognosegemäß mit EUR 2.649.000, das prognosegemäß mit dem nach Ablauf des Jahres 2034 zu erzielenden Veräußerungserlös zurückzuführen ist.

Das Darlehen Tranche B in Höhe von EUR 3.100.000 ist bis zum 31.12.2017 tilgungsfrei gestellt. Ab dem 01.01.2018 erfolgt eine annuitätische Tilgung, die sich auf 1,50 % p. a. des Darlehensbetrages beläuft. Die Tilgungszahlungen sind monatlich nachschüssig, erstmals zum 31.01.2018, zur Zahlung fällig. Ausgehend hiervon beträgt die Restschuld zum Ende der Zinsfestschreibung des Darlehens (31.12.2027) ca. EUR 2.543.000. Ab diesem Zeitpunkt wird für Zwecke der Prognoserechnung von einem annuitätischen Tilgungssatz in Höhe von 2,00 % p. a. des Prolongationsbetrages ausgegangen. Laut Prognoserechnung valuiert das Darlehen Tranche B am angenommenen Ende der Fondslaufzeit (31.12.2034) mit ca. EUR 2.101.000, das prognosegemäß mit dem nach Ablauf des Jahres 2034 zu erzielenden Veräußerungserlös zurückzuführen ist.

Das Darlehen der Melampus GmbH Tranche C (EUR 1.275.000) wird aufgenommen, um die Anschaffungsnebenkosten und Grunderwerbsteuer zu finanzieren sowie die Tilgung der Tranche A bis zum 31.12.2017 zu ermöglichen. Deshalb erfolgt die Auszahlung an die Fondsgesellschaft schrittweise, entsprechend der zu erbringenden Tilgungen für die Tranche A sowie im Übrigen zur Sicherstellung der Liquidität bei Anfall der entsprechenden Ausgaben. Damit wird bei der Fondsgesellschaft gegenüber der Melampus GmbH in der Höhe die Darlehensverbindlichkeit erhöht, wie sich die Darlehensverbindlichkeit gegenüber der HVB in Bezug auf das Darlehen Tranche A reduziert. Im Ergebnis bleibt damit der Stand der Fremdfinanzierung bei der Fondsgesellschaft bis zum 31.12.2017 identisch. Das Darlehen der Melampus GmbH hat eine feste Laufzeit von 20 Jahren. Eine teilweise Tilgung ist ab dem Jahr 2018 mit monatlich EUR 4.583, ab dem Jahr 2028 mit monatlich EUR 6.250 vereinbart. Der Restbetrag des Darlehens in Höhe von EUR 200.000 ist aus dem vom Fonds nach Ablauf des Jahres 2034 zu erzielenden Veräußerungserlös, spätestens jedoch bis zum 31.12.2035 zurückzuzahlen.

21. GESAMTAUSGABEN

Der Betrag umfasst die Summe aller aufgeführten Ausgaben der Fondsgesellschaft einschließlich der Darlehenstilgungen.

AUSSCHÜTTUNG, LIQUIDITÄTSRESERVE, FREMDKAPITAL

22. EINNAHMENÜBERSCHUSS

Dieser Betrag ist der saldierte Wert zwischen Gesamteinnahmen und Gesamtausgaben. Er stellt das jährlich erwirtschaftete Liquiditätsergebnis (Über-/Unterdeckung) der Fondsgesellschaft vor Ausschüttung an die Anleger dar.

23. AUSSCHÜTTUNGEN AN ANLEGER

Die jährlichen Ausschüttungen an die Anleger ergeben sich aus der prognostizierten Steuerbelastung, die auf Ebene der Anleger anfällt. Es wurde von einem Steuersatz in Höhe von 30,00 %, einem Solidaritätszuschlag von 5,50 % und einer Kirchensteuer von 8,00 %, jeweils bezogen auf die Einkommenssteuer, ausgegangen. Für das Jahr 2034 wird für die Ermittlung der prognostizierten Steuerbelastung ein Steuersatz von 42,00 % angenommen. Die so kalkulierte prognostizierte Steuerbelastung wird in der Prognoserechnung unter Ziffer 28 „Prognostizierte Steuerbelastung auf Ebene der Anleger“ dargestellt. Ausschüttungen an die Anleger werden jeweils zum 30.09. des Folgejahres ausgezahlt. Da der Prognosezeitraum 2034 endet, wurde hiervon abweichend die Ausschüttung für das Jahr 2034 in der Prognoserechnung auch in 2034 berücksichtigt. Die erste Ausschüttung erfolgt damit zum 30.09.2016.

Die auf alle Anleger entfallende Ausschüttung wird auch im Verhältnis zum Kommanditkapital (ohne Agio) der Fondsgesellschaft in Prozent pro Jahr aufgeführt.

24. EINSTELLUNG LIQUIDITÄTSRESERVE

Es wird dargestellt, wie sich aus dem jährlich erwirtschafteten Einnahmenüberschuss und den Ausschüttungen die Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft pro Jahr erhöht bzw. reduziert. Dabei werden die Ausschüttungen erst im Folgejahr als Abfluss berücksichtigt.

Die im Investitionsplan berücksichtigte Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 417.375 (vgl. Kapitel 5.1 „Der Fonds in Zahlen/Investitions- und Finanzierungsplan“, Ziffer 3 „Grunderwerbsteuer“) hat Auswirkungen auf die Liquidität der Fondsgesellschaft. Die Grunderwerbsteuer fällt sukzessive mit Anlegerbeitritt, nicht als Einmalbetrag, an. Damit fließt die Grunderwerbsteuer nicht in 2015 vollständig ab, womit sich grundsätzlich die Liquiditätsreserve um den noch nicht abgeflossenen Teil erhöhen würde.

Unter Berücksichtigung der schrittweisen Veräußerung der Anteile an der Fondsgesellschaft durch die Melampus GmbH wird die sukzessive anfallende Grunderwerbsteuer nach dem Kaufpreis gem. § 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG bemessen. Dies hat zur Folge, dass die zu begleichende Grunderwerbsteuer prognosegemäß EUR 417.375 beträgt und von der Fondsgesellschaft sukzessive mit Anlegerbeitritt zu begleichen ist.

Für die Ermittlung des Stands der Liquiditätsreserve wurde aus Vereinfachungsgründen eine Berücksichtigung der sukzessive anfallenden Grunderwerbsteuer nicht vorgenommen, sondern vielmehr der Abfluss der Grunderwerbsteuer bereits im Jahr 2015 vollständig erfasst.

Zur Grunderwerbsteuer vgl. auch Kapitel 8 „Wesentliche steuerliche Grundlagen“.

25. STAND LIQUIDITÄTSRESERVE

Ausgangsgröße der Liquiditätsreserve ist die Liquidität, die sich aus dem prognostizierten Investitions- und Finanzierungsplan ergibt, nämlich EUR 109.215 (vgl. Vorspalte).

Die kalkulierte Liquiditätsreserve erhöht sich um die jährlich erwirtschaftete Über-/Unterdeckung und reduziert sich um die Ausschüttungen (entsprechend den in Zeile 24 genannten Beträgen). Die Bildung der Liquiditätsreserve dient zum Ausgleich für unvorhergesehene Kosten. Es ist geplant, die Liquiditätsreserve verzinslich anzulegen. Etwaige Änderungen der einzelnen Einnahmen- oder Ausgabenpositionen gehen zu Gunsten bzw. zu Lasten der Liquiditätsreserve.

26. STAND FREMDKAPITAL

In dieser Position ist der jeweilige Stand des gesamten Fremdkapitals, bestehend aus dem Darlehen Tranche A, dem Darlehen Tranche B und dem bei der Melampus GmbH aufgenommenen Darlehen Tranche C, zum 31.12. eines jeden Jahres aufgeführt. Der Stand des Fremdkapitals reduziert sich durch die jährlichen Tilgungsleistungen.

STEUERLICHES ERGEBNIS

27. STEUERLICHES ERGEBNIS AUF EBENE DER FONDSGESELLSCHAFT

Das auf Ebene der Fondsgesellschaft erwirtschaftete steuerliche Ergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen der Summe der Einnahmen und der Summe der Betriebsausgaben und wird durch Betriebsvermögensvergleich ermittelt. Die Einnahmen beinhalten die Miet- und die Zinseinnahmen. Die Betriebsausgaben beinhalten prognosegemäß die oben beschriebenen Ausgabenpositionen, jedoch ohne Grunderwerbsteuer und ohne Tilgung, da diese steuerlich nicht abzugsfähig sind. Damit ergibt sich das steuerliche

Ergebnis rechnerisch aus der Prognoserechnung, aus dem jährlichen Einnahmenüberschuss unter Hinzurechnung der Gewerbesteuer und der geleisteten Tilgungszahlungen. Eine Ausschüttung an die Anleger ist für die Ermittlung des steuerlichen Ergebnisses nicht zu berücksichtigen. Das steuerliche Ergebnis wird dem einzelnen Anleger anteilig im Verhältnis seiner einbezahlten Pflichteinlage zu der Summe aller Pflichteinlagen zugerechnet und ist somit für dessen Einkommensbesteuerung maßgebend. Auf die Ausführungen in Kapitel 8 „Wesentliche steuerliche Grundlagen“ wird verwiesen.

Bei der Ermittlung des steuerlichen Ergebnisses im Rahmen der Prognoserechnung wurde keine Absetzung für Abnutzung (Abschreibung) auf die Immobilie berücksichtigt. Aufgrund der geplanten vollständigen Übertragung von stillen Reserven aus § 6b-Rücklagen durch die Anleger werden die Anschaffungskosten der Anleger im Rahmen von deren Ergänzungsbilanzen reduziert, womit kein Abschreibungsvolumen verbleibt. Dieser Wegfall der Abschreibung erhöht das anteilige steuerliche Ergebnis des einzelnen Anlegers. Es erfolgt keine Ermittlung von Abschreibungen auf das Gebäude.

28. PROGNOTIZIERTE STEUERBELASTUNG AUF EBENE DER ANLEGER

Für die Ermittlung der jährlichen prognostizierten Steuerbelastung auf Ebene der Anleger wird das steuerliche Ergebnis zugrunde gelegt und von einem Steuersatz in Höhe von 30,00 %, einem Solidaritätszuschlag von 5,50 % hierauf und einer Kirchensteuer von 8,00 % ausgegangen. Für das Jahr 2034 wird für die Ermittlung der prognostizierten Steuerbelastung ein Steuersatz von 42,00 % angenommen. Die so kalkulierte prognostizierte Steuerbelastung bestimmt die Höhe der Ausschüttungen an die Anleger.

Der in dieser Position dargestellte Wert bezieht sich auf die kumulierte prognostizierte Steuerbelastung für alle Anleger. Der einzelne Anleger ist hiervon im Verhältnis seiner einbezahlten Pflichteinlage zu der Summe aller Pflichteinlagen beteiligt.

5. DER FONDS IN ZAHLEN

5.3 Verkaufsprognose (Prognose)

1. Verkaufsprognose

Prognosegemäß soll die Immobilie Ende 2034 veräußert werden. Die nachfolgend abgedruckte Verkaufsprognose stellt den diesbezüglich prognostizierten Veräußerungserlös und die sich daraus ergebende prognostizierte Schlussausüttung an die Anleger dar. Da es sich bei der Veräußerung um ein zukünftiges Ereignis handelt, wird die tatsächliche Entwicklung zwangsläufig von der Entwicklung laut Verkaufsprognose abweichen.

Verkaufsprognose im Jahr 2034		EUR
Verkehrswert der Immobilie im Anschaffungsjahr		12.970.000
Wertsteigerung des Objekts (2 % p. a. über 20 Jahre)	2,00 %	6.525.371
Veräußerungserlös		19.495.371
Stand Fremdkapital		4.949.935
Stand Liquiditätsreserve		148.505
Aussüttungen (vor Steuern)		14.693.941
Steuerlast Anleger		-9.293.443
Nettorückfluss Anleger		5.400.498

VERKAUFSERLÖS

Der Verkaufserlös wird anhand des Verkehrswerts der Immobilie im Jahr des Abschlusses des Kaufvertrags (2014) und einer angenommenen Wertsteigerung der Immobilie von 2,00 % p. a. prognostiziert.

Als Verkehrswert wurden EUR 12.970.000 angesetzt, was dem Verkehrswert laut dem Verkehrswertgutachten des Sachverständigen für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten Herrn Dipl.-Betriebswirt (FH) Stephan Zehnter vom 05.05.2014 auf den Bewertungsstichtag 30.04.2014 entspricht.

Bei einer prognostizierten Wertsteigerung der Immobilie von 2,00 % p. a. ergibt sich über die prognostizierte Fondslaufzeit eine Wertsteigerung von insgesamt EUR 6.525.371 und somit ein prognostizierter Verkaufserlös von EUR 19.495.371.

In der Verkaufsprognose wird angenommen, dass keine Verkaufskosten anfallen.

STAND FREMDKAPITAL

Mit dem erzielten Veräußerungserlös ist von der Fondsgesellschaft das Fremdkapital zurückzuführen. Der Stand des Fremdkapitals Ende 2034 wird – entsprechend der Prognoserechnung – mit EUR 4.949.935 prognostiziert.

STAND LIQUIDITÄTSRESERVE

Nach der Prognoserechnung besteht Ende 2034 bei der Fondsgesellschaft eine Liquiditätsreserve. Diese beträgt prognosegemäß EUR 148.505.

AUSSCHÜTTUNG

Für die Ausschüttung an den Anleger stehen prognosegemäß der Veräußerungspreis und die bei der Fondsgesellschaft Ende 2034 vorhandene Liquiditätsreserve nach Begleichung der Schulden zur Verfügung. Dementsprechend ist diese Position aus der Differenz aus dem prognostizierten Verkaufserlös und dem prognostizierten Stand des Fremdkapitals Ende 2034 zuzüglich des prognostizierten Stands der Liquiditätsreserve Ende 2034 ermittelt.

STEUERLAST ANLEGER

Für die Berechnung der Einkommensteuerbelastung der Anleger wurde von einem Steuersatz von 42,00 % ausgegangen. Zusätzlich fällt Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer an, die im Rahmen der Verkaufsprognose berücksichtigt wurden.

Als Bemessungsgrundlage für die Einkommensteuer wurde der prognostizierte Verkaufserlös von EUR 19.495.371 angesetzt. Anschaffungskosten für die Immobilie wurden nicht gegengerechnet, da diese aufgrund der prognosegemäßen Übertragung der § 6b-Rücklagen durch die Anleger auf Null reduziert sind.

NETTORÜCKFLUSS ANLEGER

Diese Position ermittelt sich aus der Position „Aussüttung an Anleger“ abzüglich der Position „Steuerlast Anleger“.

5. DER FONDS IN ZAHLEN

5.4 Sensitivitäten (Abweichung von der Prognose)

Die oben stehende Prognoserechnung und Verkaufsprognose basieren auf prognostizierten Werten, die auf einer sorgfältigen Analyse auf dem Stand zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige gegenüber der BaFin beruhen. Teilweise konnten aber lediglich Annahmen getroffen werden, da teilweise keine vertraglichen Vereinbarungen bestehen oder vertragliche Vereinbarungen während des Prognosezeitraums enden. Da zudem die Prognose mit zunehmendem Zeitfortschritt unsicherer wird, wird die tatsächliche Entwicklung zwangsläufig von der Entwicklung laut Prognose abweichen. Damit unterliegt auch der Kapitalrückfluss beim Anleger dem Prognoserisiko (vgl. hierzu auch Kapitel 2 „Wesentliche Risiken“).

Um das Prognoserisiko zu verdeutlichen, werden im Folgenden mögliche Auswirkungen von Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von der Entwicklung laut Prognose dargestellt.

Da der Erfolg der Investition im Wesentlichen von den Konditionen der Anschlussfinanzierungen und der Höhe des Verkaufserlöses abhängt, werden im Folgenden dazu die Sensitivität der Anschlussfinanzierung und des Verkaufserlöses – sowohl einzeln als auch kombiniert – dargestellt.

SENSITIVITÄTEN DER ANSCHLUSSFINANZIERUNG

Aufgrund der endenden Zinsbindung der Tranche A (zum 31.12.2017) und Tranche B (zum 31.12.2017) wurden Annahmen für die Anschlussfinanzierung in der Prognoserechnung getroffen. Die Anschlussfinanzierung ist aber von den zukünftigen Entwicklungen am Kapitalmarkt abhängig. Eine genaue Vorhersage der relevanten Konditionen (Zins- und Tilgungssätze) ist über einen langfristigen Zeitraum kaum möglich.

Die Anschlussfinanzierung hat entscheidenden Einfluss auf den Ertrag der Beteiligung. Abweichende Zinskonditionen bei der Anschlussfinanzierung der Darlehen Tranche A und/oder Tranche B haben Auswirkungen auf das erzielbare Gesamtergebnis der Fondsgesellschaft und somit letztendlich auf den Kapitalrückfluss beim Anleger.

Höhere Zinsen führen zu höheren Ausgaben, niedrigere Zinsen zu niedrigeren Ausgaben. Die Ausgabe-seite der Fondsgesellschaft bleibt im Übrigen bei einer Abweichung der Anschlussfinanzierung von den prognostizierten Werten unverändert.

Bei der Betrachtung der Auswirkungen der Veränderung der Zinskonditionen wird deutlich, dass die Erhöhung bzw. Verminderung des Zinssatzes ebenfalls zu einer Erhöhung bzw. Verminderung der Tilgungsleistungen bedingt durch die annuitätische Tilgung der Darlehen führt. Die Erhöhung der Zinslast in Variante 1 von 3,55 % p. a. (Tranche A und Tranche B) um 1,00 % p. a. auf 4,55 % p. a. führt zu höheren Zinsausgaben und zu höheren Tilgungsausgaben. Umgekehrt werden in Variante 3 durch eine Verminderung des Zinssatzes um 0,50 % auf 3,05 % (Tranche A und Tranche B) die Zins- und Tilgungsaufwendungen vermindert.

Eine Abweichung der tatsächlichen Darlehensbedingungen von den Prognosewerten hat Auswirkungen auf den Bestand der Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft. Da die Liquiditätsreserve verzinslich angelegt wird, variieren die Gesamteinnahmen im Rahmen der Zinseinnahmen entsprechend.

Die Tilgungen der Tranche C in Variante 1 müssen, um eine Unterdeckung der Liquiditätsreserve zu vermeiden, in den Jahren 2018 bis einschließlich 2022 insgesamt in Höhe von rund EUR 275.000 unterbleiben.

Sensitivität Darlehen bei Anschlussfinanzierung – Abweichung von der Prognose:

Variante			1	2 (entspricht Prognose- rechnung)	3
Zinssatz	Tranche A	Zinssatz in % p. a.	4,55 %	3,55 %	3,05 %
	Tranche B	Zinssatz in % p. a.	4,55 %	3,55 %	3,05 %
Einnahmen			13.708.372	13.723.426	13.819.545
Ausgaben			12.001.080	11.908.309	11.275.524
Zinsen HypoVereinsbank Tranche A			3.290.371	3.024.059	2.782.506
Zinsen HypoVereinsbank Tranche B			2.062.748	1.786.606	1.653.818
Tilgung HypoVereinsbank Tranche A			2.307.766	2.276.315	2.261.366
Tilgung HypoVereinsbank Tranche B			992.617	998.750	955.256
Übrige Ausgaben			3.347.578	3.822.578	3.622.578
Ausschüttungen			1.586.407	1.775.827	1.932.909
Stand Liquiditätsreserve			30.099	148.505	520.327
Stand Fremdkapital			5.199.617	4.949.935	5.008.378

SENSITIVITÄT DES VERKAUFSERLÖSES

Prognosegemäß soll die Immobilie Ende 2034 veräußert werden. Eine genaue Vorhersage des möglichen Verkaufserlöses ist im Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht möglich. In der Praxis ist es gängig, zur Findung von Veräußerungspreisen von gewerblichen Immobilien die jährliche Wertsteigerung in Prozent auf den nach Gutachten ermittelten Verkehrswert zu berechnen. Je höher dieser Wertsteigerungssatz ist, desto größer ist der zu erzielende Veräußerungspreis und desto größer ist der Kapitalrückfluss beim Anleger. Je geringer der Wertsteigerungssatz ist, desto geringer sind der zu erzielende Veräußerungspreis und der Kapitalrückfluss.

Bei der Verkaufsprognose wurde ein Wertsteigerungssatz von 2,00 % p. a. angenommen. Um eine bessere Sensitivität darzustellen, wurden in der untenstehenden Tabelle zwei alternative Wertsteigerungssätze zur Ermittlung eines Verkaufserlöses angewandt und die Auswirkungen auf den Kapitalrückfluss des Anlegers dargestellt.

Aus dem Verkehrswert der Immobilie in 2014 (EUR 12.970.000 entsprechend dem Verkehrswert laut dem Verkehrswertgutachten des Sachverständigen für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten Herrn Dipl.-Betriebswirt (FH) Stephan Zehnter vom 05.05.2014 auf den Bewertungsstichtag 30.04.2014) multipliziert mit dem Wertsteigerungssatz auf den Zeitraum bis zum 31.12.2034 ergibt sich der prognostizierte Verkaufserlös 2034. Dieser prognostizierte Verkaufserlös zuzüglich der prognostizierten Liquiditätsreserve abzüglich der Tilgung der Darlehen ergibt die voraussichtliche Ausschüttung an die Anleger. Auf den Verkaufserlös hat der Anleger Steuern zu zahlen. Die Ausschüttung abzüglich der Steuerlast, die nach der Prognose mit einem Steuersatz von 42,00 % zusätzlich Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer prognostiziert wurde, ergibt den Nettorückfluss beim Anleger.

Sensitivität Verkaufserlös – Abweichung von der Prognose:

Variante	1	2 (Prognose)	3
Angenommene Wertsteigerung in % p. a.	0,75 %	2,00 %	3,25 %
Verkehrswert der Immobilie im Anschaffungsjahr	12.970.000	12.970.000	12.970.000
Wertsteigerung des Objekts (über 20 Jahre)	2.155.969	6.525.371	12.079.405
Veräußerungserlös	15.125.969	19.495.371	25.049.405
Stand Fremdkapital	4.949.935	4.949.935	4.949.935
Stand Liquiditätsreserve	148.505	148.505	148.505
Ausschüttungen vor Steuern	10.324.539	14.693.941	20.247.975
Steuerlast Anleger	-7.210.549	-9.293.443	-11.941.051
Nettorückfluss Anleger	3.113.990	5.400.498	8.306.924

SENSITIVITÄTEN DER ANSCHLUSSFINANZIERUNG UND DES VERKAUFSERLÖSES

Die oben dargestellten Sensitivitäten können auch kombiniert eintreten. Mögliche Auswirkungen werden in folgender Tabelle dargestellt.

Variante			1	2 (Prognose)	3
Zinssatz	Tranche A	Zinssatz in % p. a.	4,55 %	3,55 %	3,05 %
	Tranche B	Zinssatz in % p. a.	4,55 %	3,55 %	3,05 %
Angenommene Wertsteigerung in % p. a.			0,75 %	2,00 %	3,25 %
Einnahmen in EUR			28.834.341	33.218.797	38.868.950
davon laufende Gesamteinnahmen 2015 - 2034			13.708.372	13.723.426	13.819.545
davon Veräußerungserlös 2034			15.125.969	19.495.371	25.049.405
Ausgaben in EUR			12.001.080	11.908.309	11.275.524
davon Zinsaufwendungen 2015 - 2034			5.353.119	4.810.666	4.436.324
davon Tilgung 2015 - 2034			3.300.383	3.275.065	3.216.622
davon übrige Ausgaben 2015 - 2034			3.347.578	3.822.578	3.622.578
Ausschüttungen in EUR			11.910.946	16.469.768	22.180.884
davon laufende Ausschüttungen 2015 - 2034			1.586.407	1.775.827	1.932.909
davon aus Veräußerungserlös 2034			10.324.539	14.693.941	20.247.975
Steuerlast Anleger			8.795.090	11.069.270	13.877.023
davon auf laufende Einnahmenüberschüsse 2015 - 2034			1.584.540	1.775.827	1.935.972
davon auf Veräußerungsgewinn 2034			7.210.549	9.293.443	11.941.051
Nettorückfluss Anleger			3.115.856	5.400.498	8.303.861

Gemäß §§ 269 Abs. 1, 165 Abs. 2 Nr. 8, Abs. 3 KAGB muss der Verkaufsprospekt Angaben zu den Kosten einschließlich Aufgabeaufschlag machen. Dementsprechend wird im Folgenden zu Ausgabe- und Rücknahmepreis und Abfindungsguthaben, zu den auf Ebene der Fondsgesellschaft anfallenden Kosten (Initialkosten, laufende Vergütungen, weitere Aufwendungen zu Lasten der Fondsgesellschaft, Transaktions- und Investitionskosten und erfolgsabhängige Vergütungen) sowie sonstigen vom Anleger zu entrichtenden Kosten Stellung genommen. Schließlich wird eine Gesamtkostenquote angegeben.

1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis der Anteile ergibt sich aus dem Nominalbetrag der vom Anleger übernommenen Zeichnungssumme zzgl. des Ausgabeaufschlags (Agios) von 5 % der Zeichnungssumme. Die Mindestbeteiligung eines beitretenden Anlegers beträgt 20.000 EUR zzgl. 5 % Agio. Höhere Zeichnungssummen müssen durch EUR 1.000 teilbar sein. Unter Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags i. H. v. 5 % ergibt sich ein Ausgabepreis i. H. v. 105 % des Zeichnungsbetrages. Der Ausgabeaufschlag wird zur (teilweisen) Begleichung der Eigenkapitalvermittlungsgebühr verwendet und an den Vermittler der Beteiligung des Anlegers weitergeleitet.

2. Rücknahmepreis

Die Anlagebedingungen und die Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft sehen kein Recht auf ordentliche Kündigung und daher auch kein Recht auf Rückgabe vor. Ein Rücknahmepreis wird daher nicht fortlaufend berechnet und folglich auch nicht veröffentlicht.

3. Abfindungsguthaben

Der Anleger hat jedoch das Recht, seine Beteiligung aus wichtigem Grund außerordentlich zu kündigen. Zudem kann der Anleger unter den im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft genannten Bedingungen aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden. In diesem Fall steht dem Anleger ein Anspruch auf Abfindung zu. Das Abfindungsguthaben entspricht dem Buchwert der Beteiligung des Anlegers am Kapitalkonto I und am Kapitalkonto II (Pflichteinlage), wenn die Einziehung innerhalb der ersten drei Jahre nach Eintragung als Kommanditist im Handelsregister erfolgt.

Die Fondsgesellschaft kann im Interesse einer schnellen Einigung die Abfindung in Höhe des Brandversicherungswertes anteilig der Beteiligung des Anlegers am Kapitalkonto I und des Kapitalkontos II (Pflichteinlage) bestimmen.

Die Fondsgesellschaft ist auch berechtigt, den Anspruch auf ein Abfindungsguthaben nach dem Verkehrswert der Beteiligung zu bestimmen. Der Verkehrswert der Beteiligung bestimmt sich nach dem

Verkehrswert der Fondsgesellschaft, wobei sich der Anteil des Anlegers am Verkehrswert der Fondsgesellschaft nach dem Verhältnis seiner Pflichteinlage (Kapitalkonto I und des Kapitalkontos II gemäß § 3 Abs. 6 lit. a) und b) zu der Summe aller Pflichteinlagen ermittelt. Der Stand der Kapitalkonten zum Zeitpunkt des Ausscheidens hat keinen Einfluss auf das Abfindungsguthaben. Für die Ermittlung dieses Verkehrswertes sind vorbehaltlich der nachfolgenden Sätze ausschließlich die Bilanzansätze des handelsrechtlichen Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft für das laufende Geschäftsjahr maßgeblich. Immobilien oder Beteiligungen der Fondsgesellschaft sind an Stelle des Bilanzansatzes mit deren Verkehrswert anzusetzen. Ein etwaiger Sonderposten mit Rücklagenanteil oder steuerliche Ansatz- oder Bewertungswahlrechte, die auch in der Handelsbilanz angesetzt wurden, sind nicht zu berücksichtigen. Ein ideeller Geschäftswert (Firmenwert) bleibt in jedem Fall außer Ansatz.

Das Abfindungsguthaben wird zunächst von der Fondsgesellschaft festgelegt. Der jeweils bestellte Abschlussprüfer bewertet dieses Ergebnis als Schiedsgutachter nach billigem Ermessen und wird es - nach Berücksichtigung etwaiger Anpassungen - als verbindlich feststellen. Sollte gleichwohl die Höhe des Abfindungsguthabens aufgrund eines groben Missverhältnisses zwischen Abfindungs- und Verkehrswert von Anfang an unwirksam sein oder dieses große Missverhältnis als Folge der wirtschaftlichen Entwicklung der Fondsgesellschaft nachträglich entstehen und besteht es im Zeitpunkt des Ausscheidens noch fort, ist dem ausscheidenden Anleger die nach Gesetz und Rechtsprechung niedrigste noch zulässige Abfindung zu gewähren.

Die Kosten, die der Fondsgesellschaft durch das Ausscheiden des Anlegers entstehen, sind vom ausscheidenden Anleger in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 10 % des Anteilswerts, zu ersetzen. Dies gilt insbesondere für die Gebühren für die Umschreibung im Handelsregister und im Register. Die Kosten, die dem ausscheidenden Anleger entstehen, trägt dieser selbst.

Der ausscheidende Anleger ist verpflichtet, der Fondsgesellschaft einen aus der Verfügung seines Gesellschaftsanteils resultierenden steuerlichen Nachteil zu ersetzen, der der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit dem (teilweisen) Untergang eines gewerbesteuerlichen Verlustvortrags (§ 10 a GewStG) oder dem (teilweisen) Untergang eines Zinsvortrags (§ 4 h EStG) entsteht. Hinsichtlich des untergehenden Zinsvortrages beschränkt sich der Nachteilsausgleich auf den untergehenden Zinsvortrag, der auf Zinsaufwendungen auf Ebene der Fondsgesellschaft beruht; soweit Zinsaufwendungen auf Ebene der jeweiligen Anleger betroffen sind, hat kein Ausgleich zu erfolgen. Diese Regelungen gelten entsprechend für eine auf Ebene der Fondsgesellschaft durch die Verfügung über die Gesellschaftsanteile veranlasste Gewerbesteuer; insoweit ist die auf Ebene der Fondsgesellschaft anfallende Gewerbesteuer vom ausscheidenden Anleger zu ersetzen.

Das Abfindungsguthaben wird zwölf Monate nach seiner verbindlichen Feststellung fällig. Diese Festlegung ist für die Fondsgesellschaft und die Anleger bindend. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt,

das Abfindungsguthaben in fünf gleich großen Jahresraten auszusahlen. In diesem Fall ist der jeweils rückständige Rest mit 4 % p. a. zu verzinsen. Am Gewinn und Verlust, der sich aus den am Tag des Ausscheidens schwebenden Geschäften ergibt, nimmt der ausscheidende Anleger nicht teil. Ausscheidende Anleger können keine Sicherstellung ihres Abfindungsguthabens verlangen.

4. Initialkosten

Während der Gründungs- und Platzierungsphase der Fondsgesellschaft fallen die nachfolgend aufgeführten Initialkosten einmalig auf Ebene der Fondsgesellschaft an, die zusammen einen Betrag in Höhe von bis zu 24 % des geplanten bzw. zum Platzierungsschluss eingeworbenen Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft ausmachen. Im Einzelnen setzt sich dieser Gesamtposten aus den folgenden Einzelpositionen zusammen:

- Für die steuerliche und rechtliche Beratung sowie Fondskonzeption mitsamt der Jahresberichtserstellung für das Jahr 2014 fallen Kosten für die Fondsgesellschaft in Höhe von 10 % des geplanten bzw. zum Zeitpunkt der Vollplatzierung eingeworbenen Kommanditkapitals an.
- Die Fondsgesellschaft wird nach Erteilung der Vertriebs Erlaubnis durch die BaFin mit nach § 32 KWG zugelassenen Finanzdienstleistungsinstituten Vertriebsverträge zur Eigenkapitalvermittlung abschließen. Die Provision für die Eigenkapitalvermittlung beträgt 10 % des geplanten bzw. zum Zeitpunkt der Vollplatzierung eingeworbenen Kommanditkapitals.
- Für die Fremdkapitalvermittlung erhält die JVJ Versicherungsvermittlungs GmbH ein Entgelt in Höhe von 3 % des geplanten bzw. zum Zeitpunkt der Vollplatzierung eingeworbenen Kommanditkapitals.
- Die Erstellung des Verkehrswertgutachtens des Sachverständigen für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten Herrn Dipl.-Betriebswirt (FH) Stephan Zehnter sowie die Eintragungsgebühren und Agio für das Bankdarlehen Tranche B beträgt 1 % des geplanten bzw. zum Zeitpunkt der Vollplatzierung eingeworbenen Kommanditkapitals.

Sämtliche der genannten Initialkosten verstehen sich inklusive ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge oder Prozentsätze entsprechend angepasst.

5. Laufende Vergütungen, die von der Fondsgesellschaft zu zahlen sind

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die Gesellschafter der Gesellschaft sowie an Dritte kann jährlich insgesamt bis zu 2,00 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Bemessungsgrundlage ist der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im laufenden Geschäftsjahr.

LAUFENDE VERGÜTUNGEN, DIE VON DER FONDSGESELLSCHAFT AN IHRE GESELLSCHAFTER ZU ZAHLEN SIND

Die Komplementärin der Fondsgesellschaft erhält, unabhängig vom Ergebnis der Fondsgesellschaft, als Entgelt für die Übernahme der Haftung eine laufende jährliche Vergütung i. H. v. EUR 4.760. Die für das Geschäftsjahr 2014 anfallende laufende Vergütung entsteht anteilig.

Die Komplementärin der Fondsgesellschaft erhält als Entgelt für die Übernahme der Geschäftsführung eine jährliche Vergütung in Höhe von EUR 24.990,00. Die für das Geschäftsjahr 2014 anfallende laufende Vergütung entsteht anteilig. Die Vergütung für die Übernahme der Geschäftsführung erhöht sich jeweils zum 01.01. eines Jahres, erstmals zum 01.01.2016, um 2,00 %.

Diese Entgelte sind jeweils am 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig und entstehen auch in Verlustjahren. Abweichend von oben genanntem Datum ist die Vergütung bereits fällig, wenn – nach Beendigung der Liquidation der Fondsgesellschaft – das Erlöschen der Fondsgesellschaft in das Handelsregister eingetragen wurde (Vollbeendigung). Soweit die Liquidität der Fondsgesellschaft die Zahlung des Entgelts nicht zulässt, wird das Entgelt zinslos gestundet, bis die Fondsgesellschaft über entsprechende Liquidität verfügt. Das Entgelt für das letzte Geschäftsjahr fällt bei unterjähriger Vollbeendigung der Fondsgesellschaft lediglich zeitanteilig an.

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

LAUFENDE VERGÜTUNG, DIE VON DER FONDSGESELLSCHAFT AN DIE VERWAHRSTELLE ZU ZAHLEN IST

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,56 % bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 19.159,00. Die Mindestvergütung für die Verwahrstelle erhöht sich jeweils zum 01.01. eines Jahres, erstmals zum 01.01.2016, um 2,00 %. Die Vergütung wird anteilig fällig jeweils zum 30.04., 31.08. und 31.12. eines jeden Jahres. Die laufende jährliche Vergütung fällt auch in der Liquidationsphase an. Eine gesonderte oder zusätzliche Vergütung wird in der Liquidationsphase nicht geschuldet. Die Kostenentwicklung der Mindestvergütung in EUR stellt sich wie folgt dar.

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
17.126	19.542	19.933	20.332	20.738	21.153	21.576	22.008	22.448	22.897
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
23.355	23.822	24.298	24.784	25.280	25.785	26.301	26.827	27.364	27.911

6. Weitere Aufwendungen zu Lasten der Fondsgesellschaft

Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten der Fondsgesellschaft und werden nicht durch die bereits oben beschriebenen Kosten, Gebühren und Vergütungen gedeckt und auch nicht auf diese angerechnet:

- /// Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB
- /// bankübliche Depotgebühren und Kontoführungsgebühren außerhalb der Verwahrstelle
- /// Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr
- /// Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen
- /// für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden
- /// Kosten für die Prüfung der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer
- /// von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie die Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen
- /// Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden
- /// Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Fondsgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen) ab Vertriebszulassung, die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden
- /// Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind
- /// Steuern und Abgaben, die die Fondsgesellschaft schuldet

7. Transaktions- und Investitionskosten

Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die Fondsgesellschaft werden der Fondsgesellschaft die auf die Transaktion ggf. anfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Der Fondsgesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden. Unter die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten fallen insbesondere, aber nicht abschließend, Kosten für rechtliche, steuerliche und technische Beratung, sowie der Gutachter/Sachverständigen und hinzugezogenen Wirtschaftsprüfer im Zusammenhang mit der beabsichtigten Veräußerung eines Vermögensgegenstandes.

Der Fondsgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von den oben erfassten Transaktionen, wie der Bebauung, der Instandsetzung (inkl. Aufwand für die ggf. notwendige Baubetreuung), dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Fondsgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

8. Erfolgsabhängige Vergütungen

Von der Fondsgesellschaft werden keine erfolgsabhängigen Vergütungen gezahlt.

9. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt oder sonstigen Verfügungen hinsichtlich des Anteils an der Fondsgesellschaft kann die Fondsgesellschaft vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 10 % des Anteilswertes verlangen.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt oder sonstigen Verfügungen hinsichtlich des Anteils an der Fondsgesellschaft ist der verfügende Anleger verpflichtet, der Gesellschaft einen aus der Verfügung seines Gesellschaftsanteils resultierenden steuerlichen Nachteil zu ersetzen, der der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit dem (teilweisen) Untergang eines gewerbesteuerlichen Verlustvortrags (§ 10a GewStG) oder dem (teilweisen) Untergang eines Zinsvortrags (§ 4h EStG) entsteht. Hinsichtlich des untergehenden Zinsvortrags beschränkt sich der Nachteilsausgleich auf den untergehenden Zinsvortrag, der auf Zinsaufwendungen auf Ebene der Fondsgesellschaft beruht; soweit Zinsaufwendungen auf Ebene der jeweiligen Gesellschafter betroffen sind, hat kein Ausgleich zu erfolgen. Diese Regelungen gelten entsprechend für eine auf Ebene der Fondsgesellschaft durch die Verfügung über die Gesellschaftsanteile veranlassete Gewerbesteuer; insoweit ist die auf Ebene der Fondsgesellschaft anfallende Gewerbesteuer vom verfügenden Gesellschafter zu ersetzen.

Die sonstigen vom Anleger zu tragenden Kosten betragen maximal 100 % des Anteilswertes.

Weder die Fondsgesellschaft noch eine andere Person übernehmen Zahlungen von Steuern für den Anleger. Steuern hat mithin der Anleger neben den genannten Kosten selbst zu tragen.

10. Rückvergütungen

Der Fondsgesellschaft fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen zu.

11. Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im Geschäftsjahr bei der Verwaltung der Fondsgesellschaft zu Lasten der Fondsgesellschaft angefallenen Kosten (ohne Transaktionskosten) offengelegt und als Quote des durchschnittlichen Nettoinventarwertes ausgewiesen (nachfolgend „Gesamtkostenquote“ genannt). Die Gesamtkostenquote beträgt 5,79 % des Nettoinventarwertes zum 31.12.2014. Sie setzt sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung der Fondsgesellschaft (wie der Vergütung der Komplementärin) sowie den Aufwendungen, die der Fondsgesellschaft zusätzlich belastet wurden.



1.700

PLÄTZE FASST DAS NEUE AUDIMAX
DER TU IN GARCHING

16.000

ARBEITSPLÄTZE GIBT ES IN GARCHING

20

MEGAWATT LIEFERT DER GARCHINGER
FORSCHUNGSREAKTOR FRM II

74 °C

HEISSES WASSER FÖRDERT DIE
GEOTHERMIEHEIZZENTRALE

7. RECHTLICHE VERHÄLTNISSE UND WESENTLICHE VERTRÄGE

1. Fondsgesellschaft

ALLGEMEINES

Fondsgesellschaft ist die Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG mit Sitz in Grünwald. Sie wurde im Januar 2014 von der Garching SLC 2.2 Fonds Verwaltungs GmbH mit Sitz in Grünwald als Komplementärin und der Melampus Vermögensverwaltungs GmbH mit Sitz in Grünwald als einziger Kommanditistin gegründet und am 27.01.2014 in das Handelsregister A des Amtsgerichts München unter HRA 101834 eingetragen. Fondsgesellschaft, Komplementärin und Gründungskommanditistin haben folgende Geschäftsanschrift: Nördliche Münchner Straße 16, 82031 Grünwald.

Die Gesellschaft ist zugleich das Investmentvermögen in der Form eines geschlossenen Publikums-AIF und stellt damit eine intern verwaltete Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 KAGB dar, die bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) registriert ist.

Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich 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 auf Grundlage einer Registrierung nach § 44 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 5 KAGB. Investierte Vermögensgegenstände sind 78 Sondereigentumseinheiten an auf dem in der Stadt Garching, Gemarkung Garching gelegenen Grundbesitz Flurstück 164/6 (Freisinger Landstraße 47) im 1. - 4. OG errichteten 78 Wohnungen einschließlich damit verbundener Miteigentumsanteile am Grundbesitz und den Gemeinschaftsflächen.

ANLAGEZIEL, ANLAGESTRATEGIE UND ANLAGEPOLITIK

Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft soll Anlegern die Möglichkeit geben, die sofortige Besteuerung von bestimmten Veräußerungsgewinnen oder aber die gewinnerhöhende Auflösung einer bestehenden Rücklage nach § 6b bzw. § 6c des Einkommensteuergesetzes (EStG), sog. § 6b-Rücklage, zu vermeiden, indem diese auf die investierten Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft steuerneutral übertragen werden können. Daneben ist die Erzielung von Einnahmeüberschüssen aus der Vermietung der investierten Vermögensgegenstände geplant.

Die Anlagestrategie und -politik der Fondsgesellschaft ist das Einwerben und Investieren von Kommanditkapital in die investierten Vermögensgegenstände. Die Anlagestrategie besteht darin, durch die Verfolgung der Anlagepolitik des Fonds die Ziele des Fonds zu verwirklichen.

ÄNDERUNG DER ANLAGESTRATEGIE UND ANLAGEPOLITIK

Eine Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik der Fondsgesellschaft erfordert zum einen die Änderung der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft sowie zum anderen die Änderung des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft. Eine Änderung des Gesellschaftsvertrages bedarf

gemäß § 7 Ziff. 4 des Gesellschaftsvertrages eines Gesellschafterbeschlusses mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen.

Die Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft können nur mit der von der Fondsgesellschaft zu beantragenden Genehmigung der BaFin geändert werden. Die von der BaFin genehmigten Änderungen werden von der Fondsgesellschaft im Bundesanzeiger und unter www.6bfonds2-garching.de veröffentlicht. Die Änderungen treten frühestens am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft.

Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf darüber hinaus der Zustimmung der Anleger nach Maßgabe des § 267 KAGB. Die Fondsgesellschaft wird die Anleger schriftlich über die geplanten und von der BaFin unter der aufschiebenden Bedingung einer Zustimmung durch die Anleger genehmigten Änderungen und ihre Hintergründe informieren. Für die Entscheidungsfindung wird den Anlegern ein Zeitraum von drei Monaten eingeräumt. Bei einer Zustimmung der erforderlichen qualifizierten Mehrheit von Anlegern zur Änderung, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, informiert die Fondsgesellschaft die BaFin über die bevorstehende Änderung der Anlagebedingungen und den Zeitpunkt des Inkrafttretens, stellt diese Informationen den Anlegern schriftlich zur Verfügung und veröffentlicht diese im Bundesanzeiger und unter www.6bfonds2-garching.de. Die Änderungen treten frühestens am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft.

2. Anteile

ANTEILKLASSEN, VORZUGSBEHANDLUNG UND FAIRE BEHANDLUNG

Alle ausgegebenen Anteile vermitteln gleiche Rechte und Pflichten. Anteilklassen werden nicht gebildet.

Alle Anleger sollen fair behandelt werden. Der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen sehen deshalb grundsätzlich keine Vorzugsbehandlung einzelner Anleger oder Anlegergruppen vor. Die Fondsgesellschaft stellt durch mehrere Maßnahmen die faire Behandlung der Anleger der Fondsgesellschaft sicher. Wesentliche Grundlagen und Sicherungen einer fairen Behandlung des einzelnen Anlegers enthalten die Regelungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft. Dies gilt insbesondere für:

-  die Kostentragungspflicht eines einzelnen Anlegers für individuell verursachte Kosten (nähere Informationen dazu im Kapitel 6 „Kosten“),
-  die an dem individuellen Zeichnungsbetrag orientierte Verteilung von Stimmrechten, die Zuweisung von Gewinnen und Verlusten sowie die Verteilung der Ausschüttungen der Fondsgesellschaft (nähere Informationen dazu nachfolgend unter „Art und Hauptmerkmale der Anteile“),

/// den Schutz eines Anlegers vor einem willkürlichen Ausschluss durch das Erfordernis eines Gesellschafterbeschlusses durch die Notwendigkeit des Vorliegens eines wichtigen Grundes nach § 10 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft.

Daneben gewährleisten auch die von der Fondsgesellschaft getroffenen organisatorischen Maßnahmen die faire Behandlung der Anleger. Die Fondsgesellschaft verfügt – soweit aufgrund der Größe der Fondsgesellschaft erforderlich und möglich – über geeignete aufbau- und ablauforganisatorische Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten, wie z. B. Funktionstrennung und Trennung von Verantwortlichkeiten sowie unabhängige Bewertung.

ART UND HAUPTMERKMALE DER ANTEILE

Bei den angebotenen Anteilen an der Fondsgesellschaft handelt es sich um unmittelbar zu haltende Kommanditanteile. Jeder Anleger erwirbt durch seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft einen Anteil an der Fondsgesellschaft, der die von dem betreffenden Anleger übernommene Einlage repräsentiert (vgl. die nachfolgenden Abschnitte „Ausgabe und Rücknahme der Anteile“).

Mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind verschiedene Verwaltungs- und Vermögensrechte sowie Verpflichtungen des Anlegers verbunden. Die wesentlichen Rechte auf der einen Seite und die wesentlichen Pflichten auf der anderen Seite bilden zusammen die Hauptmerkmale der Anteile.

Wesentliche Rechte sind hierbei das Stimmrecht, das Kontroll- und Informationsrecht, das Recht auf Beteiligung am Ergebnis und am Liquidationserlös der Fondsgesellschaft, auf Ausschüttung, auf Übertragung der Beteiligung sowie auf Kündigung und Abfindung. Wesentliche Pflichten sind die Pflicht zur rechtzeitigen, vollständigen Leistung der Einlage und des Ausgabeaufschlags, zur Erfüllung der verschiedenen Informations-, Mitteilungs- und Nachweispflichten aus § 3 Ziff. 4 und § 4 Ziff. 5 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft, die Pflicht zur vertraulichen Behandlung der dem Anleger im Zusammenhang mit seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft bekannt gewordenen nicht öffentlichen Informationen über die Fondsgesellschaft, deren Gesellschafter sowie die von der Fondsgesellschaft getätigten Investitionen, die Pflicht zur Angabe der geldwäscherechtlich erforderlichen Informationen sowie die Verpflichtung zur Haftung.

STIMMRECHTE

Die Anleger haben das Recht, über alle Angelegenheiten der Fondsgesellschaft Beschlüsse zu fassen, sofern es sich nicht um von der Geschäftsführung der Komplementärin vorzunehmende Geschäftsfüh-



rungsmaßnahmen handelt oder der Gesellschafterbeschluss der gesetzmäßigen Erfüllung der Pflichten der Fondsgesellschaft nicht entgegensteht. Der Beschlussfassung unterliegen insbesondere die Wahl und Abberufung der Beiratsmitglieder, soweit diese nicht von der Komplementärin entsendet werden und die Festsetzung der Vergütung der Beiratsmitglieder, die Entlastung der Geschäftsführung und des Beirats, die Genehmigung des Jahresabschlusses und des Jahresberichts, Änderungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft, die Auflösung der Fondsgesellschaft sowie sonstige Gegenstände, die von der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft zur Abstimmung vorgelegt werden oder für die im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft bzw.

durch zwingendes Gesetzesrecht eine Beschlussfassung vorgesehen ist. Die Anleger haben bei Beschlüssen je volle EUR 100 ihrer Einlage (ohne Ausgabeaufschlag) eine Stimme. Die Komplementärin, die nicht am Gesellschaftskapital beteiligt ist, hat zehn Stimmen. Grundsätzlich werden Beschlüsse – vorbehaltlich zwingender gesetzlicher Vorschriften – mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Abweichend hiervon werden gemäß § 7 Ziff. 4 des Gesellschaftsvertrages Beschlüsse über Änderungen des Gesellschaftsvertrages, die Auflösung der Fondsgesellschaft und – soweit zulässig – die Umwandlung der Fondsgesellschaft mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen gefasst. Die Beschlüsse können in Gesellschafterversammlungen oder im Wege der schriftlichen Abstimmung gefasst werden (§ 7 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages). Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf darüber hinaus der Zustimmung der Anleger nach Maßgabe des § 267 KAGB.

KONTROLLRECHTE UND INFORMATIONSRECHTE

Die Anleger der Gesellschaft können ihre Kontrollrechte gemäß § 166 Abs. 1 HGB selbst ausüben oder durch einen Angehörigen der rechts- und steuerberatenden sowie wirtschaftsprüfenden Berufe auf ihre Kosten ausüben lassen (§ 5 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages).

Die Komplementärin informiert die Anleger und den Beirat über wesentliche geschäftliche Vorgänge und über die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft.

Die Komplementärin hat jährlich mit der Einladung zur ordentlichen Gesellschafterversammlung den Kommanditisten schriftlich über den Geschäftsverlauf und über die Lage der Gesellschaft zu berichten.

Auf Anfrage eines Kommanditisten wird diesem der Jahresbericht vorgelegt; im Übrigen ist der Jahresbericht kostenlos und in deutscher Sprache auf der Homepage der Fondsgesellschaft unter www.6bfonds2-garching.de abrufbar. Der Jahresbericht wird von der Fondsgesellschaft für den Schluss eines jeden Geschäftsjahres spätestens sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres nach den Maßgaben des § 45 KAGB erstellt. Der Jahresbericht enthält u.a. den durch den Abschlussprüfer geprüften Jahresabschluss und den geprüften Lagebericht.

BETEILIGUNG AM ERGEBNIS, AUSSCHÜTTUNGEN

Die feste Kapitaleinlage der Kommanditisten wird auf dem Kapitalkonto I geführt. Dieses ist unveränderlich und maßgebend für das Stimmrecht, die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen sowie den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben. Die Pflichteinlage ist maßgebend für die Ergebnisbeteiligung und das Entnahmerecht (§ 3 Abs. 69 lit a) und lit b) des Gesellschaftsvertrages.

Gemäß § 8 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages werden Ausschüttungen an die Gesellschafter so kalkuliert, dass vorrangig die Begleichung des Steueraufwandes des Anlegers, der durch die Beteiligung an der Gesellschaft ausgelöst wird, ganz oder teilweise ermöglicht wird. Hierfür wird ein Steuersatz von 30,00 % zzgl. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer unterstellt. Der tatsächliche Steuersatz des Anlegers kann davon abweichen. Eine Entnahme der Gesellschafter gemäß § 112 Abs. 1 HGB findet nicht statt. Die jährlichen Ausschüttungen – wenn und soweit Ausschüttungen erfolgen können und nicht ausgesetzt sind – erfolgen jeweils zum 30.09. des Folgejahres.

HAFTUNG DER ANLEGER

Die Haftung der Anleger für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft ist ab ihrer Eintragung im Handelsregister auf ihre im Handelsregister eingetragene Haftsumme (Hafteinlage) beschränkt. Der Anleger wird erst mit Eintragung im Handelsregister Gesellschafter.

Die Haftung lebt wieder auf, wenn und soweit auf die Hafteinlage Ausschüttungen vorgenommen worden sind, die zu einem Zeitpunkt erfolgten, zu dem die Hafteinlage durch Verluste gemindert war oder die die Gewinnanteile übersteigen. Gemäß § 152 Abs. 2 KAGB darf eine Rückgewähr der Einlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Einlage herabmindert, nur mit Zustimmung des Anlegers erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Anleger darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird.

Weitergehende Verpflichtungen und Haftungen hat der Anleger nicht zu übernehmen. Er hat insbesondere im Verlustfall keine Ausgleichsverpflichtung gegenüber der Komplementärin. Jeder Anleger

ist jedoch verpflichtet, die sich aus der Beteiligung ergebenden Einkommensteuern selbst zu zahlen. Darüber hinaus ist der Anleger nicht verpflichtet, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere weitere Zahlungen zu leisten. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

Eine Nachhaftung bei Ausscheiden des Anlegers aus der Fondsgesellschaft ist gesetzlich ausgeschlossen (§ 152 Abs. 6 Satz 2 KAGB).

AUSGABE DER ANTEILE

Die Anleger beteiligen sich im Wege des Anteilskaufes an der Fondsgesellschaft. Die Anleger erwerben Kommanditanteile der Fondsgesellschaft von der Melampus GmbH.

Die Mindestbeteiligung jedes Anlegers beträgt EUR 20.000 zzgl. 5,00 % Agio. Da die Anleger die Höhe ihrer Beteiligung an der Gesellschaft oberhalb der vorgesehenen Mindestbeteiligung frei wählen können, ist die Nennung der genauen Anzahl der Anleger nicht möglich. Höhere Zeichnungssummen müssen durch 1.000 teilbar sein.

Die Gesellschaft führt für alle Kommanditisten ein Register mit ihren persönlichen beteiligungsbezogenen Daten, insbesondere Name, Anschrift, Wohnsitzfinanzamt, Steuernummer, Legitimationsdaten und Bankverbindung. Jeder weitere Kommanditist erhält seinen Registerauszug und ist verpflichtet, die Daten auf diesem Registerauszug unverzüglich nach Übersendung zu prüfen, alle Korrekturen oder nachfolgenden Änderungen seiner eingetragenen Daten der Gesellschaft unverzüglich mitzuteilen und auf Anforderung durch geeignete Unterlagen zu belegen (§ 3 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages).

Die Anleger haben der Komplementärin in notariell beglaubigter Form Handelsregistervollmacht zu ihrer Vertretung gegenüber dem Handelsregistergericht zu erteilen. Die Vollmacht muss über den Tod des Vollmachtgebers hinaus gültig sein. Die Komplementärin ist berechtigt, den Text der Vollmacht in ihren Einzelheiten festzulegen. Kommt der Anleger dieser Pflicht nicht rechtzeitig nach, kann er aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden (§ 10 Abs. 7 des Gesellschaftsvertrages).

Darüber hinaus hat jeder Anleger der Komplementärin unverzüglich die nach dem Geldwäschegesetz (GwG) erforderlichen Angaben zur Identifikation zu machen, soweit dies nicht bereits im Rahmen der Erteilung der Handelsregistervollmacht erfolgt ist. Dies kann durch einen Identifikationsnachweis einer Bank, Sparkasse oder Gemeinde oder im Wege des Postidentverfahrens erfolgen (§ 3 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages). Kommt der Anleger dieser Pflicht nicht rechtzeitig nach, so kann er von der Gesellschaft ausgeschlossen werden (§ 10 Abs. 7 des Gesellschaftsvertrages).



RÜCKNAHME DER ANTEILE/KÜNDIGUNG/AUSSCHLUSS AUS DER FONDSGESELLSCHAFT

Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist ausgeschlossen. Die Anleger und die übrigen Gesellschafter können ihr Gesellschaftsverhältnis jedoch jederzeit aus wichtigem Grund durch eine an die Fondsgesellschaft gerichtete Erklärung kündigen, wobei eine Kündigung der Fondsgesellschaft nur unter Wahrung der Anforderungen des KAGB möglich ist. Der kündigende Gesellschafter scheidet mit Wirkung zu dem Zeitpunkt, in dem die Erklärung der Fondsgesellschaft zugeht, aus der Fondsgesellschaft aus. Darüber hinaus hat der Anleger keinen Anspruch gegenüber der Fondsgesellschaft auf Rücknahme oder Umtausch seines Anteils an der Fondsgesellschaft.

Wird über das Vermögen eines Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen, scheidet er zum Zeitpunkt der Verfahrenseröffnung oder zum Zeitpunkt der Abweisung des Eröffnungsbeschlusses aus der Gesellschaft aus. Die Gesellschaft wird unter den übrigen Gesellschaftern unter der bisherigen Firma fortgesetzt (§ 10 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages).

Die Komplementärin kann einen Anleger aus der Fondsgesellschaft ausschließen, wenn die Pfändung eines Anteils, die trotz einmonatiger Fristsetzung nicht beseitigt ist, die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, die Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse, die Einleitung eines gerichtlichen oder außergerichtlichen Verfahrens der Schuldenbereinigung über das Vermögen eines Gesellschafters oder die schuldhafte Nichtbeachtung wesentlicher Bestimmungen dieses Vertrages durch einen Gesellschafter gegeben ist, darunter insbesondere die drohende Verwertung von Gesellschaftsvermögen wegen Individualverbindlichkeiten eines Gesellschafters, die Nichterteilung der nach § 4 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages dem jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafter zu erteilenden Vollmacht, die fehlende Identifikation gemäß § 3 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrages innerhalb von 30 Tagen nach Zusendung der Annahmeerklärung, die Nichterfüllung der Verpflichtung gemäß § 4 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages trotz Mahnung unter Setzung einer Nachfrist von 30 Tagen oder wenn ein Kommanditist nicht über eine übertragbare Rücklage gemäß §§ 6b, 6c EStG verfügt (§ 10 Abs. 7 des Gesellschaftsvertrages). Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, hat er Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben, das sich grundsätzlich nach dem Verkehrswert der Beteiligung richtet. Die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens gilt nicht als Rückzahlung der Einlage, § 152 Abs. 6 KAGB.

Ein einzelner Anleger ist nicht berechtigt, die vorzeitige Auflösung der Fondsgesellschaft zu verlangen. Die Fondsgesellschaft wird vorzeitig aufgelöst, wenn die Gesellschafter der Fondsgesellschaft die Auflösung mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen beschließen.

EINGESCHRÄNKTE ÜBERTRAGUNGSMÖGLICHKEITEN UND HANDELBARKEIT

Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist angesichts einer geplanten Laufzeit bis zum 31.12.2034 als langfristiges Engagement zu betrachten. Es existiert weder ein regulierter noch ein liquider Markt zum Handel der Anteile an der Fondsgesellschaft. Selbst wenn es gelingt, Interessenten für den Erwerb einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft auf dem sog. Zweitmarkt zu finden, bleibt der erzielbare Veräußerungspreis häufig hinter dem inneren Wert des betreffenden Anteils an der Fondsgesellschaft zurück. Zudem wird die freie Handelbarkeit einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch den Gesellschaftsvertrag (§ 9) eingeschränkt.

Die Übertragung, Verpfändung und sonstige Belastung der Beteiligung und Teilen hiervon bedarf gemäß § 9 Ziff. 1 des Gesellschaftsvertrages der Zustimmung der Komplementärin, die jedoch nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn der Rechtsnachfolger eines Anlegers der Komplementärin keine schriftliche Erklärung im Original erteilt, durch die er sich verpflichtet, die Gesellschaft und die übrigen Gesellschafter von allen etwaigen steuerlichen Nachteilen aufgrund des Überganges der Gesellschaftsbeteiligung freizustellen. Als wichtiger Grund gilt ferner, sofern durch die Verfügung eine Grunderwerbsteuerbelastung für die Gesellschaft entstehen sollte.

Alle Übertragungen werden der Fondsgesellschaft gegenüber immer nur zum Ende oder Anfang eines Geschäftsjahres wirksam, es sei denn, die Gesellschafterversammlung beschließt mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen Abweichendes.

Eine Übertragung eines Teils eines Kommanditanteils ist ausgeschlossen, soweit dadurch Kommanditanteile unter der in § 3 Ziff. 2 des Gesellschaftsvertrages geregelten Mindestbeteiligung von EUR 20.000 entstehen und/oder nicht alle entstehenden Kommanditanteile durch EUR 1.000 glatt teilbar sind.

Die Kosten, die der Fondsgesellschaft durch die Verfügung entstehen, sind vom verfügenden Gesellschafter in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 10 % des Anteilswerts, zu ersetzen. Dies gilt insbesondere für die Gebühren für die Umschreibung im Handelsregister und im Register. Die Kosten, die dem verfügenden Gesellschafter entstehen, trägt dieser selbst.

Der Anleger, der seine Beteiligung überträgt, ist verpflichtet, der Fondsgesellschaft einen aus der Verfügung seines Gesellschaftsanteils resultierenden steuerlichen Nachteil zu ersetzen, der der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit dem (teilweisen) Untergang eines gewerbesteuerlichen Verlustvortrags (§ 10 a GewStG) oder dem (teilweisen) Untergang eines Zinsvortrags (§ 4 h EStG) entsteht. Hinsichtlich des untergehenden Zinsvortrages beschränkt sich der Nachteilsausgleich auf den untergehenden Zinsvortrag, der auf Zinsaufwendungen auf Ebene der Fondsgesellschaft beruht; soweit Zinsaufwendungen auf Ebene der jeweiligen Gesellschafter betroffen sind, hat kein Ausgleich

zu erfolgen. Diese Regelungen gelten entsprechend für eine auf Ebene der Fondsgesellschaft durch die Übertragung über die Gesellschaftsanteile veranlasste Gewerbesteuer; insoweit ist die auf Ebene der Fondsgesellschaft anfallende Gewerbesteuer vom verfügenden Gesellschafter zu ersetzen.

Im Falle des Todes des Anlegers wird die Fondsgesellschaft mit den Erben fortgesetzt. Sind mehrere Erben vorhanden, so sind diese verpflichtet, einen gemeinschaftlichen Vertreter zu bestellen, der alle Rechte bis zur Auseinandersetzung der Erbmasse gegenüber den Mitgesellschaftern und der Fondsgesellschaft wahrnimmt. Bis zur Bestellung eines gemeinsamen Vertreters ruhen alle Mitwirkungsrechte der Erben. Ist ein Testamentsvollstrecker vorhanden, so ist dieser Vertreter ggf. gemeinschaftlicher Vertreter. Ihm sind von den Erben etwa erforderliche Vollmachten zu erteilen.

VOLATILITÄT

Die Anteile der Fondsgesellschaft weisen aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung ihrer Vermögensgegenstände und deren Abhängigkeit von Marktveränderungen bzw. den bei der Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität auf.

WERTPAPIERINDEX

Die Anteile an der Fondsgesellschaft werden in keinem Wertpapierindex abgebildet.

PRIMEBROKER

Die Anteile an der Fondsgesellschaft werden nicht über Broker gehandelt.

3. Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft

GRÜNDUNGSGESELLSCHAFTER

Persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft ist die Garching SLC 2.2 Fonds Verwaltungs GmbH (Komplementärin). Sie leistet mit Ausnahme der Erfüllung ihrer Verpflichtungen nach § 156 KAGB keine Einlage und ist weder am Gewinn noch am Vermögen der Gesellschaft beteiligt (§ 3 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages).

Gründungskommanditistin ist die Melampus Vermögensverwaltungs GmbH mit einer Pflichteinlage in Höhe von insgesamt EUR 5.300.000. Die Pflichteinlage setzt sich zusammen aus einer festen Kapitaleinlage in Höhe von EUR 530.000, die der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme entspricht, sowie einer zusätzlichen variablen Kapitaleinlage in Höhe von EUR 4.770.000. Die Gründungskommanditistin hat ihre Einlageverpflichtung im Wesentlichen noch nicht erfüllt. Dies erfolgt anlässlich des Beitritts der Anleger (vgl. hierzu im Einzelnen nachfolgend unter „Kaufvertrag“)

GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG

Zur Geschäftsführung und Vertretung ist allein die Komplementärin, deren Geschäftsführung wiederum von zwei Personen wahrgenommen wird, berechtigt. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. (§ 4 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages). Für alle Geschäfte, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen, bedarf die Komplementärin der Zustimmung durch Gesellschafterbeschluss mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, wobei sich die Stimmen der Gesellschafter nach § 7 Abs. 1 richten. Die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft übernimmt die Komplementärin, die Garching SLC 2.2 Fonds Verwaltungs GmbH mit dem Sitz in Grünwald. Geschäftsführer der Komplementärin sind Herr Uwe Jost und Herr Jürgen Jost.

Im Rahmen ihrer Geschäftsführung wird die Komplementärin beispielsweise die Führung des Rechnungswesens, die Anlegerbetreuung sowie die Überwachung und das Controlling der Durchführung und Abwicklung aller Geschäftsbesorgungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der kaufmännischen Objektverwaltung der Immobilie durchführen.

Die Komplementärin erhält für die Geschäftsführung eine Vergütung in Höhe von anfänglich jährlich EUR 21.000 zzgl. geltender Umsatzsteuer, insgesamt also EUR 24.990. Diese Vergütung ist jeweils am 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig und entsteht auch in Verlustjahren. Die für das Geschäftsjahr 2014 anfallende laufende Vergütung entsteht anteilig für sieben Monate. Abweichend von oben genanntem Datum ist die Vergütung bereits fällig, wenn nach Beendigung der Liquidation der Fondsgesellschaft das Erlöschen der Gesellschaft in das Handelsregister eingetragen wurde (Vollbeendigung). Soweit die Liquidität der Fondsgesellschaft die Zahlung der Vorabvergütung nicht zulässt, wird die



Vorabvergütung zinslos gestundet, bis die Gesellschaft über entsprechende Liquidität verfügt. Die Vorabvergütung für das letzte Geschäftsjahr fällt bei unterjähriger Vollbeendigung der Fondsgesellschaft lediglich zeitanteilig an. Die Vergütung für die Übernahme der Geschäftsführung erhöht sich jeweils zum 01.01. eines Jahres, erstmals zum 01.01.2016, um 2,00 %.

BEIRAT

Die Fondsgesellschaft hat einen Beirat gebildet. Der Beirat besteht aus drei Mitgliedern, derzeit den Herren Georg Groscurth, Joachim Haedke und Stefan Schneider. Die Komplementärin entsendet ein Mitglied in den Beirat, wobei die Entsendung von Geschäftsführern oder Mitarbeitern der Komplementärin oder mit dieser verbundenen Unternehmen ausgeschlossen ist. Alle weiteren Mitglieder werden von der Gesellschafterversammlung gewählt, wobei die Gesellschafterversammlung mindestens ein Mitglied zu wählen hat, das von den Gesellschaftern, den mit ihnen verbundenen Unternehmen und den Geschäftspartnern der Fondsgesellschaft unabhängig ist (§ 5 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages).

GESELLSCHAFTSVERSAMMLUNGEN, SCHRIFTLICHE ABSTIMMUNGEN, GESELLSCHAFTER-BESCHLÜSSE

Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet nach Möglichkeit innerhalb von neun Monaten nach dem Schluss eines Geschäftsjahres statt. Soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich Abweichendes bestimmen, ist für jeden Gesellschafterbeschluss die einfache Mehrheit der Stimmen erforderlich und genügend (§ 7 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages). Je volle EUR 100 Beteiligung an der festen Kapitaleinlage – Kapitalkonto I – der Gesellschaft gewähren eine Stimme. Die Komplementärin, die an dem Gesellschaftskapital nicht beteiligt ist, erhält zehn Stimmen. Die Beschlüsse können in Gesellschafterversammlungen oder im Wege der schriftlichen Abstimmung gefasst werden (§ 7 Abs. 1 des Gesellschaftervertrages).

ZEITPUNKT DER AUFLEGUNG, DAUER DER FONDSGESELLSCHAFT, AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT

Die Fondsgesellschaft ist in dem Zeitpunkt aufgelegt, in dem ein Anleger einen Anteil an der Fondsgesellschaft zeichnet (Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts).

Die Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2034 befristet (Grundlaufzeit). Das Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht, § 161 Abs. 1 KAGB. Die Fondsgesellschaft wird nach Ablauf der Grundlaufzeit aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im

Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit (einfache Mehrheit) etwas anderes. Die Dauer der Gesellschaft kann bis längstens zum 31.12.2044 verlängert werden. Eine darüber hinausgehende Verlängerung der Fondsgesellschaft ist nicht möglich.

Im Rahmen der Liquidation der Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt. Der Gesellschaftsvertrag ist in Kapitel 14 „Anhang“ vollständig wiedergegeben.

4. Anlagebedingungen

Gemäß § 266 KAGB bestehen für die Fondsgesellschaft zusätzlich zum Gesellschaftsvertrag Anlagebedingungen. Die Anlagebedingungen sind nicht Bestandteil des Gesellschaftsvertrages. Sie wurden von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 267 KAGB genehmigt. In den Anlagebedingungen finden sich Regelungen zu den Anlegergrundsätzen und Anlagegrenzen, d. h. insbesondere zu den Vermögensgegenständen, die die Fondsgesellschaft erwerben darf, zum Leverage und den Belastungen der Vermögensgegenstände, zu den Kosten, der Ausschüttung, zum Geschäftsjahr und zum Jahresbericht.

Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft 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 auf sich vereinen, möglich. Vgl. im Übrigen die Ausführungen oben zur Änderung der Anlagestrategie und Anlagepolitik.

Das Rechtsverhältnis der Fondsgesellschaft zu den Anlegern bestimmt sich nach den Anlagebedingungen in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag.

Die Anlagebedingungen sind in Kapitel 14 „Anhang“ vollständig wiedergegeben.

5. Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung

Die Fondsimmobilie wurde errichtet auf dem ursprünglich im Grundbuch des Amtsgerichts München für Garching bei München Blatt 8132 eingetragenen Grundbesitz der Gemarkung Garching, Flurstück Nr. 164/6 mit 11.100 m².

Zu UR-Nr. L 0688/2014 des Notars Olrik Land in Freising vom 09.05.2014 wurde vom derzeitigen Eigentümer, der Melampus GmbH, die Teilung des Grundbesitzes nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erklärt und unter Vorlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung und der Aufteilungspläne deren Vollzug beantragt. Die Fondsimmobilie ist derzeit eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München für Garching bei München Blatt 9581 und besteht derzeit aus ½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 164/6 verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen bzw. Wohnungen und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 und in der Teilungserklärung als „Wohneinheit“ bezeichnet. Zugunsten der Fondsimmobilie wurde in der Gemeinschaftsordnung ein Sondernutzungsrecht an einer näher beschriebenen Grundstücksteilfläche und dem Gebäudeteil, der die im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räume enthält, zugewiesen.

Die weitere Sondereigentumseinheit, derzeit eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München für Garching bei München Blatt 9582, bestehend aus ½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 164/6 verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 und in der Teilungserklärung als „Gewerbeeinheit“ bezeichnet, verbleibt im Eigentum der Melampus GmbH. Auch der Gewerbeeinheit wurden Sondernutzungsrechte an Flächen und Räumen zugewiesen, die ausschließlich dieser Einheit zur Nutzung dienen.

Zur Wahrung des Grundsatzes der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB hat die Melampus GmbH zu UR-Nr. M 0084/2015 der Notarin Marion Schmidl in Freising vom 04.02.2015 die vorstehend beschriebene Teilung wieder aufgehoben und unter Vorlage einer Ergänzungsbescheinigung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung und geänderter Aufteilungspläne die Teilung der Fondsimmobilie und der Gewerbeeinheit in insgesamt 79 Sondereigentumseinheiten, verbunden jeweils mit Miteigentumsanteilen am Grundbesitz und dem Gemeinschaftseigentum, erklärt und deren Vollzug beantragt. Hiernach besteht die Fondsimmobilie aus 454,2216 Miteigentumsanteilen an dem Grundstück Flst.

164/6 verbunden mit dem Sondereigentum an den 78 Wohnungen im 1. - 4. Obergeschoss des auf dem Grundbesitz errichteten Anwesens, im Aufteilungsplan mit Nrn. 1 - 78 bezeichnet. Zugunsten der Fondsimmobilie wurde in der Gemeinschaftsordnung ein gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht an einer näher beschriebenen Grundstücksteilfläche und dem Gebäudeteil, der die im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räume enthält, zugewiesen.

Durch diese Teilung hat sich der Miteigentumsanteil der Gewerbeeinheit (Aufteilungsplan Nr. 79), die im Eigentum der Melampus GmbH verbleibt, auf 545,7784/1000stel erhöht.

In der zusammen mit der Teilungserklärung beurkundeten Gemeinschaftsordnung wurden ergänzend zu den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes insbesondere folgende Regelungen getroffen:

Die jeweiligen Einheiten (Gewerbeeinheit und Wohngebäude mit 78 Wohnungseigentumseinheiten) und die von den jeweiligen Sondernutzungsrechten betroffenen Grundstücksflächen und Räumlichkeiten bilden wirtschaftlich getrennte Einheiten. Jeder Sondereigentümer ist grundsätzlich, soweit rechtlich zulässig, so zu behandeln, als wäre er Alleineigentümer der jeweiligen Einheit samt Bestandteilen. Ausgenommen hiervon sind die nicht im Sondereigentum stehenden und nicht von Sondernutzungsrechten betroffenen Räumlichkeiten und Gegenstände, die von allen Miteigentümern gemeinsam genutzt werden können (insbesondere E-Anschlussraum im Erdgeschoss, gemeinsame Ver- und Entsorgungsleitungen, gemeinsame Zu- und Abfahrten bzw. Wegeflächen).

Jeder Sondereigentümer kann die in seinem Sondereigentum stehenden und von seinem Sondernutzungsrecht betroffenen Flächen und Gegenstände auf jede rechtlich zulässige Weise nutzen. Art und Umfang der Nutzung sind nicht beschränkt. Jeder Sondereigentümer kann die genannten Flächen und Gegenstände in jeder rechtlich zulässigen Weise verändern und verbessern. Er ist auch berechtigt, bauliche Maßnahmen an den genannten Gegenständen vorzunehmen und auf der ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Grundstücksfläche weitere bauliche Anlagen zu errichten. Eine Zustimmung des anderen Sondereigentümers zu den vorstehend beschriebenen Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, die Gegenstände und Flächen, die sein Sondereigentum sind und die seinem Sondernutzungsrecht unterliegen oder von ihm allein genutzt werden, auf eigene Rechnung ordnungsgemäß zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen. Das gemeinschaftlich genutzte Gemeinschaftseigentum ist von allen Sondereigentümern gemeinsam

zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen.

/// Jeder Sondereigentümer trägt sämtliche Kosten, die ausscheidbar unmittelbar oder mittelbar sein Sondereigentum oder die von ihm allein genutzten oder von seinem Sondernutzungsrecht betroffenen Gegenstände betreffen. Nicht ausscheidbare Kosten und einmalige, das Grundstück betreffende öffentliche Lasten und Abgaben sind von den Sondereigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Dies gilt insbesondere für die Kosten der Reinigung der öffentlichen Verkehrsflächen, die vor dem Grundstück liegen, und der gemeinsam genutzten Zugangs- und Zufahrtswege, einschließlich der Kosten für die Wahrnehmung der Räum- und Streupflicht im Winter. Die Verwaltervergütung ist für jede Sondereigentumseinheit in gleicher Höhe festzusetzen.

/// Die Eigentümer entscheiden über ihre Angelegenheiten durch Beschluss in der Eigentümerversammlung (Versammlung) oder schriftliche Zustimmungserklärung. Der Verwalter hat die Versammlung mindestens einmal im Jahr einzuberufen. Sie ist außerdem einzuberufen, wenn dies ein Viertel der Sondereigentümer oder der Verwalter unter Angabe der Gründe verlangt. Fehlt ein Verwalter oder verweigert er die Einberufung, so kann die Versammlung auch von jedem Eigentümer einberufen werden. Zur Versammlung ist jeder Eigentümer durch einfachen Brief unter Angabe der Tagesordnung zu laden. Die Ladung gilt als zugegangen am dritten Tag nach Absendung an die letzte dem Verwalter mitgeteilte Anschrift. Gehört eine Einheit mehreren gemeinschaftlich, so genügt es, wenn die Ladung an einen Eigentümer erfolgt. Die Ladungsfrist hat mindestens zwei Wochen zu betragen. In dringenden Fällen kann sie auf das notwendige Maß verkürzt werden.

/// Für jede Miteigentümerversammlung gilt Folgendes: Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile vertreten sind. Ist die Versammlung danach nicht beschlussfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen, die in jedem Fall beschlussfähig ist. Die Einberufung zu dieser zweiten Eigentümerversammlung kann gleichzeitig mit der Ladung zur ersten Eigentümerversammlung erfolgen. Jeder Eigentümer kann sich in der Versammlung und bei Beschlussfassung beliebig vertreten lassen. Die Vertretungsmacht ist auf Verlangen des Vorsitzenden schriftlich nachzuweisen. Das Stimmrecht richtet sich nach Miteigentumsanteilen. Mehrere Eigentümer einer Sondereigentumseinheit können ihr Stimmrecht nur gemeinsam ausüben, andernfalls ist die Stimmabgabe ungültig. Bei der Beschlussfassung entscheidet die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit die Gemeinschaftsordnung, weitere Vereinbarungen oder zwingende gesetzliche Bestimmungen keine andere Mehrheit vorsehen. Den Vorsitz in der Versammlung führt grundsätzlich der Verwalter. Er eröffnet und leitet die Versammlung und stellt ihre ordnungsmäßige Einberufung und Beschlussfähigkeit fest.

/// Der erste Verwalter wird durch den teilenden Eigentümer bestellt. Dies ist die Jost Verwaltungs GmbH.

/// Eine Wiederherstellungspflicht für Gebäude besteht nur insoweit, als der Schaden durch Versicherungen oder durch Ansprüche gegen Dritte gedeckt ist. Derartige Summen sind voll zur Wiederherstellung zu verwenden. Darüber hinaus besteht eine Wiederherstellungspflicht nur für Bauteile, die für den Bestand und die Erhaltung eines anderen Gebäudes bzw. Gebäudeteils zwingend erforderlich sind.

/// Das Sondereigentum ist frei veräußerlich. Der Zustimmung anderer Sondereigentümer oder Dritter bedarf es hierzu nicht.

6. Kaufvertrag ///

Mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 21.05.2014 (UR-Nr. M 445/2014 der Notarin Schmidl, Freising) nebst Nachtrag vom 04.02.2015 (UR-Nr. M 0085/2015 der Notarin Schmidl, Freising) und 2. Nachtrag vom 22.06.2015 (nachfolgend kurz „Kaufvertrag“) hat die Fondsgesellschaft von der Melampus GmbH die Immobilie erworben.

Mit Beginn des 01.06.2014 sind Besitz, Nutzen und Lasten auf die Fondsgesellschaft übergegangen. Die Eigentumsumschreibung erfolgt nach vollständiger Kaufpreiszahlung. Zur Absicherung der Fondsgesellschaft wurde die Eintragung einer Auflassungsvormerkung bewilligt und beantragt. Der Kaufpreis für die Immobilie beträgt EUR 11.925.000. Der Verkehrswert der Immobilie wurde in einem Verkehrswertgutachten des Sachverständigen für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten Herrn Dipl.-Betriebswirt (FH) Stephan Zehnter vom 05.05.2014 auf den Bewertungsstichtag 30.04.2014 mit EUR 12.970.000 ermittelt.

Die Fondsgesellschaft hat die Kaufpreiszahlungsverpflichtung nach dem Kaufvertrag wie folgt erfüllt bzw. wird diese noch wie folgt erfüllen:

/// Die Fondsgesellschaft hat unter Anrechnung auf den Kaufpreis das der Melampus GmbH gewährte Darlehen Tranche A in Höhe von EUR 4.925.000 mit schuldbefreiender Wirkung übernommen. Insoweit hat die Fondsgesellschaft auch eine an erster Rangstelle in Abteilung III des Grundbesitzes eingetragene Sicherungsgrundschuld der HVB in Höhe von EUR 4.975.000 zzgl. Zinsen in Höhe von 16,00 % übernommen.

/// Einen Teilbetrag in Höhe von EUR 3.069.000 hat die Fondsgesellschaft nach Vorliegen der allgemeinen Fälligkeitsvoraussetzungen (Sicherstellung Lastenfreistellung, Eintragung Auflassungsvormerkung) bezahlt. Hierzu hat die Fondsgesellschaft das Darlehen Tranche B aufgenommen.

/// Hinsichtlich der restlichen verbleibenden Kaufpreisverbindlichkeit in Höhe von EUR 3.931.000 hat die Fondsgesellschaft mit der Melampus GmbH Folgendes vereinbart: Die Melampus GmbH ist Gründungskommanditist der Fondsgesellschaft und hat sich gegenüber der Fondsgesellschaft zur Erbringung einer festen Kapitaleinlage in Höhe von EUR 530.000 sowie zur Erbringung einer variablen Kapitaleinlage von EUR 4.770.000 verpflichtet. Die Melampus ist berechtigt, ihre Kommanditbeteiligung im Wege der Sonderrechtsnachfolge zum Nennwert gegen einen Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 5,00 % des Nennwerts an Anleger zu veräußern. Der Ausgabeaufschlag steht der Fondsgesellschaft zu. Der so von der Melampus GmbH vereinnahmte Kaufpreis für die Kommanditbeteiligung ohne Agio ist von der Melampus GmbH zur Erfüllung ihrer Einlageverpflichtung gegenüber der Fondsgesellschaft zu verwenden; das Agio steht der Fondsgesellschaft zu und muss von der Melampus GmbH an die Fondsgesellschaft ausgekehrt werden. Die Fondsgesellschaft wiederum hat das so vereinnahmte Kommanditkapital nebst Agio zur Erfüllung der restlichen Kaufpreisverbindlichkeit gegenüber der Melampus GmbH zu verwenden. Vor diesem Hintergrund haben die Melampus GmbH und die Fondsgesellschaft vereinbart, dass – wenn und soweit Anleger Zahlungen als Kaufpreis und Agio für die Übertragung der Kommanditbeteiligung der Melampus GmbH an der Fondsgesellschaft von mehr als EUR 1.400.000 an die Melampus GmbH leisten – diese Zahlungen im Wege des sog. „abgekürzten Zahlungsweges“ als Zahlungen auf die restliche Kaufpreisverbindlichkeit der Fondsgesellschaft gelten und die Melampus GmbH der Fondsgesellschaft diese bis zum jeweiligen Zahlungseingang unentgeltlich stundet. Von der Melampus GmbH vereinnahmte Kaufpreise und Agio für die Übertragung der Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft bis zu einem Betrag von EUR 1.400.000 werden von der Melampus GmbH ohne Anrechnung auf die Kaufpreisverbindlichkeit an die Fondsgesellschaft zur Erfüllung der Einlageverpflichtung der Melampus GmbH gegenüber der Fondsgesellschaft verwendet und dienen der Fondsgesellschaft insbesondere zur Begleichung der fondsabhängigen Kosten. Sollte die restliche Kaufpreisverbindlichkeit der Fondsgesellschaft nicht bis spätestens 31.12.2017 vollständig erfüllt sein, ist die Melampus GmbH berechtigt, mit ihrer dann noch bestehenden restlichen Kaufpreisforderung gegen die Fondsgesellschaft gegenüber ihrer dann noch bestehenden Einlageverpflichtung gegenüber der Fondsgesellschaft die Aufrechnung zu erklären.

Mit Besitzübergang am 01.06.2014 hat die Fondsgesellschaft zu diesem Zeitpunkt bestehende, die Immobilie betreffende Versicherungs-, Versorgungs- und Wartungsverträge für die technische Gebäudeausrüstung (Aufzug, Heizung, Solaranlage, Brandmeldeanlage, Feuerlöscher, Steigleitungen) übernommen.

Ferner wurden von der Fondsgesellschaft mit Besitzübergang die bestehenden Wohnungsmietverhältnisse übernommen, die jedoch zum gleichen Zeitpunkt vom Generalmieter übernommen wurden (vgl. hierzu nachfolgend unter dem Absatz „Generalmietvertrag“).

Der Kaufvertrag enthält einen üblichen Haftungsausschluss für Sachmängel an der Immobilie, wobei die Melampus GmbH in diesem Zusammenhang eine Erklärung abgegeben hat, dass ihr keine Mängel bekannt sind, die die Fondsgesellschaft bei der Besichtigung nicht erkennen konnte, und die so gewichtig sind, dass die Fondsgesellschaft einen Hinweis darauf erwarten darf.

Der Kaufvertrag enthält eine Regelung, wonach die Fondsgesellschaft verpflichtet ist, auf Verlangen der Melampus GmbH oder deren Rechtsnachfolger bei der Bestellung von Dienstbarkeiten an der Fondsimmoblie zugunsten des Grundbesitzes der Gemarkung Garching Flurstück 164/2 und 164/3 („Nachbargrundstück“) mitzuwirken und alle hierfür erforderlichen Erklärungen in grundbuchmäßiger Form abzugeben, wenn und soweit solche Dienstbarkeiten zur Erschließung des Nachbargrundstücks oder zur Erbringung des Stellplatznachweises für Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück erforderlich sein sollten. Die Fondsgesellschaft hat die Melampus GmbH bis 31.12.2033 befristet unwiderruflich bevollmächtigt, zugunsten des Nachbargrundstücks solche Dienstbarkeiten zu bestellen.

7. Fremdfinanzierung ///

DARLEHEN TRANCHE A UND B DER HVB

Die Fondsgesellschaft unterhält mit der HypoVereinsbank, UniCredit Bank AG, München (vormals Hypo- und Vereinsbank AG, nachfolgend „HVB“) zwei Darlehensverträge zur Finanzierung des Kaufpreises der Fondsimmoblie und der fondsabhängigen Kosten.

Beim ersten Darlehensvertrag handelt es sich um eine Finanzierung, die der Verkäufer der Fondsimmoblie (Melampus GmbH) aufgenommen hat und die von der Fondsgesellschaft als Käufer übernommen wurde. Dieses Darlehen valutierte im Zeitpunkt der Darlehensübernahme (01.06.2014) in Höhe von EUR 4.925.000 (Tranche A). Nach den Darlehensbedingungen fällt hierauf aufgrund einer Zinsfestschreibung bis 31.12.2017 Zins in Höhe von 6,02 % p.a. an. Eine Tilgung ist bis zu diesem Zeitpunkt in Höhe von 300.000 p.a. vorgesehen. Hinsichtlich der vertraglich noch nicht fixierten Anschlussfinanzierung ab dem 01.01.2018 wird in der Prognoserechnung mit einem Zins von 3,55 % p.a. und ab dem 01.01.2028 mit einem Zins von 4,00 % p.a. kalkuliert. Die Tilgung wurde in der Prognoserechnung mit dem Beginn der Anschlussfinanzierung annuitätisch zu 1,5 % p.a. und ab dem 01.01.2028 bis zum Ende der Laufzeit der Fremdfinanzierung mit 2,00 % p.a. kalkuliert.

Der zweite Darlehensvertrag mit einer Darlehensvaluta in Höhe von EUR 3.100.000 wurde bei der HVB von der Fondsgesellschaft neu aufgenommen (Tranche B). Der Zinssatz beträgt 1,30 % p.a. Ab dem 01.01.2018 wird in der Prognoserechnung mit einem Zins von 3,55 % p.a. und ab dem 01.01.2028 mit einem Zins von 4,00 % p.a. kalkuliert. Eine Tilgung ist für die Zeit bis zum 31.12.2017 nicht vorgesehen. Ähnlich der Tilgung beim ersten Darlehensvertrag wird in der Prognoserechnung ab dem 01.01.2018 annuitätisch in Höhe von 1,50 % p.a. und ab dem 01.01.2028 bis zum Ende der Laufzeit der Fremdfinanzierung mit 2,00 % p.a. kalkuliert.

Als Sicherheiten für die beiden Darlehensverträge bestehen:

- /// erstrangige Grundschuld an der Fondsimmoblie in Höhe von EUR 4.975.000 zzgl. Zinsen in Höhe von 16,00 % jährlich;
- /// Sicherungsabtretung sämtlicher Mietansprüche aus dem Generalmietvertrag zwischen der Fondsgesellschaft und dem Generalmieter (vgl. hierzu unter „Generalmietvertrag“);
- /// erstrangige Grundschuld an der der Melampus GmbH gehörenden Gewerbeinheit in Höhe von EUR 4.325.000 zzgl. Zinsen in Höhe von 16,00 % jährlich (vgl. hierzu nachfolgend unter „Darlehen Melampus Tranche C“);
- /// zweitrangige Grundschuld an der der Melampus GmbH gehörenden Gewerbeinheit in Höhe von EUR 4.325.000 zzgl. Zinsen in Höhe von 16,00 % jährlich (vgl. hierzu nachfolgend unter „Darlehen Melampus Tranche C“);
- /// Sicherungsabtretung sämtlicher aus den hinsichtlich der Gewerbeinheit bestehenden Miet-/Pachtverträgen (vgl. hierzu nachfolgend unter „Darlehen Melampus Tranche C“).

DARLEHEN TRANCHE C DER MELAMPUS GMBH

Neben den beiden HVB-Darlehenstranchen wurde zwischen der Melampus GmbH als Verkäufer der Fondsimmoblie und der Fondsgesellschaft eine Vereinbarung zur Darlehensgewährung, Sicherheitenbestellung und Fondskonzeption abgeschlossen, auf deren Grundlage die Melampus GmbH der Fondsgesellschaft ein Darlehen in Höhe von insgesamt EUR 1.275.000 gewährt. Dieses Darlehen wird in Höhe von EUR 1.075.000 dazu eingesetzt, die Tilgung für die Tranche A bei der HVB bis 31.12.2017 abzudecken und in Höhe von EUR 200.000 zur Zahlung der Anschaffungsnebenkosten für die Fondsimmoblie, insbesondere die Grunderwerbsteuer verwendet. Hierfür wurde eine Verzinsung von 2,00 % p.a. vereinbart. Ab dem Jahr 2018 werden prognosegemäß EUR 55.000, ab dem Jahr 2028 jährlich EUR 75.000 getilgt.

Darüber hinaus hat die Melampus GmbH zur teilweisen Absicherung der von der Fondsgesellschaft übernommenen Tranche A eine Sicherheit in Form einer erstrangigen Sicherungsgrundschuld in Höhe von EUR 1.500.000 am ½ Miteigentumsanteil an dem in der Stadt Garching Gemarkung Garching gelegenen Grundbesitz Flurstück 164/6 (Freisinger Landstraße 47) verbunden mit dem nach Wohnungseigentumsgesetz auf der Grundlage der Teilungserklärung zu UR-Nr. L 0688/2014 vom 09.05.2014 des Notars Olrik Land in Freising gebildeten und im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Sondereigentum an den auf dem Grundbesitz errichteten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen bestellt. Zur weiteren Absicherung wurde ferner eine zweitrangige Grundschuld über EUR 4.325.000 am vorbeschriebenen Grundbesitz der Melampus GmbH bestellt. Darüber hinaus hat die Melampus GmbH ihre Rechte und Ansprüche aus hinsichtlich des vorbeschriebenen Grundbesitzes bestehenden Miet- und Pachtverträgen sicherungshalber abgetreten. Die Melampus GmbH erhält für die Stellung der Sicherheit eine Vergütung („Sicherheitsaval“) in Höhe von 1,00 % aus der besicherten Forderung p.a., d.h. anfänglich EUR 15.500 p.a. Prognosegemäß verringert sich das Sicherungsvolumen ab dem 01.01.2018 durch die bis dahin erfolgten Tilgungsleistungen auf die Tranche A auf gerundet EUR 475.000, so dass ab diesem Zeitpunkt ein Sicherheitsaval in Höhe von jährlich EUR 4.750 zu zahlen sein dürfte. Die Vergütung ist jährlich, d.h. bis spätestens zum 31.12. eines Jahres zu bezahlen.

FREMDKAPITALVERMITTLUNG

Die Fremdkapitalvermittlung erfolgt durch die JVJ Versicherungsvermittlungs GmbH mit Sitz in Grünwald, ein Unternehmen der Jost-Unternehmensgruppe. Sie erhält hierfür ein einmaliges Finanzierungsvermittlungsentgelt in Höhe von EUR 1,5 % bezogen auf die vermittelte Darlehensvaluta in Höhe von insgesamt EUR 8.225.000 (Summe aus HVB-Darlehenstranchen und Teilbetrag der Tranche C in Höhe von EUR 200.000), d.h. ein Finanzierungsvermittlungsentgelt von EUR 123.375. Dieses Entgelt ist umsatzsteuerfrei gem. § 4 Nr. 8 UStG.

8. Grundstücksbelastungen

Die Fondsimmobilie, d.h. die einzelnen Sondereigentumseinheiten, werden nach Vollzug der Teilung nach WEG durch Anlage der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher und Eintragung der Fondsgesellschaft als Eigentümerin im Grundbuch wie folgt belastet sein:

ABTEILUNG II:

- Gasleitungs- und Betretungsrecht sowie Bebauungsbeschränkung für die Landeshauptstadt München;
- Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 164/4;
- Zu- und Abfahrtsbenutzungsrecht für die Stadt Garching;
- Nutzungsüberlassungsbeschränkung in Bezug auf Wohnungen und Gemeinschaftsräume für die Stadt Garching;
- Stellplatznutzungsrecht für den Freistaat Bayern und den jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 164/8.
- Nutzungsüberlassungsbeschränkung:

Die Fondsgesellschaft hat hierzu zu UR.Nr. 2841/2006 der Notarin Schmidl in Freising vom 15.11.2006 für die Stadt Garching eine Grunddienstbarkeit des Inhalts bestellt, dass die auf dem Grundstück Fl.Nr. 164/6 errichteten Wohnungen und Gemeinschaftsräume keinen anderen Benutzern als studierenden oder sonstigen in schulischer oder beruflicher Ausbildung oder Fortbildung befindlichen Personen überlassen werden.

Stellplatznutzungsrechte:

Die Fondsgesellschaft hat hierzu zu UR.Nr. 665/2006 und 782/006 vom 30.06.2006 und 27.07.2006 der Notarin Schmidl in Freising für den Freistaat Bayern und den jeweiligen Eigentümern von Fl.Nr. 164/8 Grunddienstbarkeiten des Inhalts bestellt, dass dort näher beschriebene neun oberirdische KFZ-Stellplätze nur von Personen genutzt werden, die durch den jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks mit Zustimmung des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt München, bestimmt werden. Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks benötigt diese Stellplätze zum Stellplatznachweis für das dort neu zu errichtende Wohngebäude, nachdem die dort geplanten Stellplätze nicht ausreichend sind.

ABTEILUNG III:

- erstrangige Grundschuld zugunsten der HVB in Höhe von EUR 4.975.00,00 mit 16 % Zinsen jährlich.

9. Generalmietvertrag

Die Fondsgesellschaft hat mit der Jost Verwaltungs GmbH, einem Unternehmen der Jost Unternehmensgruppe, als Generalmieter einen Generalmietvertrag über die gesamte Fondsimmobilie abgeschlossen. Die Vermietung erfolgt zur Nutzung der Mietsache als Studentenwohnanlage. Der Generalmieter wird hierzu die einzelnen Studentenwohnungen unter Beachtung der dinglich abgesicherten Nutzungsüberlassungsbeschränkung (dargestellt unter dem Absatz „Grundstücksbelastungen“) untervermieten.

Das Mietverhältnis hat am 01.06.2014 begonnen und hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2034. Nach Ablauf der Mietzeit wird das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten fortgesetzt, wenn nicht eine der Parteien der Fortsetzung spätestens elf Monate vor Vertragsende widerspricht.

Die Fondsgesellschaft kann den Mietvertrag mit sofortiger Wirkung kündigen, insbesondere wenn der Generalmieter trotz Abmahnung und Kündigungsandrohung mehrfach die Miete unpünktlich zahlt, trotz Abmahnung seinen vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere in Fällen ungenehmigter Untervermietung, Änderung des Nutzungszweckes nicht nachkommt oder ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des Generalmieters eröffnet wird bzw. mangels Masse ein entsprechender Antrag abgelehnt wird oder das Verfahren deshalb nach Eröffnung eingestellt wird. Endet das Mietverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Generalmieter – egal aus welchem Grund, – tritt die Gesellschaft aufgrund der Regelung des § 565 BGB in sämtliche Rechte und Pflichten der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Untermietverhältnisse ein.

Die monatliche Miete beträgt zunächst EUR 46.979. Der Generalmieter ist verpflichtet, die Miete erstmals für Juni 2014 zu entrichten. Der Generalmietvertrag enthält eine Staffelmietvereinbarung, auf deren Grundlage sich die Miete entsprechend den Darstellungen in der Prognoserechnung für die Gesellschaft 2014 - 2034 erhöht. Die Miete ist gem. § 4 Nr. 12 des Umsatzsteuergesetzes (UStG) umsatzsteuerfrei. Der Generalmieter ist verpflichtet – mit Ausnahme der Grundsteuer und den Kosten des sog. Allgemeinstroms, – sämtliche bei Abschluss des Mietvertrages bekannte und künftig etwa entstehende Betriebskosten zu tragen. Soweit möglich, ist der Generalmieter verpflichtet, Verträge zum Direktbezug mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzuschließen. Im Übrigen leistet der Generalmieter angemessene Betriebskostenvorauszahlungen, über die einmal jährlich abzurechnen ist.

Der Generalmieter stellt eine Mietsicherheit in Höhe von drei anfänglichen Monatsmieten, d.h. EUR 140.937 in bar oder durch Bankbürgschaft. Die Fondsgesellschaft ist zu Instandhaltungen, Instandsetzungen und Erneuerungen an Dach-und-Fach und den sog. zentraltechnischen Anlagen (z.B. Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro- und Fördertechnik) verpflichtet. Im Übrigen muss der Generalmieter ab einem Betrag von anfänglich mehr als EUR 6.000 p. a. bis zu einem Gesamtbetrag in Höhe von EUR 50.000 jährlich auf seine Kosten alle durch seinen Mietgebrauch veranlassten Instandhaltungen, Instandsetzungen oder Erneuerungen in oder an der Mietsache einschließlich Einrichtungen und Gegenstände durchführen; hierzu gehören auch Wartungskosten. Der Generalmieter ist verpflichtet, spätestens bei Räumung und Herausgabe auf seine Kosten alle Schönheitsreparaturen in der Mietsache fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen.

10. Steuerberatung

Die Fondsgesellschaft hat einen Steuerberatungsvertrag mit Herrn Steuerberater Uwe Thiel, Schlossstraße 14c, 82031 Grünwald zur laufenden steuerlichen Beratung abgeschlossen. Als Kosten hierfür wurden in der Prognoserechnung für das Jahr 2014 EUR 17.725 und für das Jahr 2015 EUR 22.725, jeweils inklusive Umsatzsteuer, kalkuliert. Prognosegemäß erhöht sich die Vergütung für den Steuerberater jeweils zum 01.01. eines Jahres, erstmals zum 01.01.2016, um 2,00 %.

11. Verwahrstelle

Die Fondsgesellschaft hat einen Verwahrstellenvertrag mit der Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft mit dem Sitz in Hamburg abgeschlossen, die die Funktion der Verwahrstelle für die Fondsgesellschaft übernommen hat (Verwahrstelle). Zum Zeitpunkt der Vertriebsanzeige gegenüber der BaFin sind keine sich aus der Übertragung der Verwahrfunktionen ergebenden Interessenskonflikte bekannt.

HAUPTTÄTIGKEIT

Gegenstand der Verwahrstelle ist die geschäftsmäßige Hilfeleistung in Steuersachen sowie die für Steuerberatungsgesellschaften gesetzlich und berufsrechtlich zulässigen Tätigkeiten gemäß § 33 in Verbindung mit § 57 Abs. 3 StBerG - der Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von Vermögensgegenständen jeder Art im eigenen Namen, aber für Rechnung Dritter (Treuhand) sowie die Verwaltung eigener und fremder Beteiligungen und die Anlegerbetreuung für Fonds - Tätigkeiten, die mit dem Beruf des Steuerberaters nicht vereinbar sind, insbesondere gewerbliche Tätigkeiten im Sinne von § 57 Abs. 4 Nr. 1 StBerG, wie z.B. Handels- und Bankgeschäfte, sind ausgeschlossen. Haupttätigkeit der Verwahrstelle ist die Übernahme der Funktion als Treuhänder nach §§ 80 ff. KAGB bei geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF.

AUFGABEN

Die Rechte und Pflichten der Verwahrstelle ergeben sich aus diesem Vertrag, den §§ 80 bis 90 des KAGB, den Artikeln 83 bis 102 der AIFM-Level-2-Verordnung und allen für die Verwahrstellentätigkeit relevanten aufsichtsrechtlichen Vorgaben in ihrer jeweiligen Fassung.

Die Verwahrstelle übernimmt insbesondere folgende Aufgaben:

- /// Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände;
- /// Eigentumsüberprüfung und Führung sowie Überwachung eines Bestandsverzeichnisses bei nicht-verwahrfähigen Vermögensgegenständen;
- /// Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen oder Aktien des jeweiligen AIF und die Ermittlung des Wertes des jeweiligen AIF den Vorschriften des KAGB und den jeweils einschlägigen Anlagebedingungen, der Satzung oder dem Gesellschaftsvertrag entsprechen;
- /// Überwachung, ob bei Transaktionen mit Vermögenswerten des AIF der Gegenwert dem AIF innerhalb der üblichen Fristen überwiesen wurde;
- /// Sicherstellung, dass die Erträge des AIF nach den Vorschriften dieses Gesetzes und den Anlagebedingungen, der Satzung bzw. des Gesellschaftsvertrags verwendet werden;
- /// Ausführung der Weisungen des AIF, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen verstoßen;
- /// Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme;
- /// Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen des AIF übereinstimmen;
- /// Überwachung der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Absatz 4 KAGB;
- /// Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Bewertung der Vermögensgegenstände des AIF und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

HAFTUNG

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Verwaltungsgesellschaft informiert die Anleger unverzüglich schriftlich und durch Veröffentlichung unter www.6bfonds2-garching.de über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

VERGÜTUNG

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt EUR 19.159 p.a. (inkl. Umsatzsteuer). Sie wird ab 2017 jährlich um 2,00 % p.a. erhöht. Einmalig wird bei Vertriebsanzeige eine Gebühr in Höhe von EUR 5.950 (inkl. Umsatzsteuer) fällig. Die Vergütung wird jährlich fällig zum 30. April, 31. August und zum 31. Dezember zu je einem Drittel des jährlich insgesamt anfallenden Betrages. Die laufende jährliche Vergütung fällt auch in der Liquidationsphase an. Eine gesonderte oder zusätzliche Vergütung wird in der Liquidationsphase nicht geschuldet.

12. Abschlussprüfung

Die Fondsgesellschaft ist gem. §§ 136 KAGB verpflichtet, den Jahresabschluss und den Lagebericht durch einen Abschlussprüfer prüfen zu lassen. Als Kosten hierfür wurden in der Prognoserechnung anfänglich jährlich EUR 11.500 zzgl. anfallender Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe, insgesamt EUR 13.685 kalkuliert. Prognosegemäß erhöht sich die Vergütung für den Abschlussprüfer jeweils zum 01.01. eines Jahres, erstmals zum 01.01.2016, um 2,00 %. Für die Wirtschaftsjahre 2014 und 2015 wurde als Abschlussprüfer die BDO AWT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Landaubogen 10, München, bestellt.

13. Fondskonzeption

Die Melampus GmbH hat für die Fondsgesellschaft die Fondskonzeption übernommen und hierfür entsprechende Dienstleistungsverträge mit Dritten zur steuerlichen und rechtlichen Konstruktion, Verkehrswertermittlung der Immobilie, Prospekterstellung, Registrierung bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Erlangung der Vertriebslaubnis für die Fondsgesellschaft nach dem KAGB und Vertragsgestaltung abgeschlossen.

Es wurde vereinbart, dass die Melampus GmbH für die Übernahme der Fondskonzeption und den damit verbundenen Koordinierungsaufwand eine einmalige Vergütung in Höhe von EUR 45.000 zzgl. anfallender Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe, d. h. insgesamt EUR 53.550 erhält. Die Vergütung ist zur Zahlung fällig, wenn und soweit die Liquidität des Fonds dies zulässt. Bis dahin stundet die Melampus GmbH die Vergütung unentgeltlich. Die Fondsgesellschaft ist ferner verpflichtet, der Melampus GmbH die für die Fondskonzeption gemachten Aufwendungen, d. h. insbesondere die verauslagten Vergütungen im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der für die Fondskonzeption erforderlichen Beratungsleistungen gegen Nachweis zu ersetzen. Entsprechende Ansprüche auf Aufwendungsersatz werden fällig, wenn und soweit die Liquidität der Fondsgesellschaft dies zulässt. Bis dahin stundet die Melampus GmbH dem Fonds die Ansprüche unentgeltlich.

14. Eigenkapitalvermittlung

Die Fondsgesellschaft wird nach Erteilung der Vertriebslaubnis durch die BaFin mit nach § 32 KWG zugelassenen Finanzdienstleistungsinstituten Vertriebsverträge zur Eigenkapitalvermittlung abschließen. Die Eigenkapitalvermittlung wird im Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose) mit einem Betrag in Höhe von EUR 530.000 in Ansatz gebracht und entspricht somit 10,00 % der gesamten Pflichteinlage der Fondsgesellschaft. Die Vergütung ist anteilig nach Zeichnung und Zahlung des jeweiligen Anlegers gegen Rechnungsstellung fällig.

8. WESENTLICHE STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Im Folgenden werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Beteiligungsangebots dargestellt.

1. Allgemeines

Die nachfolgenden Angaben können aufgrund der unterschiedlichen persönlichen Verhältnisse der Anleger nicht sämtliche steuerlichen Aspekte, die sich aus der persönlichen Situation des Anlegers ergeben, berücksichtigen. Im Einzelfall können sich für den Anleger Abweichungen ergeben. Es wird daher dringend empfohlen, hinsichtlich der Beurteilung der individuellen steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft einen steuerlichen Berater hinzuzuziehen.

Die steuerliche Konzeption des Beteiligungsangebots beruht auf den Steuergesetzen sowie der veröffentlichten Verwaltungsauffassung und Rechtsprechung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung unterliegen einem ständigen Wandel. Zudem obliegt die Feststellung der Besteuerungsgrundlagen der Finanzverwaltung. Beide Aspekte können zu Abweichungen der nachfolgenden Darstellung von den tatsächlichen Besteuerungsfolgen führen.

Bei den folgenden Darstellungen der wesentlichen steuerlichen Grundlagen wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem Anleger um eine natürliche Person handelt, die im Inland unbeschränkt steuerpflichtig ist. Sofern andere Personen, beispielsweise Kapitalgesellschaften, beabsichtigen, sich an der Fondsgesellschaft zu beteiligen, empfehlen wir dringend, einen steuerlichen Berater hinzuzuziehen. Kirchensteuerliche Auswirkungen sind nicht berücksichtigt.

Hinsichtlich der steuerlichen Risiken wird auf die gesonderte Darstellung in Kapitel 2 „Wesentliche Risiken“ verwiesen.

Weder die Fondsgesellschaft noch eine andere Person übernehmen Zahlungen von Steuern für den Anleger.

2. Steuerliche Grundlagen zur Übertragung stiller Reserven nach §§ 6b, 6c EStG bzw. zur Bildung von Rücklagen und deren Übertragung nach §§ 6b, 6c EStG

MÖGLICHKEIT DER ÜBERTRAGUNG STILLER RESERVEN BZW. EINER RÜCKLAGE NACH §§ 6B, 6C EStG ZUR VERMEIDUNG EINER SOFORTIGEN VERSTEUERUNG

Die Veräußerung von Wirtschaftsgütern des Betriebsvermögens, insbesondere von Grundstücken und Gebäuden, führt häufig zu steuerpflichtigen Veräußerungsgewinnen (Aufdeckung stiller Reserven), die versteuert werden müssen.



Die §§ 6b, 6c Einkommenssteuergesetz (EStG) ermöglichen es unter bestimmten Voraussetzungen, stille Reserven, die anlässlich einer Veräußerung von bestimmten Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens aufgedeckt werden, auf bestimmte Reinvestitionsgüter steuerneutral zu übertragen (zu reinvestieren). Die sofortige Versteuerung der stillen Reserven wird somit vermieden. Folge der Übertragung ist zum einen, dass das Abschreibungspotential des Reinvestitionsguts, auf das die stillen Reserven übertragen werden, entsprechend gemindert wird bzw. ganz entfällt, und zum anderen, dass der steuerliche Gewinn aus der Veräußerung des Reinvestitionsguts infolge eines geminderten Buchwerts eventuell höher ausfällt.

Soweit bei der Veräußerung begünstigter Anlagegüter stille Reserven realisiert werden und diese nicht auf im selben Wirtschaftsjahr oder im vorangegangenen Wirtschaftsjahr neu angeschaffte oder hergestellte Reinvestitionsgüter übertragen werden, hat der Steuerpflichtige nach §§ 6b, 6c EStG die Möglichkeit, eine gewinnmindernde Rücklage (§ 6b-Rücklage) zu bilden. Diese Rücklage kann dann bis zur vollen Höhe auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Reinvestitionsgütern, die in den folgenden vier Jahren angeschafft oder hergestellt werden, übertragen (reinvestiert) werden.

Soweit die § 6b-Rücklage nicht durch Übertragung auf begünstigte Reinvestitionsgüter aufgelöst worden ist, ist sie spätestens am Schluss des vierten auf ihre Bildung folgenden Wirtschaftsjahres gewinnerhöhend aufzulösen. Nach § 6b Abs. 7 EStG ist darüber hinaus ein Gewinnzuschlag vorzunehmen. Der Gewinnzuschlag beträgt 6 % des aufgelösten Rücklagenbetrags für jedes volle Wirtschaftsjahr, in dem die Rücklage bestanden hat.

Das vorliegende Beteiligungsangebot soll Anlegern die Möglichkeit geben, die sofortige Versteuerung von Veräußerungsgewinnen oder aber die gewinnerhöhende Auflösung bestehender § 6b-Rücklagen zu vermeiden. Die Fondsgesellschaft wurde hierfür als § 6b-Fonds in der Form einer gewerblich geprägten GmbH & Co. KG konzipiert, die in ihrem Gesamthandsvermögen die Immobilie hält. Die Anleger sind als Mitunternehmer der Fondsgesellschaft anzusehen.

VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERTRAGUNG STILLER RESERVEN BZW. DER BILDUNG EINER RÜCKLAGE NACH §§ 6B, 6C EStG

Zur Erlangung der oben beschriebenen Vorteile müssen bestimmte Voraussetzungen gegeben sein, die im Folgenden beschrieben werden. Wenn dabei im Nachfolgenden Ausführungen zur Übertragung der Rücklage nach §§ 6b, 6c EStG gemacht werden, gelten diese für die unmittelbare Übertragung von stillen Reserven nach §§ 6b, 6c EStG, sofern nichts anderes erwähnt wird, entsprechend.

BERECHTIGTER PERSONENKREIS

Für die Inanspruchnahme der Begünstigung nach § 6b EStG muss der Steuerpflichtige den Gewinn nach § 4 Abs. 1 oder § 5 EStG ermitteln. Eine vergleichbare Rücklage kann nach § 6c EStG auch von Steuerpflichtigen, die ihren Gewinn nach § 4 Abs. 3 EStG ermitteln, und von Land- und Forstwirten, die die Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft nach Durchschnittssätzen (§ 13a EStG) ermitteln, gebildet werden.

Wenn im Nachfolgenden Ausführungen zu § 6b EStG gemacht werden, gelten diese entsprechend für § 6c EStG. Sollten in einzelnen Aspekten Unterschiede bezüglich der Rücklage nach § 6b EStG und der nach § 6c EStG vorliegen, wird hierauf gesondert eingegangen.

BEGÜNSTIGTE VERÄUSSERUNGSOBJEKTE

Zunächst muss es sich bei dem veräußerten Wirtschaftsgut um ein begünstigtes Veräußerungsobjekt handeln. Hierzu zählen Grund und Boden, Aufwuchs auf Grund und Boden eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebs sowie Gebäude, Anteile an Kapitalgesellschaften und Binnenschiffe. Der Begriff des Gebäudes bestimmt sich nach den Merkmalen des Bewertungsgesetzes (BewG). Der Gewinn aus der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften ist bis maximal EUR 500.000 pro Wirtschaftsjahr und Steuerpflichtigen begünstigt. Allerdings darf der Steuerpflichtige im Fall der Veräußerung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft weder eine Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse sein.

Weiterhin muss es sich bei den Wirtschaftsgütern um Anlagevermögen des Steuerpflichtigen handeln. Das heißt, diese Güter müssen dazu bestimmt sein, dem Betrieb auf Dauer zu dienen. Somit fallen beispielsweise Grundstücke, die aufgrund eines gewerblichen Grundstückshandels als Umlaufvermögen zu qualifizieren sind, nicht unter die begünstigten Wirtschaftsgüter. Auch müssen sich die Wirtschaftsgüter im Zeitpunkt der Veräußerung mindestens sechs Jahre ununterbrochen im Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte des Steuerpflichtigen befunden haben.

REINVESTITIONSZEITRAUM

Will der Steuerpflichtige die steuerliche Wirkung der § 6b-Rücklage in Anspruch nehmen, muss er den Rücklagebetrag in neue Wirtschaftsgüter (Reinvestitionsgüter) investieren. Hierfür hat er in der Regel vier Jahre nach dem Verkauf des Wirtschaftsguts Zeit. Dieser Zeitraum verlängert sich auf sechs Jahre bei neu hergestellten Gebäuden, wenn mit ihrer Herstellung vor dem Schluss des vierten auf die Bildung der Rücklage folgenden Wirtschaftsjahres begonnen worden ist. Der Zeitraum verkürzt sich hingegen beim Verkauf von Anteilen an Kapitalgesellschaften auf das Wirtschaftsjahr des Verkaufs und die folgenden zwei Wirtschaftsjahre, wenn nicht in Gebäude investiert wird.

REINVESTITIONSGÜTER

Ein Gewerbetreibender ist nicht frei in seiner Entscheidung darüber, in welche Wirtschaftsgüter reinvestiert wird. Der Veräußerungsgewinn, der im Rahmen eines Gewerbebetriebs entstanden ist, darf nur in einen anderen Gewerbebetrieb investiert werden, nicht jedoch in eine land- und forstwirtschaftliche Unternehmung bzw. freiberufliche Einkunftsquelle. Umgekehrt ist hingegen eine Übertragung von einem land- und forstwirtschaftlichen bzw. freiberuflichen Betrieb auf einen Gewerbebetrieb zulässig.

Die Übertragung einer § 6b-Rücklage darf darüberhinaus nur auf bestimmte Wirtschaftsgüter erfolgen. Wurde Grund und Boden veräußert, kann in Grund und Boden, in Grund und Boden nebst Aufwuchs bei land- oder forstwirtschaftlichem Betriebsvermögen oder in Gebäude investiert werden. Wurde Grund und Boden nebst zu land- und forstwirtschaftlichem Betriebsvermögen gehörendem Aufwuchs veräußert, kann entweder nur in Grund und Boden nebst Aufwuchs bei land- oder forstwirtschaftlichem Betriebsvermögen oder aber in Gebäude investiert werden. Bei der Veräußerung eines Gebäudes kann nur in ein anderes Gebäude reinvestiert werden. Bei der Veräußerung von Anteilen an Kapitalgesellschaften kann in Gebäude, in abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter oder in andere Anteile an Kapitalgesellschaften reinvestiert werden. Somit ist eine Investition in Grund und Boden nur möglich, wenn zuvor eine Veräußerung von Grund und Boden stattgefunden hat.

BESTEuerung UND BUCHFÜHRUNG

Weitere Voraussetzung für die § 6b-Rücklage ist, dass der bei der Veräußerung entstandene Gewinn bei der Ermittlung des im Inland steuerpflichtigen Gewinns nicht außer Ansatz bleibt und die Übertragung der stillen Reserven bzw. die Bildung und Auflösung der Rücklage in der Buchführung verfolgt werden können.

ÜBERTRAGUNG STILLER RESERVEN NACH §§ 6B, 6C EStG BZW. EINER §§ 6B-, 6C-RÜCKLAGE DURCH DIE BETEILIGUNG AN DER FONDSGESELLSCHAFT

ÜBERTRAGUNGSMÖGLICHKEIT

Die Rücklagenübertragung ist gesellschafterbezogen, das bedeutet, dass die Übertragung beispielsweise auf ein Wirtschaftsgut einer Personengesellschaft erfolgen kann, soweit das Wirtschaftsgut dem Gesellschafter steuerlich zugerechnet werden kann. Das gilt auch, wenn die § 6b-Rücklage in einem Einzelunternehmen des Gesellschafters oder bei einer anderen Personengesellschaft, an der der Gesellschafter beteiligt ist, gebildet wurde. Eine Zurechnung des Wirtschaftsguts beim Gesellschafter ist dann gegeben, wenn der Steuerpflichtige als sogenannter Mitunternehmer der Personengesellschaft anzusehen ist, auf deren Wirtschaftsgüter die Rücklage übertragen werden soll.



Mit der Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft wird unter den weiteren Voraussetzungen der §§ 6b, 6c EStG eine Rücklagenübertragung auf das von der Fondsgesellschaft gehaltene Gebäude und den von der Fondsgesellschaft gehaltenen Grund und Boden ermöglicht. Der Anleger erlangt durch seine Beteiligung automatisch die Stellung als Kommanditist, wodurch er als Mitunternehmer der Fondsgesellschaft anzusehen ist und ihm die Wirtschaftsgüter der Fondsgesellschaft anteilig steuerlich zugerechnet werden. Da es sich bei der Immobilie nicht um ein neu hergestelltes Gebäude handelt, beträgt der Reinvestitionszeitraum vier Jahre.

Da es für die Übertragung der § 6b-Rücklage erforderlich ist, dass es sich bei dem Reinvestitionsgut um ein Wirtschaftsgut eines Betriebsvermögens handelt, müssen die Wirtschaftsgüter, die dem Anleger über die Fondsgesellschaft zugerechnet werden, zu einem Betriebsvermögen gehören. Voraussetzung hierfür wiederum ist, dass die Fondsgesellschaft Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielt. Das ist aufgrund der gewerblichen Prägung der Fondsgesellschaft der Fall (siehe dazu unten).

Soweit die Voraussetzungen von § 6b EStG im Übrigen vorliegen, erfolgt die Übertragung einer § 6b-Rücklage auf die Anschaffungskosten dieser Wirtschaftsgüter technisch dadurch, dass für jeden Anleger eine Ergänzungsbilanz erstellt wird. Diese Ergänzungsbilanz wird zusätzlich zur Gesamthandsbilanz der Fondsgesellschaft erstellt. In der Ergänzungsbilanz werden die Übertragung der § 6b-Rücklage sowie die um die Rücklage verminderten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der jeweiligen Wirtschaftsgüter zu dem dem Anleger zuzurechnenden Buchwert abgebildet. Dadurch kommt es bei der steuerlichen Ergebnisermittlung insbesondere zu einer Verminderung der Höhe der Abschreibung des Gebäudes, womit die übertragene § 6b-Rücklage jährlich sukzessive gewinnwirksam aufgelöst wird.

ÜBERTRAGUNGSVOLUMEN UND ÜBERTRAGUNGSFAKTOR

Als stille Reserven, die über eine § 6b-Rücklage übertragen werden können, ist nach § 6b Abs. 2 EStG der Betrag zu verstehen, um den der Veräußerungspreis nach Abzug der Veräußerungskosten den Buchwert übersteigt, mit dem das veräußerte Wirtschaftsgut im Zeitpunkt der Veräußerung anzusetzen gewesen wäre. Buchwert ist dabei der Wert, mit dem ein Wirtschaftsgut nach § 6 EStG anzusetzen ist.

Nach der Prognoserechnung ergibt sich bezogen auf das Eigenkapital der Fondsgesellschaft (ohne Agio) in Höhe von geplant EUR 5.300.000 ein Übertragungsfaktor (auch § 6b-Hebel genannt) von ca. 260 % auf Grund und Boden sowie Gebäude. Das bedeutet, dass für eine steuerneutrale Übertragung einer Rücklage in Höhe von ca. EUR 260.000 nach der Prognoserechnung nur ein Zeichnungsbetrag von EUR 100.000 (ohne Agio) aufgewendet werden muss. Der Übertragungsfaktor entfällt zu ca. 38 % auf Grund und Boden und zu ca. 62 % auf das Gebäude.

Der tatsächlich anzuwendende Übertragungsfaktor und damit das tatsächlich mögliche Übertragungsvolumen sind abhängig von den Anschaffungskosten von Grund und Boden sowie Gebäude auf Ebene der Fondsgesellschaft sowie dem jeweiligen Gesellschaftskapital. Die abschließende Beurteilung wird insoweit von der Finanzverwaltung, beispielsweise im Rahmen einer Betriebsprüfung, vorgenommen, womit sich negative Auswirkungen für den Anleger ergeben können.

UNIONSRECHTSWIDRIGKEIT DER §§ 6B, 6C EStG

Der EuGH hat mit Urteil vom 16.04.2015 (Rs. C-591/13; Kommission/Deutschland) entschieden, dass die in § 6b EStG enthaltene Stundung der Steuerschuld für Gewinne aus der Veräußerung bestimmter Wirtschaftsgüter gegen die Niederlassungsfreiheit verstößt, da sie nur unter der Voraussetzung gewährt wird, dass diese Gewinne in den Erwerb von Ersatzwirtschaftsgütern reinvestiert werden, die zum Anlagevermögen einer in Deutschland belegenen Betriebsstätte des Steuerpflichtigen gehören. Der deutsche Gesetzgeber ist nun aufgefordert, die Regelung des § 6b EStG europarechtskonform auszugestalten. Es wird davon ausgegangen, dass eine zukünftige Gesetzesänderung auf die steuerliche Konzeption des Beteiligungsangebots keinen Einfluss hat.

Steuerliche Behandlung einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft

EINKOMMENSTEUER

EINKÜNFTE AUS GEWERBEBETRIEB UND GEWINNERZIELUNGSABSICHT

Die Fondsgesellschaft und damit anteilig auch der jeweilige Anleger erzielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Da die Komplementärin und damit eine Kapitalgesellschaft die alleinige persönlich haftende und zur Geschäftsführung befugte Gesellschafterin ist, gelten die Einkünfte der Fondsgesellschaft aus der Vermietungstätigkeit und der verzinslichen Anlage der Liquiditätsreserve als Einkünfte aus Gewerbebetrieb (sog. gewerbliche Prägung gem. § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG).

Verfahrenstechnisch wird die auf Ebene der Fondsgesellschaft verwirklichte Einkunftsart verbindlich für alle Anleger einheitlich und gesondert durch Feststellungsbescheid des Betriebsstättenfinanzamts der Fondsgesellschaft festgestellt (§§ 179 Abs. 2 Satz 2, 180 Abs. 1 Nr. 2 der Abgabenordnung (AO)).

Die Erzielung von Einkünften aus Gewerbebetrieb setzt daneben – auch im Fall der gewerblichen Prägung einer Personengesellschaft – voraus, dass die (Vermietungs-)Tätigkeit der Gesellschaft mit Einkünfterzielungsabsicht unternommen wird. Die Gewinnerzielungsabsicht ist zweistufig zu prüfen, zum einen auf Ebene der Gesellschaft und zum anderen auf Ebene des Gesellschafters. Eine Gewinnerzielungsabsicht liegt vor, wenn eine Betriebsvermögensmehrung in Form eines Totalgewinns in der Totalperiode angestrebt wird. Ein etwaiger Veräußerungsgewinn ist in diese Betrachtung einzubeziehen.

Auf Ebene der Fondsgesellschaft wird nach der Prognoserechnung in 2015 ein steuerlicher Totalgewinn erreicht. Auf Ebene der Anleger, die auf die ihnen zuzurechnenden Anschaffungskosten des Gebäudes in voller Höhe einen Veräußerungsgewinn nach §§ 6b, 6c EStG oder aber eine § 6b-Rücklage übertragen, wird ein steuerlicher Totalgewinn aufgrund der niedrigeren bzw. ausfallenden Abschreibungen prognosegemäß grundsätzlich bereits in 2015 erreicht. Insoweit ist jedoch zu berücksichtigen, dass etwaige Sonderbetriebsausgaben (insbesondere Kosten einer Refinanzierung des Anteilserwerbs) zu berücksichtigen sind. Führen Sonderbetriebsausgaben zu einer negativen Totalgewinnprognose, muss mit einer besonderen Überprüfung der Gewinnerzielungsabsicht und ggf. der Versagung der steuerlichen Anerkennung von Verlusten gerechnet werden. Es wird dringend empfohlen, den Beteiligungserwerb nicht mit Fremdmitteln zu finanzieren. Die Frage der Gewinnerzielungsabsicht kann sich auch bei Verkauf oder unentgeltlicher Übertragung der Beteiligung stellen, weshalb zuvor unbedingt ein steuerlicher Berater konsultiert werden sollte.

EINKÜNFTEERMITTLUNG UND ZURECHNUNG DER EINKÜNFTE

Zunächst ist das steuerliche Ergebnis auf Ebene der Fondsgesellschaft zu ermitteln. Als Einkünfte aus Gewerbebetrieb gilt dabei der Gewinn, den die Fondsgesellschaft aus ihrer gewerblichen Tätigkeit erzielt. Die Fondsgesellschaft ermittelt ihren Gewinn gemäß §§ 5 Abs. 1, 4 Abs. 1 EStG durch Betriebsvermögensvergleich.

Bei der Gewinnermittlung ist nach Ansicht der Fondsgesellschaft das Schreiben des BMF (Bundesministerium der Finanzen) vom 20.10.2003 zu beachten. Beteiligt sich ein Anleger aufgrund eines vorformulierten Vertragswerks an der Fondsgesellschaft, sind danach die Aufwendungen, die auf Grund des vorformulierten Vertragswerks gezahlt werden, nicht sofort abziehbarer Aufwand, sondern Anschaffungskosten. Hierzu gehören insbesondere auch die Kosten der Konzeption, die Finanzierungsvermittlungsgebühren und die Eigenkapitalvermittlungsprovision.

Die Einkünfte aus Gewerbebetrieb werden grundsätzlich einheitlich und gesondert durch Feststellungsbescheid des Betriebsstättenfinanzamts der Fondsgesellschaft festgestellt (§§ 179 Abs. 2 Satz 2, 180 Abs. 1 Nr. 2 AO) und den Anlegern anteilig im Verhältnis ihrer einbezahlten Pflichteinlage zu der Summe aller Pflichteinlagen zugerechnet. Hinsichtlich der Einkünftezurechnung an die Anleger für die Jahre 2015 und 2016 enthält der Gesellschaftsvertrag eine Gleichstellungsklausel. Nach § 8 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags wird das Ergebnis der Geschäftsjahre 2015 und 2016 den Anlegern unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts ebenfalls im Verhältnis ihrer Pflichteinlagen verteilt. Die Fondsgesellschaft geht von der steuerlichen Wirksamkeit dieser Gleichstellungsklausel aus. Gleichstellungsklauseln werden von der Finanzverwaltung akzeptiert, wenn es sich dabei weder um eine mit Rückwirkung versehene Gewinnverteilungsabrede handelt noch um eine Rückbeziehung der Eintrittsvereinbarung.

Zusätzlich werden zur Ermittlung des steuerlichen Ergebnisses des Anlegers die von diesem persönlich getragenen Sonderbetriebsausgaben sowie die Auswirkungen einer Ergänzungsbilanz, die aufgrund der Übertragung der § 6b-Rücklage erstellt wird, berücksichtigt. Auch dies erfolgt im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Feststellung.

Das so ermittelte steuerliche Ergebnis des Anlegers hat der Anleger zu versteuern. Nicht maßgebend für die Berechnung der Steuerlast ist die Ausschüttung. Die Steuerlast des Anlegers ist unabhängig von der Ausschüttung. Der Feststellungsbescheid ist bindend für die Einkommensteuerveranlagung des Anlegers (§ 182 Abs. 1 AO) und wird vom Betriebsstättenfinanzamt der Fondsgesellschaft den Wohnsitzfinanzämtern der Anleger mitgeteilt. Art und Höhe der Einkünfte und deren Verteilung kann nicht im Rahmen des persönlichen Einkommensteuerfestsetzungsverfahrens beeinflusst werden.

Damit etwaige Sonderbetriebsausgaben der Anleger steuerlich berücksichtigt werden können, müssen sie also zwingend im Rahmen des Feststellungsverfahrens der Fondsgesellschaft geltend gemacht werden. Dies erfordert die Übermittlung der Daten und Nachweis durch Beleg durch den einzelnen Anleger an die Fondsgesellschaft, was gemäß dem Gesellschaftsvertrag für das abgelaufene Kalenderjahr bis zum 31.03. des Folgejahrs zu erfolgen hat.

§ 4H EStG – ZINSSCHRANKE

Nach § 4h EStG sind Zinsaufwendungen eines Betriebes nur in Höhe des Zinsertrags und darüber hinaus nur bis zur Höhe von 30 % des steuerlichen Gewinns vor Zinsen und Abschreibungen (EBITDA) abziehbar. Zinsaufwendungen, die hiernach nicht abgezogen werden dürfen, sind in die folgenden Wirtschaftsjahre vorzutragen (Zinsvortrag). Die vorgenannte Zinsabzugsbeschränkung gilt aber unter anderem dann nicht, wenn die Zinsaufwendungen, soweit sie den Zinsertrag übersteigen, weniger als EUR 3 Millionen betragen (Freigrenze, § 4h Abs. 2 Satz 1 Buchst. a EStG). Da die Zinsaufwendungen nach der Prognoserechnung geringer als EUR 3 Millionen sein werden, kommt die Zinsschrankenregelung des § 4h EStG nach Ansicht der Fondsgesellschaft grundsätzlich nicht zur Anwendung.

Unter den Begriff der Zinsaufwendungen fallen als Sonderbetriebsausgaben auch Zinsaufwendungen aus einer Fremdfinanzierung eines Beteiligungserwerbs. Es ist nicht völlig ausgeschlossen, dass derartige Zinsaufwendungen dazu führen, dass die vorgenannte Freigrenze von EUR 3 Millionen in Summe überschritten wird. Gleichwohl sollte die Zinsschrankenregelung nach Ansicht der Fondsgesellschaft nicht zur Anwendung kommen, da die Fondsgesellschaft nach der Konzeption nicht zu einem Konzern gehört (sog. „Stand-alone-Klausel“, § 4h Abs. 2 Satz 1 Buchst. b EStG). Eine Konzernzugehörigkeit ist regelmäßig nur erfüllt, wenn ein einzelner Anleger mehr als 50 % der Kommanditanteile der Fondsgesellschaft hält. Konzeptionsgemäß ist eine Beteiligung von mehr als 50 % eines einzelnen Anlegers

an der Fondsgesellschaft nicht vorgesehen. Sollte es dennoch zur Anwendung der Zinsabzugsbeschränkung kommen, sieht der Gesellschaftsvertrag vor, dass vorrangig die Zinsaufwendungen der Gesellschaft abzuziehen bzw. als vorrangig abzugsfähig zu behandeln sind.

VERLUSTAUSGLEICH NACH § 15A EStG

Nach § 15a Abs. 1 Satz 1 EStG kann der dem Kommanditisten zuzurechnende Anteil am Verlust der Fondsgesellschaft nicht mit anderen Einkünften des Kommanditisten ausgeglichen werden, soweit durch den Verlust ein negatives Kapitalkonto des Kommanditisten entsteht oder sich erhöht. Insoweit ist auch ein Verlustausgleich, Verlustvortrag oder Verlustrücktrag nach § 10d EStG nicht möglich. Derartige Verlustanteile können nur mit künftigen Gewinnen verrechnet werden, die dem Gesellschafter auf Grund seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft zuzurechnen sind. Durch die Übertragung der §6b-Rücklage entsteht für den Anleger bereits im Jahr des Beitritts ein negatives Kapitalkonto. Etwaige Anlaufverluste aus der Fondsbeteiligung können daher nicht gleich mit anderen positiven Einkünften des Anlegers ausgeglichen werden, sondern nur mit künftigen Gewinnen aus der Beteiligung verrechnet werden. Entsteht oder erhöht sich das negative Kapitalkonto durch Entnahmen, sind solche Entnahmen dem Anleger grundsätzlich als Gewinn zuzurechnen. Diese fiktiven Gewinne können Anleger für Zwecke der steuerlichen Einkünfteermittlung in Form von sog. verrechenbaren Verlusten vortragen.

VERLUSTVERRECHNUNGSBESCHRÄNKUNG DURCH § 15B EStG

§ 15b EStG gilt für negative Einkünfte aus sog. Steuerstundungsmodellen. Danach sind Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen nicht mit den übrigen Einkünften des Steuerpflichtigen im Jahr der Verlustentstehung, sondern lediglich mit Gewinnen aus späteren Veranlagungszeiträumen aus dem Steuerstundungsmodell verrechenbar. Ein Steuerstundungsmodell liegt vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Nach § 15b Abs. 3 EStG ist eine Verlustverrechnung aber nur zu beschränken, wenn innerhalb der Verlustphase die prognostizierten Verluste 10 % des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Eigenkapitals übersteigen. Nach Auffassung der Fondsgesellschaft ist § 15b EStG bei dem vorliegenden Angebot nicht anwendbar, da keine modellhafte Gestaltung vorliegt, die darauf gerichtet ist, steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte zu erzielen. Des Weiteren übersteigen die prognostizierten anfänglichen Verluste prognosegemäß nicht die Freigrenze von 10 % bezogen auf das aufzubringende Kapital (§ 15b Abs. 3 EStG).

Die Prüfung, ob § 15b EStG Anwendung findet, ist aber nicht nur gesellschaftsbezogen, sondern auch anlegerbezogen vorzunehmen. In die maßgeblichen Verluste können somit auch Sonderbetriebsausgaben des Anlegers einzubeziehen sein. Daher kann es aufgrund von Verlusten des Anlegers – insbesondere aus einer Fremdfinanzierung des Anteilserwerbs – unter Umständen zu einer Verlustbeschränkung nach § 15b EStG für den Anleger kommen. Es wird dringend empfohlen, den Beteiligungserwerb nicht mit Fremdmitteln zu finanzieren.

LAUFENDE BESTEUERUNG

Die zuzurechnenden steuerlichen Ergebnisse unterliegen beim Anleger der Besteuerung, abhängig von dessen individuellen Verhältnissen, wobei der Höchstgrenzsteuersatz für die Einkommensteuer im Normalfall bei 42 % liegt. Der Grenzsteuersatz für Einkünfte von über EUR 250.000 bzw. EUR 500.000 bei zusammen veranlagten Ehegatten liegt bei 45 %. Zusätzlich wird der Solidaritätszuschlag mit 5,5 % bezogen auf die festgesetzte Einkommensteuer und ggf. Kirchensteuer (je nach Bundesland zwischen 8 % und 9 % der Einkommensteuer) erhoben.

Für die Berechnung der Einkommensteuerbelastung eines Anlegers mit einer Beteiligungssumme in Höhe von EUR 100.000 (ohne Agio) wird in der Prognoserechnung beispielhaft ein Steuersatz in Höhe von 30 % unterstellt. Bei der Veräußerung der Fondsimmobilie im Jahr 2034 und Auflösung der Fondsgesellschaft wird von einem Steuersatz von 42 % ausgegangen. Zusätzlich fällt Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer an, die im Rahmen der Prognoserechnung berücksichtigt wurden.

Ausschüttungen an die Anleger stellen keine steuerlich relevanten Einkünfte dar. Sie sind steuerlich Entnahmen. Eine Versteuerung hat nach Maßgabe des § 15a Abs. 3 EStG zu erfolgen, wenn durch Entnahmen ein negatives Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht (Einlageminderung) und Verluste in den vorangegangenen zehn Jahren ausgleichsfähig waren. Dieser Fall wird nach der Prognoserechnung dieses Prospekts bei planmäßigem Verlauf der Anlage nicht eintreten.

Die Einkünfte aus der Verzinsung der Liquiditätsreserve unterfallen der Kapitalertragsteuer. Unter den Voraussetzungen des § 36 EStG wird die Kapitalertragsteuer auf die jeweilige Einkommensteuer des Anlegers angerechnet. In der Prognoserechnung wurde die Kapitalertragsteuer aus Vereinfachungsgründen nicht gezeigt.

BEENDIGUNG DER BETEILIGUNG

Der bei einer Betriebsaufgabe der Fondsgesellschaft oder der Veräußerung des Mitunternehmeranteils entstehende Veräußerungsgewinn ist gemäß §§ 16 und 34 EStG grundsätzlich steuerpflichtig. Dem Anleger stehen abhängig von seinen persönlichen, individuellen steuerlichen Voraussetzungen – nach aktueller Rechtslage – folgende Möglichkeiten offen:

Dem Anleger, der das 55. Lebensjahr vollendet hat oder dauernd berufsunfähig ist, steht nach § 16 Abs. 4 EStG ein einmaliger Freibetrag in Höhe von EUR 45.000 zur Verfügung. Dieser Freibetrag mindert sich um den Betrag, um den der Veräußerungsgewinn EUR 136.000 übersteigt. Ab einem Veräußerungsgewinn von EUR 181.000 entfällt der Freibetrag vollständig. Der Freibetrag ist dem Steuerpflichtigen nur einmal in seinem Leben zu gewähren. Bezüglich der Gewährung des Freibetrags sind darüber hinaus weitere persönliche Voraussetzungen zu beachten.



Der (nach Abzug des Freibetrags verbleibende) Veräußerungsgewinn stellt außerordentliche Einkünfte dar. Nach § 34 Abs. 1 EStG ist insoweit eine rechnerische Verteilung des Veräußerungsgewinns auf fünf Jahre vorzunehmen, wodurch abhängig von den übrigen Einkünften eine Progressionsminderung entstehen kann (sog. Fünftelregelung). Die für den Veräußerungsgewinn anzusetzende Einkommensteuer beträgt in diesem Fall das Fünffache des Unterschiedsbetrags zwischen der Einkommensteuer auf das ohne Einbeziehung der außerordentlichen Einkünfte zu ermittelnde Einkommen und der Einkommensteuer, welche sich für das „verbleibende“ Einkommen zuzüglich eines Fünftels der außerordentlichen Einkünfte ergibt.

Alternativ zur Fünftelregelung können Anleger, die das 55. Lebensjahr vollendet haben oder dauernd berufsunfähig sind, für die Besteuerung des Veräußerungsgewinns einen ermäßigten Steuersatz gemäß § 34 Abs. 3 EStG (56 % des durchschnittlichen Steuersatzes, mindestens jedoch 14 %) wählen. Die Regelung kann maximal für Gewinne bis EUR 5 Millionen angewendet werden.

Wird hingegen lediglich ein Teil des Mitunternehmeranteils veräußert, handelt es sich nach § 16 Abs. 1 S. 2 EStG bezüglich des Veräußerungsgewinns um einen laufenden Gewinn. Die Vergünstigung der außerordentlichen Einkünfte nach § 34 EStG ist hierauf nicht anwendbar.

Des Weiteren können Veräußerungsgewinne unter Berücksichtigung der weiteren Voraussetzungen des § 6b EStG erneut reinvestiert werden.

Im Fall einer unentgeltlichen Übertragung führt der Erwerber die steuerlichen Werte des Übertragenen fort. Beim Übertragenden entsteht daher kein Gewinn oder Verlust. Hinsichtlich der erbschaft- bzw. schenkungsteuerlichen Folgen vgl. in diesem Kapitel unter der Überschrift „Erbschaft-/Schenkungssteuer“.

VERMÖGENSTEUER

Eine Vermögensteuer wird derzeit in Deutschland nicht erhoben. Ihre künftige Wiedereinführung durch den Gesetzgeber ist nicht ausgeschlossen.

GEWERBESTEUER

Aufgrund ihrer gewerblichen Prägung unterliegt die Fondsgesellschaft mit ihren Einkünften der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer wird auf Grundlage des Gewerbeertrags erhoben. Dessen Grundlage ist der einkommensteuerliche Gewinn der Fondsgesellschaft, erhöht bzw. vermindert um bestimmte gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen. Nach Auffassung der Fondsgesellschaft kann die Fondsgesellschaft die sogenannte erweiterte gewerbesteuerliche Grundbesitzkürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz (GewStG) in Anspruch nehmen. Nach dieser Regelung können Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten, auf Antrag den Gewerbeertrag um den Teil des Gewerbeertrags kürzen, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt. Zu dem kürzbaren Betrag

gehören auch zuvor dem Gewinn nach § 8 GewStG hinzugerechnete Positionen, wie die nach § 8 Nr. 1 Buchst. GewStG hinzuzurechnenden 25 % der den Betrag von EUR 100.000 übersteigenden Summe der Entgelte für Schulden.

Voraussetzung für die Anwendbarkeit der erweiterten Grundbesitzkürzung ist, dass die Fondsgesellschaft über die Verwaltung des eigenen Grundbesitzes und des eigenen Kapitalvermögens hinaus keine weitere gewerbliche Tätigkeit vornimmt, da diese schädlich für die Inanspruchnahme des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG wäre. Eine schädliche gewerbliche Tätigkeit kann insbesondere auch dann vorliegen, wenn so genannte Betriebsvorrichtungen vermietet werden. Um schädliche Tätigkeiten der Fondsgesellschaft zu vermeiden, wird die Immobilie als Ganzes an einen Generalmieter vermietet.

Nicht in den Kürzungsumfang einbezogen sind die Sondervergütungen von Mitunternehmern, wie etwa die Haftungsvergütung oder das Geschäftsführergehalt der Komplementärin oder die Zinseinnahmen der Melampus GmbH aus dem der Fondsgesellschaft gewährten Darlehen für die Zeit, in der die Melampus GmbH Kommanditistin der Fondsgesellschaft ist. Auch auf die Verwaltung und Nutzung eigenen Kapitalvermögens durch die Fondsgesellschaft, insb. aus der verzinslichen Anlage der Liquiditätsreserve, ist die erweiterte Kürzung ebenfalls nicht anwendbar. Damit unterliegen solche Einkünfte – bei Überschreiten des Freibetrags von EUR 24.500 – grundsätzlich der Gewerbesteuer. Dies wurde in der Prognoserechnung berücksichtigt.

Sollte entgegen der Auffassung der Fondsgesellschaft die erweiterte Grundbesitzkürzung nicht in Anspruch genommen werden können, unterliegt die Fondsgesellschaft mit dem gesamten Gewerbeertrag, der dann auch die Mieteinnahmen umfasst, der Gewerbesteuer.

Soweit die gewerbesteuerpflichtigen Einkünfte über dem Freibetrag von EUR 24.500 liegen, fällt Gewerbesteuer auf Ebene der Fondsgesellschaft an. Die Höhe des Gewerbesteuersatzes hängt im Wesentlichen von dem Hebesatz der Gemeinde ab, in der sich die Geschäftsleitung der Fondsgesellschaft befindet, mithin Grünwald. Hier beträgt der Hebesatz aktuell 240 %. Zur Berechnung der Steuer wird der der Gewerbesteuer unterliegende Gewerbeertrag mit der Steuermesszahl von 3,5 % und dem Hebesatz multipliziert.

Etwaiger auf Ebene der Fondsgesellschaft anfallender Gewerbesteuer steht eine Anrechenbarkeit des 3,8-Fachen des anteiligen Gewerbesteuermessbetrags auf die Einkommensteuerschuld des Anlegers gegenüber. Die Gewerbesteueranrechnung ist jedoch auf die im zu versteuernden Einkommen des einzelnen Anlegers enthaltenen Einkünfte aus Gewerbebetrieb und die darauf entfallende Einkommensteuer beschränkt. Der Abzug des Steuerermäßigungs Betrags ist dabei auf die tatsächlich zu zahlende Gewerbesteuer beschränkt.

UMSATZSTEUER

Die Vermietung des Generalmieters erfolgt umsatzsteuerfrei nach § 4 Nr. 12 Buchst. a Umsatzsteuergesetz (UStG). Dementsprechend kann der Generalmieter die ihm in Rechnung gestellte Umsatzsteuer nicht als Vorsteuer abziehen. Aus diesem Grund erfolgt auch die Vermietung der Fondsgesellschaft an den Generalmieter nach § 4 Nr. 12 Buchst. a UStG zwingend steuerfrei. Ein Verzicht auf die Steuerbefreiung nach § 9 Abs. 1 UStG kommt hier nicht in Frage, da der Generalmieter das vermietete Grundstück aufgrund der steuerfreien Vermietung nicht ausschließlich zu Umsätzen verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen (§ 9 Abs. 2 UStG). Dementsprechend kann die der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellte Umsatzsteuer von ihr nicht als Vorsteuer abgezogen werden.

Der fehlende Vorsteuerabzug auf Ebene der Fondsgesellschaft wurde in der Prognoserechnung berücksichtigt.

Die Übertragung einer Beteiligung an einer Personengesellschaft begründet regelmäßig keine Umsatzsteuerschuld.

GRUNDSTEUER

Im Inland belegener Grundbesitz unterliegt grundsätzlich der Grundsteuer. Die Grundsteuer berechnet sich auf Basis eines Grundsteuermessbetrags. Dieser ergibt sich aus dem sogenannten Einheitswert des Grundbesitzes multipliziert mit der Steuermesszahl (3,5 ‰). Die zu zahlende Steuer wiederum wird aus der Multiplikation des Grundsteuermessbetrags mit dem von der Gemeinde festgesetzten Hebesatz berechnet. Der Hebesatz der Stadt Garching beträgt aktuell 280 ‰. Die dementsprechend von der Fondsgesellschaft jährlich zu tragende Grundsteuer ist in der Prognoserechnung berücksichtigt.

Der Bundesfinanzhof hat mit Beschluss vom 22.10.2014 dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG) die Frage vorgelegt, ob die Vorschriften über die Einheitsbewertung des Grundvermögens seit dem Feststellungszeitpunkt 01.01.2009 wegen Verstoßes gegen den allgemeinen Gleichheitssatz des Grundgesetzes verfassungswidrig sind (Az.: II R 16/13). Es obliegt nunmehr dem Bundesverfassungsgericht, über die Vorlagefrage zu entscheiden. Es kann daher in Zukunft zu Änderungen bei der Grundsteuer kommen.

GRUNDERWERBSTEUER

Grundsätzlich unterliegt der Erwerb von in Deutschland gelegenen Grundstücken der Grunderwerbsteuer. Eine Steuerbefreiung greift ein, wenn ein Grundstück von einem Alleineigentümer auf eine Gesamthand übergeht, soweit der Veräußerer am Vermögen der Gesamthand beteiligt ist (§ 5 Abs. 2 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG)). Verringert sich der Anteil des Veräußerers am Vermögen der Gesamthand innerhalb von fünf Jahren nach dem Übergang des Grundstücks auf die Gesamthand, wird insoweit Grundsteuer erhoben (§ 5 Abs. 3 GrEStG).

Darüber hinaus stellt die Übertragung einer Beteiligung unter bestimmten Voraussetzungen einen Grunderwerbsteuerpflichtigen relevanten Vorgang dar. Nach § 1 Abs. 2a GrEStG wird eine Grunderwerbsteuerbare Grundstücksübertragung dann angenommen, wenn zum Vermögen einer Personengesellschaft ein inländisches Grundstück gehört und sich innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar in der Weise ändert, dass mindestens 95 % der Anteile übergehen. Zusätzlich ist zu beachten, dass auch bei Rechtsvorgängen, die zu einem Innehaben von unmittelbar oder mittelbar mindestens 95 % in einer Hand führen, Grunderwerbsteuer ausgelöst wird (§ 1 Abs. 3 GrEStG).

Der Steuersatz für die Grunderwerbsteuer wird von den einzelnen Bundesländern festgelegt und beträgt in Bayern derzeit 3,5 ‰, im Fall der Grundstücksübertragung berechnet auf den Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der vom Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen, im Fall von §§ 1 Abs. 2a, 3 GrEStG berechnet nach den Werten im Sinne des § 138 des BewG.

Nach der vorgegebenen Konzeption erwirbt die Fondsgesellschaft die Immobilie von der Melampus GmbH, die als Gründungskommanditistin zunächst zu 100 % am Vermögen der Fondsgesellschaft beteiligt ist. Prognosegemäß wird die Melampus GmbH dann 100 % ihrer Anteile an der Fondsgesellschaft an die Anleger als neue Gesellschafter übertragen. Damit wird die für § 1 Abs. 2a GrEStG maßgebliche Schwelle (95 %) prognosegemäß in 2016 überschritten, womit zu diesem Zeitpunkt die Steuer auf Basis des § 138 BewG anfällt. In der Zeit bis zum Erreichen der für § 1 Abs. 2a GrEStG maßgeblichen Schwelle entsteht nach § 5 Abs. 3 GrEStG Grunderwerbsteuer sukzessive mit den Anteilsverkäufen der Melampus GmbH an die Anleger. Aus Gründen der Vereinfachung wurde in der Prognoserechnung auf die Darstellung des sukzessiven Liquiditätsabflusses verzichtet. Bemessungsgrundlage hierfür ist der von der Fondsgesellschaft gezahlte Kaufpreis für die Immobilie. Aufgrund der unterschiedlichen Bemessungsgrundlage kann es dazu kommen, dass das Finanzamt auf Basis des Kaufpreises zunächst eine höhere Steuer festsetzt, als endgültig von der Fondsgesellschaft auf Basis des § 138 BewG zu zahlen wäre, da die Bemessungsgrundlage nach § 138 des BewG in der Regel niedriger ist als der Verkehrswert. Die Fondsgesellschaft geht daher nach aktueller Rechtslage davon aus, dass in einem solchen Fall eine Steuerrückerstattung zu erfolgen hätte. Das Bundesverfassungsgericht hat jedoch nun mit Beschlüssen vom 23.6.2015 (1 BvL 13/11 und 1 BvL 14/11) entschieden, dass die Regelung über die Grunderwerbsteuerbemessungsgrundlage nach § 138 BewG wegen Verstoßes gegen den Gleichheitssatz verfassungswidrig ist. Durch die Ersatzbemessungsgrundlage werde kein Ergebnis erzielt, das der Regelbemessungsgrundlage angenähert sei. Das Gericht hat deshalb den Gesetzgeber verpflichtet, spätestens bis zum 30.06.2016 rückwirkend zum 01.01.2009 eine gesetzliche Neuregelung zu treffen. Für Grunderwerbsteuerpflichtige Erwerbsvorgänge bis zum 31.12.2008 bleibt die Ersatzbemessungsgrundlage weiter anwendbar.

Für Zwecke der Prognose wurde die Grunderwerbsteuer auf Basis des Kaufpreises unterstellt (vgl. Kapitel 5 „Der Fonds in Zahlen“ unter der Überschrift „5.1 Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)“).

ERBSCHAFT-/SCHENKUNGSTEUER

Die Übertragung des Mitunternehmeranteils von Todes wegen oder im Wege der Schenkung löst grundsätzlich Erbschaft- und Schenkungsteuer aus. Als steuerpflichtiger Erwerb im Schenkungs- und Erbfall gilt die Bereicherung des Erwerbers, soweit sie nicht steuerfrei ist.

BEWERTUNG

Die Bewertung des Anteils an der Fondsgesellschaft richtet sich nach Ansicht der Fondsgesellschaft nach den allgemeinen Vorschriften (§ 12 Abs. 1 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG)), so dass der anteilige Wert des Betriebsvermögens zugrunde gelegt wird. Der Wert eines Anteils am Betriebsvermögen ist mit dem gemeinen Wert anzusetzen (§ 109 Abs. 2 i.V.m. § 11 Abs. 2 BewG). Der gemeine Wert ist vorrangig aus Verkäufen unter fremden Dritten abzuleiten, die weniger als ein Jahr vor dem Bewertungsstichtag zurückliegen. Sind solche Verkäufe nicht ermittelbar, ist der gemeine Wert anhand betriebswirtschaftlich gängiger Unternehmensbewertungen (z.B. Discounted-Cashflow-Verfahren, Ertragswertverfahren, Multiplikatorenmethode) oder einer anderen anerkannten, auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für nicht steuerliche Zwecke üblichen Methode zu ermitteln. Unter bestimmten Voraussetzungen kann auch das sog. vereinfachte Ertragswertverfahren nach den §§ 199 ff. BewG zur Bewertung herangezogen werden. Der Wert entsprechend der Unternehmensbewertung ist mit dem Substanzwert (Grundbesitzwert nach BewG) zu vergleichen; der höhere Wert ist maßgebend. Dem so bestimmten gemeinen Wert eines Anteils an der Fondsgesellschaft sind noch die Wirtschaftsgüter und Schulden des Sonderbetriebsvermögens eines Gesellschafters mit dem gemeinen Wert hinzuzurechnen. Zu den Schulden des Sonderbetriebsvermögens gehören insbesondere Verbindlichkeiten aus der etwaigen Refinanzierung des Eigenkapitals.

Bewertungszeitpunkt ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Ausführung der Schenkung oder des Todes des Erblassers.

STEUERBEGÜNSTIGUNG

Nach §§ 13a, b ErbStG werden unter bestimmten Voraussetzungen Begünstigungen für Betriebsvermögen in Form eines sog. Verschonungsabschlags gewährt, wonach 85 % bzw. 100 % des Wertes des Betriebsvermögens außer Ansatz bleiben können. Voraussetzung für die Gewährung ist u. a., dass das Betriebsvermögen eines Betriebs nicht zu mehr als 50 % aus sog. Verwaltungsvermögen besteht. Zum Verwaltungsvermögen gehören u. a. Dritten zur Nutzung überlassene Grundstücke, Grundstücksteile, grundstücksgleiche Rechte und Bauten. Zwar ist eine solche Nutzungsüberlassung nicht anzunehmen, wenn die überlassenen Grundstücke, Grundstücksteile, grundstücksgleichen Rechte und Bauten zum gesamthänderisch gebundenen Betriebsvermögen einer Personengesellschaft gehören und der Hauptzweck des Betriebs in der Vermietung von Wohnungen im Sinne des § 181 Abs. 9 BewG besteht, dessen Erfüllung einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb (§ 14 AO) erfordert (§ 13b Abs. 2 Nr. 1 Buchst. d ErbStG). Nach Ansicht der Fondsgesellschaft liegen diese Voraussetzungen hier aber nicht vor, sodass die Verschonungsabschläge nicht zur Anwendung kommen sollten.

Das BVerfG hatte in seinem Urteil vom 17.12.2014 (Az.: 1 BvL 21/12) die bestehenden Verschonungsregelungen für betriebliches Vermögen zwar grundsätzlich für geeignet und erforderlich gehalten, um Unternehmen in ihrem Bestand zu sichern und Arbeitsplätze zu erhalten. Das Gericht hielt die Ausgestaltung der Verschonungsregelungen jedoch teilweise mit Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes für unvereinbar und daher für verfassungswidrig. Die Fondsgesellschaft geht nicht davon aus, dass zukünftige Gesetzesänderungen zu einer für die Anleger günstigeren Situation führen werden. Das Bundeskabinett hat am 08.07.2015 den Gesetzentwurf zur Anpassung des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes an die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts beschlossen. Das Gesetzgebungsverfahren ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

9. GRUNDSÄTZE DES LIQUIDITÄTSMANAGEMENTS

BERECHNUNG DER ERBSCHAFT- BZW. SCHENKUNGSTEUER

Bei der Berechnung der Erbschaft-/Schenkungssteuer sind sämtliche Erwerbe von Todes wegen bzw. Schenkungen, die der Anleger vom Erblasser bzw. Schenker innerhalb von zehn Jahren erhalten hat, zu berücksichtigen. Die jeweilige Höhe der Erbschaftsteuer richtet sich nach dem Verwandtschaftsverhältnis des Anlegers zum Beschenkten bzw. Erben sowie nach der Höhe der Schenkung oder Erbschaft. Insofern kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden, ob und in welcher Höhe Erbschaftsteuer tatsächlich entsteht. Es wird empfohlen, einen sachkundigen Berater bei der Nachfolgeplanung einzubeziehen.

INVESTMENTSTEUERGESETZ

Das besondere Besteuerungsregime des Investmentsteuergesetzes (InvStG) findet auf die Fondsgesellschaft keine Anwendung. Die Fondsgesellschaft ist zwar ein sog. Alternativer Investmentfonds nach § 1 Abs. 3 Kapitalanlagegesetzbuch und unterfällt damit grundsätzlich dem Anwendungsbereich des InvStG. Nach § 18 Satz 3 InvStG sind aber die Einkünfte bei Investmentkommanditgesellschaften von den Anlegern nach den allgemeinen steuerrechtlichen Regelungen zu versteuern.

Da der Anleger grundsätzlich kein Recht auf Rückgabe von Anteilen hat, beschränkt sich das Liquiditätsmanagement bei der Fondsgesellschaft auf das Vorhalten ausreichender Liquidität für das Bestreiten der laufenden Kosten auf Ebene der Fondsgesellschaft.

10. GESETZLICHE MINDESTANGABEN
IM VERKAUFSPROSPEKT

KAGB	Anforderungen	Angaben hierzu bzw. Fundstelle im Verkaufsprospekt
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 1	Der Verkaufsprospekt muss mit einem Datum versehen sein.	06.10.2015
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 1	Der Verkaufsprospekt muss die Angaben enthalten, die erforderlich sind, damit sich die Anleger über die ihnen angebotene Anlage und insbesondere über die damit verbundenen Risiken ein begründetes Urteil bilden können.	Der Verkaufsprospekt enthält die Angaben, die erforderlich sind, damit sich die Anleger über die ihnen angebotene Anlage und insbesondere über die damit verbundenen Risiken ein begründetes Urteil bilden können.
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 1	Der Verkaufsprospekt muss redlich und eindeutig sein und darf nicht irreführend sein.	Der Verkaufsprospekt ist redlich, eindeutig und nicht irreführend.
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 1	Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens	Beteiligung des ersten Anlegers (schuldrechtliches Verpflichtungsgeschäft)
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 1	Laufzeit des Investmentvermögens	Grundlaufzeit bis 31.12.2034. Die Laufzeit kann bis längstens 31.12.2044 verlängert werden.
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 2	Beschreibung der Anlageziele, Anlagepolitik und Strategie	Siehe hierzu Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 2	Beschreibung der Art der Vermögensgegenstände, in die das Investmentvermögen investieren darf.	Die Gesellschaft darf nur in Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 i. V. m. § 261 Absatz 2 Nr. 1 KAGB und Bankguthaben gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 7 i. V. m. § 195 KAGB investieren.
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 2	Beschreibung der wesentlichen Merkmale der für das Investmentvermögen erwerbbaaren Anteile	Siehe hierzu Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 3	Eindeutige und verständliche Erläuterung des Risikoprofils des Investmentvermögens	Siehe hierzu Kapitel 2 „Wesentliche Risiken“
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 4	Hinweis, dass der am Erwerb eines Anteils Interessierte Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens verlangen kann und Angabe der Stellen, wo der am Erwerb eines Anteils Interessierte diese Informationen in welcher Form erhalten kann	Der am Erwerb eines Anteils Interessierte kann bei der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft in Textform und/oder mündlich Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens verlangen. Die Kontaktdaten befinden sich auf der Homepage der Fondsgesellschaft: www.6bfonds2-garching.de

KAGB	Anforderungen	Angaben hierzu bzw. Fundstelle im Verkaufsprospekt
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 5	Zulässigkeit von Kreditaufnahmen für Rechnung des Investmentvermögens	Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände möglich, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die Fondsgesellschaft hat die im Verkaufsprospekt dargestellten Kredite (siehe hierzu Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“ unter der Überschrift „Fremdfinanzierung“) bereits aufgenommen. Die HVB-Darlehensstranchen haben eine Festlaufzeit bis 31.12.2017. Im Rahmen der Anschlussfinanzierung ist die Kreditaufnahme für Rechnung des Investmentvermögens nötig und zulässig.
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 6	Umstände, unter denen das Investmentvermögen Leverage einsetzen kann, Art und Herkunft des zulässigen Leverage und die damit verbundenen Risiken, sonstige Beschränkungen für den Einsatz von Leverage sowie den maximalen Umfang des Leverage, die die Verwaltungsgesellschaft für Rechnung des Investmentvermögens einsetzen darf	Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände möglich, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die Fondsgesellschaft hat die im Verkaufsprospekt dargestellten Kredite (siehe hierzu Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“ unter der Überschrift „Fremdfinanzierung“) bereits aufgenommen. Die HVB-Darlehensstranchen haben eine Festlaufzeit bis 31.12.2017. Im Rahmen der Anschlussfinanzierung ist die Kreditaufnahme für Rechnung des Investmentvermögens nötig und zulässig. Zu den Risiken vergleiche Kapitel 2 „Wesentliche Risiken“.
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 7	Handhabung von Sicherheiten, insbesondere Art und Umfang der geforderten Sicherheiten und die Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen sowie die sich daraus ergebenden Risiken	Die Belastung von Sachwerten sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Sachwerte beziehen, sind bis zur Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt. Siehe hierzu Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“ unter der Überschrift „Fremdfinanzierung“ sowie Kapitel 2 „Wesentliche Risiken“.
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 8	Angaben zu den Kosten einschließlich Ausgabeaufschlag und Rückgabeabschlag nach Maßgabe von § 165 Abs. 3 KAGB	Siehe hierzu Kapitel 6 „Kosten“

KAGB	Anforderungen	Angaben hierzu bzw. Fundstelle im Verkaufsprospekt
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 9	Bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens und gegebenenfalls der Anteil- oder Aktienklassen zusammen mit einem Warnhinweis, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist	Der Investitionsgegenstand wurde nach Erwerb zum 31.12.2014 erneut bewertet. Der Sachverständige hat den vor Erwerb auch durch Gutachten ermittelten Verkehrswert von EUR 12.970.000 bestätigt. Nach den Vorgaben des § 272 KAGB erfolgt die Bewertung des Investitionsgegenstandes jährlich. Bis zum 31.12.2014 ist auch von einem gleichbleibenden Wert der Anteile an der Fondsgesellschaft auszugehen. Warnhinweis: Die bisherige Wertentwicklung ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 10	Profil des typischen Anlegers, für den das Investmentvermögen konzipiert ist	Siehe hierzu Kapitel 1 „Das Angebot im Überblick“ unter der Überschrift „Zielgruppe“
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 11	Beschreibung der Verfahren, nach denen das Investmentvermögen seine Anlagestrategie oder seine Anlagepolitik oder beides ändern kann	Siehe hierzu Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“ unter der Überschrift „Änderung der Anlagestrategie und Anlagepolitik“
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 12	Voraussetzungen für die Auflösung und Übertragung des Investmentvermögens unter Angabe von Einzelheiten insbesondere bezüglich der Rechte der Anleger	Siehe hierzu Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 13	Beschreibung, in welcher Weise und zu welchem Zeitpunkt die gemäß § 300 KAGB erforderlichen Informationen offengelegt werden	Die gemäß § 300 KAGB erforderlichen Informationen sind in schriftlicher Form bei der Fondsgesellschaft auf Anfrage erhältlich. Den Anlegern werden die nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft zur Verfügung zu stellenden Informationen, Berichte, Daten und Anfragen – soweit gesetzlich zulässig und nicht abweichend im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft geregelt – elektronisch (mittels E-Mail oder Datenträger) zur Verfügung gestellt. Jeder Anleger kann verlangen, dass ihm die vorstehenden Informationen und Dokumente schriftlich übersandt werden. Da die Anteile an der Fondsgesellschaft nicht außerhalb Deutschlands vertrieben werden, werden keine Angaben über die Verbreitung der Berichte und sonstigen Informationen in anderen Ländern gemacht bzw. werden diese Informationen nicht in den in anderen Ländern bekanntzumachenden Verkaufsprospekten aufgenommen.

KAGB	Anforderungen	Angaben hierzu bzw. Fundstelle im Verkaufsprospekt
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 14	Beschreibung der Regeln für die Ermittlung und Verwendung der Erträge	Die Fondsgesellschaft ermittelt ihre Erträge (bzw. ihr Ergebnis) durch eine Gewinn- und Verlustrechnung nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des KAGB sowie der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung. Die Erträge werden verwendet zur Deckung der Kosten, Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve sowie Ausschüttungen an die Anleger. Die prognostizierte liquiditätsmäßige und steuerliche Entwicklung der Fondsgesellschaft ist in Kapitel 5.2 „Prognoserechnung“ dargestellt. Die Regelungen für die Ermittlung und Verwendung der Erträge sind in Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“ unter der Überschrift „Beteiligung am Ergebnis, Ausschüttungen“ beschrieben.
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 15	Kurzangaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften einschließlich der Angabe, ob ausgeschüttete Erträge des Investmentvermögens einem Quellensteuerabzug unterliegen	Siehe hierzu Kapitel 8 „Wesentliche steuerliche Grundlagen“
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 16	Ende des Geschäftsjahres des Investmentvermögens	31.12. des jeweiligen Jahres
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 16	Häufigkeit der Ausschüttung von Erträgen	Siehe hierzu Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“ unter der Überschrift „Beteiligung am Ergebnis, Ausschüttungen“
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 17	Angabe der Stellen, bei denen die Jahresberichte und Halbjahresberichte über das Investmentvermögen erhältlich sind	Die Jahresberichte sind in schriftlicher Form bei der Fondsgesellschaft auf Anfrage erhältlich. Im Übrigen ist der Jahresbericht kostenlos und in deutscher Sprache auf der Homepage der Fondsgesellschaft unter www.6bfonds2-garching.de abrufbar. Ein Halbjahresbericht wird nicht erstellt.
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 18	Name des Abschlussprüfers, der mit der Prüfung des Investmentvermögens einschließlich des Jahresberichtes beauftragt ist	Siehe hierzu Kapitel 11 „Wesentliche Vertragspartner“

KAGB	Anforderungen	Angaben hierzu bzw. Fundstelle im Verkaufsprospekt
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 19	Regeln für die Vermögensbewertung, insbesondere eine Beschreibung des Verfahrens zur Bewertung des Investmentvermögens und der Kalkulationsmethoden für die Bewertung von Vermögenswerten, einschließlich der Verfahren für die Bewertung schwer zu bewertender Vermögenswerte nach den §§ 271 und 272 KAGB	Die Bewertung der Fondsimmoblie erfolgt durch mindestens einmal jährliche Verkehrswertermittlung (§ 194 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - ImmoWertV), die durch einen externen Bewerter durchgeführt wird. Bankguthaben der Fondsgesellschaft werden zu ihrem Nennwert zum Bewertungsstichtag bewertet.
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 20	Angabe der Börsen oder Märkte, an denen Anteile oder Aktien notiert oder gehandelt werden; Angabe, dass der Anteilswert vom Börsenpreis abweichen kann	Die Anteile an der Fondsgesellschaft werden an keiner Börse oder keinem Markt notiert bzw. gehandelt.
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 21	Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und die Rücknahme sowie gegebenenfalls den Umtausch von Anteilen oder Aktien	Siehe hierzu Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“ unter der Überschrift „2. Anteile“
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 22	Beschreibung des Liquiditätsmanagements des Investmentvermögens, einschließlich der Rückgaberechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen und der bestehenden Rücknahmevereinbarungen mit den Anlegern einschließlich der Voraussetzungen, unter denen die Rücknahme und gegebenenfalls auch der Umtausch von Anteilen oder Aktien ausgesetzt werden kann	Da der Anleger grundsätzlich kein Recht auf Rückgabe von Anteilen hat, beschränkt sich das Liquiditätsmanagement bei der Fondsgesellschaft auf das Vorhalten ausreichender Liquidität für das Bestreiten der laufenden Kosten auf Ebene der Fondsgesellschaft.

KAGB	Anforderungen	Angaben hierzu bzw. Fundstelle im Verkaufsprospekt
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 23	Die getroffenen Maßnahmen, um die Zahlungen an die Anleger, die Rücknahme der Anteile oder Aktien sowie die Verbreitung der Berichte und sonstigen Informationen über das Investmentvermögen vorzunehmen; falls Anteile oder Aktien in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum vertrieben werden, sind Angaben über die in diesem Staat getroffenen Maßnahmen zu machen und in den dort bekannt zu machenden Verkaufsprospekt aufzunehmen.	Um die Zahlungen an die Anleger vornehmen zu können, hat das Investmentvermögen ein Liquiditätsmanagement eingerichtet. Da der Anleger grundsätzlich kein Recht auf Rückgabe von Anteilen hat, beschränken sich die Maßnahmen der Fondsgesellschaft auf das Vorhalten ausreichender Liquidität für das Bestreiten der laufenden Kosten auf Ebene der Fondsgesellschaft. Die Berichte und sonstigen Informationen über das Investmentvermögen können auf der Homepage des Investmentvermögens unter www.6bfonds2-garching.de abgerufen werden. Da die Anteile an der Fondsgesellschaft nicht außerhalb Deutschlands vertrieben werden, werden keine Angaben über die Verbreitung der Berichte und sonstigen Informationen in anderen Ländern gemacht bzw. werden diese Informationen nicht in den in anderen Ländern bekanntzumachenden Verkaufsprospekten aufgenommen.
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 24	Eine Beschreibung der wichtigsten rechtlichen Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung, einschließlich Informationen über die zuständigen Gerichte, das anwendbare Recht und das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Rechtsinstrumenten, die die Anerkennung und Vollstreckung von Urteilen in dem Gebiet vorsehen, in dem das Investmentvermögen seinen Sitz hat	Durch Tätigkeit der Anlage wird der Anleger Kommanditist der Fondsgesellschaft. Nach dem Gesellschaftsvertrag ist, soweit zulässig, das Landgericht München zuständig und deutsches Recht ist anwendbar. Zu den sich darüber hinaus ergebenden Rechten und Pflichten des Anlegers aus der Beteiligung siehe Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“ unter der Überschrift „2. Anteile“.
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 25	Art und Hauptmerkmale der Anteile oder Aktien, insbesondere Art der durch die Anteile oder Aktien verbrieften oder verbundenen Rechte oder Ansprüche; Angaben, ob die Anteile oder Aktien durch Globalurkunden verbrieft oder ob Anteilsscheine oder Einzelurkunden ausgegeben werden; Angaben, ob die Anteile auf den Inhaber oder auf den Namen lauten und Angabe der Stückelung	Siehe Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“ unter der Überschrift „2. Anteile“

KAGB	Anforderungen	Angaben hierzu bzw. Fundstelle im Verkaufsprospekt
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 27	Eine Beschreibung der Art und Weise, wie die Verwaltungsgesellschaft eine faire Behandlung der Anleger gewährleistet sowie Angaben darüber, ob und unter welchen Voraussetzungen Anteile oder Aktien mit unterschiedlichen Rechten ausgegeben werden, und eine Erläuterung, welche Ausgestaltungsmerkmale gemäß § 96 Absatz 1 und 2 oder § 108 Absatz 4 KAGB den Anteil- oder Aktienklassen zugeordnet werden; eine Beschreibung des Verfahrens gemäß § 96 Absatz 1 Satz 4 oder § 108 Absatz 4 KAGB für die Errechnung des Wertes der Anteile oder Aktien jeder Anteil- oder Aktienklasse, einschließlich der Angaben, wenn ein Anleger eine Vorzugsbehandlung oder einen Anspruch auf eine solche Behandlung erhält; eine Erläuterung dieser Behandlung, der Art der Anleger, die eine solche Vorzugsbehandlung erhalten sowie gegebenenfalls der rechtlichen oder wirtschaftlichen Verbindungen zwischen diesen Anlegern und dem Investmentvermögen oder der Verwaltungsgesellschaft	Siehe Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“ unter der Überschrift „Anteile“
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 28	Firma, Rechtsform, Sitz und, wenn sich die Hauptverwaltung nicht am Sitz befindet, Ort der Hauptverwaltung der Verwaltungsgesellschaft; Zeitpunkt ihrer Gründung	Fondsgesellschaft ist die Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG mit Sitz in Grünwald. Sie wurde im Januar 2014 von der Garching SLC 2.2 Fonds Verwaltungs GmbH mit Sitz in Grünwald als Komplementärin und der Melampus Vermögensverwaltungs GmbH mit Sitz in Grünwald als einziger Kommanditistin gegründet und am 27.01.2014 in das Handelsregister A des Amtsgerichts München unter HRA 101834 eingetragen. Fondsgesellschaft, Komplementärin und Gründungskommanditistin haben folgende Geschäftsanschrift: Nördliche Münchner Straße 16, 82031 Grünwald.

KAGB	Anforderungen	Angaben hierzu bzw. Fundstelle im Verkaufsprospekt
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 29	Namen der Mitglieder des Vorstands oder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats oder gegebenenfalls des Beirats, jeweils unter Angabe der außerhalb der Verwaltungsgesellschaft ausgeübten Hauptfunktionen, wenn diese für die Verwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind	Geschäftsführer der Komplementärin der Fondsgesellschaft, die Garching SLC 2.2 Fonds Verwaltungs GmbH, sind die Herren Jürgen Jost und Uwe Jost. Herr Jürgen Jost ist gleichzeitig Geschäftsführer der Melampus Vermögensverwaltungs GmbH. Herr Uwe Jost ist gleichzeitig Geschäftsführer der Jost Verwaltungs GmbH und der JVJ Versicherungsvermittlungs GmbH. Mitglieder des Beirats sind Herr Georg Groscurth, Herr Joachim Haedke und Herr Stefan Schneider.
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 30	Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals	Die Melampus Vermögensverwaltungs GmbH hat als Gründungskommanditistin eine Kommanditbeteiligung von EUR 5.300.000 gezeichnet. Davon sind EUR 70.000 eingezahlt. Die ausstehende Einlage wird aufgrund der Regelungen im Kaufvertrag über die Fondsimmoblie zwischen der Melampus Vermögensverwaltungs GmbH und der Fondsgesellschaft mit dem dort vereinbarten Kaufpreis verrechnet.
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 31	Angabe der weiteren Investmentvermögen, die von der Verwaltungsgesellschaft verwaltet werden	Die Fondsgesellschaft ist eine intern verwaltete Kapitalverwaltungsgesellschaft. Weitere Investmentvermögen werden daher nicht verwaltet.
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 32	Firma, Rechtsform, Sitz und, wenn sich die Hauptverwaltung nicht am Sitz befindet, Ort der Hauptverwaltung der Verwahrstelle	Siehe hierzu Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“ unter der Überschrift „Verwahrstelle“
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 33	Haupttätigkeit der Verwahrstelle	Siehe hierzu Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“ unter der Überschrift „Verwahrstelle“
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 34	Die Namen von Beratungsfirmen, Anlageberatern oder sonstigen Dienstleistern, wenn ihre Dienste auf Vertragsbasis in Anspruch genommen werden; Einzelheiten dieser Verträge, die für die Anleger von Interesse sind, insbesondere Erläuterung der Pflichten der Dienstleister und der Rechte der Anleger; andere Tätigkeiten der Beratungsfirma, des Anlageberaters oder des sonstigen Dienstleistungsanbieters von Bedeutung	Siehe hierzu Kapitel 11 „Wesentliche Vertragspartner“ sowie Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“ unter der Überschrift „7.3 Gründungsgesellschafter“, „7.5 Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung“, „7.6 Kaufvertrag“, „7.7 Fremdfinanzierung“, „7.9 Generalmietvertrag“, „7.10 Steuerberatung“, „7.11 Verwahrstelle“, „7.12 Abschlussprüfung“, „7.13 Fondskonzeption“, „7.14 Eigenkapitalvermittlung“

KAGB	Anforderungen	Angaben hierzu bzw. Fundstelle im Verkaufsprospekt
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 35	Eine Beschreibung sämtlicher von der Verwaltungsgesellschaft übertragener Verwaltungsfunktionen sowie sämtlicher von der Verwahrstelle übertragener Verwahrungsfunktionen, Bezeichnung des Beauftragten sowie sämtlicher Interessenkonflikte, die sich aus der Aufgabenübertragung ergeben könnten	Von der Fondsgesellschaft wurden keine Verwaltungsfunktionen übertragen; von der Verwahrstelle wurden keine Verwahrungsfunktionen übertragen.
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 36	Beschreibung, in welcher Weise die AIF-Verwaltungsgesellschaft den Anforderungen des § 25 Absatz 6 KAGB gerecht wird	§ 25 Absatz 6 KAGB ist auf die Fondsgesellschaft nicht anwendbar, § 2 Absatz 5 KAGB
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 37	Benennung der Vereinbarungen, die die Verwahrstelle getroffen hat, um sich vertraglich von der Haftung gemäß § 77 Absatz 4 oder § 88 Absatz 4 KAGB freizustellen	Die Verwahrstelle hat keine Vereinbarung getroffen, um sich vertraglich von der Haftung gemäß § 77 Absatz 4 oder § 88 Absatz 4 KAGB freizustellen.
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 2 Nr. 38	Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können	Mögliche Interessenkonflikte können sich aus dem Umstand ergeben, dass sowohl der Verkäufer der Fondsimmoblie, Darlehensgeber, Sicherungsgeber und Dienstleister für die Fondskonzeption (Melampus Vermögensverwaltungs GmbH), der WEG-Verwalter und der Generalmieter (Jost Verwaltungs GmbH) sowie der Fremdkapitalvermittler (JVJ Versicherungsvermittlungs GmbH) von Herrn Jürgen Jost beherrscht werden.
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 4	Zusätzliche Angaben bei Geschäften mit Derivaten gemäß § 269 Abs. 1, § 165 Abs. 4 KAGB	Die Fondsgesellschaft führt keine Geschäfte mit Derivaten aus.
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 5	Hervorgehobener Hinweis auf erhöhte Volatilität	Das Investmentvermögen weist durch seine Zusammensetzung oder durch die für die Fondsverwaltung verwendeten Techniken keine erhöhte Volatilität aus.
§ 269 Abs. 1, § 165 Abs. 7	Zusätzliche Angaben bei Primebroker gemäß § 269 Abs. 1, § 165 Abs. 7 KAGB	Es gibt keinen Primebroker.
§ 269 Abs. 2 Nr. 1	Angabe, wie die Anteile übertragen werden können und in welcher Weise ihre freie Handelbarkeit eingeschränkt ist	Siehe Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“ unter der Überschrift „Anteile“
§ 269 Abs. 2 Nr. 2	Informationen über einen Treuhandkommanditisten	In dem Konzept der Fondsgesellschaft ist kein Treuhandkommanditist vorgesehen.
§ 269 Abs. 2 Nr. 3	Informationen bei einer Investition in Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 2 KAGB	Es wird nicht in Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 2 KAGB investiert.

KAGB	Anforderungen	Angaben hierzu bzw. Fundstelle im Verkaufsprospekt
§ 269 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1	Beschreibung des Anlageobjekts	Siehe Kapitel 4 „Investitionsgegenstand“
§ 269 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2	Angabe nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen des Anlageobjekts	Siehe Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“ unter der Überschrift „Grundstücksbelastungen“
§ 269 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3	Rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel	Die Fondsimmoblie kann aufgrund in Abteilung II des Grundbuchs jeweils eingetragenen Dienstbarkeiten keinen anderen Benutzern als studierenden oder sonstigen in schulischer oder beruflicher Ausbildung oder Fortbildung befindlichen Personen überlassen werden. Siehe im Übrigen Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“ unter der Überschrift „Grundstücksbelastungen“.
§ 269 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4	Angabe, ob behördliche Genehmigungen erforderlich sind und inwieweit diese vorliegen	Mit Ausnahme der am 02.04.2007 erteilten Baugenehmigung, der am 29.04.2014 erfolgten Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie der Ergänzungsbescheinigung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.01.2015 sind keine weiteren behördlichen Genehmigungen erforderlich.
§ 269 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5	Welche Verträge die Kapitalverwaltungsgesellschaft über die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts oder wesentlicher Teile davon geschlossen hat	Siehe Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“ unter der Überschrift „Kaufvertrag“
§ 269 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6	Den Namen der Person oder Gesellschaft, die ein Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt erstellt hat, das Datum des Bewertungsgutachtens und dessen Ergebnis	Siehe Kapitel 4.8 „Bewertung“
§ 269 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7	Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Anlageobjekts in einer Aufgliederung, die insbesondere Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie sonstige Kosten ausweist und die geplante Finanzierung in einer Gliederung, die Eigen- und Fremdmittel gesondert ausweist, jeweils untergliedert nach Zwischenfinanzierungs- und Endfinanzierungsmitteln; zu den Eigen- und Fremdmitteln sind die Konditionen und Fälligkeiten anzugeben und in welchem Umfang und von wem diese bereits verbindlich zugesagt sind.	Siehe Kapitel 5.1 „Investitions- und Finanzierungsplan (Prognose)“

11. WESENTLICHE VERTRAGSPARTNER

Firma	Garching SLC 2.2 Fonds Verwaltungs GmbH	Melampus Vermögensverwaltungs GmbH	Jost Verwaltungs GmbH	BDO AWT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft	JVJ Versicherungsvermittlungs GmbH
Funktion	Persönlich haftender und geschäftsführender Gesellschafter	Gründungskommanditist, Verkäufer des Fonds- objekts, Darlehens- und Sicherungsgeber, Fondskonzeption	Generalmieter, WEG-Verwalter	Abschlussprüfer	Verwahrstelle	Fremdkapitalvermittlung
Sitz	Grünwald	Grünwald	Grünwald	München	Hamburg	Grünwald
Geschäftsanschrift	Nördliche Münchner Str. 16 82031 Grünwald Telefon: 089/620095-0 Telefax: 089/620095-10 Internet: www.6bfonds2-garching.de E-Mail: info@6bfonds2-garching.de	Nördliche Münchner Str. 16 82031 Grünwald	Nördliche Münchner Str. 16 82031 Grünwald	Landaubogen 10 81373 München	Kehrwieder 9 20457 Hamburg	Nördliche Münchner Str. 16 82031 Grünwald
Amtsgericht	München	München	München	München	Hamburg	München
Handelsregister	HRB 101834	HRB 123093	HRB 178650	4585	127684	HRB 215230
Gründung/ Eintragung	27.01.2014	07.12.1998	30.01.2009	10.09.1958	14.03.2013	13.10.2015
Kapital	EUR 25.000	DM 50.000	EUR 25.000	EUR 520.000	EUR 200.000	
Anmerkungen	Jürgen Jost und Uwe Jost sind jeweils zu ½ Mitgesellschafter	Konzernunternehmen des Herrn Jürgen Jost, dessen Beteiligung über 50 % liegt	Konzernunternehmen des Herrn Jürgen Jost, dessen Beteiligung über 50 % liegt		Die Verwahrstelle wird näher im Kapitel 7 „Rechtliche Verhältnisse und wesentliche Verträge“ unter der Überschrift „Verwahrstelle“ beschrieben.	



2

WOCHENMÄRKTE VERSORGEN DIE
GARCHINGER MIT REGIONALEN LEBENSMITTELN

12

PENSIONEN UND HOTELS BIETEN REISENDEN
UND BESUCHERN IN GARCHING UNTERKUNFT

33

CAFÉS, BARS UND RESTAURANTS LADEN IN
GARCHING ZUM ESSEN UND TRINKEN EIN

12. ERLÄUTERUNGEN ZUR ABWICKLUNG

Damit Sie sich als Anleger an der Fondsgesellschaft beteiligen können, sind folgende Schritte durchzuführen:

1. Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrags

Füllen Sie bitte das diesem Prospekt beigefügte Formular „Veräußerung Kommanditbeteiligung an der Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG“ (Zeichnungsschein) entsprechend Ihrem Beteiligungswunsch im Büro des Vermittlers oder in den Geschäftsräumen der Fondsgesellschaft aus und unterschreiben Sie das Formular eigenhändig. Übergeben Sie das Formular dem Vermittler oder dem Vertreter der Fondsgesellschaft, mit dem Sie einen Termin vereinbart haben.

2. Auskünfte zur Übertragung einer §§ 6b-, 6c-Rücklage

Voraussetzung für eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist die Erteilung von Auskünften über das Bestehen und die Höhe der §§ 6b-, 6c-Rücklage und weiterer Informationen. Bitte tragen Sie dafür Sorge, dass die geforderten Angaben (Anlage 1 zum Zeichnungsschein) von Ihrem Steuerberater bestätigt werden, damit eine unproblematische Übertragung der § 6b-Rücklage auf die Wirtschaftsgüter des Fonds erfolgen kann.

Die Angaben sind unter Angabe des Namens und der Adresse des Anlegers innerhalb von vier Wochen nach Unterzeichnung des Zeichnungsscheins der Fondsgesellschaft unter folgender Adresse zuzuleiten: Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Nördliche Münchner Straße 16, 82031 Grünwald

3. Angaben nach dem Geldwäschegesetz

Auch geschlossene Immobilienfonds unterliegen der Kontrolle durch die Gesetze zur Verhinderung der Geldwäsche. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass Sie eine Erklärung nach dem Geldwäschegesetz abgeben. Diese muss die Angabe enthalten, dass Sie in eigenem Namen handeln und die Einzahlung von einem auf Ihren Namen lautenden Konto erbringen.

Diese Erklärung können Sie bei persönlicher Anwesenheit gegenüber dem Vermittler abgeben, der Ihre Identität prüft. Falls der Vermittler die Prüfung nicht vornimmt, kann die Identifizierung durch eine notarielle Identifikationsbescheinigung im Rahmen der Erteilung der Handelsregistervollmacht oder über das sog. Postidentverfahren erfolgen.

4. Handelsregistervollmacht

Füllen Sie bitte die dem Zeichnungsschein beigefügte Handelsregistervollmacht mit Ihren persönlichen Daten aus und beglaubigen Sie Ihre Unterschrift vor einem Notar Ihrer Wahl. Das Original der beglaubigten Vollmacht senden Sie bitte unter folgender Adresse an die Fondsgesellschaft: Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Nördliche Münchner Straße 16, 82031 Grünwald. Diese Vollmacht wird für Ihre Eintragung als Kommanditist der Fondsgesellschaft im Handelsregister benötigt.

5. Annahme des Angebotes zum Abschluss eines Kaufvertrags

Das unterschriebene Original des Zeichnungsscheins übersendet jeweils der Vermittler, mit dem Sie die Beteiligung an der Fondsgesellschaft besprochen haben, an die Fondsgesellschaft.

Nach Zugang auch aller anderen Unterlagen (Auskünfte zur Übertragung einer §§ 6b-, 6c-Rücklage durch den Steuerberater, Angaben nach dem Geldwäschegesetz, beglaubigte Handelsregistervollmacht) wird die Fondsgesellschaft diese prüfen.

Nach erfolgreicher Prüfung der Unterlagen wird die Melampus GmbH ihr Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages annehmen.

Die Fondsgesellschaft wird Ihnen dann durch gesondertes Schreiben die Annahme Ihres Angebotes zum Abschluss eines Kaufvertrages durch die Melampus GmbH bestätigen und Sie zur Zahlung des Kaufpreises auffordern. Mit diesem Schreiben wird Ihnen auch eine Kopie des gegengezeichneten Zeichnungsscheins übermittelt.

Im Fall der Annahme des Angebotes zum Abschluss eines Kaufvertrags wird – unter Vorlage der beglaubigten Handelsregistervollmacht – nach Kaufpreiszahlung Ihre Eintragung als Kommanditist der Fondsgesellschaft im Handelsregister beantragt.

6. Kaufpreiszahlung

Bitte überweisen Sie die gezeichnete Pflichteinlage zzgl. Agio innerhalb von zehn Werktagen nach Aufforderung hierzu auf das folgende Konto:

Kontoinhaber: Melampus Vermögensverwaltungs GmbH
Kreditinstitut: Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg
IBAN: DE21 7025 0150 0027 7106 31
BIC: BYLADEM1KMS

Die Zahlung hat unter Angabe des Namens des Anlegers zu erfolgen.

7. Wirkung der Annahme des Angebotes zum Abschluss eines Kaufvertrags

Mit Annahme des Angebots zum Abschluss eines Kaufvertrages kommt der Anteilskaufvertrag zwischen der Melampus GmbH und Ihnen zustande. Die Übertragung des erworbenen Kommanditanteils an Sie erfolgt aufschiebend bedingt durch Ihre Eintragung als Kommanditist der Fondsgesellschaft im Handelsregister. Mit Eintragung ins Handelsregister sind Sie Kommanditist der Fondsgesellschaft. Über die erfolgte Eintragung erhalten Sie gesonderte Nachricht.

8. Folgebetreuung

Die Fondsgesellschaft steht Ihnen auch später gerne für alle notwendigen Informationen zur Verfügung. Erforderliche Hilfestellungen werden geleistet.

Auf Anfrage wird Ihnen der Jahresbericht vorgelegt; im Übrigen ist der Jahresbericht kostenlos und in deutscher Sprache auf der Homepage der Fondsgesellschaft unter www.6bfonds2-garching.de abrufbar.

9. Kontaktdaten Fondsgesellschaft

Geschäftsadresse: Nördliche Münchner Str. 16, 82031 Grünwald
Telefon: 089/620095-0
Telefax: 089/620095-10
Internet: www.6bfonds2-garching.de
E-Mail: info@6bfonds2-garching.de



13. VERBRAUCHERINFORMATIONEN BEI AUSSER- HALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSE- NEN VERTRÄGEN UND FERNABSATZVERTRÄGEN

1. Fondsgesellschaft

Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG mit dem Sitz in Grünwald

A) GESCHÄFTSANSCHRIFT

Nördliche Münchner Straße 16

82031 Grünwald

Telefon: 089/620095-0

Telefax: 089/620095-10

Internet: www.6bfonds2-garching.de

E-Mail: info@6bfonds2-garching.de

B) HANDELSREGISTER

Amtsgericht München, HRA 101834

C) GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERWALTUNG

Persönlich haftende und geschäftsführende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft ist die Garching SLC 2.2 Fonds Verwaltungs GmbH mit dem Sitz in Grünwald. Die Gesellschaft ist zugleich das Investmentvermögen in der Form eines geschlossenen Publikums-AIF und stellt damit eine intern verwaltete Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 KAGB dar, die bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) registriert ist.

D) HAUPTGESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Gegenstand der Fondsgesellschaft ist ausschließlich 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 auf Grundlage einer Registrierung nach § 44 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 5 KAGB. Investierte Vermögensgegenstände sind 78 Sondereigentumseinheiten an auf dem in der Stadt Garching, Gemarkung Garching gelegenen Grundbesitz Flurstück 164/6 (Freisinger Landstraße 47) im 1. bis 4. OG errichteten Wohnungen einschließlich damit verbundener Miteigentumsanteile am Grundbesitz und den Gemeinschaftsflächen.

E) ZUSTÄNDIGE AUFSICHTSBEHÖRDE

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

2. Persönlich haftende Gesellschafterin/Komplementärin der Fondsgesellschaft

Garching SLC 2.2 Fonds Verwaltungs GmbH mit dem Sitz in Grünwald

A) GESCHÄFTSANSCHRIFT

Nördliche Münchner Straße 16

82031 Grünwald

Telefon: 089/620095-0

Telefax: 089/620095-10

Internet: www.6bfonds2-garching.de

E-Mail: info@6bfonds2-garching.de

B) HANDELSREGISTER

Amtsgericht München, HRB 208959

C) GESCHÄFTSFÜHRUNG

Jürgen Jost, Uwe Jost

D) HAUPTGESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Gegenstand der Gesellschaft ist die Übernahme der persönlichen Haftung als Komplementärin einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft nach KAGB in Firma „Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG“ mit Sitz in Grünwald, Landkreis München.

E) ZUSTÄNDIGE AUFSICHTSBEHÖRDE

Nach Rechtslage zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist für die vorgenannte Gesellschaft die Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde nicht vorgesehen.

3. Gründungskommanditistin/Verkäuferin der Anteile

Melampus Vermögensverwaltungs GmbH mit dem Sitz in Grünwald

A) GESCHÄFTSANSCHRIFT

Nördliche Münchner Straße 16

82031 Grünwald

Telefon: 089/ 620095-36

Telefax: 089/620095-10

Internet: www.jost-unternehmensgruppe.de

E-Mail: info@jost-unternehmensgruppe.de

B) HANDELSREGISTER

Amtsgericht München, HRB 123093

C) GESCHÄFTSFÜHRUNG

Jürgen Jost

D) HAUPTGESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Auffinden, Exploration und Konzeption sowie Erwerb, Vermarktung und Verwaltung von Immobilien aller Art.

E) ZUSTÄNDIGE AUFSICHTSBEHÖRDE

Nach Rechtslage zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist für die vorgenannte Gesellschaft die Zulassung durch eine Aufsichtsbehörde nicht vorgesehen.

4. Namen und Anschrift des für die Fondsgesellschaft handelnden Vermittlers

Siehe Eintragungen auf dem Anteilskaufvertrag

5. Wesentliche Leistungsmerkmale, Informationen zum Zustandekommen des Vertrages

Das Vertragsverhältnis der Anleger zur Fondsgesellschaft (und zu den übrigen Gesellschaftern der Fondsgesellschaft) ist im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft, den Anlagebedingungen, dem Anteilskauf- und Übertragungsvertrag geregelt (nachfolgend „Verträge“ genannt). Dieser Verkaufsprospekt zum Beteiligungsangebot „Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG“ vom 06.10.2015 (nachfolgend „Prospekt“ genannt) enthält detaillierte Beschreibungen dieser Vertragsverhältnisse.

Der Anleger beteiligt sich unmittelbar als Kommanditist der Fondsgesellschaft. Gegenstand der Fondsgesellschaft ist ausschließlich 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 auf Grundlage einer Registrierung nach § 44 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 5 KAGB. Investierte Vermögensgegenstände sind 78 Sondereigentumseinheiten an auf dem in der Stadt Garching, Gemarkung Garching gelegenen Grundbesitz Flurstück 164/6 (Freisinger Landstraße 47) im 1. bis 4. OG errichteten Wohnungen einschließlich damit verbundener Miteigentumsanteile am Grundbesitz und den Gemeinschaftsflächen.

Die Anleger partizipieren über Ergebnisuweisungen und Ausschüttungen der Fondsgesellschaft an den Erträgen der Fondsgesellschaft.

Gemäß § 8 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages werden Ausschüttungen an die Gesellschafter so kalkuliert, dass vorrangig die Begleichung des Steueraufwandes des Anlegers, der durch die Beteiligung an der Gesellschaft ausgelöst wird, ganz oder teilweise ermöglicht wird. Hierfür wird ein Steuersatz von 30,00 % zzgl. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer unterstellt. Der tatsächliche Steuersatz des Anlegers kann davon abweichen. Eine Entnahme der Gesellschafter gemäß § 112 Abs. 1 HGB findet nicht statt. Die jährlichen Ausschüttungen – wenn und soweit Ausschüttungen erfolgen können und nicht ausgesetzt sind – erfolgen jeweils zum 30.09. des Folgejahres.

Die weiteren Einzelheiten zu den vorgenannten wesentlichen Leistungsmerkmalen sind dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft, den Anlagebedingungen und den entsprechenden Ausführungen in diesem Verkaufsprospekt zu entnehmen.

Der Anleger gibt durch Unterzeichnung und Übermittlung des ausgefüllten Formulars „Veräußerung Kommanditbeteiligung an der Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG“ ein für ihn bindendes Angebot auf den Abschluss eines Anteilskauf- und Übertragungsvertrags mit der Melampus Vermögensverwaltungs GmbH ab.

Der Beitritt zur Fondsgesellschaft wird erst mit Übermittlung der Auskünfte gemäß § 5 Abs. 2, die vollständige Entrichtung des Kaufpreises und die Eintragung des Anlegers als Kommanditist kraft Sonderrechtsnachfolge im Handelsregister wirksam, wenn die Melampus Vermögensverwaltungs GmbH dieses Angebot durch Gegenzeichnung im eigenen Namen annimmt.

Die Fondsgesellschaft unterliegt den Vorschriften des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz, GwG). Kann sie die daraus resultierenden Sorgfaltspflichten nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllen, weil der betreffende Anleger die nach dem GwG zu erhebenden Angaben nicht, nicht vollständig, nicht fristgerecht oder unzutreffend beibringt, kann die Fondsgesellschaft den Anleger aus der Gesellschaft ausschließen, § 10 Ziff. 7 des Gesellschaftsvertrages.

6. Preise

Der Anleger hat seine Einlage zzgl. eines Ausgabeaufschlags von 5% bezogen auf die im Anteilskauf- und Übertragungsvertrag angegebene Pflichteinlage zu leisten.

7. Weitere vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten, zusätzliche Telekommunikationskosten

Siehe hierzu Kapitel 6 „Kosten“ unter der Überschrift „Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten“.

Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung auf den Anleger wird auf die Ausführungen in diesem Verkaufsprospekt in Kapitel 8 „Wesentliche steuerliche Grundlagen“ verwiesen. Bei Fragen sollte sich der Anleger an die für ihn zuständige Steuerbehörde bzw. an seinen steuerlichen Berater wenden.

8. Spezielle Risiken der Beteiligung

Die Beteiligung unterliegt den üblichen Risiken, die mit einer Investition in geschlossene Publikums-AIF verbunden sind. Eine ausführliche Darstellung der mit der Beteiligung verbundenen Risiken inklusive der strukturellen Risiken findet sich im Kapitel 2 „Wesentliche Risiken“.

9. Sprache und Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die hier zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Sie sind während der Dauer des öffentlichen Vertriebs wirksam und werden während dieses Zeitraums, ggf. durch einen Nachtrag zum Verkaufsprospekt, aktualisiert. Sämtliche Informationen stehen nur in deutscher Sprache zur Verfügung.

10. Zahlung und Erfüllung der Verträge, Verzugszinsen, weitere Vertragsbedingungen

Die Einzahlung der Einlage zzgl. des Ausgabeaufschlags in Höhe von 5% der gezeichneten Pflichteinlage hat spätestens zehn Werktage nach Unterzeichnung des Anteilskauf- und Übertragungsvertrages (Valuta des Geldeingangs bei der Verkäuferin) ohne jegliche Abzüge auf das Konto der Verkäuferin (Melampus Vermögensverwaltungs GmbH), geführt bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, BIC BYLADEM1KMS, IBAN DE21 7025 0150 0027 7106 31, zu erfolgen. Sowohl die gezeichnete Einlage als auch der Ausgabeaufschlag sind in Euro zu leisten.

Bei nicht fristgerechter Leistung der gezeichneten Einlage sowie des darauf entfallenden Ausgabeaufschlags ist die Verkäuferin berechtigt, ab Fälligkeit Verzugszinsen i. H. v. fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz (§ 247 BGB) p. a. zu verlangen und nach Setzung einer Frist von 14 Tagen vom Kaufvertrag zurückzutreten. Sie kann darüber hinaus weitergehende Verzugsschäden geltend machen. Dem Anleger ist ausdrücklich der Nachweis gestattet, dass kein Verzugsschaden oder wesentlich niedrigere Verzugszinsen entstanden sind. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Anteilskauf- und Übertragungsvertrag sowie aus dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft.

Die von der Fondsgesellschaft zu erbringenden Leistungen sind im Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft und in den Anlagebedingungen geregelt.

11. Widerrufsrechte

Gibt der Anleger sein Angebot auf Abschluss des Anteilskauf- und Übertragungsvertrages ab, so kann er dieses innerhalb der bestehenden Widerrufsfrist widerrufen. Wegen weiterer Einzelheiten zu den Widerrufsrechten, insbesondere zu den Widerrufsfristen und den Rechtsfolgen, wird auf die „Widerrufsbelehrung“ im Anteilskauf- und Übertragungsvertrag verwiesen.

12. Mindestlaufzeit der Verträge, vertragliche Kündigungsregelungen

Die Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2034 befristet (Grundlaufzeit). Das Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht, § 161 Abs. 1 KAGB. Die Fondsgesellschaft wird nach Ablauf der Grundlaufzeit aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit (einfache Mehrheit) etwas anderes. Die Dauer der Gesellschaft kann bis längstens zum 31.12.2044 verlängert werden. Eine darüber hinausgehende Verlängerung der Fondsgesellschaft ist nicht möglich.

Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist ausgeschlossen. Die Anleger und die übrigen Gesellschafter können ihr Gesellschaftsverhältnis jedoch jederzeit aus wichtigem Grund durch eine an die Fondsgesellschaft gerichtete Erklärung kündigen, wobei eine Kündigung der Fondsgesellschaft nur unter Wahrung der Anforderungen des KAGB möglich ist. Der kündigende Gesellschafter scheidet mit Wirkung zu dem Zeitpunkt, in dem die Erklärung der Fondsgesellschaft zugeht, aus der Fondsgesellschaft aus. Darüber hinaus hat der Anleger keinen Anspruch gegenüber der Fondsgesellschaft auf Rücknahme oder Umtausch seines Anteils an der Fondsgesellschaft.

Wird über das Vermögen eines Anlegers das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen, scheidet er zum Zeitpunkt der Verfahrenseröffnung oder zum Zeitpunkt der Abweisung des Eröffnungsbeschlusses aus der Fondsgesellschaft aus. Die Fondsgesellschaft wird unter den übrigen Gesellschaftern unter der bisherigen Firma fortgesetzt (§ 10 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages).

Die Komplementärin kann einen Anleger aus der Fondsgesellschaft ausschließen, wenn die Pfändung eines Anteils, die trotz einmonatiger Fristsetzung nicht beseitigt ist, die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, die Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse, die Einleitung eines gerichtlichen oder außergerichtlichen Verfahrens der Schuldenbereinigung über das Vermögen eines Gesellschafters oder die schuldhafte Nichtbeachtung wesentlicher Bestimmungen dieses Vertrages durch einen Gesellschafter gegeben ist, darunter insbesondere die drohende Verwertung von Gesellschaftsvermögen wegen Individualverbindlichkeiten eines Gesellschafters, die Nichterteilung der nach § 4 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages dem jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafter zu erteilenden Vollmacht, die fehlende Identifikation gemäß § 3 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrages innerhalb von 30 Tagen nach Zusendung der Annahmeerklärung, die Nichterfüllung der Verpflichtung gemäß § 4 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrages trotz Mahnung unter Setzung einer Nachfrist von 30 Tagen oder wenn ein Kommanditist nicht über eine übertragbare Rücklage gemäß §§ 6b, 6c EStG verfügt (§ 10 Abs. 7 des Gesellschaftsvertrages). Scheidet ein Anleger aus der Fondsgesellschaft aus, hat er Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben, das sich grundsätzlich nach dem Verkehrswert der Beteiligung richtet. Die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens gilt nicht als Rückzahlung der Einlage, § 152 Abs. 6 KAGB.

13. Rechtsordnung/Gerichtsstand

Für Verträge und sonstige Schuldverhältnisse, die für die Beteiligung des Anlegers maßgeblich sind, gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Sofern der Anleger Verbraucher i. S. d. § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorgaben. Ansonsten ist als Erfüllungsort und als Gerichtsstand für den Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft, soweit gesetzlich zulässig, München vereinbart.

14. Vertragssprache

Maßgebliche Sprache für das Vertragsverhältnis und die Kommunikation mit dem Anleger ist Deutsch.

15. Außergerichtliche Streitschlichtung

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können die Beteiligten, unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsverfahrensordnung sind erhältlich bei:

Deutsche Bundesbank
- Schlichtungsstelle -
Postfach 11 12 32
60047 Frankfurt am Main
Telefon +49 69 23 88-19 07
Fax +49 69 23 88-19 19
E-Mail schlichtung@bundesbank.de
Internet www.bundesbank.de

Der Beschwerdeführer hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen hat.

Bei bestimmten Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zur Investmentgesellschaft oder zur Verwaltungsgesellschaft sowie alle mit der Verwaltung ihrer Beteiligung im Zusammenhang stehenden Sachverhalte betreffen, können die Anleger, unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren einleiten, eingerichtet bei der Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V. Aufgrund der Zuständigkeit der Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V. für Schlichtungsverfahren im Zusammenhang mit der Fondsgesellschaft ist die Schlichtungsstelle der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht i. S. d. § 342 Abs. 3 KAGB nicht zuständig für Streitschlichtungen im Zusammenhang mit der Fondsgesellschaft (vgl. § 11 Abs. 1 Nr. 2 KASchlichtVO). Die Voraussetzungen für den Zugang zur Schlichtungsstelle regelt die Verfahrensordnung der Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V. Ein Merkblatt sowie die Verfahrensordnung sind erhältlich bei:

Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V. Postfach 64 02 22 10048 Berlin
Telefon +49 30 25 76 16 90
Fax +49 30 25 76 16 91
E-Mail info@ombudsstelle-gfonds.de
Internet www.ombudsstelle-gfonds.de

Die jeweiligen Beschwerden sind schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der Ombudsstelle einzureichen. Die Anleger haben zudem zu versichern, dass sie in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich abgeschlossen haben. Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Anleger können sich im Verfahren vertreten lassen.

16. Einlagensicherung

Es besteht kein Garantiefonds und keine vergleichbare Sicherung der Einlagen der Anleger.

Ende der Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen.

14. ANHANG

14.1 Gesellschaftsvertrag der Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

§ 1 Firma, Sitz, Geschäftsjahr

- 1. Die Firma der Kommanditgesellschaft lautet:
Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- 2. Sitz der Gesellschaft ist Grünwald.
- 3. Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

§ 2 Rechtsform der Gesellschaft, Gegenstand des Unternehmens, investierte Vermögensgegenstände

- 1. Die Gesellschaft ist eine interne Kapitalverwaltungsgesellschaft in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft.
- 2. Die Gesellschaft ist zugleich das Investmentvermögen in der Form eines geschlossenen Publikums-AIF und stellt damit eine interne Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. § 17 Abs. 2 Nr. 2 KAGB dar. Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich 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 auf Grundlage einer Registrierung nach § 44 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 5 KAGB. Investierte Vermögensgegenstände sind 78 Sondereigentumseinheiten an auf dem in der Stadt Garching, Gemarkung Garching gelegenen Grundbesitz Flurstück 164/6 (Freisinger Landstraße 47) im 1. bis 4. OG errichteten Wohnungen einschließlich damit verbundener Miteigentumsanteile am Grundbesitz und den Gemeinschaftsflächen.

§ 2a Mittelherkunft, Mittelverwendung, Gesellschaftsvermögen

- 1. Für die Mittelherkunft und die Mittelverwendung gilt der Verkaufsprospekt in der jeweils gültigen Fassung.
- 2. Für erworbenes bewegliches und unbewegliches Vermögen, das für den Betrieb der Gesellschaft notwendig ist, ist ein Betriebsvermögen zu bilden, das rechnerisch bei den Kapitalanteilen der geschäftsführenden Gesellschafter zu erfassen ist. Den Erwerb darf die Gesellschaft nicht mit Kapital aus der Begebung von Kommanditanteilen an Anleger bestreiten.
- 3. Die Einlagen der Anleger, die im Zusammenhang mit der Anlagetätigkeit erhaltenen und verwalteten Vermögensgegenstände, für die Vermögensgegenstände erhaltene Sicherheiten sowie liquide Mittel werden rechnerisch dem Kommanditkapital zugeordnet. Sie bilden das Kommanditanlagevermögen.

§ 3 Gesellschafter, Einlagen, Gesellschafterkonten, Ausschluss der Nachschusspflicht

- 1. Persönlich haftende und geschäftsführende Gesellschafterin ist die Garching SLC 2.2 Fonds Verwaltungs GmbH, Grünwald (nachfolgend auch „geschäftsführende Gesellschafterin“ oder „Komplementärin“ genannt). Die Garching SLC 2.2 Fonds Verwaltungs GmbH leistet mit Ausnahme der Erfüllung ihrer Verpflichtungen gemäß § 2a Ziff. 2 dieses Vertrages keine Einlage und ist weder am Gewinn noch am Vermögen der Gesellschaft beteiligt.
- 2. Kommanditisten sind bzw. werden sein:
 - a. Gründungskommanditistin ist die Melampus Vermögensverwaltungs GmbH, Grünwald, mit einer Pflichteinlage in Form einer festen Kapitaleinlage in Höhe von EUR 530.000,- sowie einer zusätzlichen variablen Kapitaleinlage in Höhe von EUR 4.770.000,-. Einen Ausgabeaufschlag (Agio) leistet die Gründungskommanditistin nicht. Die für die Gründungskommanditistin im Handelsregister einzutragende Haftsumme entspricht der festen Kapitaleinlage.
 - b. Die Gründungskommanditistin ist berechtigt, ihre Beteiligung nach Maßgabe der Regelungen in § 9 des Gesellschaftsvertrages im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf Dritte (nachfolgend auch „Anleger“ oder „weitere Kommanditisten“) zum Nennwert zuzüglich eines Ausgabeaufschlags (Agio) in Höhe von 5 Prozent der Kommanditbeteiligung zu übertragen. Der Ausgabeaufschlag steht der Gesellschaft zu und ist an die Gesellschaft auszukehren. Die Kommanditbeteiligung des Anlegers, bestehend aus fester und variabler Kapitaleinlage, muss mindestens EUR 20.000,00 betragen und höhere Beträge müssen durch 1.000,00 ohne Rest teilbar sein. Der Eintritt eines Anlegers in die Gesellschaft wird erst mit der Eintragung des Eintritts des Anlegers im Handelsregister wirksam.
 - c. Die Kommanditisten sind am Vermögen, an den Gewinnen und Verlusten und am Liquidationserlös der Gesellschaft im Verhältnis ihrer Beteiligungen beteiligt. Erfolgen zulässigerweise nach § 9 oder 10 dieses Vertrages Änderungen in der Person des Gesellschafters und/oder in der Höhe seiner Beteiligung während des Geschäftsjahres, so ist Stichtag der Letzte des Monats der Änderung.
- 3. Die Gesellschaft führt für die weiteren Kommanditisten ein Register mit ihren persönlichen beteiligungsbezogenen Daten (insbesondere Name, Anschrift, Wohnsitzfinanzamt, Steuernummer, Legitimationsdaten und die Bankverbindung). Jeder weitere Kommanditist erhält seinen Registerauszug. Er ist verpflichtet, die Daten auf diesem Registerauszug unverzüglich nach Übersendung zu prüfen und alle Korrekturen oder nachfolgenden Änderungen seiner eingetragenen Daten der Gesellschaft unverzüglich mitzuteilen sowie auf Anforderung durch geeignete Unterlagen zu belegen.
- 4. Soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist oder soweit der betreffende weitere Kommanditist die Gesellschaft nicht von der ihr obliegenden Verschwiegenheitspflicht entbindet, darf die Gesellschaft Auskünfte über die Beteiligung und die eingetragenen Daten in

dem erforderlichen Umfang – außer dem betroffenen weiteren Kommanditisten – nur der persönlich haftenden Gesellschafterin, dem zuständigen Finanzamt, den Kreditgebern, dem Beirat oder ihren zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern und Beratern sowie den Vertriebspartnern erteilen.

5. Jeder weitere Kommanditist hat der Komplementärin unverzüglich die in § 8 Geldwäschegesetz (GwG) aufgeführten Angaben zu machen und seine Identifikation nach § 1 Abs. 6 GwG – sofern dies nicht bereits im Rahmen der Erteilung der Handelsregistervollmacht gemäß § 4 Abs. 5 erfolgt ist – entweder durch Übersendung eines durch die Bank, Sparkasse oder Gemeinde/Verwaltung bestätigten Identifikationsnachweises oder durch Postidentverfahren nachzuweisen.

6. Für jeden Kommanditisten werden folgende Kapitalkonten geführt:

- a. Die feste Kapitaleinlage der Kommanditisten wird auf dem Kapitalkonto I geführt. Dieses ist unveränderlich und maßgebend für das Stimmrecht, die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen sowie den Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben.
- b. Die variable Kapitaleinlage der Kommanditisten wird auf dem Kapitalkonto II geführt. Die Pflichteinlage der Kommanditisten setzt sich aus der festen und der variablen Kapitaleinlage zusammen. Die Pflichteinlage ist maßgebend für die Ergebnisbeteiligung und das Entnahmerecht (nach Maßgabe von § 8). Die Erfassung auf dem jeweiligen Kapitalkonto erfolgt im Zeitpunkt der Leistung der Einlage, wobei bei Teilzahlungen vorrangig auf das Agio und dann auf das Kapitalkonto I und dann auf das Kapitalkonto II geleistet wird.
- c. Das Agio wird als Kapitalrücklage auf dem Kapitalkonto III verbucht.
- d. Verluste werden auf einem separaten Verlustvortragskonto (Kapitalkonto IV) verbucht. Entstehende Gewinne werden vorrangig zum Ausgleich der auf dem Verlustvortragskonto aufgelaufenen Verluste verwendet.
- e. Verbleibende Gewinne nach Ausgleich der auf dem Verlustvortragskonto aufgelaufenen Verluste werden auf dem Kapitalkonto V verbucht. Ausschüttungen und sonstige Entnahmen erfolgen zu Lasten dieses Kapitalkontos.

7. Für die Komplementärin wird im Hinblick auf § 2a Ziff. 2 dieses Vertrages ein Kapitalkonto geführt.

8. Die Salden auf den Kapitalkonten sind unverzinslich.

9. Für den Leistungsverkehr und die sonstigen Ansprüche zwischen der Gesellschaft und den Kommanditisten, wie z.B. fällige Einzahlungsverpflichtungen auf die Einlagen, wird ein gesondertes Verrechnungskonto geführt. Das Konto hat im Verhältnis der Gesellschaft zu den Kommanditisten Forderungs- und Verbindlichkeitscharakter.

10. Über die Verpflichtung zur Leistung der in der Beitrittserklärung vereinbarten Pflichteinlage hinaus übernehmen die Kommanditisten keine weiteren Zahlungs- und Nachschussverpflichtungen oder Haftungen. Insbesondere sind die Kommanditisten nicht verpflichtet entstandene Verluste auszugleichen. Die gesetzlichen Regelungen über die Haftung der Kommanditisten gegenüber Gesellschaftsgläubigern nach §§ 171 ff. HGB und § 152 KAGB bleiben von dem vertraglichen Ausschluss unberührt. Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

11. Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Einlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird.

12. Für die Gesellschafter besteht kein Wettbewerbsverbot.

§ 4 Geschäftsführung, Vertretung, Vollmacht

1. Zur Geschäftsführung und Vertretung ist allein die persönlich haftende Gesellschafterin, deren Geschäftsführung von zwei Personen wahrgenommen wird, berechtigt und verpflichtet. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

2. Die Geschäftsführung ist verpflichtet,

- a. bei der Ausübung ihrer Tätigkeit im ausschließlichen Interesse der Gesellschafter und der Integrität des Marktes zu handeln,
- b. ihre Tätigkeit mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse des von ihr verwalteten Vermögens und der Integrität des Marktes auszuüben und
- c. sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und, wenn diese sich nicht vermeiden lassen, dafür zu sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter gelöst werden.

3. Die Geschäftsführung hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle zu handeln.

4. Für alle Geschäfte, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen, bedarf die persönlich haftende Gesellschafterin der Zustimmung durch Gesellschafterbeschluss mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, wobei sich die Stimmen der Gesellschafter nach § 7 Absatz 1 richten.

5. Die Gesellschafter haben der persönlich haftenden Gesellschafterin oder Geschäftsbesorgern in notariell beglaubigter Form Handelsregistervollmacht zu ihrer Vertretung gegenüber dem Handelsregistergericht zu erteilen. Die Vollmacht muss über den Tod des Vollmachtgebers hinaus gültig sein. Die Vollmacht hat auch Vertretung in Fällen zu erfassen, bei denen der Vollmachtgeber selbst betroffen ist (z. B.: Beitritt zur Gesellschaft, Ausscheiden aus der Gesellschaft; Teilnahme an Kapitalerhöhung oder -herabsetzung). Die Erteilung dieser Vollmacht ist Voraussetzung für den Eintritt eines jeden weiteren Gesellschafters in die Gesellschaft. Dies gilt auch in Erbfällen mit der Maßgabe, dass die Erben im Falle der Nichterteilung dieser Vollmacht mit dem Tod des Erblassers aus der Gesellschaft ausscheiden, soweit die Gesellschafterversammlung einen entsprechenden Beschluss fasst. § 10 und § 11 gelten entsprechend. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist berechtigt, den Text der Vollmacht in ihren Einzelheiten festzulegen. Unberührt von der Verpflichtung zur Erteilung der vorstehend ausgeführten Vollmacht bleiben die gesellschaftsvertraglichen Mitwirkungspflichten. Die mit der Vollmachtserteilung verbundenen Kosten trägt der Anleger.

6. Von der Vollmacht darf im Innenverhältnis nur in Einklang mit den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages Gebrauch gemacht werden.

§ 5 Kontrollrechte, zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte, Beirat

1. Die Kommanditisten können ihre Kontrollrechte gemäß § 166 Abs. 1 HGB – unbeschadet der Rechte aus § 158 i. V. m. § 135 KAGB – selbst ausüben oder durch einen Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden sowie wirtschaftsprüfenden Berufe auf ihre Kosten ausüben lassen.

2. Die Komplementärin informiert die Kommanditisten und den Beirat über wesentliche geschäftliche Vorgänge und über die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft.

3. Die Komplementärin hat jährlich mit der Einladung zur ordentlichen Gesellschafterversammlung den Kommanditisten schriftlich über den Geschäftsverlauf und über die Lage der Gesellschaft zu berichten.

4. Zu den folgenden Geschäften bedarf die Komplementärin der Zustimmung der Gesellschafterversammlung, soweit in diesem Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt ist:

a. Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen der Gesellschaft, die über die Maßnahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs hinausgehen oder für die Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind; zum gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Gesellschaft gehört insbesondere der Abschluss von, Verträgen im Zusammenhang mit der steuerlichen, rechtlichen und immobilienbezogenen Beratung der Gesellschaft;

b. Abschluss, wesentliche Änderungen und vorzeitige Beendigung von Mietverträgen, die sich auf mehr als 5 % der vermietbaren Fläche der investierten Vermögensgegenstände der Gesellschaft beziehen; davon ausgenommen sind Vermietungen, bei denen nicht wesentlich von den Richtlinien für die Vermietung des Fondsobjekts der Gesellschaft abgewichen wird.

5. In Not- und Eilfällen hat die Komplementärin das Recht und die Pflicht, unaufschiebbare Rechtsgeschäfte und/oder Rechtshandlungen, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns auch ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung vorzunehmen.

6. Die Gesellschaft hat einen Beirat zu bilden. Der Beirat hat aus drei Mitgliedern zu bestehen. Die Komplementärin entsendet ein Mitglied in den Beirat, wobei die Entsendung von Geschäftsführern oder Mitarbeitern der Komplementärin oder mit dieser verbundenen Unternehmen ausgeschlossen ist. Alle weiteren Mitglieder werden von der Gesellschafterversammlung gewählt, wobei die Gesellschafterversammlung mindestens ein Mitglied zu wählen hat, das von den Gesellschaftern, den mit ihnen verbundenen Unternehmen und den Geschäftspartnern der Gesellschaft unabhängig ist.

7. Die von der Gesellschafterversammlung in den Beirat gewählten Mitglieder werden für die Zeit bis zu der dritten ordentlichen Gesellschafterversammlung bestellt, die auf ihre Wahl folgt. Wiederwahl ist zulässig. Scheidet ein Beiratsmitglied während seiner Amtszeit aus, kann auf der nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung für die restliche Amtszeit ein Nachfolger gewählt werden.

8. Der Beirat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Er ist beschlussfähig, wenn alle Mitglieder ordnungsgemäß gemäß der Geschäftsordnung geladen wurden und mindestens drei seiner Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Abwesende Mitglieder des Beirats können dadurch an der Beschlussfassung des Beirats teilnehmen, dass sie schriftliche Stimmabgaben überreichen lassen. Der Beirat gibt sich selbst eine Geschäftsordnung und wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden. Über die Sitzungen des Beirats ist eine Niederschrift anzufertigen, die der Vorsitzende zu unterzeichnen hat.

-
9. Jedes Beiratsmitglied oder die Komplementärin kann unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangen, dass der Vorsitzende des Beirats unverzüglich den Beirat einberuft. Die Sitzung muss binnen zwei Wochen nach der Einberufung stattfinden. Wird dem Verlangen nicht entsprochen, so kann das Beiratsmitglied oder die Komplementärin unter Mitteilung des Sachverhalts und der Angabe einer Tagesordnung selbst den Beirat einberufen.
 10. Aufgabe des Beirates ist die Überwachung der Geschäftsführung bei der Umsetzung der Anlagebedingungen. Der Beirat kann von der Komplementärin jederzeit einen Bericht über Angelegenheiten der Gesellschaft anfordern, über rechtliche und geschäftliche Beziehungen zu verbundenen Unternehmen sowie über geschäftliche Vorgänge bei diesen Unternehmen, die auf die Lage der Gesellschaft von erheblichem Einfluss sein können. Im Übrigen stehen dem Beirat die Aufgaben und Rechte des § 111 AktG zu.
 11. Die Mitglieder des Beirats nehmen an den Gesellschafterversammlungen teil. Die Komplementärin oder ein von dieser zu benennender von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteter Vertreter haben das Recht, an den Beiratssitzungen teilzunehmen.
 12. Der Beirat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns gemäß den Anforderungen des § 171 AktG zu prüfen und an die Gesellschafterversammlung schriftlich zu berichten.
 13. Die Bestellung und das Ausscheiden von Mitgliedern des Beirats ist der Bundesanstalt unverzüglich anzuzeigen.
 14. Die Haftung eines Beiratsmitglieds ist ausgeschlossen, soweit es überstimmt worden ist.
 15. Die Beiratsmitglieder erhalten neben der Erstattung ihrer Auslagen eine Vergütung, die von der Gesellschafterversammlung zu beschließen ist.

§ 6 Gesellschafterversammlung, schriftliche Abstimmung

1. Die Geschäftsführung hat die Gesellschafter unter Einhaltung einer Frist von drei Wochen und unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform zur Gesellschafterversammlung zu laden. Die Einladung ist an die letzte bekannte Adresse der Gesellschafter zu senden.

-
2. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet nach Möglichkeit innerhalb von neun Monaten nach dem Schluss eines Geschäftsjahres statt. Sie kann auch durch schriftliche Beschlussfassung gemäß § 6 Abs. 10 dieses Gesellschaftsvertrages ersetzt werden, wenn nicht von Gesellschaftern mit mindestens 30 % der Stimmen (gerechnet nach § 7) widersprochen wird. Widerspruch kann durch jeden Gesellschafter im Rahmen des Abstimmungsverfahrens nach § 7 dieses Gesellschaftsvertrages innerhalb der dortigen Abstimmungs- und Stellungnahmefristen erfolgen. Erfolgt Widerspruch von Gesellschaftern mit mindestens 10 % der Stimmen (gerechnet nach § 7), gilt § 6 Abs. 10 entsprechend.
 3. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind von der Geschäftsführung einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft dringend erfordert, des Weiteren auf Verlangen von Gesellschaftern, die über mindestens 25 % der Summen gerechnet nach § 7 dieses Gesellschaftsvertrages verfügen, und auf Verlangen des Beirates. Für die Einberufung gilt § 6 Abs. 1 dieses Gesellschaftsvertrages entsprechend, jedoch kann die Einladungsfrist auf acht Tage abgekürzt werden.
 4. Der Einladung beizufügen sind die Tagesordnung – d.h. die vollständige Angabe der Beschlussgegenstände – und, soweit es sich um die ordentliche Gesellschafterversammlung handelt, der Jahresbericht.
 5. Für die Einhaltung der Einladungsfrist ist das Datum der Aufgabe der Ladung zur Post an die letzte der Gesellschaft bekannte Adresse des Gesellschafters maßgebend.
 6. Der Leiter der Gesellschafterversammlung wird von dem geschäftsführenden Gesellschafter bestimmt, soweit die Gesellschafterversammlung nicht selbst anderes bestimmt.
 7. Die Gesellschafterversammlung findet in Grünwald statt, im Übrigen kann die Gesellschafterversammlung an jedem anderen Ort stattfinden, wenn alle Gesellschafter sich damit schriftlich einverstanden erklärt haben.
 8. Die Gesellschafterversammlung ist unabhängig von der Präsenz beschlussfähig, wenn sämtliche Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind und die Komplementärin anwesend oder vertreten ist. Ist die Komplementärin bei einer ordnungsgemäß geladenen Gesellschafterversammlung weder anwesend noch vertreten, ist unverzüglich gemäß § 6 Abs. 1 eine neue Gesellschafterversammlung einzuberufen, die für die Gegenstände der Tagesordnung der Gesellschafterversammlung, in der sich die Beschlussunfähigkeit ergeben hat, ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden oder vertretenen Stimmen beschlussfähig ist; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.
-

9. Über den Verlauf der Gesellschafterversammlung ist ein schriftliches Protokoll durch den geschäftsführenden Gesellschafter oder Geschäftsbesorger anzufertigen, das jedem Gesellschafter in Kopie zuzuleiten ist.

10. Statt der Durchführung einer ordentlichen oder außerordentlichen Gesellschafterversammlung kann die Komplementärin eine schriftliche Abstimmung durchführen lassen, wenn diesem Verfahren nicht mit mindestens 30 % der Stimmen aller Gesellschafter (a) für den Fall einer ordentlichen Gesellschafterversammlung innerhalb von vier Wochen oder (b) für den Fall einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung innerhalb von zehn Tagen widersprochen wird. Die Frist beginnt mit dem Tag der Absendung der Aufforderung zur schriftlichen Abstimmung. Im Fall des Widerspruchs wird von der Komplementärin binnen 14 weiteren Tagen eine Gesellschafterversammlung zu den angekündigten Beschlussgegenständen einberufen. Die Stimmabgabe der weiteren Kommanditisten im Rahmen der schriftlichen Abstimmung muss innerhalb der in Satz 1 genannten Fristen bei der Gesellschaft eingehen. Die Auszählung der Stimmen erfolgt durch die Komplementärin; der Beirat hat das Recht, die Auszählung zu überprüfen. Über das Ergebnis der Abstimmung sind die weiteren Kommanditisten schriftlich zu unterrichten.

11. Bei schriftlichen Abstimmungen hat die Komplementärin mit der Aufforderung zur Durchführung einer schriftlichen Abstimmung den Gegenstand der Abstimmung mit einem Beschlussvorschlag bekannt zu geben. Sofern ein Beirat bestellt ist, sind diesem die Abstimmungsunterlagen zuvor mit angemessener Frist vorzulegen. Soweit dieser eine eigene Stellungnahme abgibt, ist diese den Abstimmungsunterlagen beizufügen.

§ 7 Gesellschafterbeschlüsse; Gegenstand von Gesellschafterbeschlüssen

1. Je volle EUR 100,00 Beteiligung an der festen Kapitaleinlage – Kapitalkonto der Gesellschaft gewähren eine Stimme. Die Komplementärin, die an dem Gesellschaftskapital nicht beteiligt ist, erhält zehn Stimmen. Die Gesellschafter beschließen über die in diesem Gesellschaftsvertrag und im Gesetz vorgesehenen Fälle. Die Beschlüsse können in Gesellschafterversammlungen oder im Wege der schriftlichen Abstimmung gefasst werden.

2. Die Gesellschafterversammlung ist unabhängig von der Präsenz beschlussfähig, wenn sämtliche Gesellschafter ordnungsgemäß geladen sind und die Komplementärin anwesend oder vertreten ist. Ist die Komplementärin bei einer ordnungsgemäß geladenen Gesellschafterversammlung weder anwesend noch vertreten, ist der Beirat ermächtigt, die Gesellschafterversammlung mit derselben Tagesordnung und einer Frist von zehn Tagen erneut zu laden. Die Gesellschafterversammlung ist dann auch ohne die Anwesenheit der Komplementärin beschlussfähig. Im Wege der schriftlichen Abstimmung kommt ein Beschluss nur zustande, wenn mindestens 20 % der Stimmen aller Gesellschafter an der Abstimmung teilnehmen und der schriftlichen Abstimmung nicht mit der Quote des § 6 Abs. 10 widersprochen wird.

3. Soweit das Gesetz oder dieser Vertrag nicht ausdrücklich Abweichendes bestimmen, ist für jeden Gesellschafterbeschluss die einfache Mehrheit der Stimmen erforderlich und genügend. Entscheidend sind die abgegebenen Stimmen; Enthaltungen und nicht abgegebene Stimmen werden bei der Auszählung nicht berücksichtigt.

4. Für Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages, die Umwandlung der Gesellschaft in eine andere Gesellschaftsform soweit gesetzlich zulässig, die Verschmelzung der Gesellschaft mit einem anderen Unternehmen und für die Auflösung der Gesellschaft ist eine Mehrheit von 75 % aller Stimmen der Gesellschafter erforderlich und genügend. Dies gilt nicht für einen Verkauf des in § 2 aufgeführten Grundbesitzes und/oder Kapitalerhöhungen und/oder -herabsetzungen mit Festlegung der zugehörigen Modalitäten. Dazu bedarf es lediglich der einfachen Mehrheit der Stimmen der Gesellschafter, gerechnet nach § 7 dieses Gesellschaftsvertrages. Allerdings kann ein Kapitalerhöhungsbeschluss nicht Gesellschafter dazu verpflichten, gegen ihren Willen an einer beschlossenen Kapitalerhöhung teilzunehmen. Für den Fall der Nichtteilnahme gilt die Zustimmung zur Aufnahme neuer Gesellschafter insoweit als erteilt.

5. Soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen, dürfen die von der Beschlussfassung betroffenen Gesellschafter mitstimmen. Ebenso dürfen Gesellschafter mitstimmen, wenn deren Anteilsinhaber auch Anteilsinhaber einer von der Beschlussfassung betroffenen anderen Gesellschaft sind.

6. Ein Bevollmächtigter, der mehrere Kommanditisten vertritt, kann voneinander abweichende Stimmen abgeben (gespaltenes Stimmrecht). Im Übrigen kann ein Kommanditist für seinen Kapitalanteil nur eine einheitliche Stimme abgeben.

7. Der Entscheidung der Gesellschafterversammlung unterliegen folgende Angelegenheiten:

- /// Entscheidung über die Bestellung und Abberufung eines Beirates, die Wahl und Abberufung seiner Mitglieder und die Festsetzung seiner Vergütung;
- /// Entlastung der Geschäftsführung und eines etwaigen Beirates;
- /// Genehmigung des Jahresabschlusses und des Lageberichts;
- /// Verwendung des Jahresüberschusses;
- /// Auflösung der Gesellschaft;
- /// Geschäfte gemäß § 5 Abs. 5 dieses Gesellschaftsvertrages.

Andere und weitere Regelungen in diesem Gesellschaftsvertrag bleiben unberührt.

8. Für Geschäftsjahre bis zum 31.12.2015 gilt abweichend von Absatz 7, dass über die Feststellung der Jahresabschlüsse und Entlastung der Geschäftsführung nur jeweils die zum Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres beteiligten Gesellschafter beschließen.

9. Bei schriftlichen Abstimmungen hat die Komplementärin den Abstimmungsgegenstand mit einer begründeten Stellungnahme bekannt zu geben. Die Abstimmungsunterlagen sind zuvor dem Beirat mit angemessener Frist vorzulegen. Soweit dieser eigene Stellungnahmen abgibt, sind diese den Abstimmungsunterlagen beizufügen. Die Stimmabgabe der Kommanditisten muss innerhalb von vier Wochen nach Absendung der Abstimmungsaufforderung bei der Gesellschaft eingehen. Die Auszählung der Stimmen erfolgt durch die Komplementärin; der Beirat hat das Recht, die Auszählung zu überprüfen. Über das Ergebnis der Abstimmung sind die Kommanditisten schriftlich zu unterrichten.

10. Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur binnen einer Ausschlussfrist von drei Monaten nach Absendung des schriftlichen Beschlusses bzw. nach Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung durch eine gegen die Gesellschaft zu richtende Klage geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

§ 8 Jahresabschluss, Steuerveranlagung, Entnahmen, Vorabvergütung und Aufwandsentschädigung für die persönlich haftende Gesellschafterin ///

1. Der Jahresabschluss der Gesellschaft, der Lagebericht sowie die für die Zwecke der Besteuerung maßgebliche Ergebnisermittlung sind von der Komplementärin – soweit nicht zwingende kürzere gesetzliche Fristen einzuhalten sind – in den ersten vier Monaten seit Schluss des Geschäftsjahres unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften aufzustellen. Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Gesellschaft sind durch einen Abschlussprüfer nach den Vorgaben des § 159 i. V. m.

§ 136 KAGB zu prüfen. Abweichend von § 136 Abs. 3 Satz 4 KAGB ist der Bericht über die Prüfung auf Verlangen unverzüglich nach Beendigung der Prüfung bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht einzureichen.

2. Den Kommanditisten ist bekannt, dass sie Sonderbetriebsausgaben (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung) nicht bei ihrer persönlichen Einkommensteuererklärung, sondern ausschließlich im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte der Gesellschaft geltend machen können. Aufgrund von Zinsaufwendungen im (negativen) Sonderbetriebsvermögen von Anlegern kann es zur Anwendung der Regelungen über die sog. Zinsschranke kommen. In diesem Fall sind bei Eingreifen einer steuerlichen Zinsabzugsbeschränkung (§ 4 h EStG, § 8 a KStG) die Zinsen der Gesellschaft bei der Gewinnermittlung und Gewinnverteilung vorrangig vor den Sonderbetriebsausgaben der Gesellschafter abzuziehen bzw. als vorrangig abzugsfähig zu behandeln. Eine nach Berücksichtigung der Zinsaufwendungen der Gesellschaft verbleibende steuerliche Abzugsfähigkeit ist zwischen den Gesellschaftern, die ihre Anteile fremdfinanziert haben, im Verhältnis ihrer Zinsaufwendungen zu verteilen. Vorstehende Regelungen gelten für einen Zinsvortrag entsprechend.

3. Die Kommanditisten haben ihre Sonderbetriebsausgaben für das vorangegangene Kalenderjahr bis spätestens zum 31.03. des Folgejahres der Gesellschaft mitzuteilen und belegmäßig nachzuweisen. Weder die Gesellschaft noch die Komplementärin haften dafür, dass verspätet gemeldete Sonderbetriebsausgaben im Rahmen der Veranlagung der Gesellschaft verfahrensrechtlich berücksichtigt werden.

4. Die Kommanditisten bestellen die Komplementärin als gemeinsame Empfangsbevollmächtigte im Sinne des § 183 AO und verpflichten sich untereinander, Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel im Rahmen der Steuerveranlagungen der Gesellschaft nur im Einvernehmen mit der Komplementärin und nur durch den Steuerberater der Gesellschaft einzulegen, auch soweit sie persönlich (z. B. hinsichtlich ihrer Sonderbetriebsausgaben) betroffen sind. Diese Verpflichtung und die Empfangsvollmacht, die bei einem etwaigen Wechsel der Komplementärin ggf. zu erneuern ist, gelten unwiderruflich über die Gesellschaftszugehörigkeit hinaus, soweit Steuerbescheide und Verwaltungsakte betroffen sind, die für die Veranlagungszeiträume der Gesellschaftszugehörigkeit ergehen.

Die Kommanditisten sind am Ergebnis im Verhältnis ihrer einbezahlten Pflichteinlage zu der Summe aller Pflichteinlagen beteiligt. Das Ergebnis der Geschäftsjahre 2015 und 2016 wird unabhängig vom Zeitpunkt des Beitritts auf die Kommanditisten, die zum Schluss der Geschäftsjahre 2015 und 2016 an der Gesellschaft beteiligt sind, so verteilt, das die Kapitalkonten V der Kommanditisten im Verhältnis der Pflichteinlage relativ gleich stehen.

5. Den Kommanditisten werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kommanditeinlagen übersteigen. Die Begrenzung der Haftung der Kommanditisten auf die Haftsumme bleibt hiervon unberührt.

6. Die Ausschüttungen an die Gesellschafter sollen vorrangig die Begleichung des Steueraufwandes, der durch die Beteiligung an der Gesellschaft ausgelöst wird, ausgleichen. Die Höhe der Ausschüttung bemisst sich daher nach der steuerlichen Ergebniszuzuweisung nach §§ 15, 15a EStG des jeweiligen Wirtschaftsjahres. Sie beträgt unabhängig vom individuellen Steuersatz des Gesellschafters stets 30 % zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % und Kirchensteuer in Höhe von 8 %, insgesamt 34,05 % p. a. bezogen auf das dem einzelnen Kommanditisten zugewiesene steuerliche Ergebnis aus seiner Beteiligung. Die im Beteiligungsangebot aufgeführten Vergütungen für Dienstleistungen, Garantien und Finanzierung werden ungeachtet ihrer handelsrechtlichen Behandlung bei der Errechnung der auszuschüttenden Geldüberschüsse so behandelt, als seien diese Aufwendungen aktiviert worden.

7. Grundsätzlich werden keine weiteren Ausschüttungen an die Kommanditisten über die in § 8 Ziff. 6 genannten hinaus bis zum 31.12.2034 geleistet. Dies gilt auch, wenn das Kapitalkonto des Gesellschafters einen positiven Betrag ausweist. Die Geschäftsführung ist ermächtigt, die Höhe der Ausschüttungen anzupassen, sofern wesentliche Abweichungen zu dem in der Prognoserechnung aufgeführten Stand der Liquiditätsreserve bestehen sollten.

8. Die Ausschüttung ist fällig zum 30.09. des Folgejahres. Die Ausschüttung erfolgt an die Gesellschafter entsprechend deren Beteiligung am Ergebnis gemäß § 8 für das betreffende Geschäftsjahr. Bereits erfolgte Vorabausschüttungen bzw. Entnahmen sind gegenzurechnen. Die Ausschüttung steht jeweils den im Zeitpunkt der Ausschüttung rechtsgültig beigetretenen Gesellschaftern oder ihren Sonderrechtsnachfolgern zu.

9. Die Komplementärin erhält als laufende Vergütung

☞ für die Übernahme des Haftungsrisikos EUR 4.000,00 p. a. zzgl. etwaiger anfallender USt. in gesetzlicher Höhe;

☞ für die Übernahme der Geschäftsführung EUR 21.000,00 p. a. zzgl. etwaiger anfallender USt. in gesetzlicher Höhe.

Diese Vergütung ist jeweils am 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig und entsteht auch in Verlustjahren. Die für das Geschäftsjahr 2014 anfallende laufende Vergütung entsteht anteilig. Abweichend von oben genanntem Datum ist die Vergütung bereits fällig, wenn – nach Beendigung der Liquidation

der Gesellschaft – das Erlöschen der Gesellschaft in das Handelsregister eingetragen wurde (Vollbeendigung). Soweit die Liquidität der Gesellschaft die Zahlung der Vorabvergütung nicht zulässt, wird die Vorabvergütung zinslos gestundet, bis die Gesellschaft über entsprechende Liquidität verfügt. Die Vorabvergütung für das letzte Geschäftsjahr fällt bei unterjähriger Vollbeendigung der Gesellschaft lediglich zeitanteilig an.

10. Die Vergütung gemäß Absatz 9 für die Übernahme der Geschäftsführung erhöht sich jeweils zum 01.01. eines Jahres, erstmals zum 01.01.2016, um 2,00 %.

§ 9 Übertragung von Anteilen ☞

1. Übertragung, Verpfändung und sonstige Belastungen von Gesellschaftsanteilen und Teilen von Gesellschaftsanteilen sind nur mit vorheriger Zustimmung des jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafters, die jedoch nur aus wichtigem Grunde versagt werden darf, zulässig. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn der Rechtsnachfolger eines Kommanditisten der Komplementärin keine schriftliche Erklärung im Original erteilt, durch die er sich verpflichtet, die Gesellschaft und die übrigen Gesellschafter von allen etwaigen steuerlichen Nachteilen aufgrund des Überganges der Gesellschaftsbeteiligung freizustellen. Als wichtiger Grund gilt ferner, sofern durch die Verfügung eine Grunderwerbsteuerbelastung für die Gesellschaft entstehen sollte.

2. Alle Übertragungen werden der Gesellschaft gegenüber immer nur zum Ende oder Anfang eines Geschäftsjahres wirksam, es sei denn, die Gesellschafterversammlung beschließt mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, gerechnet nach § 7 Abs. 1, Abweichendes.

3. Wird der Kommanditanteil im Rahmen einer Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge ganz oder teilweise übertragen, werden alle Konten gemäß § 3 unverändert und einheitlich fortgeführt. Die Übertragung einzelner Rechte und Pflichten aus einzelnen Gesellschafterkonten ist nicht möglich.

4. Eine Verfügung über einen Teil eines Kommanditanteils ist ausgeschlossen, soweit dadurch Kommanditanteile unter der in § 3 Abs. 2 geregelten Mindestbeteiligung entstehen und/oder nicht alle entstehenden Kommanditanteile durch 1.000,00 glatt teilbar sind.

5. Die Kosten, die der Gesellschaft durch die Verfügung entstehen, sind vom verfügenden Gesellschafter in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 10 % des Anteilswerts, zu ersetzen. Dies gilt insbesondere für die Gebühren für die Umschreibung im Handelsregister und im Register. Die Kosten, die dem verfügenden Gesellschafter entstehen, trägt dieser selbst.

6. Der verfügende Gesellschafter ist verpflichtet, der Gesellschaft einen aus der Verfügung seines Gesellschaftsanteils resultierenden steuerlichen Nachteil zu ersetzen, der der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem (teilweisen) Untergang eines gewerbesteuerlichen Verlustvortrags (§ 10 a GewStG) oder dem (teilweisen) Untergang eines Zinsvortrags (§ 4 h EStG) entsteht. Hinsichtlich des untergehenden Zinsvortrags beschränkt sich der Nachteilsausgleich auf den untergehenden Zinsvortrag, der auf Zinsaufwendungen auf Ebene der Gesellschaft beruht; soweit Zinsaufwendungen auf Ebene der jeweiligen Gesellschafter betroffen sind, hat kein Ausgleich zu erfolgen. Diese Regelungen gelten entsprechend für eine auf Ebene der Gesellschaft durch die Verfügung über die Gesellschaftsanteile veranlasste Gewerbesteuer; insoweit ist die auf Ebene der Gesellschaft anfallende Gewerbesteuer vom verfügenden Gesellschafter zu ersetzen.

§ 10 Beteiligungsdauer, Einziehung

1. Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2034 befristet (Grundlaufzeit). Das Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht, § 161 Abs. 1 KAGB.
2. Die Gesellschaft wird nach Ablauf der Grundlaufzeit aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit (einfache Mehrheit) etwas anderes. Die Dauer der Gesellschaft kann bis längstens zum 31.12.2044 verlängert werden. Eine darüber hinausgehende Verlängerung der Gesellschaft ist nicht möglich.
3. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
4. Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit den Erben fortgesetzt. Sind mehrere Erben vorhanden, so sind diese verpflichtet, einen gemeinschaftlichen Vertreter zu bestellen, der alle Rechte bis zur Auseinandersetzung der Erbmasse gegenüber den Mitgesellschaftern und der Gesellschaft wahrnimmt. Bis zur Bestellung eines gemeinsamen Vertreters ruhen alle Mitwirkungsrechte der Erben. Ist ein Testamentsvollstrecker vorhanden, so ist dieser Vertreter, ggf. gemeinschaftlicher Vertreter. Ihm sind von den Erben etwa erforderliche Vollmachten zu erteilen.

5. Wird über das Vermögen eines Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen, scheidet er zum Zeitpunkt der Verfahrenseröffnung oder zum Zeitpunkt der Abweisung des Eröffnungsbeschlusses aus der Gesellschaft aus. Die Gesellschaft wird unter den übrigen Gesellschaftern unter der bisherigen Firma fortgesetzt.

6. Mit der Kündigung des Privatgläubigers eines Gesellschafters, scheidet der Gesellschafter aus der Gesellschaft aus. Die Gesellschaft wird unter den übrigen Gesellschaftern unter der bisherigen Firma fortgesetzt.

7. Den übrigen Gesellschaftern steht das Recht zu, einen Gesellschafter aus wichtigem Grunde aus der Gesellschaft auszuschließen. Wichtiger Grund für eine Ausschließung ist auch die Pfändung eines Anteils, die trotz einmonatiger Fristsetzung nicht beseitigt ist, die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, die Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse, die Einleitung eines gerichtlichen oder außergerichtlichen Verfahrens der Schuldenbereinigung über das Vermögen eines Gesellschafters, die schuldhafte Nichtbeachtung wesentlicher Bestimmungen dieses Vertrages durch einen Gesellschafter, darunter insbesondere die drohende Verwertung von Gesellschaftsvermögen wegen Individualverbindlichkeiten eines Gesellschafters, die Nichterteilung der nach § 4 Abs. 5 dem jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafter zu erteilenden Vollmacht, die fehlende Identifikation gemäß § 3 Abs. 5 innerhalb von 30 Tagen nach Zusendung der Annahmeerklärung, die Nichterfüllung der Verpflichtung gemäß § 4 Abs. 5 trotz Mahnung unter Setzung einer Nachfrist von 30 Tagen oder falls ein Kommanditist nicht über eine übertragbare Rücklage gemäß §§ 6b, 6c EStG verfügt.

8. Der oder die verbleibenden Gesellschafter können statt des Ausschlusses oder Ausscheidens nach § 10 Ziff. 5 - 7 auch die Übertragung des Anteils des ausscheidenden Gesellschafters auf einen oder mehrere von ihnen benannte Personen verlangen.

§ 11 Abfindung

1. Scheidet ein Gesellschafter gemäß § 10 aus der Gesellschaft aus, dann steht ihm eine Abfindung in Höhe des Buchwertes seiner Beteiligung am Kapitalkonto I und des Kapitalkontos II (Pflichteinlage) zu, wenn die Einziehung innerhalb der ersten drei Jahre nach Eintragung als Kommanditist im Handelsregister erfolgt.

2. Soweit Zweifel an der Zulässigkeit der Regelung unter § 11 Abs. 1 bestehen, kann die Gesellschaft im Interesse einer schnellen Einigung die Abfindung in Höhe des Brandversicherungswertes anteilig seiner Beteiligung am Kapitalkonto I und des Kapitalkontos II (Pflichteinlage) bestimmen.

3. Die Gesellschaft ist auch berechtigt, den Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben nach dem Verkehrswert der Beteiligung zu bestimmen. Der Verkehrswert seiner Beteiligung bestimmt sich nach dem Verkehrswert der Gesellschaft, wobei sich der Anteil des Kommanditisten am Verkehrswert der Gesellschaft nach dem Verhältnis seiner Pflichteinlage (Kapitalkonto I und des Kapitalkontos II gemäß § 3 Abs. 6 lit. a) und b)) zu der Summe aller Pflichteinlagen ermittelt. Der Stand der Kapitalkonten zum Zeitpunkt des Ausscheidens hat keinen Einfluss auf das Auseinandersetzungsguthaben. Für die Ermittlung dieses Verkehrswertes sind vorbehaltlich der nachfolgenden Sätze ausschließlich die Bilanzansätze des handelsrechtlichen Jahresabschlusses der Gesellschaft für das laufende Geschäftsjahr maßgeblich. Immobilien oder Beteiligungen der Gesellschaft sind an Stelle des Bilanzansatzes mit deren Verkehrswert anzusetzen. Ein etwaiger Sonderposten mit Rücklagenanteil oder steuerliche Ansatz- oder Bewertungswahlrechte, die auch in der Handelsbilanz angesetzt wurden, sind nicht zu berücksichtigen. Ein ideeller Geschäftswert (Firmenwert) bleibt in jedem Fall außer Ansatz.

4. Das Auseinandersetzungsguthaben wird zunächst von der Gesellschaft festgelegt. Der jeweils bestellte Abschlussprüfer bewertet dieses Ergebnis als Schiedsgutachter nach billigem Ermessen und wird es – nach Berücksichtigung etwaiger Anpassungen – als verbindlich feststellen. Sollte gleichwohl die Höhe des Auseinandersetzungsguthabens aufgrund eines groben Missverhältnisses zwischen Abfindungs- und Verkehrswert von Anfang an unwirksam sein oder dieses große Missverhältnis als Folge der wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft nachträglich entstehen und besteht es im Zeitpunkt des Ausscheidens noch fort, ist dem ausscheidenden Gesellschafter die nach Gesetz und Rechtsprechung niedrigste noch zulässige Abfindung zu gewähren.

5. Das Auseinandersetzungsguthaben wird zwölf Monate nach seiner verbindlichen Feststellung fällig. Diese Festlegung ist für die Gesellschaft und die Gesellschafter bindend. Die Gesellschaft ist berechtigt, das Auseinandersetzungsguthaben in fünf gleich großen Jahresraten auszusahlen. In diesem Fall ist der jeweils rückständige Rest mit 4 % p. a. zu verzinsen.

6. Am Gewinn und Verlust, der sich aus den am Tag des Ausscheidens schwebenden Geschäften ergibt, nimmt der ausscheidende Kommanditist nicht teil.

7. Ausscheidende Kommanditisten können keine Sicherstellung ihres Auseinandersetzungsguthabens verlangen. Eine Haftung der verbleibenden Gesellschafter, insbesondere der Komplementärin, für das Auseinandersetzungsguthaben ist ausgeschlossen.

8. Änderungen der Jahresabschlüsse für die Zeit bis zum Ausscheiden des Kommanditisten, die nach verbindlicher Feststellung des Auseinandersetzungsguthabens erfolgen, lassen sein Auseinandersetzungsguthaben nach den vorstehenden Bestimmungen unberührt.

9. Im Fall des Ausscheidens aus der Gesellschaft gilt § 9 Abs. 5 sowie Abs. 6 entsprechend. Die Gesellschaft ist berechtigt, die auf ihrer Ebene entstandenen steuerlichen Nachteile vom Auseinandersetzungsguthaben abzuziehen bzw. diese mit dem Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben zu verrechnen.

10. Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Gesellschaft aus dieser aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

§ 12 Jahresbericht, Jahresabschluss, Abschlussprüfung, Offenlegung und Vorlage von Berichten, Abwicklungsbericht

1. Die Gesellschaft hat für den Schluss eines jeden Geschäftsjahres spätestens sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres einen Jahresbericht nach den Maßgaben des § 45 KAGB zu erstellen.

2. Die Gesellschaft hat der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht den Jahresbericht unverzüglich nach der Erstellung einzureichen.

3. Die Offenlegung des Jahresberichts erfolgt spätestens nach sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres durch die elektronische Einreichung beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers gemäß den Vorgaben nach § 45 KAGB.

4. Der Jahresbericht muss den Gesellschaftern an den Stellen zugänglich sein, die im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegeben sind.

5. Einem Anleger der Gesellschaft wird der Jahresbericht auf Anfrage vorgelegt.

6. Wird die Gesellschaft abgewickelt, hat der Liquidator jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen nach § 158 KAGB entspricht.

§ 13 Schlussbestimmungen

1. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
2. Soweit dieser Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt, gelten für das Verhältnis der Gesellschafter untereinander und zu Dritten die gesetzlichen Bestimmungen.
3. Alle Streitigkeiten, die sich im Zusammenhang mit diesem Vertrag oder seine Gültigkeit ergeben, werden durch das Landgericht München entschieden, soweit diese Wahl des Gerichtsstandes zulässig ist.
4. Der Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
5. Alle Kosten und Ausgaben, die im Zusammenhang mit dem Abschluss dieser Vereinbarung entstehen, trägt jeweils der Auftraggeber.
6. Sind oder werden einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam, so bleiben die übrigen Bestimmungen gleichwohl wirksam. Unwirksame Bestimmungen sind einvernehmlich durch solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlich Gewollten möglichst nahe kommen. Entsprechendes gilt zur Ausfüllung etwaiger Lücken im Vertrag.
7. Es wird ferner gemäß § 151 KAGB auf die Anlagebedingungen der geschlossenen Investment-Kommanditgesellschaft verwiesen, die zusätzlich zum Gesellschaftsvertrag erstellt wurden und nicht Bestandteil des Gesellschaftsvertrages sind. Diese Anlagebedingungen werden ebenso wie dieser Gesellschaftsvertrag veröffentlicht, ausgehändigt oder in anderer Weise zur Verfügung gestellt.

Grünwald, den 06.10.2015

DIE KOMPLEMENTÄRIN:

Garching SLC 2.2 Fonds Verwaltungs GmbH
(vertreten durch die von den Beschränkungen
des § 181 BGB befreiten und jeweils einzelvertretungsberechtigten
Geschäftsführer Jürgen und Uwe Jost)

DIE GRÜNDUNGSKOMMANDITISTIN:

Melampus Vermögensverwaltungs GmbH
(vertreten durch den von den Beschränkungen
des § 181 BGB befreiten und alleinvertretungsberechtigten
Geschäftsführer Jürgen Jost)

Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen

den Anlegern

und

der Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG mit dem Sitz in Grünwald (nachstehend „Gesellschaft“ genannt)

die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

I. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

- Die Gesellschaft darf nur in
1. Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 i. V. m. § 261 Absatz 2 Nr. 1 KAGB und
 2. Bankguthaben gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 7 i. V. m. § 195 KAGB

investieren.

II. ANLAGEGRENZEN

- Die Gesellschaft hält ausschließlich die unter Ziff. 1 beschriebene Immobilie und wird daneben das unter Ziff. 2 beschriebene Bankguthaben halten. Eine Investition in weitere Vermögensgegenstände erfolgt nicht.
1. 78 Sondereigentumseinheiten an auf dem in der Stadt Garching, Gemarkung Garching gelegenen Grundbesitz Flurstück 164/6 (Freisinger Landstraße 47) im 1. bis 4. OG errichteten Wohnungen einschließlich damit verbundener Miteigentumsanteile am Grundbesitz und den Gemeinschaftsflächen.
 2. Darüber hinaus kann bis zu 10 % des Wertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände in Bankguthaben gehalten werden.

III. LEVERAGE UND BELASTUNGEN

1. Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände möglich, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

2. Die Belastung von Sachwerten nach Abschnitt I. Ziff. 1 der Anlagebedingungen, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Sachwerte beziehen, sind bis zur Höhe von 60 % des Verkehrswertes der in der Gesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt.
3. 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.

IV. DERIVATE

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

Anteilsklassen

V. ANTEILSKLASSEN

Alle Kommanditanteile an der Gesellschaft haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilsklassen gemäß §§ 149 Absatz 2 i. V. m. 96 Absatz 1 KAGB werden nicht gebildet.

Ausgabepreis und Kosten

VI. AUSGABEPREIS, AUSGABEAUFSCHLAG, INITIALKOSTEN

1. 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 EUR 20.000. Höhere Summen müssen ohne Rest durch EUR 1.000 teilbar sein.
2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 28 % des Ausgabepreises. Darin sind Provisionen für Vertriebspartner in Höhe von bis zu 45 % enthalten.
3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage. Es steht der Gesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 24 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten, die näher im Verkaufsprospekt der Gesellschaft beschrieben sind, sind wie folgt fällig:

- a) Rechts- und Steuerberatungskosten: mit Rechnungsstellung durch die externen Berater;
- b) Eigenkapitalvermittlung: anteilig nach Zeichnung und Zahlung des jeweiligen Anlegers gegen Rechnungsstellung;
- d) Verkehrswertgutachten: mit Rechnungsstellung durch den Gutachter;
- e) Fremdkapitalvermittlung: frühestens mit Abschluss des Darlehens HVB Tranche B, im Übrigen, wenn und soweit die Liquidität der Gesellschaft dies zulässt, spätestens mit Ende der Zeichnungsfrist zum 31.12.2017;
- f) Fondskonzeption: wenn und soweit die Liquidität der Gesellschaft dies zulässt, spätestens mit Ende der Zeichnungsfrist zum 31.12.2017.
- g) Einrichtung der Verwahrstelle: einmalig bei Vertriebsanzeige

5. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

VII. LAUFENDE KOSTEN

1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die Gesellschafter der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Ziffern 2 bis 3 kann jährlich insgesamt bis zu 2,0 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

Daneben können die in Nr. 4 bis Nr. 7 genannten Kosten anfallen; insbesondere können Transaktions- und Investitionskosten nach Nr. 6 berechnet werden.

2. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur ein-

mal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrundegelegt.

3. Vergütungen, die an bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

- a) Die Geschäftsführerin der Gesellschaft erhält als Entgelt für die Übernahme des Haftungsrisikos eine jährliche Vergütung in Höhe von EUR 4.760,00. Die für das Geschäftsjahr 2015 anfallende laufende Vergütung entsteht anteilig.
- b) Die Geschäftsführerin der Gesellschaft erhält als Entgelt für die Übernahme der Geschäftsführung eine jährliche Vergütung in Höhe von EUR 24.990,00. Die für das Geschäftsjahr 2015 anfallende laufende Vergütung entsteht anteilig. Die Vergütung für die Übernahme der Geschäftsführung erhöht sich jeweils zum 01.01. eines Jahres, erstmals zum 01.01.2016, um 2,00 %.
- d) Diese Entgelte sind jeweils am 30.06. des Folgejahres zur Zahlung fällig und entstehen auch in Verlustjahren. Abweichend von oben genanntem Datum ist die Vergütung bereits fällig, wenn – nach Beendigung der Liquidation der Gesellschaft – das Erlöschen der Gesellschaft in das Handelsregister eingetragen wurde (Vollbeendigung). Soweit die Liquidität der Gesellschaft die Zahlung des Entgelts nicht zulässt, wird das Entgelt zinslos gestundet, bis die Gesellschaft über entsprechende Liquidität verfügt. Das Entgelt für das letzte Geschäftsjahr fällt bei unterjähriger Vollbeendigung der Gesellschaft lediglich zeitanteilig an.

4. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,56 % bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 19.159,00. Die für das Jahr 2015 anfallende laufende Vergütung entsteht anteilig. Die Mindestvergütung für die Verwahrstelle erhöht sich jeweils zum 01.01. eines Jahres, erstmals zum 01.01.2016, um 2,00 %. Die Vergütung wird anteilig fällig jeweils zum 30.04., 31.08. und 31.12. eines jeden Jahres. Die laufende jährliche Vergütung fällt auch in der Liquidationsphase an. Eine gesonderte oder zusätzliche Vergütung wird in der Liquidationsphase nicht geschuldet. Die Kostenentwicklung der Mindestvergütung in EUR stellt sich wie folgt dar.

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
17.126	19.542	19.933	20.332	20.738	21.153	21.576	22.008	22.448	22.897
2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
23.355	23.822	24.298	24.784	25.280	25.785	26.301	26.827	27.364	27.911

5. Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen

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

- a) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
- b) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle;
- c) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- d) Aufwendung für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- e) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden;
- f) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- h) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- i) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- j) 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- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- k) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- l) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;

6. Transaktions- und Investitionskosten

- a) Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die Gesellschaft werden der Gesellschaft die auf die Transaktion ggf. anfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Der Gesellschaft können die im Zusammenhang mit diesen

Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden. Unter die im Zusammenhang mit diesen Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten fallen insbesondere, aber nicht abschließend, Kosten für rechtliche, steuerliche und technische Beratung sowie der Gutachter/Sachverständigen und hinzugezogenen Wirtschaftsprüfer im Zusammenhang mit der beabsichtigten Veräußerung eines Vermögensgegenstandes.

- b) Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen, wie der Bebauung, der Instandsetzung (inkl. Aufwand für die ggf. notwendige Baubetreuung), dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

7. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt oder sonstigen Verfügungen hinsichtlich des Anteils an der Gesellschaft kann die Gesellschaft vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 10 % des Anteilswertes verlangen.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt oder sonstigen Verfügungen hinsichtlich des Anteils an der Gesellschaft ist der verfügende Anleger verpflichtet, der Gesellschaft einen aus der Verfügung seines Gesellschaftsanteils resultierenden steuerlichen Nachteil zu ersetzen, der der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem (teilweisen) Untergang eines gewerbesteuerlichen Verlustvortrags (§ 10a GewStG) oder dem (teilweisen) Untergang eines Zinsvortrags (§ 4h EStG) entsteht. Hinsichtlich des untergehenden Zinsvortrages beschränkt sich der Nachteilsausgleich auf den untergehenden Zinsvortrag, der auf Zinsaufwendungen auf Ebene der Gesellschaft beruht; soweit Zinsaufwendungen auf Ebene der jeweiligen Gesellschafter betroffen sind, hat kein Ausgleich zu erfolgen. Diese Regelungen gelten entsprechend für eine auf Ebene der Gesellschaft durch die Verfügung über die Gesellschaftsanteile veranlasste Gewerbesteuer; insoweit ist die auf Ebene der Gesellschaft anfallende Gewerbesteuer vom verfügenden Gesellschafter zu ersetzen.

Die sonstigen vom Anleger zu tragenden Kosten betragen maximal 100 % des Anteilswerts.

8. Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

Die oben genannten Kosten (Aufwendungen und Vergütungen) sind abschließend. Darüber hinausgehende Kosten sind von der Geschäftsführung zu tragen und gegebenenfalls der Gesellschaft zu ersetzen.

Ausschüttung, Beteiligungsdauer, Geschäftsjahr und Berichte

VIII. AUSSCHÜTTUNG

1. Die Ausschüttungen an die Gesellschafter sollen vorrangig die Begleichung des Steueraufwandes, der durch die Beteiligung an der Gesellschaft ausgelöst wird, ausgleichen. Die Höhe der Ausschüttung bemisst sich daher nach der steuerlichen Ergebniszuweisung nach §§15, 15a EStG des jeweiligen Wirtschaftsjahres. Sie beträgt unabhängig vom individuellen Steuersatz des Gesellschafters stets 30 % zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % und Kirchensteuer in Höhe von 8 %, insgesamt 34,05 % p. a. bezogen auf das dem einzelnen Kommanditisten zugewiesene steuerliche Ergebnis aus seiner Beteiligung. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Die Ausschüttung ist fällig zum 30.09. des Folgejahres.

2. Grundsätzlich werden keine weiteren Ausschüttungen an die Gesellschafter geleistet.

IX. BETEILIGUNGSDAUER

1. Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2034 befristet (Grundlaufzeit). Das Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht, § 161 Abs. 1 KAGB.

2. Die Gesellschaft wird nach Ablauf der Grundlaufzeit aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit (einfache Mehrheit) etwas anderes. Die Dauer der Gesellschaft kann bis längstens zum 31.12.2044 verlängert werden. Eine darüber hinausgehende Verlängerung der Gesellschaft ist nicht möglich.

3. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

X. GESCHÄFTSJAHR UND BERICHTE

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 01.01 und endet am 31.12.

2. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB.

3. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.



14. ANHANG

14.3 ANTEILSKAUFVERTRAG



VERÄUSSERUNG KOMMANDITBETEILIGUNG AN DER GARCHING SLC 2.2 FONDS GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT-KG

zwischen
Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG,
vertreten durch die einzelvertretungsberechtigten und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten
Geschäftsführer der Komplementärin Uwe Jost oder Jürgen Jost, Nördliche Münchner Straße 16, 82031 Grünwald
nachfolgend „KG“ oder „Gesellschaft“ genannt

sowie
Melampus Vermögensverwaltung GmbH, vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiten
Geschäftsführer Jürgen Jost, Nördliche Münchner Straße 16, 82031 Grünwald
nachfolgend „Kommanditist“ oder „Verkäufer“ genannt
und

Herrn / Frau _____

Adresse (PLZ, Ort, Straße Nr.): _____

nachfolgend „Beitretender“ oder „Käufer“ genannt

Der Verkäufer ist Kommanditist der KG. Die KG hat in Garching 78 Studentenwohnungen im Sonderrentum erworben und beabsichtigt das dafür erforderliche Eigenkapital durch einen geschlossenen Fonds, der die Möglichkeit einer Privilegierung nach § 60 EStG bietet, zu beschaffen. Der Beitretende möchte weiterer Kommanditist der KG werden und diese Privilegierung nutzen.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien, was folgt:

§ 1 VERTRAGSGEGENSTAND

Der Verkäufer ist als Kommanditist mit einer bislang noch nicht voll eingezahlten Kommanditeinlage von insgesamt EUR 5.300.000,-, bestehend aus einer festen Kapitaleinlage, die der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme entspricht in Höhe von EUR 530.000,- und einer variablen Kapitaleinlage in Höhe von weiteren EUR 4.770.000,- an der Kommanditgesellschaft in Firma Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, HRA 101834, AG München, beteiligt.

§ 2 VERKAUF, ABTRETUNG

- (1) Der Verkäufer verkauft von der in § 1 genannten Beteiligung einen Anteil von EUR _____
in vollem, tatsächlich bestehendem Umfang samt allen damit verbundenen Rechten und Pflichten, insbesondere sämtlichen Kapitalkonten.
(2) Der Verkäufer tritt seinen Anteil an der Gesellschaft an den Käufer ab; die Abtretung ist aufschiebend bedingt durch Übermittlung der Auskünfte gemäß § 5 Abs. 2, die vollständige Entrichtung des Kaufpreises und die Eintragung des Käufers als Kommanditist kraft Sonderrechtsnachfolge im Handelsregister. Der Käufer nimmt die Abtretung an.

§ 3 GEWINN

Das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres steht dem Käufer nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages zu.

§ 4 KAUFPREIS, FÄLLIGKEIT

- (1) Der Kaufpreis beträgt EUR _____

(in Worten: EUR _____), bestehend aus

EUR _____, – fester Kapitaleinlage (im Handelsregister eingetragene Haftsumme)

EUR _____, – variabler Kapitaleinlage

EUR _____, – Agio (5 % der Summe aus fester und variabler Kapitaleinlage).

Der Kaufpreis ist nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung innerhalb von 10 Werktagen auf das Konto des Verkäufers bei der Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg, Kontoinhaber: Melampus Vermögensverwaltungs GmbH, IBAN DE21 7025 0150 0027 7106 31 zu leisten.

- (2) Der Verkäufer oder die Gesellschaft kann von diesem Kaufvertrag zurücktreten, wenn der Käufer der Zahlungsverpflichtung gemäß § 4 Abs. 1 auch nach einer schriftlichen Mahnung unter Setzung einer Frist von 14 Tagen nicht oder nicht vollständig nachkommt. Unabhängig davon kann der Verkäufer oder die Gesellschaft gesetzlichen Verzugszinsen und einen etwaigen darüber hinausgehenden Schaden geltend machen.

§ 5 GESELLSCHAFTSVERTRAG UND SONSTIGE VEREINBARUNGEN MIT DER GESELLSCHAFT

- (1) Mit Vertragsunterzeichnung erkennt der Käufer ausdrücklich an, dass für seine Beteiligung ausschließlich der Inhalt dieses Vertrages einschließlich der Widerrufsbelehrung, der Inhalt des Verkaufsprospekts vom 06.10.2015 ggfls. nebst Nachträgen mit Hinweisen zu den wesentlichen Risiken und Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen, der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen der Gesellschaft sowie die wesentlichen Anlegerinformationen maßgebend und rechtsverbindlich sind, er diese Unterlagen rechtzeitig vor Abgabe dieses Beitrittsangebotes erhalten hat und ausreichend Zeit hatte, diese vor Abgabe des Beitrittsangebotes zu studieren. Dies gilt auch im Verhältnis zu Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern, Rechtsanwälten und Vermittlern oder sonstigen Dritten, die an der Erstellung des Verkaufsprospekts und der Konzeption der Gesellschaft mitgewirkt haben.
(2) Der Käufer ist verpflichtet, der Gesellschaft Auskünfte zur Übertragung einer §§ 6b/6c-Rücklage gemäß **Anlage 1** zu erteilen und von seinem steuerlichen Berater das Bestehen und die Höhe der zu übertragenden §§ 6b/6c-Rücklage gegenüber der Gesellschaft bestätigen zu lassen.
(3) Die beigelegte Handelsregistervollmacht hat der Käufer umgehend von einem Notar auf seine Kosten beglaubigen zu lassen (**Anlage 2**).
(4) Weiterhin kann der Käufer eine weitergehende Vollmacht (**Anlage 3**) unterzeichnen, so dass er durch die Geschäftsführung der Gesellschaft in der Gesellschafterversammlung vertreten werden kann.
(5) Der Käufer ist mit der Verarbeitung und Nutzung der personenbezogenen Daten des Käufers durch die Gesellschaft sowie die durch die von diesen mit der Durchführung und Verwaltung ggfls. beauftragten Stellen (z.B. Verkäuferin, Komplementärin der Gesellschaft, Vermittler, Verwahrstelle, Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer) einverstanden. Die Daten werden nur im Rahmen der zur Durchführung der Beteiligung notwendigen Maßnahmen genutzt und verarbeitet.

§ 6 GEWÄHRLEISTUNG

- (1) Der Verkäufer versichert und steht dafür ein, dass
(a) der gemäß § 1 veräußerte Gesellschaftsanteil rechtlich wirksam begründet ist;
(b) der vertragsgegenständliche Kommanditanteil nicht durch Verluste gemindert und/oder ganz oder teilweise zurückgezahlt ist;
(c) der vertragsgegenständliche Kommanditanteil frei von Rechten Dritter – insbesondere von Pfand-, Pfändungspfand- oder sonstigen Sicherungsrechten ist.
(2) Sollten die abgegebenen Erklärungen unrichtig oder unvollständig sein, ist der Verkäufer dem Käufer zum Schadensersatz verpflichtet, soweit sich ein bezifferbarer Vermögensnachteil für den Käufer ergibt. Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit, dass die dem Käufer zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen, unabhängig davon, ob sie vorstehend erwähnt sind oder nicht, keine Beschaffheitsgarantie und/oder Beschaffheitsvereinbarung begründen sollen, soweit sich nicht aus vorstehenden § 6 Abs. 1 Buchst. a-c ausdrücklich etwas anderes ergibt; der Umfang der vorstehend gemachten Zusicherungen ist vielmehr ausdrücklich auf den übernommenen Inhalt beschränkt. Weitergehende Ansprüche bestehen nicht.
(3) Sollte die persönliche Haftung des Verkäufers für Verbindlichkeiten der Gesellschaft auf Grund von Maßnahmen der in § 172 Abs. 4 HGB genannten Art, die nach der Übertragung des in § 1 genannten Gesellschaftsanteils vom Käufer oder seinem Rechtsnachfolger vorgenommen werden, wieder aufleben, so hat der Käufer den Verkäufer von dieser persönlichen Haftung freizustellen.

§ 7 ÄNDERUNGEN IN FOLGE STEUERLICHER AUSSENPRÜFUNGEN

Änderungen, welche sich auf Grund von steuerlichen Außenprüfungen ergeben, die Zeiträume vor dem Wirksamwerden dieses Vertrages betreffen, haben auf den Kaufpreis keinen Einfluss und betreffen im Übrigen nur den Verkäufer.

§ 8 ABWICKLUNG

Mit Rücksicht auf die gem. § 2 Abs. 2 vereinbarte aufschiebende Wirkung der Abtretung der Kommanditbeteiligung wird hiermit vereinbart, dass die Anmeldung zum Handelsregister durch die Gesellschaft erst dann dem Handelsregister vorgelegt wird, wenn der Gesellschaft vom Verkäufer die Zahlung bestätigt wurde.

§ 9 TEILNICHTIGKEIT

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig, anfechtbar oder unwirksam sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die angreifbare Bestimmung ist vielmehr so auszulegen, dass der mit ihr ersetzte wirtschaftliche und/oder rechtliche Zweck nach Möglichkeit erreicht wird. Dasselbe gilt sinngemäß für die Ausfüllung von Vertragslücken.

§ 10 ERKLÄRUNGEN DES BETRETENDEN ZUR FESTSTELLUNG DES WIRTSCHAFTLICH BERECHTIGTEN UND ZUR ERMITTLUNG DES PEP-STATUS (ZUTRETENDES BITTE ANKREUZEN)

- (1) Ich handle beim Erwerb der Beteiligung
☐ im eigenen Namen und auf eigene Rechnung. Ebenso bin ich der wirtschaftlich Berechtigte.
☐ nicht für mich selbst, sondern für den bzw. die nachfolgenden wirtschaftlich Berechtigten:

(Name und Meldeadresse des bzw. der Wirtschaftlich Berechtigten)

- (2) Ich bestätige hiermit durch Ankreuzen, dass ich bzw. der wirtschaftlich Berechtigte, für den ich handle
☐ keine politisch exponierte Person (PEP), kein unmittelbares Familienmitglied einer politisch exponierten Person und keine einer solchen bekanntermaßen nahe stehenden Person im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 Geldwäschegesetz (GwG) bin / ist;
☐ eine politisch exponierte Person, ein unmittelbares Familienmitglied einer politisch exponierten Person oder eine einer solchen bekanntermaßen nahe stehende Person im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 Geldwäschegesetz (GwG) bin / ist. Mir ist bekannt, das mein Beitritt aus diesem Grund der Zustimmung des Geldwäschebeauftragten der Fondsgesellschaft abhängig gemacht werden und unter Umständen abgelehnt werden kann.

§ 11 WIDERRUFSBELEHRUNG BEI AUSSERHALB VON GESCHÄFTSRÄUMEN GESCHLOSSENEN VERTRÄGEN UND FERNABSATZVERTRÄGEN ÜBER FINANZDIENSTLEISTUNGEN

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger, nicht jedoch vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246b § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Absatz 1 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

Melampus Vermögensverwaltungs GmbH, Nördliche Münchner Straße 16, 82031 Grünwald
Telefax 089/620095-10, E-Mail info@jost-unternehmensgruppe.de

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass wir vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnen. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

- Ende der Widerrufsbelehrung -

Gründwald, den _____, den _____

Verkäufer, vertreten durch Jürgen Jost

Käufer

KG

Name und Anschrift des Vermittlers mit Erlaubnis nach § 32 KWG

14. ANHANG

14.4 ANLAGE 1 ZUM ANTEILSVERKAUF

AUSKÜNFTE ZUR ÜBERTRAGUNG EINER §§ 6B-, 6C-RÜCKLAGE

Die im Folgenden aufgeführten Angaben sind von dem steuerlichen Berater des Anlegers gegenüber der Fondsgesellschaft zu bestätigen, damit eine unproblematische Übertragung der 6b-Rücklage des Anlegers auf die Wirtschaftsgüter des Fonds erfolgen kann.

1. Unterlage über die Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 1 oder § 5 EStG;
2. Unterlage / Beschreibung der veräußerten Wirtschaftsgüter, die zur Bildung einer 6b-Rücklage geführt haben und mindestens 6 Jahre ununterbrochen zum Anlagevermögen einer inländischen Betriebsstätte des Anlegers gehört haben;
3. Unterlage / Beschreibung, dass der bei der Veräußerung der Wirtschaftsgüter entstandene Gewinn bei der Ermittlung des im Inland steuerpflichtigen Gewinns nicht außer Ansatz geblieben ist;
4. Bestätigung, dass die Bildung und Auflösung der 6b-Rücklage in der Buchführung des Anlegers nachvollziehbar abgebildet ist.

Daneben ist vom steuerlichen Berater des Anlegers das Bestehen und die Höhe der zu übertragenden §§ 6b/6c-Rücklage zu bestätigen.

Die Angaben sind unter der Angabe des Namens und der Adresse des Anlegers innerhalb von vier Wochen nach Zeichnung der Fondsgesellschaft unter folgender Adresse zuzuleiten:

Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Nördliche Münchner Straße 16, 82031 Grünwald



14. ANHANG

14.5 ANLAGE 2 ZUM ANTEILSVERKAUF
HANDELSREGISTERVOLLMACHT (Notarielle Beglaubigung erforderlich)

Ich, der Unterzeichnende oder wir, die Unterzeichnenden

Name

Straße

PLZ, Ort

(nachstehend als „Kommanditist“ bezeichnet)

bin oder sind an der beim Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 101834 eingetragenen Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Nördliche Münchener Strasse 16, 82031 Grünwald, mit einer im Handelsregister als Haftsumme einzutragenden festen Kapitaleinlage in Höhe von

EUR _____ beteiligt.

Der Kommanditist bevollmächtigt hiermit

- 1. Garching SLC 2.2 Fonds Verwaltungs GmbH mit Sitz in Grünwald
- 2. Herrn Jürgen Jost
- 3. Herrn Uwe Jost

jeweils geschäftsansässig Nördliche Münchner Straße 16, 82031 Grünwald,

- 4. Herrn Rechtsanwalt Stefan Schneider
 - 5. Frau Rechtsanwältin Margarethe Schlemmer
- jeweils geschäftsansässig bei MOSLER+PARTNER RECHTSANWÄLTE,
Baierbrunner Straße 25, 81379 München

(nachstehend jeweils als „Bevollmächtigter“ bezeichnet)

und zwar einen jeden von ihnen einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmachten, den Kommanditist bei allen gesetzlich vorgeschriebenen Anmeldungen zum Handelsregister, insbesondere bei meinem oder unserem Ein- und Austritt und dem Ein- und Austritt anderer Gesellschafter, bei Kapitalerhöhungen und/ oder Kapitalherabsetzungen (Haftsumme) und beim Wechsel der persönlich haftenden Gesellschafterin zu vertreten. Der Bevollmächtigte darf auch sogenannte Abfindungsversicherungen im Falle der Sonderrechtsnachfolge abgeben. Weiterhin ist der Bevollmächtigte berechtigt, die Zustimmung des Kommanditisten zur Verwaltung eines fremden Kommanditanteils durch einen Testamentsvollstrecker zu erteilen.

Die Vollmacht ist – soweit gesetzlich zulässig – unwiderruflich und erlischt nicht durch den Tod oder der Geschäftsunfähigkeit des Kommanditisten. Anträge im Rahmen dieser Vollmacht können gestellt, geändert, eingeschränkt, zurückgenommen und wieder neu gestellt werden.

Die Kosten für die notarielle Beglaubigung der Unterschrift und dieser Vollmacht trägt der Kommanditist.

_____, den _____

Unterschrift

14. ANHANG

14.6 ANLAGE 3 ZUM ANTEILSKAUFVERTRAG
VOLLMACHT

Ich, der Unterzeichnende oder wir, die Unterzeichnenden

Name

Straße

PLZ, Ort

(nachstehend als „Kommanditist“ bezeichnet)

bin oder sind an der beim Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 101834 eingetragenen Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Nördliche Münchener Strasse 16, 82031 Grünwald (nachstehend als „Gesellschaft“ bezeichnet) beteiligt.

Der Kommanditist bevollmächtigt hiermit

- 1. Garching SLC 2.2 Fonds Verwaltungs GmbH mit Sitz in Grünwald
- 2. Herrn Jürgen Jost
- 3. Herrn Uwe Jost

jeweils geschäftsansässig Nördliche Münchner Straße 16, 82031 Grünwald,

- 4. Herrn Rechtsanwalt Stefan Schneider
 - 5. Frau Rechtsanwältin Margarethe Schlemmer
- jeweils geschäftsansässig bei MOSLER+PARTNER RECHTSANWÄLTE,
Baierbrunner Straße 25, 81379 München

(nachstehend jeweils als „Bevollmächtigter“ bezeichnet)

und zwar einen jeden von ihnen einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB mit der Befugnis zur Erteilung von Untervollmachten, alle Rechte des Kommanditist aus der Beteiligung wahrzunehmen, insbesondere das Stimmrecht im Rahmen von Gesellschafterversammlungen oder außerhalb von Versammlungen wahrzunehmen. Der Bevollmächtigte ist, soweit gesetzlich zulässig, insbesondere auch zum Empfang von Zustellungen der Gesellschaft berechtigt. Davon ausgenommen ist die Einladung zur ordentlichen Gesellschafterversammlung, der der Jahresabschluss beigelegt ist.

Die Vollmacht ist – soweit gesetzlich zulässig – unwiderruflich und erlischt nicht durch den Tod des Vollmachtgebers oder der Geschäftsunfähigkeit des Vollmachtgebers.

_____, den _____

Unterschrift

1. § 6b-Hebel

Der § 6b-Hebel bezeichnet das Verhältnis zwischen dem Eigenkapital der Fondsgesellschaft (ohne Agio) und der Gesamtinvestition. Er bezeichnet den steuerlichen Hebeleffekt für die Übertragung einer § 6b-Rücklage. Nach dem Investitions- und Finanzierungsplan ergibt sich für den Anleger ein Hebeleffekt von prognostiziert ca. 260 %. Das bedeutet, dass mit einer Zeichnung von beispielsweise EUR 100.000 eine § 6b-Rücklage in Höhe von ca. EUR 260.000 steuerbegünstigt übertragen werden kann, wobei bei der Übertragung zwischen der Übertragung auf Grund und Boden und der Übertragung auf das Gebäude aufgeteilt werden muss.

2. § 6b-Rücklage

In dem Prospekt werden unter dem Begriff „§ 6b-Rücklage“, soweit sich nicht ausdrücklich etwas anderes ergibt, die in § 6b bzw. § 6c des Einkommensteuergesetzes (EStG) geregelten übertragbaren Veräußerungsgewinne und die dort geregelten übertragbaren Rücklagen zusammengefasst.

3. Agio

Der Anleger hat neben der Pflichteinlage einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der Pflichteinlage zu zahlen.

4. Anlageobjekt

Siehe „Immobilie“.

5. Anleger

Anleger sind diejenigen Personen, an die sich das vorliegende Beteiligungsangebot richtet. Die Zielgruppe ist näher im Kapitel 1 „Das Angebot im Überblick“ beschrieben.

6. BaFin

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

7. Beteiligungsangebot

Die Melampus GmbH verschafft den Anlegern die Möglichkeit zum Beitritt in die Fondsgesellschaft, indem sie von ihr gehaltene Kommanditanteile an der Fondsgesellschaft zum Kauf anbietet. Das Beteiligungsangebot soll Anlegern die Möglichkeit geben, die sofortige Versteuerung von § 6b-Rücklagen zu vermeiden, indem diese auf die Immobilie der Fondsgesellschaft steuerneutral übertragen werden können.

8. Beitritt

Die Anleger beteiligen sich im Wege des Anteilskaufes an der Fondsgesellschaft, indem sie Kommanditanteile an der Fondsgesellschaft von der Melampus GmbH erwerben.

9. Feste Kapitaleinlage

Die von den Anlegern neben der variablen Kapitaleinlage und dem Agio aufzubringende feste Kapitaleinlage beträgt insgesamt EUR 530.000. Sie wird auf dem Kapitalkonto I erfasst. Die feste Kapitaleinlage entspricht der Hafteinlage. Feste Kapitaleinlage und die variable Kapitaleinlage bilden zusammen die Pflichteinlage.

10. Fondsbeteiligung

Fondsbeteiligung ist der vom Anleger von der Melampus GmbH im Rahmen des Beitritts zur Fondsgesellschaft erworbene Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft. Die Höhe der Fondsbeteiligung definiert sich über die Höhe der Pflichteinlage.

11. Fondsgesellschaft

Fondsgesellschaft ist die Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG mit dem Sitz in Grünwald. Persönlich haftende Gesellschafterin und geschäftsführende Gesellschafterin ist die Komplementärin. Geschäftsanschrift ist: Nördliche Münchner Straße 16, 82031 Grünwald. Der Anleger beteiligt sich im Rahmen des Beitritts an der Fondsgesellschaft.

Die Gesellschaft ist zugleich das Investmentvermögen in der Form eines geschlossenen Publikums-AIF und stellt damit eine intern verwaltete Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 KAGB dar, die bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) registriert ist.

12. Fondsimmobilie

Siehe „Immobilie“.

13. Fondslaufzeit

Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2034 befristet (Grundlaufzeit). Das Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht, § 161 Abs. 1 KAGB. Die Gesellschaft wird nach Ablauf der Grundlaufzeit aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit (einfache Mehrheit) etwas anderes. Die Dauer der Gesellschaft kann bis längstens zum 31.12.2044 verlängert werden. Eine darüber hinausgehende Verlängerung der Gesellschaft ist nicht möglich. Prognosegemäß soll das Anlageobjekt 2034 veräußert werden. Die prognostizierte Fondslaufzeit endet daher, entsprechend der Grundlaufzeit, zum 31.12.2034.

14. Generalmieter

Der Generalmietvertrag wurde von der Fondsgesellschaft mit der Jost Verwaltungs GmbH mit Sitz in Grünwald abgeschlossen, die die einzelnen Wohnungen untervermietet wird.

15. Generalmietvertrag

Die Immobilie wurde von der Fondsgesellschaft mit Generalmietvertrag vom 21.05.2014 nebst 1. Nachtrag zum Mietvertrag vom 22.06.2015 vermietet.

16. Gesamtinvestition

Die Gesamtinvestition der Fondsgesellschaft beläuft sich prognosegemäß auf EUR 13.790.000. Sie ist im Investitions- und Finanzierungsplan (abgedruckt in Kapitel 5 „Der Fonds in Zahlen“) dargestellt.

17. Gründungskommanditistin

Gründungskommanditistin ist die Melampus GmbH.

18. Hafteinlage

Die für die Kommanditisten in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage entspricht der festen Kapitaleinlage und beträgt insgesamt, für alle Anleger zusammen, EUR 530.000.

19. HVB

HypoVereinsbank, UniCredit Bank AG, München (vormals Hypo- und Vereinsbank AG, München).

20. HVB-Darlehenstranchen

Siehe „Tranche A“ und „Tranche B“.

21. Immobilie

Anlageobjekt der Fondsgesellschaft ist eine Studentenwohnanlage mit 78 Wohnungen in Garching, Freisinger Landstraße 47. Hierzu hat die Fondsgesellschaft 78 Sondereigentumseinheiten auf dem in der Stadt Garching, Gemarkung Garching gelegenen Grundbesitz Flurstück 164/6 im 1. - 4. OG errichteten Wohnungen einschließlich damit verbundener Miteigentumsanteile am Grundbesitz und den Gemeinschaftsflächen mit einer vermietbaren Wohn-/Nutzfläche von 2.539,40 m² erworben.

22. Investitions- und Finanzierungsplan

Der Investitions- und Finanzierungsplan stellt die prognostizierte Mittelherkunft und Mittelverwendung der Fondsgesellschaft dar. Er ist im Kapitel 5 „Der Fonds in Zahlen“ dargestellt. Es handelt sich um Prognosen.

23. Investitionsgegenstand

Siehe „Immobilie“.

24. Investmentvermögen

Siehe „Fondsgesellschaft“.

25. KAGB

Kapitalanlagegesetzbuch.

26. Komplementärin

Persönlich haftende Gesellschafterin und geschäftsführende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft ist die Garching SLC 2.2 Fonds Verwaltungs GmbH, mit dem Sitz in Grünwald. Geschäftsführer sind Herr Uwe Jost und Herr Jürgen Jost. Geschäftsanschrift ist: Nördliche Münchner Straße 16, 82031 Grünwald.

27. Melampus GmbH

Die Melampus Vermögensverwaltungs GmbH ist Gründungskommanditistin der Fondsgesellschaft und Verkäuferin der Immobilie. Die Anleger erwerben im Wege des Anteilskaufs von ihr Kommanditbeteiligungen an der Fondsgesellschaft. Zudem ist die Melampus GmbH Darlehens- und Sicherungsgeber sowie mit der Fondskonzeption beauftragt. Die Melampus GmbH hat ihren Sitz in Grünwald. Geschäftsanschrift ist: Nördliche Münchner Straße 16, 82031 Grünwald.

28. Pflichteinlage

Die von den Anlegern aufzubringende feste Kapitaleinlage und die variable Kapitaleinlage bilden zusammen die Pflichteinlage von insgesamt EUR 5.300.000. Der Anleger hat neben der Pflichteinlage ein Agio/einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der Pflichteinlage zu zahlen.

29. Prognoserechnung

Die Prognoserechnung stellt die prognostizierte liquiditätsmäßige und steuerliche Entwicklung der Fondsgesellschaft im Prognosezeitraum dar. Sie ist im Kapitel 5 „Der Fonds in Zahlen“ dargestellt. Es handelt sich um Prognosen.

30. Prognosezeitraum

Die Prognoserechnung stellt die prognostizierte liquiditätsmäßige und steuerliche Entwicklung der Fondsgesellschaft vom 01.06.2014 bis zum 31.12.2034 dar.

31. Prospekt

Dieser Prospekt ist eine dem Beteiligungsangebot zugrundeliegende, nach KAGB zu erstellende Vertriebsunterlage zur Information des Anlegers über das Beteiligungsangebot.

32. Schließung der Fondsgesellschaft

Die Schließung der Fondsgesellschaft erfolgt mit der Vollplatzierung, spätestens zum 31.12.2017.

33. Sicherheitsaval

Die Melampus GmbH hat sich gegenüber der Fondsgesellschaft zur Absicherung des von der Fondsgesellschaft übernommenen Darlehens HVB Tranche A verpflichtet, eine Sicherheit in Form einer Sicherungsgrundschuld zu bestellen. Hierfür erhält die Melampus GmbH eine als Sicherheitsaval bezeichnete Vergütung in Höhe von 1 % p. a. der zu bestellenden Sicherheit.

34. Tranche A

Die Fondsgesellschaft hat mit dem Verkäufer der Immobilie, der Melampus GmbH, vereinbart, ein ursprünglich der Melampus GmbH gewährtes Darlehen der HVB – Vertragsnummer 780074002 – zur teilweisen Tilgung des Kaufpreises für die Immobilie zu übernehmen. Das Darlehen valutiert im Zeitpunkt der Übernahme in Höhe von EUR 4.925.000. In selber Höhe gilt der Kaufpreis als getilgt. Die Darlehensbedingungen sind bis zum 31.12.2017 mit der HVB fest vereinbart. Danach erfolgen nach der Prognoserechnung zweimal Anschlussfinanzierungen bis zum 31.12.2034.

35. Tranche B

Des Weiteren hat die Fondsgesellschaft mit der HVB ebenfalls zur Finanzierung des Kaufpreises der Immobilie eine weitere Vereinbarung über ein Darlehen in Höhe von EUR 3.100.000 geschlossen. Die HVB reicht hiervon EUR 3.069.000 aus. EUR 31.000 werden als einmaliges Bearbeitungsentgelt belastet und verrechnet. Die Laufzeit des Darlehens ist bis zum 31.12.2039 vorgesehen.

36. Tranche C

Neben den beiden HVB-Darlehenstranchen nimmt die Fondsgesellschaft bei der Melampus GmbH zusätzlich langfristig Fremdmittel auf. Diese setzen sich zusammen aus EUR 200.000 für die Finanzierung der Anschaffungsnebenkosten mitsamt Grunderwerbsteuer und EUR 1.075.000, um die Tilgung der Tranche A bis zum 31.12.2017 zu ermöglichen. Das Darlehen Tranche C beträgt damit insgesamt EUR 1.275.000. Die Auszahlung der EUR 1.075.000 an die Fondsgesellschaft erfolgt schrittweise entsprechend der zu erbringenden Tilgungen für die Tranche A.

37. Variable Kapitaleinlage

Die von den Anlegern neben der festen Kapitaleinlage und dem Agio aufzubringende variable Kapitaleinlage beträgt EUR 4.770.000. Sie wird auf dem Kapitalkonto II erfasst. Feste Kapitaleinlage und die variable Kapitaleinlage bilden zusammen die Pflichteinlage.

38. Verkaufsprognose

Die Verkaufsprognose stellt den prognostizierten Veräußerungserlös bei einer angenommenen Veräußerung der Fondsimmoblie im Jahr 2034 und die sich daraus ergebende prognostizierte Schlussausschüttung an den Anleger dar. Sie ist im Kapitel 5.3 „Der Fonds in Zahlen/Verkaufsprognose“ dargestellt.

39. Vertrieb

Im Rahmen des Vertriebs wird den Anlegern die Möglichkeit zum Beitritt in die Fondsgesellschaft gegeben. Der Vertrieb beginnt mit Mitteilung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht an die Gesellschaft, dass mit dem Vertrieb begonnen werden kann (§ 316 Abs. 3 KAGB) und endet mit der Vollplatzierung, spätestens zum 31.12.2017.

40. Verwahrstelle

Verwahrstelle der Fondsgesellschaft ist die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft mit Sitz in Hamburg.

41. Verwaltungsgesellschaft

Siehe „Fondsgesellschaft“.

42. Vollplatzierung

Vollplatzierung liegt vor, wenn die Melampus GmbH im Rahmen des Beteiligungsangebots ihre gesamte Kommanditbeteiligung an Anleger veräußert hat.

43. WEG

Die Fondsgesellschaft ist mit der Immobilie Mitglied der aus der Melampus GmbH und ihr bestehenden Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft.

44. Zeichnungsschein

Um der Fondsgesellschaft beitreten zu können, hat der Anleger u. a. das dem Prospekt beigefügte Formular „Veräußerung Kommanditbeteiligung an der Garching SLC 2.2 Fonds GmbH & Co. geschlossene Investment-KG“ auszufüllen und zu unterzeichnen.

