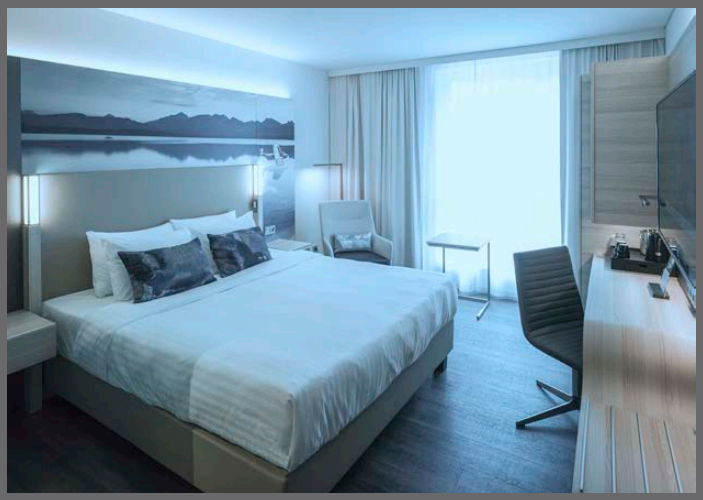
Dr. Peters
GROUP



VERKAUFSPROSPEKT

DS 142 HOTEL OBERPFAFFENHOFEN

GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen
Wirtschaftsregion München

COURTYARD
Marriott

Inhalt

04
1 | EDITORIAL

05
2 | BETEILIGUNGSANGEBOT IM ÜBERBLICK

11
3 | ANGABEN ZUR GESELLSCHAFT UND ZU DEN ANTEILEN

18
4 | ANLAGEZIEL UND ANLAGEOBJEKT

25
5 | RISIKEN DER BETEILIGUNG/RISIKOPROFIL

41
6 | WIRTSCHAFTLICHE ANGABEN [PROGNOSE]

46
7 | RECHTLICHE ANGABEN

57
8 | KURZANGABEN ZU BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

67
9 | ANGABEN ZUR KAPITALVERWALTUNGS-GESELLSCHAFT

72
10 | ANGABEN ZUR VERWAHRSTELLE

74
11 | INTERESSENKONFLIKTE

76
12 | ANLEGER-INFORMATIONEN

77
13 | INFORMATION AN DEN ANLEGER ZUR DATENVERARBEITUNG

79
14 | FERNABSATZ- UND VERBRAUCHER-INFORMATIONEN

84
15 | ANLAGEBEDINGUNGEN

89
16 | GESELLSCHAFTS-VERTRAG

107
17 | TREUHANDVERTRAG

111
18 | GLOSSAR

1 | EDITORIAL

Liebe Anleger,

das Kapitalanlageumfeld ist weiterhin dominiert von der langanhaltenden Niedrigzinsphase im Euroraum.

Gemessen an der Leitzinsentwicklung, liegen im nächsten Jahr zehn Jahre historisch niedriger Zentralbankzinsen hinter uns und trotz erster zaghafter Signale der Europäischen Zentralbank ist eine signifikante Zinswende nicht in Sicht.

Dies stellt sowohl Privatanleger als auch institutionelle Investoren, wie Banken und Versicherungen weiterhin vor die Herausforderung, auskömmliche Renditen bei kontrolliertem Risiko zu realisieren.

Die Anlageklasse Immobilien konnte, gemessen an der Immobilienpreisentwicklung der letzten Jahre, von diesem Umfeld profitieren und weist auch im Vergleich mit anderen Anlageklassen einen stabilen Wachstumstrend auf.

Deutschland steht für politische Stabilität und gilt daher weiterhin als beliebter Investitionsstandort.

Hotelimmobilien in Deutschland konnten im Zuge dieses Trends profitieren und weisen aktuell eine deutlich höhere Rendite als beispielsweise Büroimmobilen auf.

Gestützt durch eine kontinuierlich steigende Nachfrage nach Übernachtungen, ist das Interesse von privaten und institutionellen Anlegern an Hotelinvestments weiterhin hoch.

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend KVG) unterbreitet mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG (im Folgenden auch Gesellschaft genannt) ihren Anlegern eine Anlagemöglichkeit im Bereich der Hotelimmobilien.

Mit dem zweiundzwanzigsten Beteiligungsangebot im Bereich von Hotelinvestments unterstreicht die Dr. Peters Group den breiten Erfahrungsschatz als professioneller Asset Manager gerade in dieser Anlageklasse.

Das Hotel „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“ wurde im April 2018 fertiggestellt und im Mai 2018 eröffnet.

Mitten im Technologie-Cluster Oberpfaffenhofen, in unmittelbarer Nachbarschaft zum dortigen Sonderflughafen, kann es als aktuell einziges Marken-/Tagungshotel im Umkreis sowohl von der wachsenden Nachfrage des Standortes als auch gleichermaßen von der Nähe zu München als einer der stärksten Wirtschaftsregionen in Deutschland profitieren. Starnberger See und Ammersee als Freizeit- und Erholungszentren vervollständigen die Lagebeschreibung zwischen Arbeit und Erholung.

Ein langfristiger Pachtvertrag über 20 Jahre mit einer erfahrenen Hotelbetreibergruppe unter der Marke Courtyard by Marriott sind wesentliche Grundlagen für die prognostizierten Ergebnisse der Gesellschaft.

Dortmund, 15. Oktober 2018

2 | BETEILIGUNGSANGEBOT IM ÜBERBLICK

Anleger beteiligen sich mittelbar als Treugeber über die DS-AIF Treuhand GmbH an der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend auch „Gesellschaft“ genannt). Die mittelbare Beteiligung kann grundsätzlich jederzeit in eine unmittelbare Beteiligung als Kommanditist umgewandelt werden. Die Gesellschaft ist ein geschlossener inländischer alternativer Publikums-Investmentfonds (AIF) im Sinne des § 1 Abs. 5, Abs. 6 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB).

Das Kommanditkapital der Gesellschaft soll planmäßig auf bis zu € 12,54 Millionen erhöht werden. Anleger können der Gesellschaft ab einer Mindestbeteiligungssumme von € 20.000 beitreten, höhere Beteiligungsbeträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Zusätzlich fällt ein Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 5% der durch den Anleger gezeichneten Beteiligungssumme an.

Die Gesellschaft wird nach Maßgabe der regulatorischen Anforderungen des Kapitalanlagegesetzbuches („KAGB“) von der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend auch „KVG“ genannt) mit Sitz in Dortmund, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB verwaltet. Der KVG obliegt die kollektive Vermögensverwaltung der Gesellschaft. Dies umfasst insbesondere die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die Übernahme administrativer Tätigkeiten sowie sonstige Verwaltungstätigkeiten. Nähere Angaben zur KVG finden sich in Kapitel 9 „Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft“.

Der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde am 16. April 2014 erstmals die Erlaubnis für den Geschäftsbetrieb als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF sowie von geschlossenen inländischen Spezial-AIF durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) erteilt. Die Erlaubnis wurde am 1. September 2017 erweitert und im Zuge dessen neu ausgestellt.

Die Gesamtfinanzierungsmittel der Gesellschaft werden größtenteils für den Erwerb des Hotels „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“, Friedrichshafener Straße 3a in 82205 Gilching nebst 110 Stellplätzen im benachbarten Parkhaus (Teileigentum) verwendet. Die Gesellschaft investiert in einen einzelnen Sachwert und somit ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 2 KAGB.

Die der Gesellschaft beitretenden Anleger haben deshalb neben der Übernahme der vorgenannten Mindestbeteiligungssumme die Anforderungen an einen sogenannten qualifizierten Privatanleger gemäß § 1 Absatz 19 Nummer 33 Buchstabe a) Doppelbuchstaben bb) bis ee) KAGB zu erfüllen (siehe nähere Erläuterungen hierzu in Kapitel 3 „Angaben zur Gesellschaft und zu den Anteilen“).

Die Gesellschaft wurde auf bestimmte Zeit geschlossen und wird grundsätzlich mit Ablauf des 31. Dezember 2030 aufgelöst. Die Geschäftsführung der Gesellschaft kann mit Zustimmung der KVG die Laufzeit der Gesellschaft zweimal um jeweils zwei Jahre verlängern, wenn nach dem Ermessen der KVG durch die Laufzeitverlängerung nachhaltig höhere Erträge für die Gesellschaft zu erwarten sind, die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände zum geplanten Laufzeitende nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entsprechen und durch die Laufzeitverlängerung eine entsprechende Ergebnisverbesserung erwartet werden kann oder die Fortsetzung der Gesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist und die Anleger mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen einer Laufzeitverlängerung zustimmen.

Während der Dauer der Gesellschaft kann das Gesellschaftsverhältnis von einem Anleger nicht ordentlich, sondern nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die mit der Beteiligung verbundenen Rechte, insbesondere das Recht auf Ergebnisbeteiligung und Auszahlungen sowie Mitwirkungsrechte sind in Kapitel 3 „Angaben zur Gesellschaft und zu den Anteilen“, detailliert beschrieben.

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

Ein Überblick über die Risiken der Beteiligung findet sich in Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung/Risikoprofil“. Das Profil des typischen Anlegers findet sich in Kapitel 3 „Angaben zur Gesellschaft und zu den Anteilen“.

INVESTITIONSOBJEKT

Hotel:	**Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen**
Standort	Friedrichshafener Straße 3a in 82205 Gilching
Fertigstellung und Eröffnung	30. April 2018, Eröffnung im Mai 2018
Grundstücksgröße	2.837 m² (nur Hotel)
Bodenrichtwert Hotel	300 €/m² vor gutachterlicher Anpassung
Bruttogrundfläche	8.293 m² (nur Hotel)
Zimmeranzahl	174 Hotelzimmer, davon 20 Apartments
Zimmergröße	21 – 24 m² je Hotelzimmer inkl. Bad und 28 m² je Apartment inkl. Bad
Stellplätze	110 Stellplätze im Parkhaus (s.u.) plus 8 Außenstellplätze am Hotel
Weitere Flächen	Restaurantbereich mit ca. 100 Sitzplätzen, Barbereich, unterteilbare Tagungsräume für bis zu 120 Personen, Fitness- und Saunabereich etc.

Parkhaus:	
Standort	Friedrichshafener Straße in 82205 Gilching
Nutzungsart	Parkhaus
Fertigstellung	2013
Bruttogrundfläche	11.486 m², davon entfallen 3.073 m² auf den Miteigentumsanteil
Grundstücksgröße	2.196 m², davon entfallen 588 m² auf den Miteigentumsanteil
Stellplätze	110 Stellplätze von insgesamt 411 Stellplätzen
Miteigentumsanteil	26,754%

Zu dem vorgenannten Investitionsobjekt gehören weitere Grundstücke, u.a. eine Ausgleichsfläche (1.770 m²) sowie zwei Grünstreifen am Hotel bzw. Parkhaus.

PACHTVERTRAG

Pächter	Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH, Bahnhofstraße 67, 65185 Wiesbaden
Laufzeit des Pachtvertrages	Festlaufzeit 20 Jahre ab Übergabe des Hotels plus Option 2 x 5 Jahre zugunsten des Pächters, Übergabe an den Pächter erfolgte am 30. April 2018. Die Pachtvertragslaufzeit begann am 1. Mai 2018. Der Pächter ist zur Ausübung der Optionen verpflichtet, falls der Franchisegeber (s.u.) sein ihm gemäß Franchisevertrag zustehendes Optionsrecht unter dem Franchisevertrag ausübt. Der Pächter darf die Option(en) nicht ausüben, wenn der Franchisegeber das betreffende Optionsrecht nicht ausübt.
Übernahme durch die Gesellschaft	2. August 2018
Pachthöhe (zzgl. Umsatzsteuer)	Mai - Juli 2018: pachtfrei (bei Übernahme des Hotels durch die Gesellschaft bereits abgelaufen) August 2018 – April 2019: € 92.500 pro Monat Mai 2019 – April 2020: € 101.200 pro Monat / € 1.214.400 p.a. ab Mai 2020: € 115.120 pro Monat / € 1.381.440 p.a.
Wertsicherung	Pachtanpassung in Höhe von 70% der Änderung des Verbraucherpreisindex (2010 = 100), wenn sich dieser um 5% oder mehr ändert. Ausgangsmonat für die Wertsicherung ist der Indexstand 48 Monate nach Übergabe/letzter Anpassung, erste Anpassung frühestens zum Beginn des fünften Pachtjahres.

PACHTVERTRAG

Sicherheiten	Sechs Nettomonatspachten (€ 555.000) als Versicherungsbürgschaft (R+V Allgemeine Versicherung AG) sowie drei Nettomonatspachten (€ 277.500) als harte Patronatserklärung der Bierwirth & Kluth Hotel Management GmbH, letztere befristet für die ersten fünf Pachtjahre. Im Falle einer Inanspruchnahme sind die Sicherheiten wieder aufzufüllen.
Betriebskosten	Der Pächter trägt die Betriebs- und Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung mit Ausnahme der Grundsteuer und Kosten für den Hauswart/Hausverwaltung. Für die Betriebskosten, die der Pächter nicht direkt abrechnet, zahlt er ab Übernahme eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung von € 2.300 zzgl. Umsatzsteuer.
Hotelmarke / Franchisegeber	Das Hotel wird unter der Marke „Courtyard by Marriott" betrieben. Der Pächter hat einen entsprechenden Franchisevertrag mit der Global Hospitality Licensing S.à r.l. abgeschlossen. Global Hospitality Licensing S.à r.l. gehört zur Hotel-Gruppe Marriott International, Inc., USA.

INVESTITION UND FINANZIERUNG [PROGNOSE] [1]

Investitionsvolumen (inklusive Agio)	rund € 27,63 Millionen
Kaufpreis	€ 24.200.000; dies entspricht dem 17,52-fachen der Jahresnettokaltmiete ab dem 3. Jahr
Transaktionskosten	€ 1.330.000; entspricht rund 4,81% des Investitionsvolumens (inklusive Ausgabeaufschlag/Agio); davon € 847.000 Grunderwerbsteuer
Initialkosten	€ 2.022.113; (inklusive Ausgabeaufschlag/Agio) entspricht rund 7,32% des Investitionsvolumens (inklusive Ausgabeaufschlag/Agio), davon – € 168.613 Finanzierungskosten [2] – € 1.853.500 für Vergütungen Investitionsphase KVG, Platzierungsgarant und Sicherheitengeber sowie Vertrieb
Anfängliche Liquiditätsreserve	€ 80.197; entspricht rund 0,29% des Investitionsvolumens (inklusive Agio)
Kommanditkapital	rund € 12,54 Millionen; davon einzuwerbendes Kommanditkapital € 11,85 Millionen zuzüglich 5% Agio € 0,59 Millionen; in Summe entspricht dies rund 47,53% des Investitionsvolumens (inklusive Agio)
Langfristiges Bankdarlehen	zwei Darlehen über insgesamt € 14,5 Millionen; entspricht rund 52,47% des Investitionsvolumens (inklusive Agio)
Fondswährung	Euro (€)

1) Die aufgeführten Beträge verstehen sich zuzüglich etwaig anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer.
2) Die Zinsen für das Eigenmittelzwischenfinanzierungsdarlehen und die langfristigen Bankdarlehen sind in dieser Position nicht enthalten, siehe Kapitel 6 „Wirtschaftliche Angaben", Abschnitt „Finanzierungskosten".

VERÄUSSERUNG [PROGNOSE]

Geplanter Veräußerungszeitpunkt	Ende 2030 (nach rund 12,5 Betriebsjahren des Hotels)
Prognostizierter Liquidationserlös	€ 14,7 Millionen [1]
In % des Kommanditkapitals	rund 117%

1) Prognostizierter Verkaufserlös zuzüglich Liquiditätsreserve und abzüglich Verbindlichkeiten, Kosten etc.

Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Entwicklung.

BETEILIGUNGSMÖGLICHKEIT

Mindestbeteiligung	€ 20.000; höhere Beträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein
Ausgabeaufschlag/Agio	5% der gezeichneten Beteiligungssumme
Einkunftsarten und Besteuerung	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 EStG; eventuell zusätzlich Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 Abs. 1 Ziff. 7 EStG (vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft)
Beteiligung	indirekt als Treugeber über die DS-AIF Treuhand GmbH mit der Möglichkeit der späteren Umwandlung in eine direkte Kommanditbeteiligung an der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Anlegereignung	Qualifizierter Privatanleger im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 33 Buchstabe a) Doppelbuchstaben bb) bis ee) KAGB
Einzahlung	in €
Zahlung	100% der Beteiligungssumme zuzüglich 5% Agio unverzüglich nach Mitteilung über die Annahme des Beitritts

Investment-Highlights

STANDORT

- **Landkreis Starnberg in der Wirtschaftsregion München – einkommensstärkster Landkreis in Deutschland**
  Rund 25 Kilometer vom Münchener Hauptbahnhof entfernt liegt die drittgrößte Gemeinde Gilching (19.000 Einwohner) im Landkreis Starnberg. Das Hotel liegt im Asto Park, Teil des Gewerbegebietes Gilching-West, welches zusammen mit den weiteren Gewerbegebieten Argelsrieder Feld und Gilching-Süd sowie dem bedeutenden Sonderflughafen Oberpfaffenhofen einen prosperierenden Wirtschaftsstandort bildet. Gilching ist durch die gute Verkehrsanbindung (BAB 96, Ausfahrt „Oberpfaffenhofen" und S-Bahn S8 von und nach München Hbf.) zusätzlich an die Landeshauptstadt München angebunden.

- **Landkreis Starnberg – zwischen prosperierender Wirtschaft und eindrucksvoller Natur**
  Mit einem Kaufkraftindex von rund 144 Prozent des Bundesdurchschnitts (100 Prozent) bzw. € 33.102 je Einwohner verfügt der Landkreis Starnberg über das höchste Pro-Kopf-Einkommen aller Landkreise in der Bundesrepublik Deutschland. Im Zukunftsatlas 2016 belegte der Landkreis Starnberg Platz 8 von 402 Landkreisen, Kommunalverbänden und kreisfreien Städten in Deutschland und zählt damit zu den Regionen mit „Top Zukunftschancen".

  Das „Courtyard by Marriott" liegt in der Region „Starnberg-Ammersee" mit zahlreichen Strandbädern am Starnberger See, Ammersee, Weßlinger See, Wörthsee und Pilsensee, die auch bei Surfern und Seglern sehr beliebt sind. Darüber hinaus befinden sich innerhalb von 25 Kilometern zwölf Golfplätze. Des Weiteren gibt es im Landkreis unter anderem zehn Naturschutzgebiete sowie sechs Landschaftsschutzgebiete.

- **Wirtschaftsstandort Sonderflughafen Oberpfaffenhofen – Hochtechnologie mit langer Historie**
  Schon in den 1930er Jahren wurde das unmittelbar an das Hotel grenzende Gewerbegebiet durch die Dornier-Werke genutzt. Auch heute sind dieses und die weiteren dicht angrenzenden Gewerbegebiete durch Unternehmen der Luft- und Raumfahrttechnik geprägt – so gilt der Standort als der mitarbeiterstärkste des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR). Das DLR beschäftigt an 13 wissenschaftlichen Einrichtungen und Instituten etwa 1.800 Mitarbeiter. Schwerpunkte liegen in den Bereichen Weltraummissionen, Klimaforschung, Erdbeobachtung, Plasmaforschung, Kommunikation und Navigation sowie Robotertechnik. Weitere bedeutende Arbeitgeber sind Diehl Aviation, Dornier Seawings, RUAG Aerospace, 328 Support Services GmbH, 3M, Webasto und reisenthel. Auch Start-Ups haben sich angesiedelt, zum Beispiel die Lilium GmbH, die aktuell selbstfliegende Lufttaxis entwickelt.

- **Hotelneubau der Marriott-Gruppe – einziges internationales Markenhotel im Umkreis**
  Für den Wirtschaftsstandort mit 70 international tätigen Unternehmen und gut 9.000 Mitarbeitern stehen bisher vornehmlich privat geführte und kleine Hotelbetriebe zur Verfügung.

INVESTMENT-HIGHLIGHTS

Der Ende April 2018 fertiggestellte Hotelneubau „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen" ist das erste markengebundene Hotel in der Region. Das Haus ist mit seinen 174 Zimmern, davon 20 „Long-Stay-Apartments" und seinen Tagungsmöglichkeiten u.a. auf den Geschäftsreisenden ausgelegt, der sich im Großraum München bewegt. Das Haus verfügt neben einem Restaurant mit Show-Küche auch über einen Fitness- und Wellnessbereich. Durch bestehende Kontingentverträge mit umliegenden Unternehmen verfügt das Hotel bereits jetzt schon über eine Grundauslastung.

HOTELKONZEPT

- **Weltweit größte Hotelkette „Marriott" – Markengeber mit klarem Fokus**
  Marriott Int. Inc. – gegründet vor 90 Jahren – ist mit über 6.500 Häusern in 127 Ländern die größte Hotelkette weltweit (nach Zimmeranzahl). Die Marriott-Marke „Courtyard" wurde 1983 gegründet und verfügt mittlerweile über 1.156 Hotels in 47 Ländern. Das Konzept ist maßgeschneidert auf die Bedürfnisse moderner, anspruchsvoller Geschäftsreisender, die nach der Ankunft im Hotel über sämtliche notwendigen Ausstattungsmerkmale verfügen wollen: Restaurant, Fitness und Einkauf von Basisversorgung.

- **Hotelbetreibergruppe mit hoher Hotelkompetenz – Tochter von Bierwirth & Kluth**
  Der indexierte Pachtvertrag ist über 20 Jahre zuzüglich Verlängerungsoptionen mit der „Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH" abgeschlossen. Realotel ist eine 100%ige Tochter der Bierwirth & Kluth Hotel Management GmbH. Bierwirth & Kluth betreibt seit gut 20 Jahren Hotels in Deutschland und Österreich und verfügt somit über eine langjährige internationale Hotelexpertise. Hervorzuheben ist hierbei die Patronatserklärung über 3 Nettomonatspachten befristet auf 5 Jahre sowie die unbefristete Versicherungsbürgschaft über 6 Nettomonatspachten, die im Falle von Inanspruchnahmen wieder aufzufüllen sind. Bierwirth & Kluth verfügt über einen sehr guten Bonitätsindex von 189 (Wirtschaftsauskunftei Creditreform; 25. Juni 2018).

ATTRAKTIVE FONDSPARAMETER

- **Betriebsrisiko beim Pächter**
  Es handelt sich bei dem Betreibervertrag um einen Pachtvertrag und keinen Hotel-Managementvertrag. Entsprechend trägt der Pächter das Auslastungsrisiko, wesentliche Betriebskosten, Wartungskosten und Schönheitsreparaturen.

- **Geplante Auszahlung in Höhe von 5,5% p.a.**
  Es ist eine Auszahlung von 5,5% p.a. vor Steuern vom Kommanditkapital (ohne Agio) vorgesehen. Die Auszahlungen sollen vierteljährlich vorgenommen werden, womit ein regelmäßiger Kapitalmittelrückfluss an die Anleger über das Kalenderjahr erfolgen soll.

- **Tilgung**
  Die langfristigen Darlehen werden von der Münchener Hypothekenbank eG zur Verfügung gestellt. Der Zinssatz von 1,82% p.a. wurde für das erste Darlehen über € 13 Millionen für 10 Jahre festgeschrieben. Die jährliche Tilgung beträgt fix € 200.000 ab Februar 2019.

- **Platzierungsgarantie**
  Die Dr. Peters GmbH & Co. KG hat der Gesellschaft eine Platzierungsgarantie über das geplante zu platzierende Kommanditkapital gestellt.

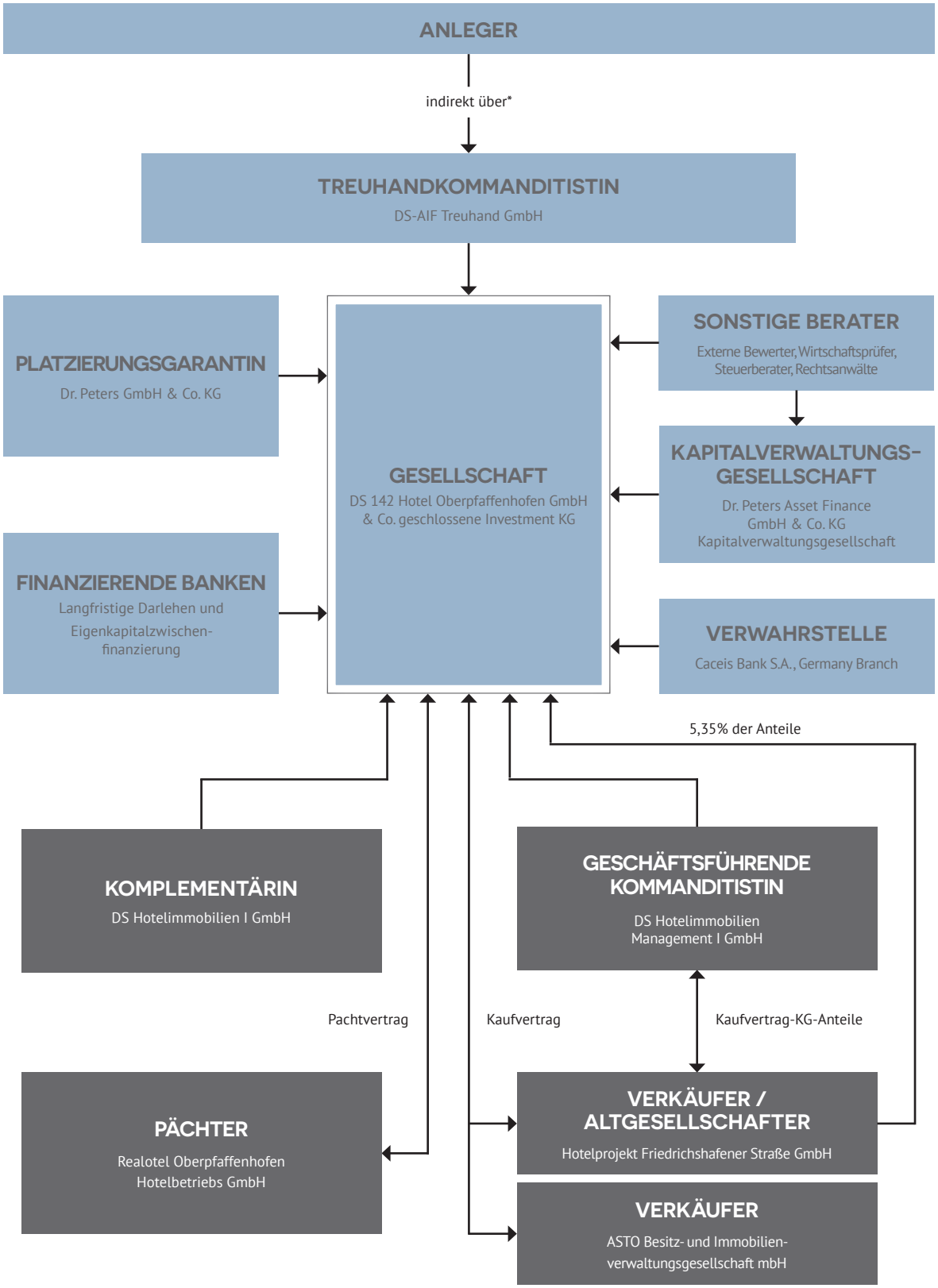
ANBIETERGRUPPE

- **Dr. Peters Performance**
  Die Dr. Peters Group konzipiert, platziert und managt seit über 40 Jahren geschlossene Sachwertinvestments. Seit 1977 hat die Dr. Peters Group insgesamt 21 Hotelfonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von € 180,8 Millionen aufgelegt und zählt damit zu den namhaften Hotelfonds-Initiatoren. Die durchschnittliche Gesamtauszahlung aller 17 bereits verkauften Hotels liegt bei 219% vor Steuern[1]. Weitere Informationen finden Sie unter www.dr-peters.de.

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

1) Kumulierte Auszahlungen (gewichtet) inklusive Verkauf bezogen auf das Investitionsvolumen ohne Agio. Eigene Berechnungen; Quellen: geprüfte Leistungsbilanz 2012, Dr. Peters Performance-Bericht 2015 (nicht von einem Wirtschaftsprüfer geprüft), Jahresabschlüsse 2017 (nicht von einem Wirtschaftsprüfer geprüft).

STRUKTURÜBERBLICK:
DS 142 HOTEL OBERPFAFFENHOFEN GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG



*) Die mittelbare Beteiligung kann grundsätzlich in eine unmittelbare Beteiligung als Kommanditist umgewandelt werden.

3 | ANGABEN ZUR GESELLSCHAFT UND ZU DEN ANTEILEN

1. FIRMA, SITZ

DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG mit Sitz in Dortmund, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund (nachfolgend „Gesellschaft" genannt).

2. UNTERNEHMENSGEGENSTAND

Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere der Erwerb und die Vermietung von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 (Sachwerte) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände sowie im Rahmen der Bildung einer Liquiditätsreserve die Anlage in (i) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB (ii) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und (iii) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

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

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

3. GRÜNDUNG, LAUFZEIT, GESCHÄFTSJAHR

Die Gesellschaft wurde am 26. Februar 2018 gegründet und am 6. März 2018 in das Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter der Handelsregisternummer HRA 18571 eingetragen. Die Gesellschaft unterliegt deutschem Recht.

Die Gesellschaft wurde auf bestimmte Zeit geschlossen und wird mit Ablauf des 31. Dezember 2030 aufgelöst (Auflösungszeitpunkt).

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

Die Gesellschaft wird ferner bei Erreichen oder Unmöglichwerden des Gesellschaftsgegenstandes – insbesondere im Fall des Verkaufs oder des Untergangs der in § 2 der Anlagebedingungen näher beschriebenen Hotelimmobilie – mit Wirkung zum Ablauf des Geschäftsjahres aufgelöst. Die Gesellschafter können jederzeit die Auflösung der Gesellschaft beschließen.

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

Das Datum der Auflegung dieses Investmentvermögens entspricht dem Datum der Vertriebsgenehmigung durch die BaFin.

4. GRÜNDUNGSGESELLSCHAFTER/ GESELLSCHAFTER ZUM ZEITPUNKT DER PROSPEKTAUFSTELLUNG

Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ist die DS Hotelimmobilien I GmbH mit Sitz in Dortmund, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 29796. Ihr Stammkapital beträgt € 25.000 und ist vollständig eingezahlt. Alleiniger Gesellschafter der Komplementärin ist die Dr. Peters Geschäftsführungs-GmbH. Geschäftsführer der Komplementärin sind Andreas Schütz und Stefan Lammerding. Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Geschäftsführende Kommanditistin ist die DS Hotelimmobilien Management I GmbH mit Sitz in Dortmund, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 29794. Ihr Stammkapital beträgt € 25.000 und ist vollständig eingezahlt. Alleiniger Gesellschafter der geschäftsführenden Kommanditistin ist die Dr. Peters GmbH & Co. KG. Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin sind Stefan Gerth und Marc Bartels. Die geschäftsführende Kommanditistin ist mit einer Kommanditeinlage in Höhe von € 18.930 an der Gesellschaft beteiligt. Die Einlage wurde am 9. Mai 2018 voll eingezahlt. Die für die geschäfts-

führende Kommanditistin in das Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt € 189,30.

Die Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH mit Sitz in Gilching, Landkreis Starnberg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 226998 mit eingetragener Geschäftsanschrift Friedrichshafener Straße 5, 82205 Gilching (nachfolgend „Kommanditist 2") hat mit Kaufvertrag vom 15. Mai 2018 von der DS Hotelimmobilien Management I GmbH eine Kommanditeinlage im Wege der Sonderrechtsnachfolge in Höhe von € 1.070 an der Gesellschaft erworben. Die im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt € 10,70. Vor dem Hintergrund des geplanten Finanzierungskonzeptes durch die Aufnahme („Platzierungsphase") neuer Gesellschafter („Anleger") verpflichtet sich Kommanditist 2 bereits jetzt, seine Einlage so zu erhöhen, dass er zu jedem Zeitpunkt in Höhe von 5,35% am Festkapital (Summe der Kapitalkonten I) beteiligt ist. Die Pflicht für Kommanditist 2, an der oder den Kapitalerhöhungen teilzunehmen, ist dabei auf einen von ihm zu erbringenden Gesamtbetrag von € 690.000 begrenzt. Kommanditist 2 hat die Einlage zunächst als Stiller Gesellschafter eingebracht, die entsprechend dem Platzierungsverlauf im Kommanditkapital umgebucht wird (s. auch Kapitel 7 „Rechtliche Angaben", Punkt 7.) Ein Agio ist von Kommanditist 2 nicht zu erbringen. Die im Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt sodann 1% der Pflichteinlage. Gesellschafter der Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH zu je 50% sind Ekkehardt Fabian und Dr. Bernd Schulte-Middelich, die gleichzeitig Geschäftsführer sind.

5. TREUHANDKOMMANDITISTIN

Die DS-AIF Treuhand GmbH mit Sitz in Dortmund, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 26739, wird sich mit dem Beitritt des ersten Treugebers als Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligen. Geschäftsführer der Treuhandkommanditistin ist Marc Bartels.

6. KAPITAL DER GESELLSCHAFT

Zum Zeitpunkt der Auflegung der Gesellschaft beträgt die Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Gesellschaft € 20.000. Dabei handelt es sich ausschließlich um Kommanditkapital, welches von der Gründungskommanditistin DS Hotelimmobilien Management I GmbH (94,65%) sowie der Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH (5,35% / Verkäufer des Hotels) gehalten wird.

Es ist vorgesehen, das Kommanditkapital der Gesellschaft durch Aufnahme weiterer Gesellschafter und damit die Erhöhung der Kapitaleinlage von Kommanditisten (über die später der Gesellschaft beitretenden Treuhandkommanditistin) schrittweise planmäßig auf bis zu € 12,54 Millionen zu erhöhen. Das Kapital der Gesellschaft kann maximal auf bis zu € 12,89 Millionen erhöht werden.

Die geschäftsführende Kommanditistin hat das Recht, ihre Einlage stets mindestens so zu erhalten, dass sie zu jedem Zeitpunkt in Höhe von 5,25% am Festkapital (Summe der Kapitalkonten I) beteiligt ist. Der Verkäufer wird planmäßig seine Kapitaleinlage von derzeit € 1.070 fortlaufend erhöhen und stets 5,35% des Kommanditkapitals halten. Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet die Treuhandkommanditistin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Anlegers/Treugebers.

7. PLATZIERUNGSZEITRAUM

Der Zeitraum der Platzierung des Kommanditkapitals der Gesellschaft endet voraussichtlich am 31. März 2020 oder, sofern das Kommanditkapital der Gesellschaft zu einem früheren Zeitpunkt voll platziert sein sollte, zu diesem früheren Zeitpunkt. Die geschäftsführende Kommanditistin („Geschäftsführung") ist berechtigt, den Platzierungszeitraum ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter mit Wirkung für alle Gesellschafter um bis zu ein Jahr zu verlängern.

8. PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS

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

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

Das Beteiligungsangebot ist daher nicht für diejenigen Anleger geeignet, die auf eine feste Verzinsung, einen bestimmten Rückzahlungsbetrag und/oder einen feststehenden Rückzahlungszeitpunkt ihrer Kapitaleinlage angewiesen sind.

Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger mit eigener wirtschaftlicher Erfahrung, die hinsichtlich der angebotenen Beteiligung an der Gesellschaft über ein Grundverständnis für wirtschaftliche Zusammenhänge (Chancen und Risiken) verfügen und sich langfristig engagieren wollen.

Da die Gesellschaft ihr Gesellschaftsvermögen ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB investiert, ist eine Beteiligung an der Gesellschaft gemäß § 262 Abs. 2 KAGB nur für sogenannte „qualifizierte Privatanleger" im Sinne des § 1 Absatz 19 Nummer 33 Buchstabe a) Doppelbuchstaben bb) bis ee) KAGB möglich. Die Mindestbeteiligung liegt daher bei € 20.000. Zudem hat jeder Anleger gesondert anzugeben, dass er sich der Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Investition bewusst ist. Der Sachverstand, die Erfahrungen und die Kenntnisse des Anlegers werden von der KVG im Auftrag der Geschäftsführung unter der Annahme bewertet, dass der Anleger nicht

über die Marktkenntnisse und Erfahrungen eines professionellen Kunden im Sinne der „MiFiD-Richtlinie“ (Anhang II Abschnitt I der Richtlinie 2004/39/EG) verfügt. Die KVG oder die beauftragte Vertriebsgesellschaft muss im Rahmen der vorgenommenen Bewertung des Anlegers unter Berücksichtigung der Art der beabsichtigten Investition des Anlegers hinreichend davon überzeugt sein, dass der Anleger in der Lage ist, seine Anlageentscheidung selbst zu treffen, die damit einhergehenden Risiken versteht und dass eine solche Verpflichtung für den Anleger angemessen ist. Die KVG wird dem Anleger die Vornahme der Bewertung schriftlich bestätigen und dabei angeben, ob die vorgenannten Voraussetzungen durch den Anleger erfüllt werden.

Die KVG ist berechtigt, in Deutschland ansässige und unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen sowie Kapitalgesellschaften, die die Gesellschaftsbeteiligung im eigenen Namen und für eigene Rechnung halten, als Anleger zur Beteiligung an der Gesellschaft zuzulassen. Weitere Einzelheiten hierzu ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag (siehe Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“).

Aufgrund der geplanten Laufzeit sollten Anleger beim Erwerb der Beteiligung über einen langfristigen Anlagehorizont verfügen und sich der eingeschränkten Handelbarkeit (s. Punkt 15) der Beteiligung bewusst sein.

9. BEITRITT VON ANLEGERN, EINZAHLUNG, AUSGABEAUFSCHLAG/AGIO

Im Rahmen der Platzierung des Kommanditkapitals wird die KVG von allen Gesellschaftern ermächtigt, mit beitrittswilligen Anlegern entsprechende Vereinbarungen über die Beteiligung dieser Anleger an der Gesellschaft abzuschließen.

Da die Gesellschaft ihr Gesellschaftsvermögen ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB investiert, ist eine Beteiligung an der Gesellschaft gemäß § 262 Abs. 2 KAGB nur für sogenannte „qualifizierte Privatanleger“ möglich. Weitere Informationen hierzu finden sich im § 6 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages.

Die Mindestbeteiligungssumme eines Anlegers an der Gesellschaft beträgt € 20.000 zuzüglich 5% Ausgabeaufschlag/Agio. Eine höhere Beteiligungssumme muss jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Aus der gezeichneten Kommanditeinlage des Direktkommanditisten wird ein Teilbetrag in Höhe von 1% in das Handelsregister als Hafteinlage eingetragen.

Das durch den Anleger gezeichnete Kommanditkapital zuzüglich 5% Ausgabeaufschlag/Agio entspricht dem Ausgabepreis für den Anleger. Der Ausgabeaufschlag/Agio wird zur anteiligen Begleichung der Eigenkapitalvermittlungskosten verwendet. Der Ausgabepreis wird im vorliegenden Verkaufsprospekt und laufend im Internet unter www.dr-peters.de veröffentlicht. Änderungen des Ausgabepreises sind nicht vorgesehen.

Der Anleger ist verpflichtet, an seiner nach Maßgabe des Geldwäschegesetzes erforderlichen Identifizierung mitzuwirken und die eventuell entstehenden Kosten zu tragen.

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

Die KVG ist verpflichtet, dem Anleger unverzüglich nach erfolgter Annahme der Beitrittserklärung die Annahme in Textform mitzuteilen und den Anleger zur Einzahlung der in der Beitrittserklärung gezeichneten Kommanditeinlage und des zu entrichtenden Agios aufzufordern, sofern diese nicht bereits eingezahlt sein sollten.

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

Gemäß § 152 Absatz 3 KAGB erlischt mit vollständiger Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage der Einzahlungsanspruch der Gesellschaft. Anleger sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Anleger ist ausgeschlossen.

Grundsätzlich können in Deutschland ansässige und unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen sowie Kapitalgesellschaften der Gesellschaft als Gesellschafter beitreten. Im Einzelfall kann die KVG nach ihrem freien Ermessen auch natürliche Personen, wenn diese im Ausland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind, sowie Personengesellschaften und andere juristische Personen, wenn diese in Deutschland ansässig sind und ausländische juristische Personen als Anleger zulassen.

Ausgeschlossen sind Anleger, die US-Steuerpflichtige oder spezifizierte US-Personen (für FATCA-Zwecke) sind. Die gemeinschaftliche Übernahme eines Gesellschaftsanteils durch Ehegatten, Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaften ist genauso ausgeschlossen. Ein Anleger darf zudem keine „gesperrte Person“ oder ein „Wettbewerber“ gemäß Definition im Pachtvertrag mit der Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH sein (siehe Kapitel 7 „Rechtliche Angaben“, Abschnitt „Pachtvertrag“).

Die Anleger sind verpflichtet, der KVG jede nach dem Beitritt eintretende Veränderung ihrer Anschrift, ihrer Ansässigkeit oder unbeschränkten Steuerpflicht unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Zudem sind sie einmal jährlich verpflichtet, der Gesellschaft auf Anforderung schriftlich zu erklären und ggf. durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, dass sie keine

US-amerikanische oder kanadische Staatsbürgerschaft besitzen, keinen Wohnsitz/Sitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in den USA oder Kanada einschließlich der jeweiligen Hoheitsgebiete haben und nicht Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis (Greencard) für die USA oder Kanada sind.

10. GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG, VERGÜTUNG

Die Komplementärin ist zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft berechtigt. Die Komplementärin und ihre Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Für die Übernahme der unbeschränkten persönlichen Haftung erhält die Komplementärin eine im Verhältnis der Gesellschafter untereinander als Aufwand zu behandelnde Haftungsvergütung in Höhe von € 4.284 p.a. inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer, die in monatlichen Teilbeträgen vorschüssig zahlbar ist. Die Haftungsvergütung für das erste Geschäftsjahr wird zeitanteilig gezahlt, berechnet ab dem 1. des Monats, in dem der Kaufvertrag vollzogen wurde. Die Haftungsvergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2020 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 1,75%. Die vorgenannte Haftungsvergütung ist begrenzt auf 0,1% p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

Zur Geschäftsführung der Gesellschaft ist ausschließlich die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Die Komplementärin ist im Innenverhältnis von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Die geschäftsführende Kommanditistin muss mindestens über zwei Geschäftsführer verfügen, die die Anforderungen des § 153 Abs. 2 KAGB erfüllen. Die Geschäftsführung ist berechtigt und verpflichtet, im Namen und für Rechnung der Gesellschaft eine externe KVG im Sinne der §§ 17 ff. KAGB zu bestellen und der KVG in erforderlichem Umfang Vollmacht zum rechtsgeschäftlichen Handeln für die Gesellschaft zu erteilen.

Für die Wahrnehmung der Geschäftsführungsaufgaben erhält die geschäftsführende Kommanditistin eine im Verhältnis der Gesellschafter untereinander als Aufwand zu behandelnde Geschäftsführungsvergütung in Höhe von € 4.284 p.a. inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer, die in monatlichen Teilbeträgen vorschüssig zahlbar ist. Die Geschäftsführungsvergütung für das erste Geschäftsjahr wird zeitanteilig gezahlt, berechnet ab dem 1. des Monats, in dem der Kaufvertrag vollzogen wurde. Die Geschäftsführungsvergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2020 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 1,75%. Die vorgenannte Geschäftsführungsvergütung ist begrenzt auf 0,1% p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

11. ART, RECHTE UND HAUPTMERKMALE DER ANTEILE

Durch wirksamen Beitritt ist jeder Anleger als Treugeber über die Treuhandkommanditistin mittelbar als Kommanditist an der Gesellschaft beteiligt.

Die mittelbare Beteiligung an der Gesellschaft als Treugeber gewährt den Anlegern die gesetzlichen Informations- und Kontrollrechte (§§ 166 HGB, 160 Abs. 3 KAGB). Den Anlegern wird der Jahresbericht der Gesellschaft auf Anfrage in Textform vorgelegt. Zudem kann sich der Anleger auch im Internet über die Abrufmöglichkeiten informieren (siehe Kapitel 12 „Anlegerinformationen“).

Weitere Rechte der Anleger sind das Recht auf Beteiligung am Gewinn und Verlust, Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, das Stimm- und Verfügungsrecht, Entnahmerechte (Auszahlungsrechte) und das Recht auf ein Auseinandersetzungsguthaben und einen Liquidationserlös.

Den Rechten der Anleger stehen Pflichten, insbesondere die Erbringung der gezeichneten Kommanditeinlage und das zu entrichtende Agio, gegenüber.

Alle von der Gesellschaft ausgegebenen Kommanditanteile haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale bzw. vermitteln die gleichen Rechte und Pflichten. Anteilsklassen werden nicht gebildet.

12. RECHTSSTELLUNG DER TREUGEBER

Die Aufgabe und Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin bestimmt sich nach dem mit dem Anleger abzuschließenden Treuhandvertrag, der diesem Verkaufsprospekt in vollem Wortlaut als Anlage (siehe Kapitel 17 „Treuhandvertrag“) beigefügt ist.

Die Treuhandkommanditistin fungiert als Registertreuhand und übernimmt die Treuhandstellung. Die Treuhandkommanditistin nimmt an der Kapitalerhöhung der Gesellschaft zwar im eigenen Namen, jedoch als Treuhänderin für fremde Rechnung teil und hält ihren Gesellschaftsanteil als Treuhänder für die Anleger (Treugeber).

Für die Treuhandkommanditistin wird unabhängig von der Höhe der von den mittelbar als Treugeber beteiligten Anlegern übernommenen Pflichteinlagen eine Haftsumme in Höhe von € 1.000 in das Handelsregister eingetragen. Die mittelbar als Treugeber beteiligten Anleger haben die Treuhandkommanditistin im Falle einer Inanspruchnahme durch Gläubiger der Gesellschaft freizustellen; die anteilige Freistellungsverpflichtung des einzelnen Anlegers ist dabei jedoch auf einen Betrag in Höhe von 1,0% der jeweils übernommenen Pflichteinlage beschränkt.

Die Treugeber haben im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Vermögen und Ergebnis der Gesellschaft, an einem Auseinandersetzungsguthaben und einem Liquidationserlös sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte, insbesondere Stimmrechte und Entnahmerechte (Auszahlungsrechte).

Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, an den Gesellschafterversammlungen der Gesellschaft teilzunehmen und in den Gesellschafterversammlungen die ihr erteilten

Stimmrechtsvollmachten weisungsgemäß auszuüben. Ohne Weisung enthält sie sich der Stimme.

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

Jeder Treugeber kann den Treuhandvertrag jederzeit schriftlich kündigen (siehe Kapitel 17 „Treuhandvertrag") und die Übertragung der für ihn treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung von der Treuhandkommanditistin auf sich sowie seine unmittelbare Eintragung als Kommanditist im Handelsregister verlangen. Die diesbezüglich entstehenden Kosten sind durch den Anleger zu tragen (siehe Kapitel 6 „Wirtschaftliche Angaben (Prognose)"). Löst der Wechsel eines Treugebers in die Stellung als Kommanditist Grunderwerbsteuer aus, so hat der betreffende Anleger dem Schuldner der Grunderwerbsteuer (sog. Steuerschuldner) die aus dem Wechsel resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten. Dies gilt auch, soweit die Grunderwerbsteuer infolge des Erwerbs weiterer Anteile an der grundbesitzenden Gesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt entstehen sollte.

Für die Wahrnehmung der übernommenen Aufgaben als Registertreuhänder und Stimmrechtsvertreter erhält die Treuhandkommanditistin von der KVG eine Vergütung in Höhe von € 7.854 p.a. inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer von derzeit 19%. Die Vergütung für das erste Geschäftsjahr wird zeitanteilig ab der Vertriebsgenehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) für die Gesellschaft gezahlt. Die Vergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2020 und anschließend in jedem Folgejahr jeweils um 1,75%.

13. GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE

Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Rahmen einer schriftlichen Beschlussfassung im Umlaufverfahren herbeigeführt, soweit nicht gesetzlich die Durchführung einer Gesellschafterversammlung als Präsenzveranstaltung vorgeschrieben ist oder die Geschäftsführung eine solche für zweckmäßig hält. Jeder Gesellschafter ist berechtigt, sich auf der Gesellschafterversammlung durch die Treuhandkommanditistin oder durch einen schriftlich zu bevollmächtigenden Dritten vertreten zu lassen.

Beschlussfassungen über die im Gesellschaftsvertrag festgelegten Angelegenheiten der Gesellschaft werden grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Enthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Die Verschiebung des Auflösungszeitpunktes (bis zu zwei Mal um jeweils zwei Jahre) der Gesellschaft bedarf neben der Zustimmung der KVG auch der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Hierfür ist eine einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich.

Bestimmte Gesellschafterbeschlüsse (u.a. Änderung des Gesellschaftsvertrages, Auflösung der Gesellschaft) bedürfen einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich.

Das Stimmrecht der Anleger richtet sich nach der Höhe der Pflichteinlage. Ein Kapitalanteil von € 1,00 gewährt jeweils eine Stimme. Die Komplementärin hat 20.000 Stimmen. Die Treuhandkommanditistin darf die auf die von ihr treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen entfallenden Stimmen nur nach vorheriger Weisung durch die jeweiligen Anleger ausüben.

14. ERGEBNISBETEILIGUNG, ERMITTLUNG UND VERWENDUNG DER ERTRÄGE, ENTNAHMEN

Die Anleger sind im Verhältnis ihres Festkapitalkontos (auf dem die gezeichnete Pflichteinlage des Anlegers gebucht wird) zueinander am Ergebnis und am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. Die Beteiligung der Anleger am Ergebnis der Gesellschaft beginnt ab dem auf die vollständige Einzahlung ihrer gezeichneten Pflichteinlage und des Agios folgenden Monat.

Soweit rechtlich zulässig, werden die Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts zur Gesellschaft und ohne zeitliche Begrenzung dieser Regelung gleich gestellt. Hierzu wird ein positives Ergebnis eines Geschäftsjahres zunächst den Gesellschaftern bis zur Höhe der insgesamt in diesem Geschäftsjahr und in den vorangegangenen Geschäftsjahren tatsächlich erfolgten Auszahlungen als Vorabgewinn zugewiesen, und zwar im Verhältnis der bis dahin insgesamt erfolgten Auszahlungen zueinander, und ein negatives Ergebnis eines Geschäftsjahres oder ein nach der Zuweisung von Vorabgewinnen noch verbleibendes positives Ergebnis eines Geschäftsjahres so lange und in dem Umfang vorab den betreffenden Gesellschaftern zugerechnet, bis alle Gesellschafter, an dem bis zu diesem Zeitpunkt insgesamt erwirtschafteten Ergebnis der Gesellschaft entsprechend ihrer auf dem Kapitalkonto I (Festkapitalkonto) gebuchten Pflichteinlagen zueinander gleichmäßig beteiligt sind.

Die Ermittlung der Erträge der Gesellschaft erfolgt nach Maßgabe der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV). Die Gesellschaft erzielt Erträge aus der Verpachtung der Immobilie, Zinsen aus Liquiditätsanlagen sowie aus der Veräußerung der Immobilie. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft sowie Veräußerungserlöse sollen an die Anleger ausgezahlt werden.

Soweit die Gesellschaft nach der Bildung einer Liquiditätsreserve über freie Liquidität verfügt, kann die KVG diese an die Gesellschafter auszahlen. Die Gesellschafter stimmen dieser Vorgehensweise vorab zu, so dass es bezüglich der jeweiligen Auszahlungen keines gesonderten Beschlusses der Gesell-

schafter bedarf. Die Auszahlungen sollen quartalsweise – jeweils zum Ende eines Quartals – erfolgen. Beschließen die Gesellschafter ihrerseits über die Vornahme von Auszahlungen, kann die Geschäftsführung bzw. die von dieser im Namen der Gesellschaft bestellte KVG beschlossene Auszahlungen reduzieren oder aussetzen, soweit der im Rahmen des Liquiditäts- und/oder Risikomanagements ermittelte Liquiditätsbedarf der Gesellschaft dies erfordert.

Auszahlungen erfolgen grundsätzlich im Verhältnis der auf dem Festkapitalkonto (Kapitalkonto I) gebuchten Pflichteinlagen der Anleger zueinander. Für etwaige Auszahlungen während der Platzierungsphase und für die erste Auszahlung nach Ende der Platzierungsphase richtet sich abweichend hiervon die anteilige Beteiligung der Gesellschafter an den Auszahlungen nicht nur nach dem Verhältnis der gebuchten Pflichteinlagen, sondern zugleich danach, dass die Gesellschafter jeweils zeitanteilig ab dem auf die vollständige Einzahlung ihrer gezeichneten Pflichteinlage und des Agios folgenden Monat auszahlungsberechtigt sind, frühestens jedoch ab dem Monat, der dem Monat folgt, in dem die Übergabe des Anlageobjekts und die Kaufpreiszahlung erfolgt sind. Weitere Informationen hierzu finden sich in Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“, § 12 f. des Gesellschaftsvertrages.

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

Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder Auszahlungen bzw. Entnahmen des Anlegers, die den Betrag der Kommanditeinlage unter den im Handelsregister eingetragenen Betrag der Hafteinlage herabmindern, führen gemäß § 172 Abs. 4 HGB zu einem Wiederaufleben der Haftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern. Auszahlungen, die eine Rückgewähr der Hafteinlage darstellen oder die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage herabmindern, dürfen nur mit der vorherigen Zustimmung des unmittelbar bzw. über die Treuhandkommanditistin mittelbar beteiligten Anlegers erfolgen. Vor der Erteilung der Zustimmung hat die Geschäftsführung die betroffenen beteiligten Anleger darauf hinzuweisen, dass sie durch die gegenüber der Treuhandkommanditistin bestehende Freistellungsverpflichtung den Gläubigern der Gesellschaft mittelbar haften, soweit die Hafteinlage durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird. Anleger, die unmittelbar an der Gesellschaft beteiligt sind, sind vor Erteilung der Zustimmung darauf hinzuweisen, dass sie den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haften, soweit die Hafteinlage durch die Einlagenrückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird.

15. ÜBERTRAGUNG VON ANTEILEN, EINGESCHRÄNKTE HANDELBARKEIT

Jeder Anleger kann mit schriftlicher Zustimmung der Geschäftsführung seine Beteiligung an der Gesellschaft im Wege der Abtretung auf Dritte übertragen oder über seinen Anteil oder einzelne Ansprüche hieraus in sonstiger Weise verfügen. Der Dritte, an den die Übertragung beabsichtigt ist, hat die in § 6 Ziffer 2 und Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages genannten Voraussetzungen zu erfüllen.

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

Die Übertragung der Beteiligung ist dem Treuhänder und der Geschäftsführung stets durch Vorlage eines schriftlichen Übertragungsvertrages beziehungsweise einer öffentlich beglaubigten Kopie desselben anzuzeigen und bedarf der Zustimmung der Geschäftsführung.

Die Zustimmung der Geschäftsführung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Diese sind in § 16 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages, siehe Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“, geregelt.

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

Beabsichtigt ein Anleger seine Beteiligung entgeltlich an einen Dritten zu übertragen, steht einem von der Geschäftsführung benannten Dritten ein Vorkaufsrecht zu. Das Vorkaufsrecht kann binnen vier Wochen nach Vorlage einer Ausfertigung oder beglaubigten Kopie des Übertragungsvertrages ausgeübt werden. Nimmt ein von der Geschäftsführung benannter Dritter sein Vorkaufsrecht wahr, ist der Anleger verpflichtet, seine Beteiligung gegen Zahlung des Kaufpreises an diesen Dritten zu übertragen. Nimmt ein von der Geschäftsführung benannter Dritter sein Vorkaufsrecht nicht wahr oder wird ein solcher innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Vorlage einer öffentlich beglaubigten Kopie des Übertragungsvertrages nicht benannt, so kann der Anleger seine Beteiligung entsprechend dem vorgelegten Übertragungsvertrag an den dort benannten Dritten übertragen.

Der Erwerber eines Anteils muss vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des veräußernden Anlegers eintreten und – soweit ein Treuhandverhältnis mit der Treuhandkommanditistin besteht – dem Treuhandvertrag beitreten.

Sämtliche Kosten für die entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung der Beteiligung und etwaige infolge der Übertragung bei der Gesellschaft anfallenden Steuern trägt im

Verhältnis zur Gesellschaft der neu eintretende Gesellschafter. Für die Bearbeitung der Übertragung der Beteiligung erhält die Gesellschaft die nachgewiesenen Verwaltungskosten. Löst die Übertragung Grunderwerbsteuer aus, so hat der neu eintretende Kommanditist dem Schuldner der Grunderwerbsteuer die aus der Übertragung resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten. Dies gilt auch, soweit die Grunderwerbsteuer infolge des Erwerbs weiterer Anteile an der grundbesitzenden Gesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt entstehen sollte.

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

16. KÜNDIGUNG, AUSSCHLUSS, ABFINDUNG, RÜCKGABERECHTE, RÜCKNAHMEPREIS

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

Gemäß § 17 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages kann ein Anleger ferner aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, insbesondere bei Verstoß gegen § 6 Ziffer 2 und 4 des Gesellschaftsvertrages oder bei Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Gesellschafters oder bei dessen Ablehnung mangels Masse (siehe Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag“).

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

Scheidet ein Anleger aus der Gesellschaft aus, hat er einen Anspruch auf Zahlung eines Auseinandersetzungsguthabens, das nach den gesellschaftsvertraglich festgelegten Regelungen zu ermitteln ist. Grundsätzlich hat der Gesellschafter gegenüber der Gesellschaft Anspruch auf Zahlung des auf seinen Anteil entfallenden Nettoinventarwerts ermittelt zum Zeitpunkt des auf das Wirksamwerden des Ausscheidens folgenden Quartalsendes. Kosten, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Ausscheiden eines Gesellschafters entstehen, insbesondere Kosten für die Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens, trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der ausscheidende Gesellschafter. Insoweit wird auf § 17 des Gesellschaftsvertrages verwiesen. Weiterhin kann Grunderwerbsteuer anfallen, auf die Ausführungen unter Punkt 15 wird verwiesen.

17. AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT

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

Mit Ablauf der gesellschaftsvertraglich festgelegten Dauer der Gesellschaft wird diese abgewickelt. Die Abwicklung erfolgt durch die von der Geschäftsführung im Namen der Gesellschaft beauftragte KVG als Liquidatorin, sofern die Gesellschafter nicht durch Gesellschafterbeschluss eine andere Liquidatorin bestimmen.

Die KVG verwertet als Liquidatorin das Gesellschaftsvermögen der Gesellschaft unter Wahrung der Interessen der Anleger. Die KVG hat nach Maßgabe des § 161 Abs. 3 KAGB jährlich sowie auf den Tag an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des § 158 KAGB entspricht. Die Liquidation erfolgt nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften des KAGB und des HGB. Der Liquidationserlös ist in folgender Reihenfolge zu verteilen: a) Begleichung der sonstigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber externen Gläubigern; b) Begleichung etwaig ausstehender Vergütungen und Auslagen der Komplementärin und des geschäftsführenden Kommanditisten nach dem Gesellschaftsvertrag; c) Auszahlung des restlichen Liquidationserlöses an die Gesellschafter, wobei jeder Gesellschafter einen Anteil am restlichen Liquidationserlös enthält, der dem Verhältnis aus der Summe seines Kapitalkontos I und dem ihm zuzurechnenden Teilbetrag der gesamthänderisch gebundenen Rücklage zu der Summe der Kapitalkonten I aller Gesellschafter und der gesamthänderisch gebundenen Rücklage entspricht.

18. ANWENDBARES RECHT, GERICHTSSTAND

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

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

Anleger können jederzeit wegen behaupteter Verstöße gegen das KAGB Beschwerde bei der BaFin einlegen. Anleger können bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB die Schlichtungsstelle anrufen, die für die außergerichtliche Beilegung von Verbraucherrechtsstreitigkeiten bei der BaFin einzurichten ist.

Im Rahmen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft und des Treuhandvertrages ist keine außergerichtliche Streitschlichtung vereinbart.

Zur Durchsetzung ihrer Rechte können die Anleger den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten beschreiten.

4 | ANLAGEZIEL UND ANLAGEOBJEKT

1. ANLAGEZIEL

Als Anlageziel der Gesellschaft werden Erträge aus der langfristigen Verpachtung des Hotels „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen" in Gilching (inkl. der Stellplätze im benachbarten Parkhaus) sowie aus dessen Veräußerung angestrebt.

2. ANLAGEPOLITIK UND ANLAGESTRATEGIE

Die Anlagestrategie besteht in dem Erwerb des Anlageobjekts und der Erzielung von Erträgen aus der Verpachtung dieses Hotels. Das Hotel soll planmäßig bis Ende 2030 gehalten und anschließend veräußert werden. Je nach Entwicklung der aktuellen Marktlage ist auch ein früherer oder späterer Verkauf unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlagebedingungen möglich. Die Anlagepolitik der Gesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen und durchzuführen, die der Anlagestrategie dienen.

Zu diesem Zweck hat die Gesellschaft mit der Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH sowie der ASTO Besitz- und Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH am 18. Mai 2018 einen Grundstückskaufvertrag abgeschlossen. Von der Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH wurde der Grundbesitz eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Starnberg, Grundbuch von Gilching, Blatt 12637, Flurstücke 3244/22, 3239/27 und 3239 von der Gesellschaft erworben.

Die ASTO Besitz- und Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH hat 267,54/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Gilching des Amtsgerichts Starnberg, Blatt 13474, Flurstück 3239/34 und Flurstück 3239/35 an die Gesellschaft verkauft (alle erworbenen Grundstücke inklusive etwaiger Bebauung auch zusammenfassend „Investitionsgegenstand", „Immobilie" und/oder „Anlageobjekt" genannt).

Das vorbezeichnete Flurstück 3239 ist mit dem Hotel „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen", einem Businesshotel mit 174 Hotelzimmern, davon 20 Apartments bebaut. Das Hotel wurde im April 2018 fertig gestellt und im Mai 2018 eröffnet. Das Hotel ist aufgrund eines Pachtvertrages vom 14. August 2015 nebst Nachtrag Nr. 1 vom 18./19. Juli 2016 und Nachtrag Nr. 2 vom 16./17. Mai 2018 an den Pächter Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH, Bahnhofstraße 67, 65185 Wiesbaden, langfristig verpachtet.

Bei den vorgenannten Flurstücken 3239/27 und 3239/35 handelt es sich um Waldfläche/Straßenbegleitgrün bzw. Grünland/Grünstreifen. Das Flurstück 3244/22 ist eine Ausgleichsfläche, die als magere Wiesenfläche zu halten ist.

Auf dem Flurstück 3239/34 befindet sich das in 2013 fertig gestellte Parkhaus mit insgesamt 411 Stellplätzen, von denen 110 Stellplätze mit dem Miteigentumsanteil erworben wurden.

Die Gesellschaft hat das Anlageobjekt nach Vorliegen bestimmter Voraussetzungen (unter anderem Ablauf der pachtfreien Zeit gemäß Pachtvertrag) am 2. August 2018 übernommen (nachfolgend „Vollzugstag").

Der Kaufpreis für den Erwerb des Anlageobjekts beläuft sich auf € 24,2 Millionen.

Die Gesellschaft hat für die teilweise Finanzierung der Investition neben dem durch die bereits vorhandenen Gesellschafter und Anleger aufzubringenden geplanten Kommanditkapital in Höhe von rund € 12,54 Millionen zwei langfristige Darlehen über insgesamt € 14,5 Millionen bei der Münchener Hypothekenbank eG sowie eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung über € 11,2 Millionen bei der Volksbank in Schaumburg eG abgeschlossen. Für die Darlehen wurden den Banken jeweils Sicherheiten eingeräumt.

Nähere Angaben zu den wesentlichen Inhalten der vorgenannten Verträge finden sich im Kapitel 7 „Rechtliche Angaben".

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

Der Einsatz von Derivaten ist nicht geplant. Ein Prime Broker wird nicht beauftragt.

Die Veräußerung des Anlageobjektes ist zum Ende der Dauer der Gesellschaft am 31. Dezember 2030 vorgesehen. Eine Veräußerung kann auch zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen.

Die der Gesellschaft zur Verfügung stehende Liquiditätsreserve wird entsprechend der Anlagebedingungen der Gesellschaft in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und/oder in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investiert.

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

Neben den sich aus den Anlagebedingungen der Gesellschaft ergebenden Beschränkungen hinsichtlich der Anlagepolitik und der Anlagestrategie bestehen keine weiteren Anlagebeschränkungen. Die Gesellschaft investiert nur in das zuvor genannte Anlageobjekt und in keine weiteren Vermögensgegenstände nach § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB. Daneben kann die Gesellschaft bis zu 30% des Wertes der Gesellschaft in Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Bankguthaben investieren. Die Gesellschaft muss 18 Monate nach Vertriebsbeginn die vorgenannten Anlagegrenzen einhalten.

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

Die Gesellschaft darf die nachfolgend aufgeführten Vermögensgegenstände erwerben und halten:

1. Sachwerte gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB im Sinne von Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB,
2. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a KAGB erfüllen,
3. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
4. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

3. EINSATZ VON LEVERAGE

Die KVG darf Kreditaufnahmen bis zur Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufnehmen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

Die Belastung der von dem AIF gehaltenen Vermögensgegenstände sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind bis zur Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt.

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

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

4. DAS ANLAGEOBJEKT – COURTYARD BY MARRIOTT OBERPFAFFENHOFEN

Die Gesellschaft investiert in das Hotel „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“ in Gilching.

DER STANDORT – OBERPFAFFENHOFEN/GILCHING

Das Hotel befindet sich im oberbayerischen Landkreis Starnberg in der Gemeinde Gilching an der unmittelbaren Gemeindegrenze zu Weßling. Der Landkreis Starnberg verfügt über das höchste Pro-Kopf-Einkommen aller Landkreise in der Bundesrepublik Deutschland. Gilching/Oberpfaffenhofen liegen rd. 25 km westlich vom Zentrum der Landeshauptstadt München entfernt. Der Flughafen München liegt rd. 55 km in nordöstlicher Richtung. Gilching stellt mit rd. 19.000 Einwohnern die drittgrößte Gemeinde des Landkreises Starnberg dar, der wiederum insgesamt über rd. 135.000 Einwohner verfügt. Innerhalb der Region „StarnbergAmmersee“ (auch „Fünf-Seen-Land“ genannt) mit dem Starnberger See, Ammersee, Wörthsee, Pilsensee und Weßlinger See gelegen verfügt die Gemeinde zudem über einen hohen Freizeitwert.

DER HOTELMARKT

Die Zahl der Übernachtungen konnte in 2017 deutschlandweit um 2,7% auf 459,45 Millionen gesteigert werden. Davon entfielen 288,76 Millionen Übernachtungen auf die Hotellerie, was einer Steigerung um 3,3% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die durchschnittliche Auslastung der Gästezimmer stieg in 2017 auf 62,1% (2016: 61,8%).

In München lagen die Übernachtungszahlen in 2017 bei rund 15,27 Millionen (+ 8,8% im Vergleich zum Vorjahr), die sich auf 432 Beherbergungsbetriebe (2016: 412) mit rund 74.500 Betten (2016: 69.000) verteilen (jeweils Stand Ende Dezember). Die Auslastung lag in 2017 bei knapp 60%. Es ist weiterhin eine deutliche Ausweitung des Angebots zu beobachten. Der Anteil ausländischer Gäste lag in 2017 bei 49,1%.

Die Region um Oberpfaffenhofen (Gemeinden Gauting, Germering, Gilching, Seefeld, Weßling und Wörthsee) erzielte im Jahr 2017 mit rund 231.000 Übernachtungen den Höchstwert innerhalb der letzten zehn Jahre. Das Bettenangebot war leicht rückläufig (-1% zu 2008), so dass mangels Kapazitäten das derzeitige Nachfrageniveau kaum bedient werden kann. Privat geführte und teils kleine Betriebe mit weniger als 45 Zimmern machen rund die Hälfte des Bettenangebotes in der Region aus. In den kommenden Jahren ist mit keiner nennenswerten Wettbewerbsintensivierung zu rechnen. Das „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“ ist das erste Markengebundene Hotel in der Region und wird nach Einschätzung von Hotelexperten den bislang kleinteilig strukturierten und unterentwickelten Hotelmarkt dominieren.

DIE LAGE DES ANLAGEOBJEKTS

Das Hotel und das Parkhaus liegen im westlichen Bereich des Gewerbegebiets „Gilching-West“, das am Sonderflughafen Oberpfaffenhofen angesiedelt ist. Das Hotel liegt an der südlichen Gemeindegrenze von Gilching, direkt angrenzend an die Gemeinde Weßling.

Das Gewerbegebiet wurde seit den 1930er Jahren durch die Dornier-Werke als Flughafen genutzt und dient heute als einer von drei Sonderflughäfen in Deutschland für den Werks- und Forschungsflugverkehr sowie für den qualifizierten Geschäftsreiseflugverkehr. Um den Sonderflughafen haben sich viele Unternehmen aus der Luft- und Raumfahrt angesiedelt.

Kern dieses Hochtechnologie-Clusters bilden 13 Institute und wissenschaftliche Einrichtungen des DLR (Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt), wo u.a. die Steuerung der Galileo Satelliten und ein Raumfahrtkontrollzentrum beheimatet sind. Mit knapp 1.800 Arbeitsplätzen gehört der Standort zu den größten deutschen Forschungsplätzen. Schwerpunkte liegen bei der Beteiligung an Weltraummissionen, Klimaforschung, Erdbeobachtung, Plasma-Forschung, Kommunikation und Navigation sowie Robotertechnik. Zu den ansässigen Unternehmen gehören neben DLR, Diehl Aviation, RUAG Aerospace, Dornier Seawings und 328 Support Services (Wartung von Fluggeräten).

Aufgrund der Nähe zu diesem Forschungsstandort haben sich in den benachbarten Gewerbegebieten wie Gilching-Süd und Argelsrieder Feld Technologieunternehmen der Luft- und Raumfahrtbranche sowie den Bereichen Automotive, IT/Robotik, Maschinenbau, Lasertechnik und Medizin angesiedelt. Dazu zählen beispielsweise ein Schulungs- und Analytikzentrum innerhalb der Fraunhofer EMFT, TÜV Süd Battery Testing, Webasto Thermo, aber auch Start-Ups und Klein- und Mittelständler wie reisenthel. Insgesamt beschäftigen 70 Unternehmen über 9.000 Mitarbeiter. Zukünftig ist die Ansiedlung weiterer Unternehmen zu erwarten, da u.a. in Gilching und Gauting neue Gewerbegebiete ausgewiesen werden.

Das Hotel und das Parkhaus (nebst nachfolgend weiter aufgeführten Grundstücken mit Ausnahme der Ausgleichsfläche) liegen im westlichen Bereich des Gewerbegebietes am Ende der Friedrichshafener Straße (Sackgasse), die ausschließlich der Erschließung des Technologieparks dient. Das Parkhaus ist rund 100 Meter vom Hotel entfernt.

Der Hotelstandort zeichnet sich durch eine sehr gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit per PKW aus. Das Hotel liegt rund 900 Meter von der Autobahnauffahrt „Oberpfaffenhofen“ (BAB 96 – Lindau-München) entfernt.

Die Bushaltestelle „Oberpfaffenhofen“ ist in rd. 250 Metern an der Friedrichshafener Straße fußläufig erreichbar. Die S-Bahn-Haltestelle „Neugilching“ (Linie S 8, Herrsching Richtung Flughafen München) ist rund 1,4 km entfernt und wird durch die vorbenannte Buslinie angebunden. Der Hauptbahnhof München kann von Neugilching mit der S-Bahn ohne Umsteigen in rund 35 Minuten erreicht werden.

Die Umgebungsbebauung besteht aus nahezu baugleichen Gewerbegebäuden, die im Wesentlichen der Büronutzung dienen. Des Weiteren finden sich dort Flächen für Forschung & Entwicklung, eine Cafeteria und eine Kindertagesstätte.

Der Immobiliengutachter (siehe Abschnitt 5 „Bewertungsgutachten“) schätzt den Standort als gut geeignete Lage für die geplante Hotelnutzung ein.

DAS GRUNDSTÜCK

Gemäß Grundstückskaufvertrag wurden folgende Grundstücke erworben:

– Grundbuch des Amtsgerichts Starnberg,
  Grundbuch von Gilching, Blatt 12637,
  - o Flurstück 3244/22 (Ausgleichsfläche) – 1.770 m²
  - o Flurstück 3239/27 (Waldfläche/Straßenbegleitgrün) – 1.335 m²
  - o Flurstück 3239 (Hotelgrundstück) – 2.837 m²

Verkäufer der vorbezeichneten Grundstücke ist die Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH.

– 267,54/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Gilching des Amtsgerichts Starnberg, Blatt 13474
  - o Flurstück 3239/34 (Parkhaus) – 2.196 m²,
    davon entfallen 588 m² auf den Miteigentumsanteil
  - o Flurstück 3239/35 (Grünland/Grünstreifen) – 512 m²,
    davon entfallen 138 m² auf den Miteigentumsanteil

Verkäufer der vorbezeichneten Grundstücke ist die ASTO Besitz- und Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH.

Das Hotelgrundstück hat eine etwa rechteckige Grundstücksform. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 77 Meter, die südöstliche Grenze zur Friedrichshafener Straße rund 24 Meter. Die mittlere Grundstückstiefe liegt bei rund 38 Metern.

Das Grundstück des Parkhauses hat eine trapezförmige Grundstücksform. Die mittlere Breite beträgt ca. 107 Meter, die mittlere Tiefe rund 20 Meter.

Die Ausgleichsfläche liegt rund 500 m (Luftlinie) nordöstlich am südwestlichen Bebauungsrand des Ortsteils Neugilching und ist als magere Wiesenfläche zu halten.

Das Anlageobjekt befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Standortentwicklung Sonderflughafen Oberpfaffenhofen“ der Gemeinde Gilching. Details zum Bebauungsplan ergeben sich aus dem Grundstückskaufvertrag (siehe Kapitel 7 „Rechtliche Grundlagen“).

Gemäß Auskunft des Landratsamts Starnberg sind die Grundstücke Flurstück-Nr. 3239/34, 3244/22, 3239/27 und 3239 der Gemarkung Gilching nicht im Altlastenkataster eingetragen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen dem Landratsamt derzeit nicht vor. Ebenfalls wurden keine Kampfmittel auf den Grundstücken vorgefunden.

Die Grundstücke sind ausweislich der Grundbuchauszüge vom 13. Juli 2018 bzw. 22. August 2018 wie folgt belastet:

Grundbuch des Amtsgerichts Starnberg, Grundbuch von Gilching, Blatt 12637:

Belastungen in Abteilung II:

lfd. Nr. 1: gelöscht

lfd. Nr. 2: (Lastend auf BestVerz. Nr. 11) Abwasserkanalrecht für Amperverband, Eichenau; gemäß Bewilligung vom 20.8.2010 (UR-Nr. 1790/2010 des Notars Wicke, München) eingetragen am 7.9.2010 und übertragen am 19.09.2011.

lfd. Nr. 3: (Lastend auf BestVerz Nr. 5, 11 und 21) Emissions- und Immissionsduldungsverpflichtung sowie Verpflichtung, Maßnahmen gegen den Flughafenbetrieb zu unterlassen, für den jeweiligen Eigentümer von FlNr. 1681/2, 1684, 1685, 1686/1, 1687, 1691, 3239/4, 3239/6, 3239/18, 3247/7, 3249/1, 3251, 3252, 3252/5, 3253, 3253/2, 3253/3 und 3254 der Gemarkung Gilching, 1047, 1247, 1247/1, 1247/2, 1290/2, 1297/2, 1505, 1507, 1509, 1509/3, 1510/2, 1511/3, 1511/4, 1512/2, 1522, 1522/2und 1522/3 der Gemarkung Oberpfaffenhofen, 786/2, 797/3, 800, 801/1, 801/2, 802/2, 803/2, 804, 804/2, 804/3, 804/4, 804/5, 807, 818, 819, 820/2, 821/2, 822/2, 824/2, 830, 831, 832/2, 833, 833/2, 833/3, 834, 834/2, 835, 835/2, 836/2, 837/2, 838/2, 839/2, 840 und 841/2 der Gemarkung Unterbrunn, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 12.1./5.7.2011 (UR-Nr. 68/2011, 2289/2011 des Notars Dr. Götte; München); Gleichrang mit Abt. II Nr. 4; eingetragen am 19.9.2011.

lfd. Nr. 4: (Lastend auf BestVerz Nr. 5, 11 und 21) Emissions- und Immissionsduldungsverpflichtung sowie Verpflichtung, Maßnahmen gegen den Flughafenbetrieb zu unterlassen für den EDMO-Flugbetrieb GmbH, Weßling; gemäß Bewilligung vom 12.1./5.7.2011 (UR-Nr. 68/2011, 2289/2011 des Notars Dr. Götte; München); Gleichrang mit Abt. II Nr. 3; eingetragen am 19.9.2011.

lfd. Nr. 5-14: gelöscht

lfd. Nr. 15: (Lastend auf BestVerz Nr. 11 und 21) Wasserleitungsrecht für Gemeinde Gilching; Vorrangvorbehalt; Geh- und Fahrtrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flst. 3239/26 und 3239/36; einmalig ausnutzbar; gemäß Bewilligung vom 23.4.2013 (UR-Nr. 682/2013 des Notars Klöckner; Starnberg); eingetragen am 24.7.2013.

lfd. Nr. 16: gelöscht

lfd. Nr. 17: (Lastend auf BestVerz Nr. 21) Unterlassungsverpflichtung, keine anderen betriebsfertigen Einrichtungen zum Zwecke der Beheizung von Räumen und zur Kälteerzeugung zu haben oder zu benutzen für ESB Wärme GmbH; München; gemäß Bewilligungen vom 12.10.2012 (UR-Nr. 3042/2012 des Notars Dr. Götte; München) und vom 13.11.2013 (UR-Nr. 3358/2013 des Notars Dr. Götte; München) sowie vom 10.10.2013 (des Notars Dr. Götte; München); Gleichrang mit Abt. II Nr. 23; eingetragen am 8.1.2014.

lfd. Nr. 18-22: gelöscht

lfd. Nr. 23: (Lastend auf BestVerz Nr. 21) Geh- und Fahrtrecht für ESB Wärme GmbH; München; gemäß Bewilligungen vom 12.10.2012 (UR-Nr. 3042/2012 des Notars Dr. Götte; München) und vom 13.11.2013 (UR-Nr. 3358/2013 des Notars Dr. Götte; München) sowie vom 10.10.2013 (des Notars Dr. Götte; München); Gleichrang mit Abt. II Nr. 17; eingetragen am 8.1.2014

lfd. Nr. 24: (Lastend auf BestVerz Nr. 21) Fluchtwege- sowie Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugszufahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 3239/34; gemäß Bewilligung vom 30.4.2014 (UR-Nr. 886/2014 vom 11.11.2014 des Notars Lautner; München) und vom 12.10.2012 (UR-Nr. 3043/2012 des Notars Dr. Götte; München); eingetragen am 18.12.2014.

lfd. Nr. 25: (Lastend auf BestVerz Nr. 21) Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 3239/26; gemäß Bewilligungen vom 30.4.2014 (UR-Nr. 886/2014 des Notars Lautner; München) und vom 11.11.2014 (des Notars Lautner; München); eingetragen am 18.12.2014.

lfd. Nr. 26-27: gelöscht

lfd. Nr. 28: (Lastend auf BestVerz Nr. 21) Starkstromleitungsrecht für Bayernwerk AG; Regensburg; gemäß Bewilligung vom 8.9.2016 (UR-Nr. 2505/2016 des Notars Dr. Götte; München); Gleichrang mit Abt. II Nr. 29; eingetragen am 13.10.2016.

lfd. Nr. 29: (Lastend auf BestVerz Nr. 21) Trafostationserrichtungs- und unterhaltungsrecht für Bayernwerk AG; Regensburg; gemäß Bewilligung vom 8.9.2016 (UR-Nr. 2506/2016 des Notars Dr. Götte; München); Gleichrang mit Abt. II Nr. 28 eingetragen am 13.10.2016.

lfd. Nr. 30: (Lastend auf BestVerz Nr. 5, 11, 21) Auflassungsvormerkung für DS 142 Oberpfaffenhofen GmbH & Co. KG, Dortmund, Amtsgericht Dortmund HRA 18571; gemäß Bewilligung vom 18.05.2018 URNr. 246 Notar Dr. Frank Schmitz, Frankfurt am Main, eingetragen am 12.07.2018; Rang nach Abt. III/8, eingetragen am 22.8.2018.

Belastungen in Abteilung III:

lfd. Nr. 1-7: gelöscht

lfd. Nr. 8: € 14.500.000 – Grundschuld ohne Brief zu vierzehn Millionen fünfhunderttausend Euro für Münchener Hypothekenbank eG, München; 15% Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 13.7.2018 UR-Nr. 312 Notar

Dr. Frank Schmitz, Frankfurt am Main; Rang vor Abt. II/30; eingetragen am 22.8.2018; Gesamthaft: Blatt 12637 und 13474

Teileigentumsgrundbuch von Gilching des Amtsgerichts Starnberg, Blatt 13474:

Belastungen in Abteilung II:

lfd. Nr. 1: (Lastend auf BestVerz Nr. 1) Emissions- und Immissionsduldungsverpflichtung sowie Verpflichtung, Maßnahmen gegen den Flughafenbetrieb zu unterlassen, lastend an Flst. 3239/34 und 3239/35 für den jeweiligen Eigentümer von FlNr. 1681/2, 1684, 1685, 1686/1, 1687, 1691, 3239/4, 3239/6, 3239/18, 3247/7, 3249/1, 3251, 3252, 3252/5, 3253, 3253/2, 3253/3 und 3254 der Gemarkung Gilching, 1047, 1247, 1247/1, 1247/2, 1290/2, 1297/2, 1505, 1507, 1509, 1509/3, 1510/2, 1511/3, 1511/4, 1512/2, 1522, 1522/2 und 1522/3 der Gemarkung Oberpfaffenhofen, 786/2, 797/3, 800, 801/1, 801/2, 802/2, 803/2, 804, 804/2, 804/3, 804/4, 804/5, 807, 818, 819, 820/2, 821/2, 822/2, 824/2, 830, 831, 832/2, 833, 833/2, 833/3, 834, 834/2, 835, 835/2, 836/2, 837/2, 838/2, 839/2, 840 und 841/2 der Gemarkung Unterbrunn, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 12.1./5.7.2011 (UR-Nr. 68/2011, 2289/2011 des Notars Dr. Götte; München); Gleichrang mit Abt. II Nr. 2; Rang vor Abt. III Nr. 1, eingetragen am 19.9.2011 und übertragen am 1.7.2013.

lfd. Nr. 2: (Lastend auf BestVerz Nr. 1) Emissions- und Immissionsduldungsverpflichtung sowie Verpflichtung, Maßnahmen gegen den Flughafenbetrieb zu unterlassen, lastend auf Flst. 3239/34 und 3239/35 , für den EDMO-Flugbetrieb GmbH, Weßling; gemäß Bewilligung vom 12.1./5.7.2011 (UR-Nr. 68/2011, 2289/2011 des Notars Dr. Götte; München); Gleichrang mit Abt. II Nr. 1; Rang vor Abt. III Nr. 1; eingetragen am 19.9.2011 und übertragen am 1.7.2013.

Lfd. Nr. 3-5: gelöscht

lfd. Nr. 6: (Lastend auf BestVerz Nr. 1) KFZ-Stellplatznutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 3239; gemäß Bewilligung vom 12.10.2012 (UR-Nr. 3044/2012 des Notars Dr. Götte, München); eingetragen am 20.3.2014.

lfd. Nr. 7: gelöscht

lfd. Nr. 8: Lastend an Flurstück 3239/35: Trassenfreihaltungsrecht und Straßenherstellungsduldungsverpflichtung an Flst. 3239/35, soweit darin das ehemalige Flst. 3239/35 zu 505 qm enthalten ist, für Gemeide Gilching; gemäß Bewilligung vom 18.12.2003 (UR-Nr. 2137/2003 des Notars Dr. von Bary; Fürstenfeldbruck); eingetragen am 11.6.2004; Rang nach Abt. II/8, 9, eingetragen und übertragen am 19.4.2018.

lfd. Nr. 9: Lastend an Flurstück 3239/35: Abwasserkanalrecht für Amperverband; Eichenau; gemäß Bewilligung vom 20.8.2010 (UR-Nr. 1790/2010 des Notars Wicke; München); eingetragen am 7.9.2010; Rang nach Abt. II/8, 9; eingetragen und übertragen am 19.4.2018.

lfd. Nr. 10: Lastend an Flurstück 3239/35: Energieversorgungsleitungsrecht für ESB Wärme GmbH; München; gemäß Bewilligungen vom 12.10.2012 (UR-Nr. 3042/2012 des Notars Dr. Götte, München) und vom 13.11.2013 (UR-Nr. 3358/2013 des Notars Dr. Götte, München) sowie vom 10.10.2013 (des Notars Dr. Götte, München); Gleichrang mit Abt. II Nr. 11; eingetragen am 8.1.2014 und übertragen am 19.4.2018.

lfd. Nr. 11: Lastend an Flurstück 3239/35: Stromleitungsrecht für die E.ON Bayern AG; Regensburg; gemäß Bewilligungen vom 12.10.2012 (UR-Nr. 3042/2012 des Notars Dr. Götte, München) und vom 13.11.2013 (UR-Nr. 3358/2013 des Notars Dr. Götte, München) sowie vom 10.10.2013 (des Notars Dr. Götte, München); Gleichrang mit Abt. II Nr. 11; eingetragen am 8.1.2014 und übertragen am 19.4.2018.

lfd. Nr. 12: Lastend an Flurstück 3239/35: Trafostationsrecht für Bayernwerk AG, Regensburg; gemäß Bewilligung vom 03.03.2014 (UR-Nr. 889/2014 des Notars Konrad Lautner; München); eingetragen am 2.10.2014 und übertragen am 19.4.2018.

lfd. Nr. 13: (Lastend auf BestVerz Nr. 1) Auflassungsvormerkung für DS 142 Oberpfaffenhofen GmbH & Co. KG, Dortmund, Amtsgericht Dortmund HRA 18571; gemäß Bewilligung vom 18.05.2018 URNr. 246 Notar Dr. Frank Schmitz, Frankfurt am Main, eingetragen am 12.07.2018; Rang nach Abt. III/5, eingetragen am 22.8.2018.

Belastungen in Abteilung III:

lfd. Nr. 1-4: gelöscht

lfd. Nr. 5: € 14.500.000 – Grundschuld ohne Brief zu vierzehn Millionen fünfhunderttausend Euro für Münchener Hypothekenbank eG, München; 15% Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 13.7.2018 UR-Nr. 312 Notar Dr. Frank Schmitz, Frankfurt am Main; Rang vor Abt. II/13; eingetragen am 22.8.2018. Gesamthaft: Blatt 12637 und 13474

Weitere auf Anforderung noch einzutragende Belastungen:

Aufgrund Art. 47 Abs. 3 S. 2 BayBO ist u.U. an dem Teileigentumsgrundbuch Gilching Blatt 13474 noch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (KFZ-Stellplatznutzungsrecht) zu Gunsten des Freistaates Bayern, LRA Starnberg, zu bestellen mit identischem Umfang zu Gilching Blatt 13474 Abt. II lfd. Nr. 6.

Für die Ausgleichsfläche (Flurstück 3244/22) ist zugunsten der Gemeinde Gilching jeweils eine Dienstbarkeit und Reallast zu bestellen mit dem Inhalt, dass die betroffenen Grundstücke nicht anderweitig zu nutzen bzw. diese Grundstücke entsprechend dem Ausgleichskonzept dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten sind. Die Dienstbarkeiten und Reallasten erhalten ersten Rang vor allen Eintragungen in Abt. III des Grundbuches sowie gesicherte Rangstelle in Abteilung II.

Für die Grünflächen/Ausgleichsfläche (Flurstücke 3239/27, 3244/22 und 3239/35) ist zugunsten der Gemeinde Gilching jeweils eine Dienstbarkeit und Reallast zu bestellen mit dem Inhalt, die betroffenen Grundstücke nicht anderweitig als in der grünordentlichen Festsetzung festgelegt zu nutzen bzw. diese Grünflächen entsprechend zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die Dienstbarkeiten und Reallasten erhalten ersten Rang vor allen Eintragungen in Abt. III des Grundbuches sowie gesicherte Rangstelle in Abteilung II. Das Landratsamt Starnberg kann die Eintragung der Rechte auch zu Gunsten des Freistaats Bayern fordern.

Etwaige Werteinflüsse wurden im Immobiliengutachten (siehe Abschnitt 5 „Bewertungsgutachten") berücksichtigt.

DAS HOTEL

Das Hotel „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen" in Gilching verfügt über 174 Zimmer, davon 20 Apartments. Marriott lässt ihre Hotels nicht von der DeHoGa (Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e.V.) mit Sternen klassifizieren. Marriott-intern wird ein Courtyard der Klasse „Classic Select" zugeordnet. Dies entspricht weitestgehend einer 4-Sterne-Kategorie.

Das freistehende, voll unterkellerte Hotel hat einen L-förmigen Grundriss und verfügt über ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss sowie sechs Obergeschosse mit Flachdachabschluss.

Im Erdgeschoss befinden sich die Rezeption, die Lobby, der Restaurantbereich mit ca. 100 Sitzplätzen, die Show-Küche nebst Vorbereitungsräumen sowie der Barbereich. Weiterhin sind unterteilbare Tagungsräume für bis zu 120 Personen verfügbar. Zudem sind im Erdgeschoss unter anderem Büroräume und Gäste-WCs vorhanden.

In den Obergeschossen befinden sich die Hotelzimmer und Apartments nebst Service-Räumen. Im 6. Obergeschoss sind ein Fitness- und Saunabereich mit Panoramablick sowie eine Dachterrasse vorhanden.

Die Hotelzimmer haben eine Größe von rund 21 m² - 24 m², die Apartments sind rund 28 m² groß (jeweils inklusive Bad). Die Apartments verfügen zudem über eine Kochnische. Die Sanitärausstattung der Zimmerbäder umfasst eine

Waschtischanlage, ein wandhängendes WC sowie eine bodengleiche Dusche.

Im Untergeschoss finden sich unter anderem die Räume für die Haustechnik, ein Mitarbeiterrestaurant, Kühlhäuser und Lagerräume.

Die Heizenergie ist Nahwärme (Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk). Die Hotelzimmer sind klimatisiert.

Die vertikale Erschließung erfolgt über zwei Gästeaufzüge und einen Serviceaufzug.

Die Bruttogrundfläche beläuft sich auf 8.293 m².

Das Hotel wurde in Stahlbetonskelettbauweise erstellt und verfügt über ein Stahlbetonflachdach mit Wärmedämmung und Bekiesung.

Im Außenbereich sind acht Stellplätze vorhanden, teilweise mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge.

Gemäß Immobiliengutachter (siehe Abschnitt 5 „Bewertungsgutachten") handelt es sich um ein zweckmäßig konzipiertes Hotelgebäude mit moderner und zeitgemäßer Ausstattung. Das Hotel ist im Hinblick auf die vorgefundene Architektursprache sowie vorhandene Ausstattungsqualität, dem Ausstattungsumfang und der Flächenfunktionalität insgesamt als marktgängig zu bezeichnen. Die Drittverwendungsfähigkeit für ein vergleichbares Produkt ist gegeben.

DAS PARKHAUS

Das 2013 fertiggestellte, nicht unterkellerte Parkhaus verfügt über sechs Parkdecks (Erdgeschoss und fünf Obergeschosse) mit insgesamt 411 Stellplätzen, von denen 110 auf den Miteigentumsanteil der Gesellschaft entfallen. Diese befinden sich im Erdgeschoss und 1. Parkdeck. Weiterhin umfasst das Teileigentum das (anteilige) gemeinschaftliche Eigentum und damit alle Teile, Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks, die nicht dem Sondereigentum eines der Teileigentümer zugeordnet sind. Neben der Gesellschaft gibt es vier weitere Teileigentumseinheiten mit unterschiedlichen Miteigentumsanteilen.

Die Zufahrt zum Parkhaus erfolgt über das erdgeschossige Parkdeck. Die vertikale Erschließung erfolgt über Rampen für die PKWs und zwei Treppenhäuser mit Aufzug.

Die Bruttogrundfläche beläuft sich auf 11.486 m², davon entfallen 3.073 m² auf den Miteigentumsanteil.

Das Parkhaus wurde in Stahlbetonskelettbauweise erstellt und verfügt über ein Dach mit Trapezblech auf Stahlbetonträgern mit Wärmedämmung und Bekiesung.

Das Parkhaus weist laut Immobiliengutachten (siehe Abschnitt 5 „Bewertungsgutachten") einen baualterstypischen guten Unterhaltungszustand mit den üblichen kleineren Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen auf.

BESCHRÄNKUNGEN

Rechtliche Beschränkungen im Hinblick auf das Anlageziel in der Verwendung der Immobilie bestehen aufgrund des bestehenden Grundstückkaufvertrages, des Städtebaulichen Vertrages, der Teilungserklärung hinsichtlich des Teileigentums am Parkhaus, die von der Teileigentümerschaft geschlossenen Verträge, des Pachtvertrages, des vom Pächter abgeschlossenen Franchisevertrages, aus den abgeschlossenen Darlehensverträgen, den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag sowie aus den vorstehend aufgeführten dinglichen Belastungen und Baulasten und dem Bebauungsplan. Weitere rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Immobilie sind der KVG zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht bekannt.

Tatsächliche Beschränkungen im Hinblick auf das Anlageziel hinsichtlich der Verwendungsmöglichkeiten der Immobilie ergeben sich insbesondere aus der Lage des Objekts, dem baulichen Zustand, der Bauausführung sowie der Drittverwendungsmöglichkeit und Nutzungsmöglichkeit der Immobilie. Weitere tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Immobilie sind der KVG zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht bekannt.

Für den Betrieb des Hotels sind behördliche Genehmigungen sowie ggf. die entsprechende Franchiselizenz erforderlich, die vom jeweiligen Pächter einzuholen sind. Es wird davon ausgegangen, dass diese ab dem Zeitpunkt der Hoteleröffnung vorlagen. Weitere behördliche Genehmigungen sind nach Kenntnis der KVG nicht erforderlich.

5. BEWERTUNGSGUTACHTEN

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

Der Sachverständige Carsten Scheer von „Lehn & Partner Gesellschaft für Immobilienbewertung" hat u.a. im Auftrag der Gesellschaft zum Qualitätsstichtag 1. Mai 2018 ein Bewertungsgutachten der Hotelimmobilie einschließlich der Parkhaus-Stellplätze (Teileigentum) erstellt. Das Gutachten vom 20. März 2018 weist einen Marktwert für das Hotel (einschließlich der Stellplätze) nach Fertigstellung in Höhe von € 25,3 Millionen aus. Der gutachterlich festgestellte Marktwert liegt damit über dem vereinbarten Kaufpreis von € 24,2 Millionen.

6. DER PÄCHTER – REALOTEL OBERPFAFFENHOFEN HOTELBETRIEBS GMBH

Pächter der Hotelimmobilie nebst Stellplätze ist die Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH (auch „Realotel" genannt) mit Sitz in Wiesbaden. Realotel ist eine 100%ige Tochter der Bierwirth & Kluth Hotel Management GmbH, Wiesbaden (auch „B&K" genannt). B&K hat eine Patronatserklärung für drei Monatspachten (Basis Pachthöhe erstes Pachtjahr) für die ersten fünf Pachtjahre gestellt, die im Falle einer Inanspruchnahmen wieder aufzufüllen ist.

Aus dem Geschäft der Hotelsanierung und -beratung kommend ist das Geschäftsmodell von B&K in erster Linie der klassische Betrieb von Hotels als Franchisenehmer. In diesem Zusammenhang pachtet B&K Hotelimmobilien und betreibt diese unter dem Namen internationaler Hotelmarken im Business- und Tagungsbereich. Hinzu kommt der Betrieb von Apartmenthotels/Boardinghouses mit selbständiger Marke.

HISTORIE

Die Realotel wurde 2015 gegründet.

B&K betreut und betreibt seit 1998 Hotelbetriebe unterschiedlichster Kategorien und Größen in Deutschland und im benachbarten Ausland.

Seit 1998 hat B&K weitere 22 Hotels betreut bzw. betrieben. Dies umfasste vor allem den Management- und Pachtbetrieb im Auftrag von Banken und Eigentümern, aber auch beispielsweise die Sanierung. So wurden in den vergangenen 14 Jahren über 20 notleidende Betriebe erfolgreich re-positioniert sowie restrukturiert.

RECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Realotel ist im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden unter HRB 28520 eingetragen. Realotel ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Gesellschaftszweck ist der Betrieb von Hotels und die Beratung in der Hotellerie sowie An- und Verkauf von Hotels und ähnlichen Immobilien. Geschäftsführer sind Klaus Dieter Kluth und Petra Bierwirth. Die Anteile an Realotel werden von B&K gehalten.

B&K ist im Handelsregister von Wiesbaden unter HRB 26453 eingetragen. Geschäftsführer von B&K sind Peter Bierwirth, Klaus Dieter Kluth und Petra Bierwirth.

HOTELS IM BETRIEB UND IN DER PLANUNG

B&K betreibt derzeit zehn Hotels mit 2.357 Hotelzimmern bzw. Apartments, darunter das „Courtyard by Marriott in Oberpfaffenhofen". Darüber hinaus befinden sich drei Hotels und ein Kongresszentrum im Bau mit weiteren 692 Zimmern bzw. Apartments, die in 2019 eröffnet werden sollen.

Ziel des Unternehmens bis 2021 ist es, 18 Hotels unter Vertrag bzw. in der Entwicklung zu haben.

WIRTSCHAFTLICHE SITUATION DER REALOTEL OBERPFAFFENHOFEN HOTELBETRIEBS GMBH UND DER BIERWIRTH & KLUTH HOTEL MANAGEMENT GMBH

Realotel wurde erst 2015 gegründet und hatte aufgrund des bis Ende 2017 noch nicht eröffneten Hotelbetriebes bisher keine Umsätze. Der Bonitätsindex liegt bei 298 (Wirtschaftsauskunftei Creditreform; 17. August 2018), was einer mittleren Bonität entspricht.

B&K wird von der deutschen Wirtschaftsauskunftei Creditreform mit einem Bonitätsindex von 189 bewertet, was einer sehr guten Bonität entspricht (Stand 25. Juni 2018). Die korrespondierende Ausfallwahrscheinlichkeit liegt bei 0,17% p.a. (Durchschnitt in Deutschland 1,42% p.a. (Stand: März 2018)).

B&K hatte in 2016 eine Konzernbilanzsumme von € 12,51 Millionen (2015: € 12,44 Millionen). Der Bilanzgewinn belief sich in 2016 auf € 2,48 Millionen nach einem Verlust von € 0,15 Millionen in 2015.

Weitere Informationen erhalten Sie unter
http://www.bierwirth-kluth.de.

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

FRANCHISEGEBER MARRIOTT

Das Hotel „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen" wird vom Pächter unter der Marke „Courtyard by Marriott" betrieben. Der Pächter hat hierfür einen entsprechenden Franchisevertrag mit Global Hospitality Licensing S.à r.l. abgeschlossen. Die Global Hospitality Licensing S.à r.l. ist ein Unternehmen der Marriott International, Inc., der – gemessen an der Anzahl der Zimmer - größten Hotelgruppe weltweit. Die Gesellschaft ist nicht Vertragspartei des Franchisevertrages.

„Courtyard by Marriott" ist mit derzeit 1.156 Hotels und 171.463 Zimmern eine der größten von insgesamt 30 Marken der Marriott Hotelgruppe. Insgesamt verfügt die Marriott Hotelgruppe weltweit über 6.591 Hotels mit über 1,2 Millionen Zimmern in 127 Ländern (Stand 31. März 2018).

Weitere Informationen erhalten Sie unter
https://www.marriott.de/courtyard/travel.mi.

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

5 | RISIKEN DER BETEILIGUNG/ RISIKOPROFIL

RISIKOPROFIL

Eine Beteiligung an der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG („Gesellschaft") ist eine mit Risiken behaftete langfristig angelegte unternehmerische Beteiligung, die neben den speziellen Risiken einer Immobilieninvestition auch weiteren wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Risiken ausgesetzt ist.

Die angestrebten Rückflüsse aus der Beteiligung können nicht zugesagt werden. Sie hängen von einer Vielzahl von Einflussfaktoren ab. Abweichungen einzelner wirtschaftlicher, steuerlicher oder rechtlicher Einflussfaktoren oder die Kumulierung von Abweichungen mehrerer Einflussfaktoren können zu einer deutlichen Verschlechterung des Gesamtergebnisses für den Anleger führen.

Die Gesellschaft investiert ihre Mittel ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung nahezu ausschließlich in die im Verkaufsprospekt dargestellte Immobilie. Insofern besteht mangels Risikodiversifikation ein erhöhtes Ausfallrisiko.

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

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

MAXIMALRISIKO

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

HAFTUNG

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

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

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

Die als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an der Gesellschaft beteiligten Anleger haften gegenüber Gläubigern der Gesellschaft nicht unmittelbar. Allerdings sind die Treugeber nach dem Treuhandvertrag verpflichtet, die Treuhandkommanditistin im Hinblick auf ihre Inanspruchnahme

bezogen auf den jeweiligen Treugeberanteil freizustellen. Treugeber haften hierdurch mittelbar bis zur Höhe des Anteils ihrer Treugeberbeteiligung an der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme der Treuhandkommanditistin.

PERSÖNLICHE ANTEILSFINANZIERUNG

Finanziert ein Anleger seine Kapitaleinlage ganz oder teilweise über ein persönliches Darlehen, so besteht das Risiko, dass Darlehenszinsen beziehungsweise Tilgungen nicht oder nicht vollständig aus den laufenden Auszahlungen der Gesellschaft bedient werden können, zum Beispiel weil Auszahlungen bei einer Realisierung von nachstehend beschriebenen Risiken reduziert, zeitlich verzögert oder entfallen müssen. In allen Fällen, insbesondere aber bei einem eventuellen Totalverlust seiner Einlage nebst Agio, muss der Anleger als Darlehensnehmer in der Lage sein, die Zinsen und/oder die Darlehenstilgung aus seinem weiterem privaten Vermögen zu bezahlen. Es besteht daher das Risiko, dass durch eine Fremdfinanzierung der Kapitaleinlage das weitere Vermögen eines Anlegers gefährdet wird. Dies kann die Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben.

SONDERWERBUNGSKOSTEN UND SONSTIGES KOSTENRISIKO

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

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

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

STEUERZAHLUNGEN

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

INSOLVENZRISIKO

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

Eine Insolvenz der Gesellschaft kann zum Verlust der Einlage des Anlegers nebst Agio führen, insbesondere da die Gesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

ALLGEMEINE PROGNOSERISIKEN

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

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

zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Agio führen.

RISIKEN DER INVESTITIONSPHASE

ANKAUFSPRÜFUNG (DUE DILIGENCE) UND ANKAUFSRISIKO

Im Rahmen der technischen, rechtlichen und steuerlichen Ankaufsprüfung des Anlageobjekts wurden von der Gesellschaft Sachverständige und erfahrene Berater eingesetzt. Es kann trotz sorgfältiger Erhebung und Analyse der Daten über den Investitionsgegenstand nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Ankaufsprüfung einzelne Umstände oder Sachverhalte nicht oder nicht im vollen Umfang erkannt und damit falsch bewertet worden sind (z.B. kaufpreisrelevante Lasten und Beschränkungen im Grundbuch, Baumängel).

Dies kann erheblichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Investitionsgegenstandes und letztendlich Auswirkungen auf die Höhe der Auszahlungen an die Anleger haben und gegebenenfalls auch zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Agio führen.

Des Weiteren besteht hinsichtlich des Ankaufs des Investitionsgegenstandes durch die Gesellschaft das Risiko, dass die entsprechenden Kaufverträge rechtlich und/oder tatsächlich fehlerhaft, unvollständig oder unwirksam sowie ggf. nicht durchsetzbar sein können. Insbesondere ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen des Ankaufs handelnde Personen nicht über die hierzu erforderlichen Bevollmächtigungen verfügten oder notwendige Einwilligungen oder Genehmigungen durch die Gesellschafterversammlung des Verkäufers oder durch den Franchisegeber nicht, nicht im ausreichenden Maße oder nicht rechtzeitig vorlagen. Ferner besteht das Risiko, dass die Verkäufer ihren vertraglichen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommen.

Gemäß dem Kaufvertrag über das Anlageobjekt hat die Gesellschaft Emissionen und Immissionen, die vom Sonderflughafen und seinem Betrieb ausgehen, zu dulden, sofern sie im Einklang mit den luftrechtlichen Vorschriften stehen. Entsprechend muss die Gesellschaft erforderliche Schallschutzmaßnahmen selbst und auf eigene Kosten ergreifen und hat auf alle Ansprüche gegenüber den Voreigentümern und dem Flughafenbetreiber verzichtet. Die Gesellschaft hat sich verpflichtet, keine Maßnahmen oder Rechtsmittel gegen den Sonderflughafen und seinen Betrieb zu ergreifen und Maßnahmen zur Erhaltung des Betriebs zu dulden, soweit sie in Einklang mit den luftrechtlichen Vorschriften stehen. Der Verkäufer hat keine Gewähr dafür übernommen, dass der Flugbetrieb dauerhaft aufrechterhalten wird. Bei einer Einstellung des Flugbetriebs sind Ansprüche oder Forderungen der Gesellschaft ausgeschlossen. Aufgrund dieser Regelungen im Kaufvertrag besteht das Risiko, dass im Zusammenhang mit dem Sonderflughafen bisher nicht absehbare Kosten und sonstige Beeinträchtigungen der Gesellschaft nicht an den Voreigentümer oder den Flughafenbetreiber weiterbelastet werden können und daher von der Gesellschaft zu tragen sind.

Ferner ist die Gesellschaft gemäß dem Kaufvertrag verpflichtet, alle Verpflichtungen aus dem Städtebaulichen Vertrag in Verbindung mit dem Bebauungsplan, soweit sie den Kaufgegenstand betreffen, zu erfüllen und diese Pflichten an künftige Erwerber entsprechend weiterzugeben. Die Gesellschaft hat insoweit den Verkäufer von allen Ansprüchen der Gemeinde Gilching, den Vorbesitzern oder Dritten freizustellen. Es ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht abschließend bekannt, ob noch unerfüllte Erschließungsleistungen oder sonstige Verpflichtungen bestehen, die aus diesen Gründen möglicherweise von der Gesellschaft zu tragen sind.

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

RISIKO DER GELTENDMACHUNG VON SCHADENSERATZANSPRÜCHEN

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

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

EINSATZ VON FREMDKAPITAL/LEVERAGE

Durch den Einsatz von Fremdkapital ergeben sich Hebeleffekte, die die Rentabilität der Beteiligung erhöhen können. Im Falle einer Realisierung der mit dem Einsatz von Fremdkapital verbundenen Risiken, die in diesem Kapitel beschrieben sind, ergeben sich negative Auswirkungen auf das Beteiligungsergebnis der Anleger, die es ohne den Einsatz des Fremdkapitals nicht geben würde.

Die Aufnahme von Fremdkapital und die Belastung der Vermögensgegenstände durch die Gesellschaft ist nach Maßgabe des KAGB nach dem Ablauf der Platzierungsphase, spätestens jedoch nach 18 Monaten ab Beginn der Platzierungsphase, der Höhe nach auf 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, beschränkt. Es besteht das Risiko, dass im Falle eines Überschreitens der gesetzlichen Grenzen

Maßnahmen erforderlich sind bzw. durch die Aufsichtsbehörden angeordnet werden, die die Liquiditätslage der Gesellschaft erheblich beeinträchtigen (beispielsweise durch außerplanmäßige Tilgungszahlungen). Hierdurch bedingt können zusätzliche Kosten für die Gesellschaft auftreten, z.B. Vorfälligkeitsentschädigungen. Die Folge wäre eine Reduzierung oder der Wegfall von Auszahlungen an die Anleger. Es besteht das Risiko, dass geeignete Maßnahmen durch die Gesellschaft nicht vorgenommen werden können bzw. nicht ausreichen, um die gesetzlichen Grenzen der Fremdkapitalaufnahme und/oder der Belastung der Vermögensgegenstände dauerhaft einzuhalten. In diesen Fällen besteht das Risiko, dass die Gesellschaft vorzeitig liquidiert werden muss und es dabei zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Agio der Anleger kommt.

MEHRKOSTENRISIKEN

Abweichungen von den kalkulierten Kosten der Investitionsphase können bei den Finanzierungskosten, den Transaktionskosten, den Vertriebskosten (absolute Kosten) und den sonstigen Kosten entstehen. Durch Abweichungen können die kalkulierten Werte überschritten werden. Überschreitungsbeträge können aus der vorhandenen Liquidität finanziert werden, was jedoch zu einer Verminderung der Liquiditätsreserve führt. Ferner können die Zeitpunkte der Zahlungsflüsse von den getroffenen Annahmen abweichen. Geringere und/oder verspätete Einnahmen sowie höhere und/oder vorzeitige Ausgaben können zudem zu Liquiditätsengpässen bis hin zur Zahlungsunfähigkeit der Gesellschaft führen. Es kann ein weiterer Finanzierungsbedarf der Gesellschaft entstehen. Gegebenenfalls müssen, soweit möglich, zusätzliche Kapitaleinlagen eingeworben werden. Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Agio der Anleger führen.

PLATZIERUNG DES BETEILIGUNGSKAPITALS

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

Es besteht das Risiko, dass das geplante Kommanditkapital nicht eingeworben werden kann, die Gesellschaft die Eigenkapitalzwischenfinanzierung (siehe Abschnitt „Fremdkapital“) nicht oder nicht vollständig zurückzahlen kann, die Eigenkapitalzwischenfinanzierung fällig gestellt wird, der Bürge seinen Verpflichtungen aus den Bürgschaften nicht nachkommt und/oder die Platzierungsgarantin ihre Verpflichtungen aus der Platzierungsgarantie, beispielsweise aufgrund von einer Zahlungsunfähigkeit oder Insolvenz, nicht erfüllt. Dies alles kann dazu führen, dass die Gesellschaft vorzeitig liquidiert werden muss und es dabei zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Agio der Anleger kommen kann.

RÜCKABWICKLUNG

Neben den vorgenannten Gründen, die zu einer Rückabwicklung führen können, besteht das Risiko, dass das Beteiligungskapital der Gesellschaft nicht vollständig eingeworben werden kann, die Platzierungsgarantin ihre vertraglichen Verpflichtungen nur teilweise oder überhaupt nicht erfüllt und zusätzliches Fremdkapital nicht zur Verfügung gestellt wird oder werden darf. Dies hätte ebenfalls eine Rückabwicklung beziehungsweise Liquidation der Gesellschaft zur Folge. Besondere Regelungen bezüglich einer Rückabwicklung sind nicht festgelegt. Im Falle einer Rückabwicklung der Gesellschaft hat der Anleger keinen Anspruch auf vollständige Rückzahlung seiner eingezahlten Kapitaleinlage nebst Agio. Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft die geleisteten Kapitaleinlagen nur anteilig oder gar nicht an die Anleger zurückzahlen kann, insbesondere aufgrund nicht mehr stornierbarer Kosten und fälliger Schadensersatzzahlungen zum Zeitpunkt der Rückabwicklung, beispielsweise gegenüber dem Verkäufer und den finanzierenden Banken. Hierunter kann unter anderem die Erstattung des Schadens der finanzierenden Banken für eine etwaige vorzeitige Rückzahlung der Darlehen fallen.

RISIKEN DER BETRIEBSPHASE

WIRTSCHAFTLICHE RISIKEN DES IMMOBILIENMARKTES

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

BAUMÄNGEL, GEWÄHRLEISTUNGSANSPRÜCHE, ALTLASTEN

Bei dem Anlageobjekt handelt es sich um einen Hotelneubau, der im April 2018 fertiggestellt wurde. Zudem hat die Gesellschaft im Teileigentum 110 Stellplätze im benachbarten Parkhaus erworben, das 2013 fertig gestellt wurde. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei dem Investitionsgegenstand versteckte beziehungsweise nicht erkannte oder erkennbare Baumängel auftreten, etwaige Restmängel/Restarbeiten nicht ordnungsgemäß abgearbeitet werden, die ebenso wie nicht entdeckte Bodenverunreinigungen, Altlasten

und gesundheitsgefährdende Stoffe in- und außerhalb des Anlageobjektes zu ungeplanten, möglicherweise erheblichen Mehrkosten bei der Gesellschaft führen. Es ist möglich, dass sich der Untergrund/Baugrund zukünftig als nicht ausreichend tragfähig herausstellt und dies zu Gebäudeschäden führt. Es ist ferner möglich, dass sich heutige Bauverfahren und Bautechniken zukünftig als fehler- und/oder schadenanfällig herausstellen oder dass verwendete Baustoffe, Baumaterialien und/oder Hotelausstattungen zukünftig als gesundheitsgefährdend erkannt werden. Es besteht das Risiko, dass Ersatzansprüche oder Gewährleistungsansprüche gegenüber Dritten nicht realisiert werden können. Soweit der Verkäufer des Investitionsgegenstandes oder Dritte, wie beispielsweise der Generalunternehmer, für Mängel einzustehen haben, besteht das Risiko, dass sie ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht ausreichend nachkommen oder Ansprüche der Gesellschaft nicht durchsetzbar sind. Es besteht zusätzlich das Risiko, dass der Pächter eine Reduzierung der Pacht verlangt. Insgesamt kann hierdurch die Ertragsfähigkeit und der Wert des Investitionsgegenstandes erheblich belastet werden und zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust der Kapitaleinlage nebst Agio führen.

PACHTEINNAHMEN/ ERFÜLLUNG DES PACHTVERTRAGES

Das Anlageobjekt ist langfristig an den einzigen Pächter Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH („Realotel") verpachtet. Realotel betreibt derzeit nur das Anlageobjekt. Die weiteren Hotels von B&K werden über andere Betreibergesellschaften betrieben. Das Hotel ist erst seit Mai 2018 im Betrieb, daher sind die Kundenakzeptanz und die Wettbewerbsfähigkeit im lokalen Markt sowie die Rentabilität des Hotelbetriebs noch ungewiss. Die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung ist wesentlich von der Erfüllung dieses Pachtvertrages abhängig und eng damit verknüpft, dass Realotel seine Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag erfüllt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass es im Rahmen des Pachtverhältnisses zu Leistungsstörungen kommt und Realotel seinen Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag nicht nachkommt, insbesondere hinsichtlich der Zahlung der laufenden Pacht. Es besteht hierbei das Risiko, dass der Pächter Insolvenz anmelden muss oder in vergleichbare wirtschaftliche Schwierigkeiten gerät. Ferner besteht das Risiko, dass der Franchisegeber den Franchise-/Lizenzvertrag mit dem Pächter kündigt oder die Verlängerungsoptionen nicht ausübt und damit der Pächter die Optionen zur Pachtvertragsverlängerung nicht ausüben darf oder den Franchise-/Lizenzvertrag anderweitig nicht verlängert. Es besteht das Risiko, dass der Pächter keinen neuen Franchise-/Lizenzvertrag oder einen neuen Vertrag nur zu schlechteren Bedingungen abschließen kann. Dies kann sich auf den Bestand des Pachtvertrages sowie wirtschaftlich negativ auf den Hotelbetrieb und damit auf die Bonität des Pächters auswirken. Die Folgen vorgenannter Risiken für die Gesellschaft wären möglicherweise geringere oder verspätete Pachtzahlungen, gegebenenfalls sogar ein vollständiger Ausfall der Pachtzahlungen durch den Pächter sowie ein ungeplanter Leerstand des Investitionsgegenstandes. Dies führt insgesamt zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger, bei einem Ausfall des Pächters möglicherweise sogar zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Agio.

Dieselben Risiken würden sich auch bei einer Nichterfüllung von Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag, die auch Verpflichtungen gegenüber dem Franchisegeber beinhalten, beziehungsweise bei Vertragsverletzungen durch die Gesellschaft ergeben. Beispielsweise ist die Gesellschaft gegenüber dem Pächter gemäß dem Pachtvertrag verpflichtet, die Belieferung des Grundstücks mit Fernwärme zur Raumheizung und Warmwasserbereitung sicherzustellen; insoweit besteht ein Wärmelieferungsvertrag mit der ESB Wärme GmbH, München. Etwaige Leistungsstörungen im Rahmen des Wärmelieferungsvertrages können sich entsprechend negativ auf die Verpflichtungen der Gesellschaft gegenüber dem Pächter auswirken.

Es besteht das Risiko, dass Pachtzahlungen gekürzt, der Pachtvertrag und/oder Franchisevertrag gekündigt wird und/oder die Gesellschaft Schadensersatzleistungen – auch zugunsten des Franchisegebers - zahlen muss. Die Folge wären verminderte Auszahlungen an die Anleger der Gesellschaft. Im äußersten Fall besteht das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts der Kapitaleinlage nebst Agio der Anleger.

Das Parkhaus, in dem sich die Hotelstellplätze befinden, steht nicht im Alleineigentum der Gesellschaft. Das Hotelgrundstück ist auf notwendige Stellplätze in einem im Eigentum einer Teileigentümergemeinschaft stehenden Parkhauses angewiesen. In der Eigentümergemeinschaft hat die Gesellschaft keine (Stimmen-)Mehrheit und deren übrige Teileigentümer könnten möglicherweise kein gleichstarkes Interesse an dessen Erhaltung haben. Die Gesellschaft als Verpächterin hat gemäß dem Pachtvertrag sicherzustellen, dass die mitvermieteten Stellplätze jederzeit (24 Stunden an 7 Tagen) zur Verfügung stehen und die vom Franchisegeber verlangten Sicherheitsanforderungen (Zufahrtsschranken und Kameras) umgesetzt werden. Ob letzteres erfüllbar ist, hängt u. a. von den Benutzungsregelungen ab, die die Teileigentümergemeinschaft beschließt. Der erworbene Teileigentumsanteil vermittelt keine Mehrheit in der Teileigentümerversammlung. Es besteht insoweit das Risiko, das die Teileigentümergemeinschaft etwaigen Maßnahmen/Vorgaben hinsichtlich des Parkhauses, insbesondere vom Franchisegeber geforderten Sicherheitsmaßnahmen, nicht zustimmt, entgegen den Vorgaben des Pachtvertrages entscheidet oder sich nicht an den Kosten beteiligt. Es besteht hierbei das Risiko, dass die Gesellschaft Kosten allein tragen muss oder der Franchisegeber den Franchisevertrag kündigt und dies gegebenfalls zur vorzeitigen Kündigung des Pachtvertrages führen kann. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Agio der Anleger führen.

Es besteht zudem das Risiko, dass zukünftig zu erstellende Nachträge zum Pachtvertrag nicht in der gebotenen Form (beispielsweise Schriftformgebot) erfolgen, mit der Folge, dass der Pächter unter Umständen den Vertrag mit gesetzlicher Frist kündigen kann. Im Falle von Nachträgen zum Franchisevertrag sind diese auf Verlangen des Pächters in einen

Nachtrag zum Pachtvertrag aufzunehmen. Dies kann zu für den Verpächter nachteiligen Regelungen und beispielsweise nicht kalkulierten Kosten führen.

Die gleichen Risiken gelten auch für alle künftigen Pächter und Pachtverhältnisse.

Prognosegemäß wird von einer durchschnittlichen Inflation von 1,75% p.a. ausgegangen, die gemäß der Regelung im Pachtvertrag hinsichtlich der Wertsicherung zu einer entsprechenden Pachterhöhung führen würde. Sollte sich über den Prognosezeitraum eine geringere durchschnittliche Inflationssteigerung und damit eine geringere oder keine Indexsteigerung einstellen, würde dieses zu geringeren Pachtsteigerungen führen. Sollte sich über einen längeren Zeitraum eine Deflation einstellen, kann dies auch zu einer Verminderung der Pachthöhe führen. Die mittelbare Folge wäre eine Verminderung der Auszahlungen an die Anleger.

B&K befindet sich gegenwärtig in einer Phase der Expansion der Geschäftstätigkeit. Hiermit verbunden sind hohe Investitionen und notwendige Vorlaufkosten für neue Hotels. Es besteht das Risiko, dass es – auch unabhängig von der Expansion – zu einer Bonitätsverschlechterung des Patronatsgebers kommt.

Bei vertragsgemäßer Beendigung des Pachtvertrages, Kündigung des Pachtvertrages und bei Ausfall des derzeitigen Pächters muss ein neuer Pächter gefunden werden.

Es besteht hierbei das Risiko, dass ein neuer Pächter nicht oder nur mit einer zeitlichen Verzögerung und/oder nur zu schlechteren Bedingungen (z.B. bei der Pachthöhe, den Instandhaltungsverpflichtungen, Betriebskosten, usw.) gefunden werden kann. Dies kann zu Erlösausfällen, geringeren Erlösen beziehungsweise erhöhten Aufwendungen bei der Gesellschaft führen. Auch können nicht kalkulierte Kosten für die Neupächtergewinnung, wie pachtfreie Zeiten, Übernahme von Ausbaukosten, Renovierungs- und Umbaukosten, Maklerkosten, etc. anfallen, die möglicherweise über die bestehenden Liquiditätsreserven hinaus einen zusätzlichen Finanzierungsbedarf mit sich bringen. Können insgesamt die geplanten Erträge aus der Vermietung des Investitionsgegenstandes nicht in der kalkulierten Höhe erzielt werden, bleiben Erträge vollständig aus oder fallen höhere Aufwendungen im Zuge einer Neuvermietung an und/oder kann ein zusätzlicher Kapitalbedarf nicht realisiert werden, wird sich das Betriebsergebnis der Gesellschaft verschlechtern und damit die Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger verringern oder ganz entfallen. Dies kann zur Aufgabe der Vermietungstätigkeit und im äußersten Fall zu einer Insolvenz der Gesellschaft führen. Dieses hätte den teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Agio der Anleger zur Folge.

TEILEIGENTUM

Die Stellplätze im Parkhaus wurden von der Gesellschaft im Teileigentum erworben. Es besteht das Risiko, dass die Teileigentümergemeinschaft Entscheidungen entgegen den Interessen der Gesellschaft und/oder den Regelungen des Pacht-/Franchisevertrages trifft, andere Teileigentümer oder von der Teileigentümerschaft beauftragte Dritte ihren Verpflichtungen aus der Teilungserklärung oder dem von der Teileigentümergemeinschaft abgeschlossenen Verträgen nicht nachkommen, die Kostenverteilung entgegen der Eigentumsquote erfolgt und/oder weitere Teileigentümer sich nicht an Kosten beteiligen, beispielweise für Erneuerungen am Parkhaus. Ferner besteht laut Auskunft des Verkäufers gegenwärtig keine Instandhaltungsrücklage, sondern es wurden bisher Sonderaufwendungen durch entsprechende Sonderumlagen abgedeckt; insoweit ist nicht auszuschließen, dass auch künftig Sonderumlagen oder Einzahlungen zwecks Bildung einer Instandhaltungsrücklage von der Gesellschaft zu leisten sind. Dies alles kann sich nachteilig auf die Ertragsfähigkeit und den Wert des Parkhauses auswirken und/oder zu nicht kalkulierten Kosten der Gesellschaft führen. Die Folge wären verminderte Auszahlungen an die Anleger der Gesellschaft. Im äußersten Fall besteht das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts der Kapitaleinlage nebst Agio der Anleger.

GENEHMIGUNGEN

Es besteht das Risiko, dass die für einen planmäßigen Verlauf der Beteiligung benötigten Genehmigungen – gegebenenfalls auch die des Pächters (z.B. für den Hotelbetrieb) – nicht oder nicht rechtzeitig vorliegen oder nicht erneuert werden. Weiterhin besteht das Risiko, dass Aufsichts- und Genehmigungsbehörden und gegebenenfalls zuständige Gerichte zu der Auffassung gelangen, dass Geschäfte der Gesellschaft oder anderer an der Fondskonzeption beteiligten Gesellschaften unter einem gesetzlichen Genehmigungsvorbehalt stehen beziehungsweise der Gesetzgeber diese unter eine Genehmigungspflicht stellt. Es besteht die Möglichkeit, dass die zuständigen Behörden Verwaltungsmaßnahmen treffen, die zu einem höheren Verwaltungsaufwand und somit zu einer Verminderung der Auszahlungen an die Anleger führen. Soweit die zuständigen Behörden z.B. erschwerende Auflagen für den Betrieb des Hotels/des Parkhauses beziehungsweise die Geschäftstätigkeit der betroffenen Gesellschaft (Gesellschaft bzw. Pächter) erlassen, die den Betrieb des Hotels/des Parkhauses zeitweise oder dauerhaft erschweren oder unmöglich machen, besteht im schlimmsten Fall das Risiko, dass es zu einer vorzeitigen Liquidation der Gesellschaft kommen kann. Weiterhin kann es zu negativen Änderungen hinsichtlich der regulatorischen Rahmenbedingungen für die Gesellschaft und/oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft kommen, die heute noch nicht absehbar sind. Diese können zu erheblichen Mehrkosten und gegebenenfalls zu Einschränkungen hinsichtlich der Geschäftstätigkeit der Gesellschaften führen, mit denselben Folgen wie oben genannt. Des Weiteren ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die nach Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO erforderliche dingliche Sicherung der Kfz-Stellplätze zugunsten des Trägers der Baugenehmigungsbehörde, mithin zugunsten des Freistaats Bayern als Träger des LRA Starnberg, in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit noch nicht bestellt. Eine Nachholung der Bestellung des Rechts ist möglich, wird jedoch mit Kosten verbunden sein. Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Agio der Anleger führen.

ÖFFENTLICHER STRASSENBAU

Gemäß einem Städtebaulichen Vertrag (Stand Dezember 2003) und dem Bebauungsplan „Standortentwicklung Sonderflughafen Oberpfaffenhofen“ (Stand Januar 2013) kann das Anlageobjekt von einer „Möglichen Trassenführung Westliche Entlastungsstraße Gilching“ für eine „geplante wichtige örtliche Straße“ betroffen sein. Dem Bebauungsplan kann nicht klar entnommen werden, wo genau diese Trasse liegen soll und wo sie das Anlageobjekt berühren könnte. Gemäß dem Bebauungsplan dürfte die geplante Trasse das Kaufgrundstück nicht unmittelbar berühren, da sie zumindest nicht unmittelbar angrenzend nördlich verläuft. Sollte hier eine Straße (insb. Autobahn nebst voraussichtlich erforderlicher Autobahnbrücke) errichtet werden, könnte dies in der Bauphase sowie in der anschließenden Betriebsphase zu entsprechend erhöhten Lärmbelastungen des Anlageobjekts führen, die sich negativ auf den Hotelbetrieb auswirken können und - soweit möglich - etwaige Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen können. Dies kann zu Mindereinnahmen und zu erhöhten Kosten des Pächters sowie auch der Gesellschaft führen und reduzierte Auszahlungen an die Anleger nach sich ziehen.

VERSICHERUNGEN/ZERSTÖRUNG/UNTERGANG

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

Gemäß Pachtvertrag sind die Kosten der Versicherungen vom Pächter zu übernehmen. Daneben hat der Pächter weitere Versicherungen wie eine Betriebsunterbrechungsversicherung abzuschließen. Sollte der Pächter die Kosten für die Versicherung oder etwaige von der Versicherung nicht abgedeckten Schäden nicht zahlen, oder sollte der Pächter und/oder Verwalter des Parkhauses die von der jeweiligen Partei abzuschließenden Versicherungen nicht abschließen, sind daraus resultierende Kosten gegebenenfalls von der Gesellschaft zu tragen bzw. kann die Gesellschaft den Pachtvertrag außerordentlich kündigen. Dies würde zu geringeren oder vollständig ausbleibenden Auszahlungen an die Anleger führen. Je nach Höhe der von der Gesellschaft zu tragenden Kosten kann es auch zur Zahlungsunfähigkeit und damit zur Insolvenz der Gesellschaft kommen.

Bei einer vollständigen oder teilweisen Zerstörung des Hotels und/oder des Parkhauses ist es möglich, dass die Gesellschaft nach dem Pachtvertrag zu einem Wiederaufbau des Hotels bzw. des Parkhauses verpflichtet ist. Weiterhin besteht das Risiko, dass die Teileigentümergemeinschaft des Parkhauses nicht zu einem Wiederaufbau des Parkhauses verpflichtet ist. Sofern das Parkhaus nicht wieder aufgebaut wird, besteht das Risiko, dass der Pachtvertrag durch die Gesellschaft als Verpächter nicht mehr erfüllt werden kann und der Pächter ein außerordentliches Kündigungsrecht hat. Weiterhin besteht das Risiko einer bauordnungsrechtlichen Nutzungsuntersagung, sofern die für die Hotelnutzung notwendigen Stellplätze nicht mehr nachgewiesen werden können.

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

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

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

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

ANLAGE DER FREIEN LIQUIDITÄTSRESERVE UND ZINSERTRÄGE

Es besteht das Risiko, dass geringere Zinserträge aus der Anlage der freien Liquidität erzielt werden können als geplant oder dass eine Negativverzinsung der freien Liquidität erfolgt und/oder ein Verwahrentgelt erhoben wird.

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

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

SONSTIGE VERTRAGSPARTNER

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

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

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

BEWERTUNGEN UND AUSSAGEN DRITTER

Der Investition in das Hotel und das Parkhaus, der laufenden Verwaltung sowie der Veräußerung des Investitionsgegenstandes wurden bzw. werden Bewertungsgutachten für den Investitionsgegenstand sowie weitere Berichte (beispielsweise zum Immobilienmarkt) von sachkundigen Dritten zugrunde gelegt. Es besteht das Risiko, dass die darin enthaltenen Angaben nicht korrekt ermittelt und somit fehlerhaft sind, und dass sich die Annahmen, Schlussfolgerungen und Prognosen der Bewertungsgutachten und Berichte als ungenau, unrichtig oder von den tatsächlichen Ereignissen abweichend herausstellen. Die vorgenannten Angaben oder Inhalte können weder von der Gesellschaft noch von der Kapitalverwaltungsgesellschaft abschließend überprüft werden. Es besteht daher das Risiko, dass Entscheidungen auf Grundlage unzutreffender Feststellungen Dritter getroffen werden, die sich nachteilig auf das Ergebnis der Gesellschaft auswirken. Dies alles kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Agio der Anleger führen.

FREMDFINANZIERUNG

Die Gesellschaft hat für die teilweise Finanzierung der Investition zwei langfristige Darlehen in Höhe von insgesamt € 14,5 Millionen abgeschlossen. Der Zinssatz für das erste langfristige Darlehen in Höhe von € 13 Millionen ist ab dem 1. August 2018 über die Laufzeit des Darlehens bis zum 30. August 2028 fest vereinbart.

Das zweite Darlehen in Höhe von € 1,5 Millionen ist zunächst variabel verzinslich, d. h. es wird ohne langfristige Zinsbindung aufgenommen. Eine spätere Zinssicherung ist möglich und von der KVG bzw. der Gesellschaft vorgesehen bzw. mit Erreichen eines bestimmten Zinsniveaus zwingend. Hiermit verbunden ist ein Zinsänderungsrisiko, sollten die variablen Zinssätze oder die Einstandszinssätze für eine langfristige Zinsbindung (ggf. zuzüglich Forwardaufschläge) über dem kalkulierten Niveau liegen. In diesem Fall entstehen zusätzliche, nicht kalkulierte Zinsaufwendungen, die das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft belasten und in der Folge zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger führen könnten.

Die finanzierende Bank hat in Bezug auf die Langfristdarlehen das Recht, ein Konsortium zu bilden oder zu erweitern. Es besteht das Risiko, dass durch eine zukünftig höhere Zahl und andere Zusammensetzung der Darlehensgeber erforderliche Entscheidungen oder Zustimmungen erschwert werden.

Die Bank wird weiteren eintragungspflichtigen Rechten oder Sicherheiten zustimmen, sofern sich daraus keine Wertminderungen ergeben. Es besteht das Risiko, dass die Bank den ggf. noch einzutragenden Dienstbarkeiten (siehe Kapitel 4 „Anlageziel und Anlageobjekt“, Abschnitt „Die Grundstücke“) nicht zustimmt und die Darlehen daraufhin vorzeitig zurückzuzahlen sind.

Die Bank kann die Darlehen aus wichtigem Grund kündigen, beispielsweise wenn die Gesellschaft insbesondere aufgrund fehlender Einnahmen aus dem Pachtvertrag - nicht oder nicht rechtzeitig in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus dem jeweiligen Darlehensvertrag (insbesondere Zins- und Tilgungsleistungen) nachzukommen. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung ist der noch ausstehende Darlehensbetrag zur sofortigen Rückzahlung fällig. Im Falle einer vorzeitigen Rückführung der Darlehen hat die Gesellschaft der Bank den entstandenen Schaden (insbesondere Zinsschaden) zu ersetzen.

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

Es besteht das Risiko, dass in den vorgenannten Fällen bzw. bei einer sonstigen vorzeitigen Beendigung der Darlehensverträge bzw. mit Ablauf der Darlehenslaufzeit zum 30. August 2028 keine neue Finanzierung bzw. Anschlussfinanzierung abgeschlossen werden kann und die finanzierende Bank die bestellten Sicherheiten verwertet und den Investitionsgegenstand veräußert, um die ausstehenden Darlehen zurückzuführen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen einer

Verwertung der Verwertungserlös niedriger ist als ein Veräußerungserlös zu Marktkonditionen. Dies kann dazu führen, dass der Verwertungserlös nicht ausreicht, um die noch ausstehenden Darlehen vollständig zurückzuführen. Dann besteht das Risiko, dass es zur Abwicklung beziehungsweise Insolvenz der Gesellschaft und somit zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Agio der Anleger kommt.

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

Die Gesellschaft hat für die teilweise Finanzierung der Investition eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung abgeschlossen. Diese Eigenkapitalzwischenfinanzierung soll konzeptionsgemäß sukzessiv durch eingeworbenes Beteiligungskapital zurückgezahlt werden. Sollte die Inanspruchnahme des Darlehens länger als geplant dauern bzw. der realisierte Zinssatz über dem kalkulierten liegen, kann zusätzlicher Zinsaufwand anfallen und zu einer entsprechenden Liquiditätsbelastung führen. Gegebenenfalls führt dies zu einer Reduzierung oder sogar zum Ausfall von Auszahlungen an die Anleger.

Im Fall einer vorzeitigen Kündigung (beispielsweise bei einer Kündigung aus wichtigem Grund) der Eigenkapitalzwischenfinanzierung durch den Darlehensgeber und/oder für den Fall, dass der Darlehensgeber und/oder ein Bürge ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag/der Bürgschaften während der Laufzeit der Darlehen nicht oder nicht vollständig nachkommen, besteht das Risiko, dass eine alternative Finanzierung nicht oder nur zu schlechteren Bedingungen abgeschlossen werden kann. Dies würde wiederum zu einer Erhöhung des Zinsaufwands mit entsprechenden Auswirkungen auf die Liquiditätsreserve und zu verminderten Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger führen. Kann eine alternative Finanzierung nicht gefunden werden und/oder kommt die Platzierungsgarantin ihren Verpflichtungen aus der Platzierungsgarantie nicht nach, besteht das Risiko, dass die Gesellschaft vorzeitig liquidiert werden muss und es dabei zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Agio der Anleger kommen kann.

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

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

BETRIEBSKOSTEN, INSTANDHALTUNG, UMBAU UND MODERNISIERUNG

Die Prognose der Betriebskosten in der Gesellschaft beruht auf dem abgeschlossenen Pachtvertrag und der darin geregelten Übernahme von Betriebskosten durch den Pächter, insbesondere sind nach dem Pachtvertrag Grundsteuer und Verwaltungskosten nicht umlegbar. Weiterhin gehört nicht zum Pachtobjekt die gemäß Grundstückskaufvertrag mitzuerwerbende Ausgleichsfläche, welche daher in der alleinigen Unterhaltungslast der Gesellschaft liegt und der Pächter hierfür nach dem Pachtvertrag keinerlei Verantwortung trägt. Soweit die bei der Gesellschaft verbleibenden Kosten den kalkulierten Umfang übersteigen bzw. der Pächter seinen Verpflichtungen aus der Kostenübernahme nicht oder nicht vollständig nachkommt, trägt die Gesellschaft das Risiko der Kostensteigerung. Unerwartet starke Kostensteigerungen führen zu einem schlechteren wirtschaftlichen Ergebnis und damit zu verringerten Auszahlungen an die Anleger. Gegebenenfalls müssen die Auszahlungen gänzlich entfallen.

Gemäß abgeschlossenem Pachtvertrag trägt die Gesellschaft als Verpächterin die Instandhaltung für Dach und Fach sowie für weitere andere Leistungen. Es besteht hierbei das Risiko, dass die Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen den kalkulierten Umfang übersteigen. Unerwartet hohe Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, aber auch ungeplante Bau- und Modernisierungsmaßnahmen des Anlageobjekts können das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft erheblich belasten und gegebenenfalls sogar zu einer erforderlichen Nachfinanzierung führen. Gleiches gilt für neue rechtliche Vorschriften oder Anforderungen des Franchisegebers, die bauliche Maßnahmen erfordern oder die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes einschränken können. Ferner können Kosten, zum Beispiel der Verkehrswertermittlung des Anlageobjektes, höher ausfallen als angenommen. Dieses würde insgesamt zu verringerten Auszahlungen an die Anleger führen. Gegebenenfalls müssten Auszahlungen gänzlich entfallen.

Bei Beendigung des bestehenden Pachtvertrages und Abschluss eines neuen Pachtvertrages besteht das Risiko, dass dieser nur zu schlechteren Bedingungen hinsichtlich der Betriebskostenübernahme durch den Pächter und der Instandhaltungsregelungen abgeschlossen werden kann. Dieses würde das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft negativ beeinflussen und zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen. Gegebenenfalls müssen die Auszahlungen gänzlich entfallen.

GRUNDSTEUER

Derzeit wird weiter eine Änderung der Einheitsbewertung von Grundbesitz für Zwecke der Grundsteuer diskutiert. Das BVerfG hat die derzeitige Regelung für unvereinbar mit dem Grundgesetz erklärt (Urteil vom 10.04.2018 - 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12). Das Gericht hat dem Gesetzgeber aufgegeben, die verfassungswidrige Rechtslage spätestens bis zum 31. Dezember 2019 durch eine Neuregelung zu beseitigen. Erlässt der Gesetzgeber bis zum 31. Dezember 2019 eine Neuregelung, kann die bisherige Regelung noch in einem maximal fünfjährigen Übergangszeitraum, also bis zum

31. Dezember 2024 fortgelten. Bei der Neuregelung verfügt der Gesetzgeber über einen weiten Spielraum zur Bestimmung des Steuergegenstandes und des Steuersatzes. Damit liegt auch die Gesamthöhe des mit der Grundsteuer zu erzielenden Aufkommens völlig in der Hand des Gesetzgebers.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist noch nicht hinreichend absehbar, wann und in welchem Umfang diese Gesetzesänderungen die Rechtslage ändern. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die jährliche Belastung der Gesellschaft mit Grundsteuer zukünftig erheblich erhöht. Nach dem geschlossenen Pachtvertrag kann die Grundsteuer nicht auf den Pächter umgelegt werden. Dies kann zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger führen.

GESELLSCHAFTSBEZOGENE KOSTEN

Die der Gesellschaft unmittelbar entstehenden Kosten (wie zum Beispiel für die Jahresabschlussprüfung, Rechtsstreitigkeiten und zukünftige neue Steuern) können sich während der Laufzeit der Gesellschaft erhöhen oder neu hinzukommen, was zu einer Verminderung der jeweiligen Liquiditätsreserve und somit zu verminderten oder dem Wegfall von Auszahlungen an die Gesellschaft und folglich zu geringeren oder vollständig ausbleibenden Auszahlungen an die Anleger führen kann.

AUSZAHLUNGEN AN ANLEGER

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

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

RISIKEN DER VERÄUSSERUNGSPHASE

Der zum Zeitpunkt der Veräußerung erzielbare Veräußerungspreis für das Anlageobjekt beeinflusst das wirtschaftliche Gesamtergebnis der Gesellschaft maßgeblich. Der tatsächlich erzielbare Veräußerungserlös für die Immobilie wird im Wesentlichen sowohl von der zum Veräußerungszeitpunkt vorherrschenden allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, den Marktbedingungen, von der Nachfrage nach Gewerbeimmobilien im Allgemeinen, der Nachfragesituation für Hotelimmobilien im Speziellen, dem Standort sowie dem Zustand der Immobilie sowie der aktuellen Verpachtungssituation abhängen und kann geringer als geplant ausfallen. Ein von der geplanten Veräußerung der Immobilie zum Ende der Dauer der Gesellschaft im Jahr 2030 abweichender Veräußerungszeitpunkt ist möglich und kann das erzielbare Veräußerungsergebnis ebenso maßgeblich beeinflussen.

Es besteht das Risiko, dass die Weitergabeverpflichtung hinsichtlich der Pflichten aus dem Städtebaulichen Vertrag und dem vorhergehenden Kaufvertrag sowie die Einschränkungen und Zustimmungspflichten des Franchisegebers hinsichtlich Übertragungen des Eigentums am Anlageobjekt gemäß den Regelungen des Pachtvertrages den potentiellen Käuferkreis einschränken und zu Verzögerungen des Verkaufs führen können und sich dies negativ auf den zu erzielenden Verkaufspreis auswirkt. Im Falle einer Nichtweitergabe der vorgenannten Verpflichtungen macht sich die Gesellschaft schadensersatzpflichtig. Ferner können Veräußerungen der Hotelimmobilie an Wettbewerber des Franchisegebers oder an sog. „restricted persons“ (gesperrte Person) zur fristlosen Kündigung des Franchisevertrages führen, was möglicherweise Schadenersatzverpflichtungen der Gesellschaft gegenüber dem Pächter und/oder Franchisegeber nach sich ziehen kann.

Ein zusätzliches Risiko kann sich beim Verkauf der Gesellschaftsanteile (sogenannter „share deal“ im Vergleich zu einem Verkauf der Immobilie selbst) ergeben und zu einer Verzögerung der Veräußerung der Anteile oder Reduzierung des potentiellen Käuferkreises sowie des erhofften Veräußerungspreises führen.

Weiterhin besteht das Risiko, dass kein Käufer gefunden werden kann oder ein späterer Käufer seinen vertraglichen Verpflichtungen aus dem abzuschließenden Kaufvertrag nicht nachkommt.

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

Insgesamt kann sich die Liquidationsphase sowohl bei einem Verkauf der Immobilie als auch bei einem Verkauf der Anteile der Gesellschaft (sog. share deal) über einen längeren Zeitraum (mehrere Jahre) hinziehen als geplant. Dies kann zum Beispiel durch Rechtsstreitigkeiten, noch offene Betriebsprüfungen und Steuerbescheide bedingt sein. Das hätte auch Mehrkosten (u. a. Rechts- und Steuerberatung, Jahresabschlusskosten) für die Gesellschaft zur Folge.

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

WEITERE RISIKEN

SCHLÜSSELPERSONENRISIKO

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

INTERESSENKONFLIKTRISIKO

Interessenkonflikte können dadurch entstehen, dass die an der Gesellschaft beteiligten Personen, deren Gesellschafter oder sonstige nahestehende Personen sowie weitere Vertragspartner, insbesondere die Kapitalverwaltungsgesellschaft, noch anderweitige Funktionen für die Gesellschaft selbst oder für dritte Gesellschaften oder Vertragspartner der Gesellschaft wahrnehmen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass aufgrund von Interessenkollisionen nachteilige Entscheidungen für die Gesellschaft getroffen werden. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen, dem Wegfall der Auszahlungen oder ein teilweiser oder vollständiger Verlust der Kapitaleinlage nebst Agio.

Weitere Informationen finden sich in Kapitel 11 „Interessenkonflikte“.

VERWAHRSTELLE

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

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

ERLAUBNIS DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

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

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Aufsichtsbehörden einer Übertragung der Verwaltung auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht zustimmen oder sich keine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft findet und die

sofortige Einstellung des Geschäftsbetriebes und die unverzügliche Liquidation der Gesellschaft anordnen. Dies könnte zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Agio der Anleger führen.

ÄNDERUNG REGULATORISCHER UND/ODER RECHTLICHER RAHMENBEBINGUNGEN

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

FUNGIBILITÄT UND AUSSCHLUSS AUS DER GESELLSCHAFT

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

Die Übertragung von Beteiligungen auf Dritte steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin der Gesellschaft und kann von dieser aus wichtigem Grund versagt werden. Anteile an der Gesellschaft dürfen grundsätzlich nur auf natürliche Personen, die in Deutschland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind und die die gesellschaftsvertraglich festgelegten Voraussetzungen eines „qualifizierten Privatanlegers“ erfüllen, übertragen werden. Zudem darf der potentielle Erwerber keine „gesperrte Person“ oder ein „Wettbewerber“ gemäß den Regelungen des Pachtvertrages sein bzw. kann eine Übertragung unter Umständen der Zustimmung des Franchisegebers bedürfen. Die Suche nach einem möglichen Erwerber einer Beteiligung kann dadurch erschwert werden. Weiterhin sind Übertragungen – außer bei Schenkungen – nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres möglich. Darüber hinaus sind Teilabtretungen nur zulässig, wenn die abgetretene Beteiligung durch 1.000 ohne Rest teilbar ist und sowohl die Beteiligung des Abtretungsempfängers als auch die verbleibende Beteiligung mindestens der Mindestbeteiligung von € 20.000 entspricht. Es besteht daher das Risiko, dass bei einer beabsichtigten Veräußerung einer Beteiligung ein Käufer nur mit erheblicher zeitlicher Verzögerung, nur mit erheblichen Preisabschlägen oder gar nicht gefunden werden kann.

Im Falle eines Ausschlusses des Anlegers aus der Gesellschaft ist zu berücksichtigen, dass das dem Anleger zustehende Auseinandersetzungsguthaben weniger als die ursprüngliche Kapitaleinlage des Anlegers betragen kann. Soweit die Gesellschaft Drohverluste aus schwebenden Geschäften in ihrer Bilanz abbilden muss, vermindert sich das zu ermittelnde Auseinandersetzungsguthaben entsprechend. Es besteht das Risiko, dass die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens mangels Liquidität der Gesellschaft nicht innerhalb von sechs Monaten ab dem Ausscheidenszeitpunkt erfolgen, sondern nur innerhalb von bis zu drei Jahren ab dem Ausscheidenszeitpunkt in bis zu drei gleichen jährlichen Raten ausgezahlt werden kann. Hinsichtlich der Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens werden durch die Gesellschaft keine Sicherheitsleistungen gestellt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Erfüllung des Auseinandersetzungsguthabens nach Ausscheiden des Kommanditisten bei einer anschließenden Insolvenz der Gesellschaft vom Insolvenzverwalter angefochten wird. Die Folge könnte in diesem Fall eine zeitliche Verzögerung, eine Reduzierung der Auszahlung oder ein Totalausfall sein.

MAJORISIERUNGSRISIKO BEI GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSEN

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

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

Bei Beschlussfassungen, insbesondere die einer Mehrheit von 75 Prozent der abgegebenen Stimmen oder einer Zweidrittelmehrheit des Zeichnungskapitals bedürfen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Minderheit von Anlegern derartige Beschlüsse blockieren kann, die an sich im Interesse der Mehrheit der Anleger wäre. In diesen Fällen besteht für den einzelnen Anleger das Risiko, dass eine beschlussfähige Mehrheit nicht zu Stande kommt mit der Folge, dass der einzelne Anleger diese Entscheidung gegen sich gelten lassen muss. Dies kann zu wirtschaftlichen oder rechtlichen Nachteilen für die Anleger führen, die derzeit nicht vorhersehbar bzw. bezifferbar sind. Es besteht das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts der Kapitaleinlage nebst Agio des Anlegers.

Zukünftige Änderungen hinsichtlich des Gesellschaftsvertrages oder der Anlagebedingungen können sich für Anleger gegebenenfalls als wirtschaftlich und/oder rechtlich

nachteilig auswirken. Diese Nachteile sind derzeit nicht vorhersehbar bzw. bezifferbar. Es besteht das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts der Kapitaleinlage nebst Agio des Anlegers.

WIDERRUF VON BETEILIGUNGEN

Soweit ein Anleger von der gegebenenfalls bestehenden Möglichkeit eines Widerrufs wirksam Gebrauch macht, hat die Gesellschaft dem Anleger den zustehenden Rückgewährungsanspruch aus ihrem Vermögen zu leisten. Sollte die Gesellschaft zu diesem Zeitpunkt nicht über ausreichende Liquidität verfügen, besteht für den Anleger das Risiko, dass er seinen Anspruch nicht oder nicht vollständig zurück erhält. Dieses Risiko vergrößert sich für die Gesellschaft, wenn eine größere Anzahl von Anlegern von dem Widerrufsrecht Gebrauch macht. Das kann auch zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt passieren, wenn Gerichte oder die Rechtsprechung der Auffassung sind, dass die Widerrufsbelehrung und/oder die Verbraucherinformationen nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprochen haben und dadurch das Widerrufsrecht des Anlegers noch nicht erloschen ist. Die Folge einer größeren Anzahl von Widerrufen kann dazu führen, dass die Gesellschaft die Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllen kann und das Risiko einer Insolvenz besteht. Dieses würde für alle zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage nebst Agio führen.

DATENSCHUTZ UND AUSTAUSCHMÖGLICHKEIT DER ANLEGER UNTEREINANDER

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

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

STEUERLICHE RISIKEN

FORTBESTAND DER STEUERLICHEN RECHTSLAGE

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

QUALIFIKATION DER EINKÜNFTE

Konzeptgemäß erzielen die Gesellschaft und folglich auch die Anleger aus der langfristigen entgeltlichen Überlassung der Immobilie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und ggf. aus der verzinslichen Anlage der Liquidität Einkünfte aus Kapitalvermögen. Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung, bspw. nach den Grundsätzen des Urteils des Bundesfinanzhofs vom 26. Juni 2007 betreffend des gewerblichen Gepräges der Vermietungstätigkeit, insgesamt Einkünfte aus Gewerbebetrieb annimmt. Sollte die Gesellschaft ihre Geschäftstätigkeit ändern, so besteht ebenfalls das Risiko der Qualifikation der Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb i.S.d. § 15 EStG. Steuerliche Mehrbelastungen durch Gewerbesteuer auf Ebene der Gesellschaft wären die Folge. Die Einkünfte aus Gewerbebetrieb würden auch den aufgrund der Umqualifizierung der Einkünfte in gewerbliche Einkünfte grundsätzlich steuerpflichtigen Gewinn aus der Veräußerung der Immobilie durch die Gesellschaft umfassen. Der Gewinn wäre auf der Grundlage des Betriebsvermögensvergleichs zu ermitteln. Zudem wären u.a. die Regelungen des § 4h EStG zur beschränkten Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen (sog. Zinsschranke) zu berücksichtigen. Steuerliche Mehrbelastungen würden zu einer Verminderung der Liquidität auf Ebene der Gesellschaft führen. Geringere Auszahlungen an die Anleger könnten die Folge sein. Auch steuerliche Mehrbelastungen für die Anleger wären die Folge, die diese im Falle geringerer oder ausbleibender Auszahlungen aus eigenem Vermögen begleichen müssen. Übersteigen die steuerlichen Verpflichtungen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Anlegers, so kann dies zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Es besteht ebenfalls das Risiko, dass sich künftig die Voraussetzungen einer gewerblichen Prägung auf Ebene der Gesellschaft ergeben. Dies würde ebenfalls die Umqualifizierung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Einkünfte aus Gewerbebetrieb mit den zuvor geschriebenen Auswirkungen zur Folge haben.

Im Fall der Umqualifizierung der Einkünfte in gewerbliche Einkünfte würde auch der Gewinn aus der Veräußerung der Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft zu den gewerblichen Einkünften zählen. Dieser wäre dann unabhängig von einer Spekulationsfrist zu versteuern. Es besteht das Risiko steuerlicher Mehrbelastungen für den Anleger.

BETRIEBSPRÜFUNGSVORBEHALT

Eine endgültige Würdigung der steuerlich relevanten Sachverhalte durch die Finanzverwaltung erfolgt erst im Rahmen einer steuerlichen Betriebsprüfung. Es ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung das steuerliche Konzept der Gesellschaft nicht oder nicht vollumfänglich anerkennt und diesbezüglich eine andere Rechtsauffassung vertritt und somit von den erklärten steuerlichen Ergebnissen im Rahmen der Veranlagung oder im Rahmen einer Betriebsprüfung abweicht. Dies könnte sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene der Anleger zu Steuernachzahlungen führen, die 15 Monate nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist, mit 0,5% für jeden vollen Monat zu verzinsen wären. Die Gesellschaft, die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die Treuhandkommanditistin übernehmen keine Betriebsprüfungsrisiken.

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

FEHLEN DER ÜBERSCHUSSERZIELUNGSABSICHT

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Überschusserzielungsabsicht auf Ebene der Gesellschaft oder auf Ebene des Anlegers verneint. Dies hätte zur Folge, dass etwaige Verluste durch die Anleger nicht geltend gemacht werden könnten. Dieses Risiko erhöht sich wenn – entgegen der Annahmen und Empfehlungen des Anbieters – der Anleger die Kapitaleinlage an der Gesellschaft fremdfinanziert und/oder andere erhebliche Aufwendungen für den Erwerb und/oder die Verwaltung der Beteiligung zu tragen hat.

BEHANDLUNG VON AUFWENDUNGEN

Die bei der Gesellschaft anfallenden Aufwendungen werden entweder als sofort abziehbare Werbungskosten oder als aktivierungspflichtige Aufwendungen behandelt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung Aufwendungen nicht als sofort abziehbare Werbungskosten behandelt, sondern diese als Anschaffungskosten oder Anschaffungsnebenkosten der Gebäude oder des Grund und Bodens aktiviert. Erfolgt die Aktivierung bei den Gebäuden, so werden diese mit dem jeweiligen Gebäude zusammen abgeschrieben. Erfolgt die Aktivierung hingegen beim Grund und Boden, der nicht planmäßig abgeschrieben werden kann, so können diese Aufwendungen erst bei Veräußerung geltend gemacht werden. Durch die Aktivierung dieser Aufwendungen verringern sich die abzugsfähigen Werbungskosten und das steuerliche Ergebnis der Gesellschaft steigt, da das Veräußerungsergebnis planmäßig außerhalb der sog. steuerlichen Spekulationsfrist liegt und damit steuerlich nicht relevant wäre. Steuerliche Mehrbelastungen für den Anleger wären die Folge.

VERLUSTAUSGLEICHSBESCHRÄNKUNG

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

BESTEUERUNG DES VERÄUSSERUNGSGEWINNS

Derzeit unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken im Privatvermögen nur dann der Einkommensteuer, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Es besteht das Risiko, dass aufgrund künftiger Gesetzesänderungen eine Verlängerung dieses Zeitraums oder eine Abschaffung der Behaltensfrist erfolgt. Dies könnte dazu führen, dass der Gewinn aus der Veräußerung der Immobilie und der Beteiligung an der Gesellschaft der Einkommensteuer unterliegt. Dies könnte für den Anleger zu deutlichen steuerlichen Mehrbelastungen führen.

GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHANDEL

Durch den Verkauf der Immobilie durch die Gesellschaft oder den Verkauf der Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft besteht das Risiko, dass die Gesellschaft oder der Anleger, unter Berücksichtigung weiterer Grundstücksverkäufe oder Verkäufe von Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften, einen gewerblichen Grundstückshandel begründet. Die Finanzverwaltung geht gemäß Schreiben des BMF vom 26. März 2004 (IV A 6-S 2240-46/04, BStBl. I 2004, 434) von einem gewerblichen Grundstückshandel aus, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs mehr als drei Objekte veräußert werden. Bei der Gesellschaft könnte dies unter Umständen der Fall sein, wenn diese innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Teilflächen der Immobilie veräußern würde, sofern dies aufgrund der baulichen Gegebenheiten möglich wäre. Der Drei-Objekt-Regel kommt jedoch nur eine Indizwirkung zu, so dass die Finanzverwaltung auch bei weniger als vier veräußerten Objekten oder bei Grundstücksübertragungen außerhalb der Zehn-Jahres-Frist einen gewerblichen Grundstückshandel annehmen könnte. Zudem besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung bei einer Veräußerung der Immobilie oder der Kommanditanteile die Immobilie nicht als ein Objekt im Sinne

der Regel qualifiziert, sondern die Immobilie beispielsweise in mehr als ein Objekt unterteilt.

Würde die Gesellschaft einen gewerblichen Grundstückshandel begründen, so wären sämtliche erzielten Einkünfte als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zu qualifizieren. Dies hätte zur Folge, dass der Veräußerungsgewinn grundsätzlich zu versteuern wäre und die Einkünfte der Gewerbesteuer unterliegen würden. Ferner wäre die Immobilie dem Umlaufvermögen zuzuordnen. Dies hätte wiederum zur Folge, dass keine Abschreibungen vorgenommen werden können. Bereits vorgenommene Abschreibungen wären rückwirkend zu korrigieren. Für den Anleger hätte dies steuerliche Mehrbelastungen zur Folge. Auch Steuernachzahlungen und Zinsen können anfallen, die der Anleger ggf. aus seinem Privatvermögen zu begleichen hätte.

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

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

GRUNDERWERBSTEUER

Der Grunderwerbsteuer unterliegt nach derzeitiger Gesetzeslage gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG die Änderung im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft, wenn innerhalb von fünf Jahren unmittelbar oder mittelbar mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. Der Anlegerbeitritt, Treugeberwechsel sowie Wechsel von Treugebern in die Stellung eines unmittelbar beteiligten Kommanditisten werden dabei mitgezählt.

Es besteht diesbezüglich das Risiko, dass durch Übertragungen von Anteilen an der Gesellschaft an neue Gesellschafter bzw. im Zusammenhang mit der Umwandlung der Treugeberstellung in die Stellung eines Direktkommanditisten eine mittelbare Änderung des Gesellschafterbestandes bei der Gesellschaft von mindestens 95% eintritt, die der Grunderwerbsteuer unterliegen würde. Dies hätte für den Anleger steuerliche Mehrbelastungen zur Folge, die dieser ggf. aus seinem Privatvermögen zu leisten hätte (vgl. Gesellschaftsvertrag §§ 16 und 17).

Gemäß dem Gesellschaftsvertrag ist die Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH dazu verpflichtet, zu jedem Zeitpunkt in Höhe von 5,35% am Festkapital beteiligt zu sein. Die Verpflichtung ist dabei auf maximal € 690.000 begrenzt. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass die Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH im Falle eines schädlichen Gesellschafterwechsels i.S.d. § 1 Abs. 2 GrEStG ihrer Erstattungspflicht der Grunderwerbsteuer nicht nachkommen kann und die Grunderwerbsteuer von der Gesellschaft zu tragen wäre. Dies würde zu erheblichen steuerlichen Mehrbelastungen auf Ebene der Gesellschaft führen. Geringere oder vollständig ausbleibende Auszahlungen an die Anleger könnten die Folge sein.

Bei einem direkten oder indirekten Gesellschafterwechsel bei der Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH von mindestens 95% würde die von ihr konzeptionsgemäß gehaltene mindestens 5,35%ige Beteiligung an den festen Kapitalkonten der Gesellschaft ebenfalls als Übertragung dieser Beteiligung mitgezählt. Es besteht das Risiko, dass aufgrund einer Beteiligung von 5% oder weniger am Vermögen der Gesellschaft oder eines Anteilseignerwechsels bei der Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH allein oder zusammen mit unmittelbaren oder mittelbaren Anteilseignerwechseln auf Ebene der Gesellschaft oder Treugeberwechseln ein (indirekter) Wechsel von 95% der Anteile am Vermögen der Gesellschaft in einem relevanten 5-Jahreszeitraum begründet wird und hierdurch Grunderwerbsteuer ausgelöst würde. Geringere oder vollständig ausbleibende Auszahlungen an die Anleger oder Belastungen des Privatvermögens zum Ausgleich gegenüber den Mitgesellschaftern könnten die Folge sein.

Derzeit wird die Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes diskutiert und vorbereitet, nach der eine Verschärfung der Besteuerung bei Grundstücksübertragungen, insbesondere sogenannter „Share Deals“, angestrebt wird. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist noch nicht hinreichend absehbar, wann und in welchem Umfang diese Gesetzesänderungen die vorgenannt dargestellte Rechtslage ändern würde und zu einer erneuten Grunderwerbsteuerbelastung für die Gesellschaft führen könnte. Es besteht insbesondere das Risiko, dass in diesem Zusammenhang die im Hinblick auf den Gesellschafterbestand bisher geltende gesetzliche Grenze von 95% auf 90% herabgesetzt wird und die o.g. schädliche Frist für den Gesellschafterwechsel von fünf auf zehn Jahre ausgeweitet wird. Weitere/andere nachteilige Gesetzesänderung, nach der ggf. auch rückwirkend die Grunderwerbsteuer abweichend zur derzeitigen Rechtslage ausgelöst werden würde, sind nicht auszuschließen.

FEHLENDER VORSTEUERABZUG BEI DER OBJEKTGESELLSCHAFT

Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft bei einer Änderung des Pachtvertrages oder wenn der aktuelle Pächter das Objekt vertragswidrig auch für umsatzsteuerfreie Leistungen verwendet, nicht oder nicht vollständig auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten kann. Gleiches gilt für den Fall des Neuabschlusses des Pachtvertrages mit einem anderen Pächter,

wenn der Mieter kein Unternehmer ist oder der neue Pächter umsatzsteuerfreie Leistungen erbringt oder das Pachtobjekt nicht seinem Unternehmen zuordnet. Die Gesellschaft wäre dann nicht in der Lage, zur Umsatzsteuer zu optieren und kann folglich die ihr in Rechnung gestellten Umsatzsteuern nicht als Vorsteuern geltend machen. Auch eine rückwirkende Vorsteuerkorrektur kann nicht ausgeschlossen werden. Kann die Gesellschaft Vorsteuern nicht mehr geltend machen, so mindern diese als Kosten das steuerliche Ergebnis der Gesellschaft. Aufgrund der Nichterstattung der Vorsteuern wird die Liquidität der Gesellschaft gemindert. Dies hätte wiederum geringere Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger zur Folge.

STEUERLICHE MELDEPFLICHTEN

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

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

6 | WIRTSCHAFTLICHE ANGABEN [PROGNOSE]

ALLGEMEINES

Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Entwicklung. Die Investitions- und Finanzierungsrechnung bildet die Prognose der liquiditätswirksamen Vorgänge der Investitionsphase der Gesellschaft ab.

In der Mittelherkunfts- und Mittelverwendungsrechnung sind Nettobeträge ohne Umsatzsteuer ausgewiesen, da die Gesellschaft zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Die nachstehende Tabelle zeigt den Investitions- und Finanzierungsplan der Gesellschaft einschließlich des Kommanditanteils des Verkäufers (Altgesellschafter) an der Gesellschaft. Neben der langfristigen Fremdfinanzierung wird der Gesellschaft während der Platzierungsphase ein Eigenkapitalzwischenfinanzierungsdarlehen gewährt, das in der Tabelle nicht aufgeführt ist.

1. INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSRECHNUNG

Mittelherkunft [Prognose]

MITTELHERKUNFT	IN €	IN %
Fremdkapital	14.500.000	52,47
Kommanditkapital	12.539.810	45,38
• davon Kapitaleinlagen der Anleger in Gesellschaft	11.850.000	42,88
• davon DS Hotelimmobilien Management I GmbH (Geschäftsführende Kommanditistin)	18.930	0,07
• davon Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH (Altgesellschafter)	670.880	2,43
Ausgabeaufschlag/Agio	592.500	2,14
Finanzierungsvolumen	**27.632.310**	**100,00**

Mittelverwendung [Prognose]

MITTELVERWENDUNG	IN €	IN %
Kaufpreis Hotelimmobilie und Teileigentum Parkhaus	24.200.000	87,58
Transaktionskosten, davon	1.330.000	4,81
• Grunderwerbsteuer	847.000	3,07
• Transaktionsberatung	208.000	0,75
• sonstige Transaktionskosten	275.000	1,00
Initialkosten, davon	2.022.113	7,32
• Finanzierungskosten	168.613	0,61
• Vergütung Kapitalverwaltungsgesellschaft Investitionsphase	270.000	0,98
• Vergütung Platzierungsgarant / Sicherheitengeber	280.000	1,01
• Vertrieb und Einwerbung des Kommanditkapitals	1.303.500	4,72
Liquiditätsreserve	80.197	0,29
Investitionsvolumen	**27.632.310**	**100,00**

MITTELHERKUNFT

FREMDKAPITAL

Zur teilweisen Finanzierung des Kaufpreises wurden der Gesellschaft von der finanzierenden Bank zwei langfristige Darlehen in Höhe von insgesamt € 14,5 Millionen zur Verfügung gestellt.

Das erste Darlehen über € 13,0 Millionen hat eine Laufzeit bis zum 30. August 2028 und wird während der Laufzeit planmäßig linear mit monatlich € 16.666,67, beginnend ab 01. Februar 2019, getilgt. Der vereinbarte Zinssatz bis zum 30. August 2028 beläuft sich auf 1,82% p.a.

Das zweite Darlehen über € 1,5 Millionen hat ebenfalls eine Laufzeit bis zum 30. August 2028 und wird während der Laufzeit planmäßig nicht getilgt. Vorzeitige Tilgungsleistungen sind zu Zinszahlungsterminen möglich und müssen mindestens € 250.000 betragen. Der Zinssatz ist zunächst variabel auf Basis des 3-Monats-Euribors zzgl. Marge verzinst.

Ab September 2028 wird eine Anschlussfinanzierung unterstellt.

Die Konditionen und Fälligkeiten der beiden langfristigen Darlehen und in welchem Umfang und von wem diese bereits verbindlich zugesagt worden sind, wird im Kapitel 7 „Rechtliche Angaben“ unter dem Punkt „Finanzierungsverträge“ erläutert. Weitere langfristige Finanzierungsmittel wurden weder vereinbart noch verbindlich zugesagt.

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

KOMMANDITKAPITAL

Die Finanzierung des Kaufpreises sowie der anfallenden Aufwendungen in der Gesellschaft werden prognosegemäß neben dem Fremdkapital durch Kommanditkapital in Höhe von bis zu € 12,54 Millionen erfolgen, wovon das einzuwerbende Kommanditkapital € 11,85 Millionen beträgt. Die geschäftsführende Kommanditistin DS Hotelimmobilien Management I GmbH hat eine Kommanditeinlage in Höhe von € 18.930 in die Gesellschaft geleistet. Sie hat das Recht, ihre Einlage zu erhalten, so dass sie stets 5,25% des jeweiligen Kommanditkapitals hält. Dies ist in der Tabelle nicht berücksichtigt.

Die Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH, Gilching, ist mit einer Kommanditeinlage in Höhe von € 1.070 an der Gesellschaft beteiligt. Sie erhöht zeitgleich zu dem beitretenden Kommanditkapital ihren Kommanditanteil, so dass sie stets 5,35% des jeweiligen Kommanditkapitals (prognosegemäß T€ 671) hält.

ZWISCHENFINANZIERUNG

Die Gesellschaft hat mit einer Bank eine Zwischenfinanzierung des Kommanditkapitals bis zu einer Höhe von € 11,2 Millionen vereinbart.

Die Konditionen und die Fälligkeit der Zwischenfinanzierung und in welchem Umfang und von wem diese bereits verbindlich zugesagt worden sind, wird im Kapitel 7 „Rechtliche Angaben“ unter dem Punkt „Finanzierungsverträge“ erläutert.

Weitere Zwischenfinanzierungsmittel wurden weder vereinbart noch verbindlich zugesagt.

AUSGABEAUFSCHLAG/AGIO

Der Ausgabeaufschlag/Agio beträgt 5% der jeweiligen Kommanditeinlage eines Anlegers (insgesamt planmäßig auf € 11,85 Millionen). Der Ausgabeaufschlag/Agio wird zur anteiligen Begleichung der Eigenkapitalvermittlungskosten verwendet.

MITTELVERWENDUNG

KAUFPREIS HOTELIMMOBILIE UND TEILEIGENTUM PARKHAUS

Gemäß des Grundstückskaufvertrages beläuft sich der Kaufpreis für das Anlageobjekt (Hotel und Stellplätze im Parkhaus (Teileigentum)) auf € 24,2 Millionen. Die Übernahme des Anlageobjekts erfolgte am 2. August 2018.

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

TRANSAKTIONSKOSTEN

Die anfallende Grunderwerbsteuer beträgt prognosegemäß € 847.000 und entspricht 3,5% des Kaufpreises.

Hinsichtlich der rechtlichen, steuerlichen und technischen Beratung und Unterstützung bei der Ankaufsprüfung und den Vertragsverhandlungen über den Grundstückskaufvertrag nebst Anlagen durch die rechtlichen/steuerlichen Berater sowie für die Bewertung des Anlageobjektes und die Beurkundung des Kaufvertrages entstehen der Gesellschaft prognostizierte transaktionsbedingte Kosten in Höhe von T€ 483 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Davon erhält die DS Immobilien GmbH & Co. KG als Transaktionsberater T€ 208 zuzüglich Umsatzsteuer.

INITIALKOSTEN

FINANZIERUNGSKOSTEN

Unter dieser Position sind die Bearbeitungsgebühren und Bereitstellungszinsen und -provisionen für die abgeschlossenen Finanzierungsverträge in Höhe von rund T€ 169 ausgewiesen. Die Zinsen auf die Darlehen sind in dieser Position nicht enthalten. Vergleichen Sie hierzu die Ausführungen im Kapitel 7 „Rechtliche Angaben“ in dem Abschnitt „Finanzierungsverträge“.

VERGÜTUNG INVESTITIONSPHASE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält im Rahmen des

mit der Gesellschaft abgeschlossenen KVG-Bestellungsvertrages für ihre Leistungen in der Initialphase eine vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von T€ 270 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Vergleichen Sie hierzu die Ausführungen im Kapitel 9 „Angaben zur Kapitalverwaltungsgesellschaft".

VERGÜTUNG PLATZIERUNGSGARANT/ SICHERHEITENGEBER

Für die Abgabe der Platzierungsgarantie durch die Dr. Peters GmbH & Co. KG in Bezug auf das einzuwerbende Kommanditkapital der Gesellschaft ist eine vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von T€ 140 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von der Gesellschaft zu leisten. Für die Stellung diverser Sicherheiten im Zusammenhang mit der Eigenkapitalzwischenfinanzierung erhält die Dr. Peters GmbH & Co. KG eine weitere Vergütung in Höhe von T€ 140 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

VERTRIEB UND EINWERBUNG DES KOMMANDITKAPITALS

Für Vertrieb und Einwerbung des Kommanditkapitals in der prognostizierten Höhe von bis zu € 11,85 Millionen erhält die Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG eine vertraglich vereinbarte Vergütung in Höhe von bis zu € 1,3 Millionen zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit diese durch die Vermittlungsleistung verdient wird. Dies entspricht 6% des geplanten einzuwerbenden Kommanditkapitals zuzüglich eines Betrages, der dem Ausgabeaufschlag/Agio in Höhe von 5% des geplanten einzuwerbenden Kommanditkapitals entspricht. Die vorgenannte Vergütung umfasst auch Vergütungen für etwaige Untervermittler. Gemäß Gesellschaftsvertrag kann das Kommanditkapital auf bis zu € 12,89 Millionen (inklusive Altgesellschafter) erhöht werden. Soweit mehr Kommanditkapital eingeworben wird als geplant, erhöht sich die absolute Vergütung entsprechend.

LIQUIDITÄTSRESERVE

Die Liquiditätsreserve ist mit rund T€ 80 ausgewiesen und für unvorhergesehene, nicht kalkulierbare Kosten, die sowohl in der Investitions- als auch in der Betriebsphase der Gesellschaft anfallen können, sowie als Ausgleich für unterjährige Liquiditätsschwankungen vorgesehen. Die Liquiditätsreserve der Gesellschaft wird in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und/oder in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investiert.

2. LAUFENDE KOSTEN, DIE VON DER GESELLSCHAFT ZU TRAGEN SIND

Nach der Ingangsetzung des Geschäftsbetriebs und dem Abschluss der Transaktionstätigkeit durch die Übernahme des Anlageobjektes durch die Gesellschaft fallen im Rahmen des laufenden Geschäftsbetriebs der Gesellschaft bis zur Liquidation der Gesellschaft nachfolgende Vergütungen an:

2.1 LAUFENDE VERGÜTUNGEN, DIE AN DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT UND BESTIMMTE GESELLSCHAFTER (KOMPLEMENTÄRIN UND GESCHÄFTSFÜHRENDE KOMMANDITISTIN) ZU ZAHLEN SIND:

Die Summe aller laufenden Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, an die Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die Gesellschafter der Gesellschaft gezahlt werden, kann jährlich insgesamt bis zu 1,70% des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft inklusive Umsatzsteuer betragen. Die Mindestvergütung für den Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsauflage beträgt mindestens € 125.545 p.a. inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19%. In 2018 ist die Mindestvergütung zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Eigentumsübertragung (Übergang Nutzen und Lasten) an dem Anlageobjekt auf die Gesellschaft zu berechnen, sofern dieser Zeitpunkt nach dem Zeitpunkt der Fondsauflage liegt. Daneben können Transaktionskosten und eine erfolgsabhängige Vergütung berechnet werden.

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

2.2 VERGÜTUNGEN, DIE VON DER GESELLSCHAFT AN DRITTE ZU ZAHLEN SIND:

Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,066% des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft, mindestens jedoch € 9.996 p.a. (jeweils inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19%).

2.3 AUFWENDUNGEN, DIE VON DER GESELLSCHAFT UNMITTELBAR ZU TRAGEN SIND:

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

- Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß § 261 und § 271 KAGB;
- bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, gegebenenfalls einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirt-

schaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- Kosten für die erforderliche Identifizierung der Anleger nach dem Geldwäschegesetz (GWG);
- angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

2.4 TRANSAKTIONSKOSTEN

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Gesellschaft die in Zusammenhang mit dem Erwerb, der Vermietung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 1 Nr. 1 der Anlagebedingungen und dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 1 Nr. 2 bis 4 der Anlagebedingungen entstehenden von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen, einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern, können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden. Sofern Auftraggeber dieser Leistungen die KVG ist, ist sie berechtigt, die ihr in Rechnung gestellten Kosten der Gesellschaft als Aufwendungsersatz weiterzubelasten.

2.5 GESAMTKOSTENQUOTE

Es wird eine Gesamtkostenquote in Form einer einzigen Zahl, die auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres basiert, berechnet. Die Gesamtkostenquote gibt das Verhältnis der bei der Gesellschaft anfallenden Verwaltungskosten sowie weiterer Aufwendungen, die der Gesellschaft belastet werden können, ohne die von der Gesellschaft gesondert zu zahlenden Transaktions- und Initialkosten und die erfolgsabhängige Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, zum durchschnittlichen Nettoinventarwert der Vermögensgegenstände der Gesellschaft an. Transaktionskosten sind aus dem Investmentvermögen zu zahlen.

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

Die Angabe der Gesamtkostenquote erfolgt im Jahresbericht der Gesellschaft sowie in den wesentlichen Anlegerinformationen.

2.6 ERFOLGSABHÄNGIGE VERGÜTUNG AM ENDE DER FONDSLAUFZEIT

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15% (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5,5% übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 5% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage der Gesellschaft und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

3. SONSTIGE VOM ANLEGER ZU ZAHLENDE KOSTEN UND GEBÜHREN

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

- Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung oder Löschung ins oder aus dem Handelsregister, insbesondere bei Umwandlung der Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie anzuwendenden Kostenordnungen, wobei sich die Höhe nach dem Gegenstandswert bestimmt.

- Kosten im Zusammenhang mit der entgeltlichen oder unentgeltlichen Übertragung oder sonstigen Verfügung über den Kommanditanteil, insbesondere Kosten für Rechts- und Steuerberatung, Gebühren an Vermittler im Zusammenhang mit dem Verkauf der Beteiligung sowie sonstige nachgewiesene Verwaltungskosten.

- Kosten im Zusammenhang mit dem Ausscheiden des betreffenden Gesellschafters aus der Gesellschaft, insbesondere Kosten für die Ermittlung des Abfindungsguthabens. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder

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

- Der Gesellschafter kann wählen, auf welchem Weg er sämtliche Mitteilungen und Informationen der Gesellschaft erhalten möchte: entweder als Regelfall über das für die Gesellschaft eingerichtete internetbasierte Anlegerportal oder auf ausdrücklichen Wunsch hin in gedruckter Form und postalisch gegen eine pauschale Servicegebühr in Höhe von jährlich € 20 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Vorgenanntes gilt nicht für die Zusendung von Verkaufsunterlagen gem. §297 Abs. 4 KAGB.

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

4. ANGABEN ZUR BISHERIGEN WERTENTWICKLUNG

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

7 | RECHTLICHE ANGABEN

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

1. GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG („KAUFVERTRAG")

Die DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG („Käufer") hat am 18. Mai 2018 nebst Nachträgen mit der Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH und der ASTO Besitz- und Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH (zusammen „Verkäufer") einen Grundstückskaufvertrag („Kaufvertrag") geschlossen.

Kaufgegenstand sind folgende Grundbesitze:
Verkauf durch die Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH
„Hotelgrundstück" / „Hotel"

- eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Starnberg, Grundbuch von Gilching, Blatt 12637
  - Flurstück 3244/22 (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)
  - Flurstück 3239/27 (Wald- und Grünfläche)
  - Flurstück 3239 (Hotel)

Verkauf durch die ASTO Besitz- und Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH
„Teileigentum Parkhaus"

- Teileigentum, eingetragen im Teileigentums--grundbuch von Gilching des Amtsgerichts Starnberg, Blatt 13474
  - Flurstück 3239/34 (Parkhaus)
  - Flurstück 3239/35 (Grünstreifen)

  verbunden mit dem Sondereigentum an den KFZ-Stellplätzen im Aufteilungsplan je mit Nr. 3 bezeichnet.

Zum jeweiligen Grundbesitz gehören alle darauf errichteten bzw. nach dem Kaufvertrag noch zu errichtenden Bauten, alle sonstigen wesentlichen Bestandteile sowie etwaiges Zubehör, soweit es im Eigentum des Verkäufers steht.

Das Flurstück 3239 wurde mit einem Hotel mit sieben Vollgeschossen, 174 Zimmern, Fitness-/Saunabereich, Restaurant mit ca. 100 Sitzplätzen und Bar mit ca. 29 Sitzplätzen, unterteilbaren Tagungsräumen für bis zu 120 Personen und Nebenanlagen der Marke „Courtyard by Marriott" bebaut.

Das Teileigentum Parkhaus umfasst 110 Stellplätze, die für das Hotel vorgehalten werden sowie das Miteigentum am Gemeinschaftseigentum.

Mit Übergabe des Kaufgegenstandes tritt der Käufer hinsichtlich des Teileigentums Parkhaus in die Rechte und Pflichten des Verkäufers gegenüber der Teileigentümergemeinschaft Parkhaus, insbesondere in die Gemeinschaftsordnung und die Teilungserklärung ein.

KAUFPREIS UND UMSATZSTEUER

Das Hotelgrundstück und das Teileigentum Parkhaus bilden für Zwecke des Kaufvertrages eine wirtschaftlich und rechtliche Einheit und werden daher nur zusammen erworben.

Der Kaufpreis beträgt € 24.200.000.

Es handelt sich um eine umsatzsteuerbare Grundstückslieferung, so dass Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19% anfällt. Nach Anwendung des § 13b UStG geht die Steuerschuldnerschaft auf den Leistungsempfänger über. Der Kaufpreis beinhaltet entsprechend keinen Ausweis von Umsatzsteuer und diese ist auch nicht an den Verkäufer zu zahlen. Der Käufer schuldet die Umsatzsteuer, kann diese jedoch gemäß § 15 UStG als Vorsteuer geltend machen. Somit erfolgt keine umsatzsteuerliche Belastung des Käufers.

KAUFPREISFÄLLIGKEIT/EINBEHALTE/ ÜBERGABE KAUFGEGENSTAND

Der Kaufpreis war – abzüglich etwaiger Einbehalte – fällig nach Eintritt der nachstehenden Fälligkeitsvoraussetzungen, nicht jedoch vor dem 31. Juli 2018:

- Der Verkäufer ist als Kommanditist des Käufers im Handelsregister eingetragen (aufschiebende Bedingung).
- Die Eigentumsverschaffungsvormerkungen sind in sämtlichen Grundbüchern an vereinbarter Rangstelle eingetragen.
- Für alle im Range vorgehenden oder gleichstehenden Grundbuchbelastungen, die vom Käufer nicht übernommen werden, liegen die Löschungsunterlagen vor, ggf. unter der Auflage, dass diese aus dem Kaufpreis abzgl. Einbehalte erfüllt werden können.
- sämtliche für die Eigentumsumschreibung erforderlichen behördlichen Erklärungen liegen vor.

Die Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH hat sich im Wege des Erwerbs einer Kommanditbeteiligung mit gleichzeitiger Begründung einer stillen Gesellschaft am Käufer beteiligt („KG-Beteiligung"). Hinsichtlich dieser KG-Beteiligung hat

der Verkäufer eine Einlage von € 690.000 zu leisten. Die Einlage wurde mit dem Kaufpreis für den Kaufgegenstand verrechnet und ist daher nicht zu zahlen.

Mit Kaufpreiszahlung und damit Übergabe des Kaufgegenstandes tritt der Verkäufer alle Rechte und Pflichten aus dem Pachtvertrag inkl. Pachtsicherheiten an den Käufer ab. Weiterhin tritt der Verkäufer zum Übergabetag sämtliche Ansprüche aus dem Generalunternehmervertrag und den eingeschalteten Architekten und Fachplanern anstelle einer eigenen Mängelhaftung für Bauleistungen an Erfüllungsstatt ab und überträgt ihm die darin aufgeführten Sicherheiten.

Mit Übergabe des Kaufgegenstandes tritt der Käufer in den Wärmeliefervertrag mit der ESB Wärme GmbH ein, sofern dieser nicht bereits vom Pächter übernommen wurde.

Als Mitglied der Teileigentümergemeinschaft Parkhaus tritt der Käufer zum Übergabetag in folgende von der Teileigentümergemeinschaft abgeschlossene Verträge ein:

- Verwaltervertrag mit ASTO City Property Management GmbH
- Dienstleistungsvertrag über Gebäudemanagementleistungen Parkhaus mit der Apleona HSG AS GmbH
- Wartungsvertrag „dip Werterhaltungspaket 10“ mit Deutsche Industrie- und Parkhaus GmbH
- Mietvertrag mit Deutsche Funkturm GmbH über den Betrieb einer Funkübertragungsstelle
- Mietvertrag mit Nextbike GmbH, der atypisch eine regelmäßige Kostenbeteiligung/Zahlung des Vermieters als Gegenleistung für die Bereitstellung von Leihfahrrädern vorsieht

Die Übernahme erfolgte am 2. August 2018.

REGELUNGEN ZUM SONDERFLUGHAFEN OBERPFAFFENHOFEN UND DEM STÄDTEBAULICHEN VERTRAG

Der Käufer übernimmt Rechte und Pflichten des Verkäufers, die dieser aus dem vorhergehenden Kaufvertrag übernommen hat, als eigene Verpflichtung im Rahmen eines Vertrages zugunsten Dritter.

Der Käufer hat in diesem Zusammenhang als Eigentümer einer dem Sonderflughafen benachbarten Fläche das Standortentwicklungsprogramm „Standortentwicklung Sonderflughafen Oberpfaffenhofen“ weiterhin zu unterstützen. Dies umfasst die Unterstützung etwaiger Plan- und/oder Genehmigungsänderungen (z.B. Änderung der luftrechtlichen Genehmigung).

Der Käufer hat Emissionen und Immissionen, die vom Sonderflughafen und seinem Betrieb ausgehen, zu dulden. Entsprechend wird der Käufer erforderliche Schallschutzmaßnahmen selbst und auf eigene Kosten sicherstellen und verzichtet auf alle Ansprüche gegenüber den Voreigentümern und dem Flughafenbetreiber.

Der Käufer wird keine Maßnahmen oder Rechtmittel gegen den Sonderflughafen und seinen Betrieb ergreifen und Maßnahmen zur Erhaltung des Betriebs dulden, soweit sie in Einklang mit den luftrechtlichen Vorschriften stehen. Der Verkäufer übernimmt keine Gewähr dafür, dass der Flugbetrieb dauerhaft aufrechterhalten wird. Bei einer Einstellung des Flugbetriebs sind Ansprüche oder Forderungen des Käufers ausgeschlossen.

Künftigen Erwerbern sind die vorgenannten Regelungen entsprechend aufzuerlegen.

Sollte der Käufer seinen Verpflichtungen zuwider handeln, ist er dem Verkäufer, den Vorbesitzern sowie dem Flughafenbetreiber gegenüber schadensersatzpflichtig.

Der Käufer ist verpflichtet, alle Verpflichtungen aus dem Städtebaulichen Vertrag in Verbindung mit dem Bebauungsplan, soweit sie den Kaufgegenstand betreffen, zu erfüllen und diese Pflichten an künftige Erwerber entsprechend weiterzugeben. Der Käufer stellt den Verkäufer insoweit von allen Ansprüchen der Gemeinde Gilching, den Vorbesitzern oder Dritten frei.

Der Käufer ist insbesondere verpflichtet, die Ausgleichsfläche und die Wald- und Grünfläche und deren Anpflanzungen dauerhaft und regelmäßig zu pflegen. Dabei sind die weiteren Anforderungen des Städtebaulichen Vertrags und des Grünordnungsplans zu beachten. Der Käufer wird zur Absicherung dieser Verpflichtungen dingliche Sicherungen am Hotelgrundstück zugunsten der Gemeinde Gilching und ggf. zugunsten des Freistaates Bayern auf eigene Kosten gewähren.

Bei einem Wechsel des Flughafenbetreibers ist der Käufer bzw. dessen Rechtsnachfolger verpflichtet, hinsichtlich der vorgenannten Regelungen eine entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des neuen Flughafenbetreibers an gesicherter Rangstelle auf eigene Kosten zu bestellen. Künftigen Erwerbern/Eigentümern sind die vorgenannten Regelungen entsprechend aufzuerlegen. Der Käufer haftet für jeden dem Verkäufer und den aus den zu bestellenden Dienstbarkeiten Berechtigten infolge einer Nichterfüllung der Weitergabeverpflichtung entstehenden Schaden.

STEUERN

Der Verkäufer steht dafür ein, dass am Übergabetag alle Steuern und steuerlichen Nebenleistungen, für die eine Haftung des Käufers nach § 75 AO oder § 11 Abs. 2 GrStG bzw. des Grundstücks nach § 12 GrStG in Betracht kommt, vollständig und rechtzeitig entrichtet sind bzw. entrichtet werden. Der Verkäufer stellt den Käufer von allen mit einer Inhaftnahme im Zusammenhang stehenden wirtschaftlichen Nachteilen frei.

Ansprüche auf den Ersatz von Abgaben und Steuern nach diesem Vertrag verjähren nicht vor Ablauf von zwölf Monaten, nachdem die den Ersatz begründende steuerliche Festsetzung materiell bestandskräftig geworden ist.

GARANTIEN UND HAFTUNG VERKÄUFER

Der Verkäufer hat verschiedene Garantien in Form einer selbständigen Garantie im Sinne des § 311 Abs. 1 BGB in Bezug auf den Kaufgegenstand – Stichtag zweiter dem Übergabetag vor-

angehender Werktag – übernommen, insbesondere:

- dass keine unerledigten Auflagen der Versorgungsunternehmen oder öffentlich-rechtlicher Art angekündigt sind,
- dass keine Rechtsstreitigkeiten oder Verwaltungsverfahren begonnen wurden oder bekanntermaßen drohen,
- dass der Kaufgegenstand nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet oder Gebiet einer Erhaltungssatzung liegt und keinem Umlegungs- oder Enteignungsverfahren unterliegt und ein solches auch nicht angekündigt ist,
- dass der Kaufgegenstand – soweit nicht im Grundbuch bzw. Kaufvertrag ersichtlich – nicht Gegenstand nachbarlicher Beschränkungen, öffentlicher Beschränkungen oder Rechte Dritter ist, mit Ausnahme der im Kaufvertrag ersichtlichen Sachverhalte,
- dass er keine den Kaufgegenstand betreffenden öffentlich-rechtlichen Verträge mit der öffentlichen Hand geschlossen hat und keine sonstigen solchen Vereinbarungen bestehen, aus denen Pflichten oder Ansprüche gegen den Eigentümer des Kaufgegenstandes folgen, die über das für den Kaufgegenstand zum Zeitpunkt der Beurkundung des vorliegenden Kaufvertrages geltende Planungsrecht hinausgehen und nach dem Übergabetag Rechtswirkungen entfalten, mit Ausnahme der im Kaufvertrag ersichtlichen Sachverhalte,
- dass die Baugenehmigung vollständig und (nach seiner Kenntnis) bestandskräftig ist, und auch nicht zurückgenommen oder widerrufen wurde, und
- dass alle für die Bebauung und die maßgeblichen Nutzungsarten behördlich geforderten Stellplätze nachgewiesen werden können.

Garantien bezüglich des Pachtvertrages:

- dass es neben dem Pachtvertrag – einschließlich aller Nachträge und Zusatzvereinbarungen – keine weiteren, insbesondere auch keine mündlichen Vereinbarungen mit dem Pächter gibt,
- dass der Pachtvertrag weder gekündigt ist noch eine Kündigung angekündigt wurde,
- dass es bis zum Übergabetag für den Kaufgegenstand – bezogen auf das Teileigentum Parkhaus nur hinsichtlich der Stellplätze – keine anderen Pacht, Miet- oder Nutzungsvereinbarungen gibt, also neben dem Pachtvertrag keine weiteren Rechte am Kaufgegenstand eingeräumt wurden und keine sonstigen Nutzungsrechte bestehen (ausgenommen der im Kaufvertrag beschriebenen Grundbuchrechte und solcher Rechte, denen der Käufer zugestimmt hat),
- dass bis zum Übergabetag in Bezug auf die Pachtzinsansprüche keine Vorausverfügungen mit Wirkung für die Zeit nach dem Übergabetag getroffen sind bzw. solche ab dem Übergabetag nicht mehr bestehen, und dem Pächter keine finanziellen Vorteile, geldwerten Leistungen oder ähnliche Zuwendungen gewährt wurden, insbesondere keine pachtfreien Zeiten, keine Ausbaukostenzuschüsse, keine verlorenen Zuschüsse, keine sonstigen Sach- oder Geldleistungen, soweit sich diese nicht aus dem Pachtvertrag ergeben, und
- dass keine Rechtsstreitigkeiten mit dem Pächter rechtshängig oder schriftlich angedroht sind.

Der Verkäufer bestätigt zudem, dass er keine Kenntnis davon hat, dass der Kaufgegenstand einschließlich der darauf befindlichen Gebäude und insbesondere dessen Bausubstanz, sonstiger Bestandteile und etwa mitverkauften Zubehörs nicht frei ist von Umweltschäden; weiterhin, dass der Kaufgegenstand einschließlich des Grundwassers von Umweltschäden benachbarter oder anderer Grundstücke betroffen ist.

Der Verkäufer hat den Käufer für Rechtsmängel oder wegen Garantieverletzungen so zu stellen, wie dieser stehen würde, wäre der Rechtsmangel nicht existent bzw. wäre die betreffende Garantie nicht verletzt und/oder die jeweilige Erklärung zutreffend und vollständig wäre (Naturalrestitution). Kommt der Verkäufer dieser Verpflichtung nicht nach oder ist eine Naturalrestitution nicht möglich, ist der Käufer berechtigt Schadensersatz zu verlangen. Ansprüche aus den Garantien des Verkäufers verjähren nach 24 Monaten ab dem Übergabetag.

Die Haftung des Verkäufers hinsichtlich der Garantien ist auf 10% des Kaufpreises beschränkt. Die Haftungsbeschränkung gilt nicht für die Garantie hinsichtlich des Pachtvertrages, ausgenommen hier die Rechtsstreitigkeiten mit dem Pächter.

Der Verkäufer haftet nicht dafür, dass der Kaufgegenstand frei von öffentlichen und privaten Lasten ist, die nicht im Grundbuch vermerkt und nicht zur Eintragung geeignet sind (z.B. altrechtliche Dienstbarkeiten und alle älteren baulastenähnlichen Belastungen oder Beschränkungen wie z.B. Hofgemeinschaften). Für Rechtsmängel gilt die gesetzliche Verjährungsfrist.

RÜCKTRITTSRECHTE

Der Käufer ist berechtigt, von dem Kaufvertrag ohne weitere Fristsetzung zurückzutreten, wenn nicht bis spätestens zum Ablauf des 31. Dezember 2018 alle Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind oder auf diese verzichtet wurden.

Etwaige weitergehende Ansprüche, insbesondere Schadensersatz- und weitere Aufwendungsersatzansprüche, bleiben beiderseits auch für den Fall eines solchen Rücktritts unberührt.

Sollte beispielsweise der Kaufgegenstand vor dem Übergabetag ganz oder teilweise zerstört werden, der Pachtvertrag beendet werden oder über das Vermögen des Pächters das Insolvenzverfahren eröffnet werden, sind beide Parteien zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt.

Wird ein gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt, so ist der Käufer zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt.

SONSTIGES

Dem Käufer ist bekannt, dass sich auf dem Flurstück 3239/27 ein restlicher stillgelegter Abwasserkanal befindet, der verfüllt wurde. Der Käufer duldet den Fortbestand des Altkanals. Alle Ansprüche und Forderungen gegenüber dem Verkäufer sind diesbezüglich ausgeschlossen.

Die Gesellschafter der beiden Verkäufer haben im Rahmen

des Kaufvertrages jeweils den Gesellschafterbeschluss zum Verkauf des jeweiligen Grundbesitzes an die Gesellschaft gefasst.

Der Kaufvertrag unterliegt deutschem Recht, Gerichtsstand ist, soweit zulässig, Frankfurt am Main.

2. PACHTVERTRAG

Alleiniger Pächter des Hotels und der Stellplätze im benachbarten Parkhaus („Pachtobjekt") ist die Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH („Realotel"), Bahnhofstraße 67 in 65185 Wiesbaden. Die ASTO Besitz- und Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH und Realotel haben am 14. August 2015 den Pachtvertrag nebst derzeit zwei Nachträgen vom 18./19. Juli 2016 und 16./17. Mai 2018 geschlossen. Das Pachtverhältnis begann nach Übergabe des Pachtgegenstandes am 1. Mai 2018. Die ASTO Besitz- und Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH hat mit Vereinbarung vom 18. Juli 2016 das Pachtverhältnis mit allen Rechten und Pflichten auf die Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH übertragen.

PACHTOBJEKT/NUTZUNG

Pachtobjekt ist das seinerzeit noch zu bauende Hotelgebäude, die Außenstellplätze und die dem Hotel zugeordneten Stellplätze im nahe gelegen Parkhaus.

Das Hotel umfasst 174 Zimmer, davon 101 King Size Zimmer, 51 Twin Zimmer, 2 behindertengerechte Zimmer und 20 Long-Stay-Apartments, Tagungsräume, einen Fitness-/Saunabereich und acht Außenstellplätze.

Der Pächter wird das Hotel unter der Marke „Courtyard by Marriott" als Franchisenehmer der Global Hospitality Liceensing S.à r.L., ein zum Konzern der Marriott International, Inc., gehörendes Unternehmen, betreiben und hat hierzu einen Franchisevertrag abgeschlossen.

Der Pächter ist berechtigt und verpflichtet, im Pachtobjekt über die gesamte Vertragslaufzeit ein Hotel unter Einhaltung der jeweils aktuellen CYBM Betriebsstandards (d.h. die Vorgaben an den Betrieb gemäß Franchisevertrag) zu betreiben.

Die 110 Stellplätze im Parkhaus befinden sich im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Der Verpächter wird sicherstellen, dass die angemieteten Stellplätze 24 Stunden am Tag, sieben Tage die Woche für die Hotelgäste zugänglich sind und in dem offenen Parkhaus die vom Franchisegeber geforderten Sicherheitsmaßnahmen umgesetzt werden. Sofern künftig weitere Sicherheitsmaßnahmen vom Franchisegeber gefordert werden, wird der Verpächter diese auf seine Kosten zur Verfügung stellen bzw. die Durchsetzung gewährleisten, soweit dies rechtlich und wirtschaftlich zumutbar und unter Abwägung der Interessen der Parteien angemessen ist.

Der Pächter hat das Hotel – vorbehaltlich der Abarbeitung der Restmängel – als vertragsgemäß übernommen. Der Franchisenehmer hat der Übernahme zugestimmt.

Die Außenfläche (Flurstück 3239/35 – Grünstreifen hinter dem Parkhaus) sowie die Ausgleichsfläche (Flurstück 3244/22) gehören nicht zum Pachtobjekt.

LAUFZEIT/OPTIONEN

Die Pachtzeit begann am 1. Mai 2018 und hat eine Festlaufzeit von 20 Jahren.

Der Pächter hat das Recht, das Pachtverhältnis zweimal um weitere fünf Jahre zu verlängern (Verlängerungsoptionen). Eine Verlängerungsoption ist schriftlich mindestens 23 Monate vor Ablauf der Festlaufzeit bzw. der Verlängerungszeit auszuüben. Der Pächter ist zur Ausübung der Option verpflichtet, falls der Franchisegeber von seinem Optionsrecht unter dem Franchisevertrag fristgerecht Gebrauch macht. Der Pächter darf die Option(en) nicht ausüben, wenn der Franchisegeber sein betreffendes Optionsrecht nicht ausgeübt hat.

Während der Festlaufzeit besteht kein Recht zur ordentlichen Kündigung. Vorzeitige Kündigungen können nur aus wichtigem Grund erfolgen. Ein wichtiger Grund aus Sicht des Verpächters liegt insbesondere vor, wenn der Pächter trotz Mahnung mit zwei Monatsraten im Rückstand ist, seinen Versicherungspflichten nicht nachkommt, die zu leistenden Sicherheiten nicht vorlegt und aufrechterhält, eine trotz Abmahnung anhaltende vertragswidrige Nutzung oder eine Nichteinhaltung der Betriebspflicht vorliegt. Ein wichtiger Grund aus Sicht des Pächters liegt insbesondere vor, wenn der Verpächter seine wesentlichen Vertragspflichten verletzt und das Pachtobjekt nicht in vertragsgemäßen Zustand versetzt, seiner Verpflichtung zur Nachrüstung/Instandhaltung aufgrund behördlicher Anordnungen oder Vereinbarungen mit dem Pächter trotz Abmahnung nicht nachkommt oder der Verpächter gegen seine Verpflichtungen den Franchisevertrag betreffend verstößt (siehe Abschnitt „Vorgaben aus dem Franchisevertrag im Pachtvertrags") und der Franchisegeber aus diesem Grund den Franchisevertrag kündigt. Die Partei, die eine Kündigung zu vertreten hat, ist der anderen Partei gegenüber zum Schadensersatz verpflichtet. Ist die Pächterin schadensersatzberechtigt, so beinhaltet dieser Schadensersatzanspruch auch etwaige Ansprüche des Franchisegebers aus dem Franchisevertrag.

PACHT

Die Pachtzahlungspflicht beginnt nach Ablauf der pachtzinsfreien Zeit am 1. August 2018. In den der pachtzinsfreien Zeit folgenden neun Monaten beträgt die Monatspacht € 92.500 zzgl. Umsatzsteuer. Für das zweite Jahr beträgt der Pachtzins € 101.200 pro Monat, ab dem dritten Jahr € 115.120, jeweils zzgl. Umsatzsteuer.

EINRICHTUNG UND ZUSCHÜSSE

Die Hotelausstattung ist vom Pächter zu beschaffen und in das Hotel einzubringen. Der Pächter hat vom Verpächter einen Zuschuss pro Zimmer für die Beschaffung und Einbringung der Hotelausstattung erhalten. Die Hotelausstattung verbleibt während der Laufzeit des Pachtvertrages im Eigentum des Pächters.

Weiterhin hat der Verpächter dem Pächter Zuschüsse zu den Planungskosten des Pächters, den TSA sowie als Beitrag zu den Anlaufkosten eine Pre-Opening Gebühr gezahlt.

Alle Zuschüsse wurden vor Übergabe des Pachtobjektes vollständig an den Pächter gezahlt.

BETRIEBS- UND NEBENKOSTEN

Der Pächter trägt ab Übergabe alle Betriebskosten des Hotels gemäß Betriebskostenverordnung einschließlich Versicherungen und den Betrieb der Haustechnik (Heizung, Lüftung, Brandschutz). Ausgenommen sind Kosten für den Hauswart/Hausverwaltung und Grundsteuern.

Der Pächter wird monatlich eine Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von anfänglich € 2.300 zzgl. Umsatzsteuer leisten. Über die Vorauszahlungen ist spätestens zwölf Monate nach Ablauf des Kalenderjahres eine Betriebskostenabrechnung zu erstellen und auf Verlangen der Pächterin entsprechende Nachweise vorzulegen.

UMSATZSTEUER

Der Verpächter hat auf die Umsatzsteuerbefreiung für die Verpachtung des Hotels verzichtet, so dass vom Pächter Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe auf die Pachtzahlungen und Betriebskostenvorauszahlungen zu leisten ist. Der Pächter hat sich verpflichtet, den Pachtgegenstand ausschließlich für Umsätze zu verwenden, die den Vorsteuerabzug beim Verpächter nicht ausschließen.

WERTSICHERUNG

Erhöht oder ermäßigt sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2010) um 5% oder mehr gegenüber seinem Stand 48 Monate nach Übergabe bzw. dem Stand der letzten Änderung des Pachtzinses, verändert sich der Pachtzins jeweils in Höhe von 70% der prozentualen Veränderung des Index. Die erste Anpassung kann jedoch frühestens mit Wirkung zum Beginn des fünften Pachtjahres erfolgen. Unter Berücksichtigung des Vorgenannten erfolgen die Anpassungen automatisch und jeweils mit Rückwirkung auf den Zeitpunkt, zu dem die Veränderung eingetreten ist. Erfolgt eine Mitteilung über eine Anpassung nicht binnen einer Frist von neun Monaten, verfällt für die zurückliegende Zeit der Nachforderungs- bzw. Rückforderungsanspruch. Die Möglichkeit der Anpassung und Geltendmachung für die Zukunft bleiben unberührt.

Sollte in einem Kalenderjahr der Index um mehr als 5% steigen oder sinken, werden die Parteien über die Anpassung der Indexierung in der entsprechenden Periode verhandeln.

INSTANDHALTUNG/INSTANDSETZUNG/ERSATZBESCHAFFUNGEN/SCHÖNHEITSREPARATUREN

Dem Verpächter obliegt die Instandhaltung, Instandsetzung sowie Ersatzbeschaffung für Dach und Fach sowie die Instandsetzung und Ersatzbeschaffung der Haustechnik. Zu Dach zählen beispielsweise die Dachkonstruktion mit der Eindeckung sowie den dazugehörigen Klempnerarbeiten; zu Fach gehören beispielsweise die tragenden Teile des Gebäudes, die Fassade und Fassadenbekleidung (mit Fenstern und Außentüren), der Schornstein sowie alle im Rohbau verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen, Wasserrohre und elektrische Leitungen in den Wänden. Zur Haustechnik zählen unter anderem die Heizungsanlage, Aufzugmaschinen und –kabinengehäuse, Lüftungs- und Klimaanlagen sowie die Brandschutztechnik.

Der Pächter hat das Pachtobjekt mit der erforderlichen Sorgfalt zu behandeln und in gutem und gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten.

Soweit der Verpächter nicht verantwortlich ist, ist der Pächter für die Instandhaltung, Instandsetzung sowie Ersatzbeschaffung im/am Pachtobjekt verantwortlich, also insbesondere sämtliche Schönheitsreparaturen und Instandhaltung, Instandsetzung sowie Ersatzbeschaffung der Betriebsvorrichtungen, Einbauten und des Inventars. Weiterhin ist der Pächter für die Instandhaltung und Wartung der technischen Anlagen sowie die Reinigung des Pachtobjektes zuständig. Innerhalb und im Rahmen der Instandhaltung obliegen dem Pächter auch kleinere Instandsetzungsmaßnahmen (kleine Reparaturen) bis zu einer Höhe von € 1.150 je Einzelfall und € 5.750 p.a., jeweils zzgl. Mehrwertsteuer. Diese Beträge unterliegen der gleichen Indexierung wie die Pacht.

Bei allen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Ersatzbeschaffungen sind die jeweils gültigen CYBM Standards einzuhalten.

Für die Instandsetzung sowie Ersatzbeschaffung der Betriebsvorrichtungen, Einbauten und des Inventars hat der Pächter eine „FF&E Liquiditätsrücklage“ zu bilden. In den ersten zwölf Monaten ab Eröffnung beträgt die Rücklage 1%, im zweiten Jahr 2,5% und ab dem dritten Jahr 3% der Umsatzerlöse.

UNTERGANG DES PACHTOBJEKTS

Bei einer Beschädigung oder Zerstörung des Pachtobjekts, die sich zu 50% oder mehr auf den Wiederbeschaffungswert des Pachtobjekts im Zeitpunkt des Eintritts des schädigenden Ereignisses auswirkt, werden die Parteien über eine Fortsetzung des Pachtvertrages beraten. Kommt es zu keiner Einigung, das Pachtobjekt innerhalb von 36 Monaten wieder aufzubauen, haben beide Parteien ein vorzeitiges Kündigungsrecht mit sofortiger Wirkung. Das Kündigungsrecht besteht nur, wenn Verpächter und/oder Pächter den Franchisevertrag berechtigt kündigen können.

Sofern sich das schädigende Ereignis zu weniger als 50% auf den Wiederbeschaffungswert des Pachtobjekts im Zeitpunkt des Eintritts des schädigenden Ereignisses auswirkt oder keine der Parteien von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch gemacht hat, verpflichtet sich der Verpächter das Pachtobjekt unverzüglich unter Beachtung der Regelungen des Pachtvertrag innerhalb von maximal 36 Monaten wieder aufzubauen bzw. zu reparieren. Eine Wiedereröffnung unter der Marke Courtyard by Marriott setzt voraus, dass der Wiederaufbau zu den

Standards erfolgen muss, die für ein Courtyard Hotel mit einem vergleichbaren Alter angewandt werden.

PACHTSICHERHEITEN

Der Pächter hat folgende Pachtsicherheiten gestellt:

- eine unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Versicherungsgesellschaft über sechs Nettomonatspachten (Basis erstes Pachtjahr) für alle Verbindlichkeiten des Pächters aus dem Pachtvertrag (alternativ Bürgschaft einer deutschen Bank/Sparkasse möglich)

- befristet für fünf Jahre ab Mietbeginn eine harte Patronatserklärung über drei Nettomonatspachten (Basis erstes Pachtjahr) der Bierwirth & Kluth Hotel Management GmbH für alle Verbindlichkeiten des Pächters aus dem Pachtvertrag

Die Sicherheiten sind im Falle einer Inanspruchnahme wieder auf die ursprüngliche Höhe aufzufüllen.

VERSICHERUNG

Der Verpächter hat eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung sowie eine Gebäudeversicherung zum gleitenden Neuwert abzuschließen. Die Kosten trägt der Pächter. Der Pächter hat eine Betriebshaftpflichtversicherung, eine Inventarversicherung sowie eine Betriebsunterbrechungsversicherung inkl. Miet- und Pachtzahlungen für mindestens 24 Monate abzuschließen. Die Versicherungsansprüche sind an die Verpächterin abgetreten.

UNTERVERMIETUNG

Der Pächter ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verpächters berechtigt, das Hotel ganz oder teilweise unterzuverpachten oder unterzuvermieten. Die Zustimmung des Verpächters kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Der Verpächter hat zugestimmt, dass der Pächter das Hotel im Rahmen eines Hotelmanagementvertrages von einer mit dem Pächter verbundenen Managementgesellschaft betreiben lassen kann. Im Falle einer Unterverpachtung/-vermietung bleibt der Pächter für die Erfüllung sämtlicher Pachtvertragspflichten verantwortlich, insbesondere auch für die Verpflichtung zur Umsatzsteuer zu optieren.

RÜCKGABE

Bei Beendigung des Pachtverhältnisses ist das Hotel unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung in ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben. Der Verpächter ist berechtigt, die Hotelausstattung gegen Zahlung des Buchwertes vom Pächter zu erwerben. Etwaige Werbeanlagen sind vom Pächter auf seine Kosten zu entfernen.

VORGABEN AUS DEM FRANCHISEVERTRAG IM PACHTVERTRAG

Ein neuer Pachtvertrag sowie Änderungen des Pachtvertrages, die die Rechtsstellung des Franchisegebers berühren, bedürfen der vorherigen Zustimmung des Franchisegebers.

Der Verpächter erkennt an, dass nach dem Franchisevertrag ein „Transfer“ an einen „Wettbewerber“ sowie an eine „gesperrte Person“ oder an eine mit einer gesperrten Person verbundenen natürlichen oder juristischen Person grundsätzlich nicht zulässig ist. Im Falle eines solchen unzulässigen Transfers ist der Franchisegeber berechtigt, den Franchisevertrag fristlos zu kündigen und vom Pächter Schadensersatz zu fordern. Der Verpächter ist daher nur mit Zustimmung des Franchisegebers berechtigt, einen Transfer vorzunehmen. Der Verpächter hat dem Franchisegeber einen geplanten Transfer rechtzeitig anzuzeigen. Der Franchisegeber darf seine Zustimmung nur bei einem Transfer an einen Wettbewerber oder eine gesperrte Person verweigern. Der Verpächter hat zudem sicherzustellen, dass weder er noch eine mit ihm verbundene Person ohne vorherige Zustimmung des Franchisegebers zu einer gesperrten Person wird.

Ein „Transfer“ bedeutet in diesem Zusammenhang beispielsweise jede direkt oder indirekte, bedingte oder unbedingte, vollständige oder teilweise Übertragung, Veräußerung, Verpfändung, Belastung oder Abtretung von Eigentumsrechten am Pachtobjekt und/oder Beteiligungsrechte und Gesellschaftsanteile am Verpächter.

„Wettbewerber“ bedeutet in diesem Zusammenhang eine natürliche oder juristische Person, die direkt oder indirekt eine Beteiligung an einer Marke oder einer Hotelkette hält oder ein mit einer solchen natürlichen oder juristischen Person verbundenes Unternehmen ist, oder ein exklusiver Franchisenehmer einer solchen Marke oder Hotelkette ist, oder es sicher hierbei um ein Organ oder leitende Führungskraft einer solchen natürlichen oder juristischen Person handelt. Dies gilt nur, wenn die Marke oder Hotelkette über mindestens (i) zehn Luxus Hotels, (ii) 20 Full Service Hotels oder (iii) 50 Limited Service Hotels verfügt. Als Wettbewerber zählt nicht, wer (i) eine Beteiligung an einer Marke oder Hotelkette nur als Franchisenehmer oder passiver Investor ohne beherrschenden Einfluss über Geschäftsentscheidungen hält, (ii) eine Managementgesellschaft ist, die Hotels für verschiedene Marken oder Hotelketten betreibt, (iii) eine natürliche oder juristische Person, die Immobilien zum Zwecke des Betriebs eines Hotels oder sonstigen Zwecken verpachtet, vermietet oder zur Nutzung überlässt.

Eine „gesperrte Person“ in diesem Zusammenhang ist eine natürliche oder juristische Person, die in einer Regierung, Behörde oder einer anderen zuständigen Institution als eine natürliche oder juristische Person mit verbindlicher Außenwirkung identifiziert wird, mit welcher der Franchisegeber oder ein mit ihm verbundenes Unternehmen keine Geschäfte und Transaktionen tätigen darf. Dies umfasst beispielweise natürliche oder juristische Personen, die einem Embargo der USA unterliegen.

Der Franchisegeber hat dem Transfer an die Gesellschaft zugestimmt. Solange die Gesellschaft Eigentümer des Hotels ist, hat diese den Franchisegeber bei weiteren Transfers nur zu informieren, sofern 25% des direkten oder indirekten Eigentums am Hotel betroffen sind.

Der Verpächter ist ohne vorherige Zustimmung des Franchisegebers nicht berechtigt, im Rahmen eines öffentlichen

Prospekts Bildmaterial des Hotels, der Marken Courtyard, Firmenlogos oder sonstiges urheberrechtlich geschütztes Bildmaterial des Franchisegebers zu verwenden. Gleiches gilt hinsichtlich der Angaben zum Hotel, dem Franchisegeber oder mit ihm verbundene Unternehmen oder die Beziehung zwischen Franchisegeber und Pächter, die über die bloße Angabe des Umstandes, dass das Pachtobjekt an den Pächter verpachtet ist und dieser das Hotel aufgrund eines Franchisevertrages als Hotel der Marke Courtyard by Marriott betreibt, hinausgeht.

Der Verpächter erstattet dem Pächter etwaige beim Franchisegeber entstandene Prüfkosten. Im Falle einer unberechtigten Verwendung des Bildmaterials/Prospekts trägt der Verpächter etwaige dem Franchisegeber entstandene Schäden.

Der Franchisegeber hat der Verwendung von Bild- und Datenmaterial durch die Verpächterin für Werbe-, Verkaufs- und Beteiligungs-/Anlegerprospekte kostenfrei zugestimmt. Dies erfolgte auf Basis der entsprechenden Unterlagen des Vorgängerfonds „DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG“.

SONSTIGES

Der Pächter hat die behördlichen Genehmigungen für den Hotel- und Gaststättenbetrieb einzuholen und aufrechtzuerhalten.

Bauliche Änderungen sind ohne die vorherige Zustimmung des Verpächters nicht zulässig. Renovierungen und größere Bauvorhaben bedürfen ggf. der Zustimmung des Franchisegebers. Sofern Pächter und Franchisegeber Nachträge zum Franchisevertrag schließen, werden die Parteien auf Aufforderung des Pächters diese als Nachtrag zum Pachtvertrag nehmen.

Verkehrssicherungspflichtig für die ausschließlich vom Pächter genutzten Flächen ist der Pächter. Der Pächter stellt den Verpächter von allen Ansprüchen wegen einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht frei.

Der Pächter wird dem Verpächter jährlich Kennzahlen zu Auslastung und Umsatz, betriebswirtschaftliche Auswertungen sowie die Bilanz nebst Jahresabschluss zur Verfügung stellen.
Der Verpächter gewährt dem Pächter Konkurrenzschutz:

- räumlich für Grundstücke im Eigentum des Verpächters oder mit diesem verbundene Unternehmen im Umkreis von 10 Kilometern
- sachlich für Hotels der Marke Courtyard by Marriott und Hotels mit 2-4 Sternen
- zeitlich beschränkt auf 20 Jahre nach Eröffnung.

Der Pächter wird dem Erwerb oder der Entwicklung eines Hotels durch den Verpächter zustimmen, wenn durch dieses Hotel keine oder nur geringfügige Auswirkungen auf den Betrieb des Hotels zu erwarten sind.

Sofern der Verpächter ein Hotel im genannten räumlichen Radius plant, hat der Pächter ein Vorgriffsrecht für die Anpachtung dieses Hotels. Nutzt er dieses nicht, gelten vorgenannte Bestimmungen.

Es ist ein weiterer Nachtrag zum Pachtvertrag geplant, dem u.a. eine Aufstellung des FF&E beigefügt werden soll.

Die Mynaric AG möchte auf dem Dach des Hotels für Forschungs- und Testzwecke eine Laserkommunikationsanlage aufstellen und betreiben. Der Verpächter wird dies wohlwollend prüfen. Dem Pächter sind diese Pläne bekannt.

Der Pachtvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist, soweit zulässig, Oberpfaffenhofen.

3. FINANZIERUNGSVERTRÄGE

Die Gesellschaft hat am 16. Mai/4. Juni 2018 mit der Münchener Hypothekenbank eG zwei langfristige Darlehensverträge, einmal über € 13 Millionen und einmal über € 1,5 Millionen abgeschlossen. Die Auszahlung beider Darlehen erfolgte am 1. August 2018.

Die langfristigen Darlehen dienen der teilweisen Kaufpreisfinanzierung. Die Darlehen unterlagen üblichen Auszahlungsvoraussetzungen, die in Teilen an den Vollzug des Kaufvertrages gekoppelt waren. Zudem war der Bank die Eigenkapitalzwischenfinanzierung nachzuweisen.

Das erste Darlehen über € 13,0 Millionen hat eine Laufzeit bis zum 30. August 2028 und wird während der Laufzeit planmäßig linear mit monatlich € 16.666,67, beginnend ab 01. Februar 2019, getilgt. Vorzeitige weitere Tilgungsleistungen sind nicht möglich. Der Zinssatz (inklusive Marge) für das erste langfristige Darlehen ist ab dem 01. August 2018 bis zum 30. August 2028 fest vereinbart und beträgt 1,82% p.a. Zins und Tilgung sind jeweils zum Monatsletzten zu leisten.

Das zweite Darlehen über € 1,5 Millionen hat ebenfalls eine Laufzeit bis zum 30. August 2028 und wird während der Laufzeit planmäßig nicht getilgt. Vorzeitige Tilgungsleistungen sind zu Zinszahlungsterminen möglich und müssen mindestens € 250.000 betragen. Der Zinssatz ist variabel auf Basis des Referenzzinssatzes 3-Monats-Euribors zzgl. der vereinbarten Marge verzinst. Sollte der Referenzzinssatz negativ sein, so wird dieser wie 0,00% behandelt. Die Zinsen sind jeweils vierteljährlich nachträglich zu leisten. Die KVG bzw. die Gesellschaft beabsichtigt, den Zinssatz für diese Tranche bis zum Jahresende 2018 ebenfalls bis zum Laufzeitende festzulegen.

Die Zinsrechnung für das erste Darlehen erfolgt nach der deutschen Zinsmethode. Für das zweite Darlehen erfolgt die Zinsrechnung derzeit nach der EURO-Methode act/360. Die Restvaluten beider Darlehen sind am Ende der Laufzeit zur Rückzahlung fällig. Die Gesellschaft kann und beabsichtigt den Zinssatz für das zweite Darlehen zu einem späteren Zeitpunkt langfristig festzulegen. Für den Fall, dass der Einstandssatz für die restliche Darlehenslaufzeit oder der 3-Monats-Euribor für eine Zinsperiode den Wert von 2,0% erstmalig übersteigt, wird die Bank die Weiterführung des Darlehens ab dem Ende der aktuellen Zinsperiode als Festzinsdarlehen anbieten. Alternativ kann die Gesellschaft das Darlehen zurückführen.

Die Bank hat ein einmaliges individuell vereinbartes Bearbeitungsentgelt in Höhe von € 32.500 für das erste Darlehen und in Höhe von € 3.750 für das zweite Darlehen erhalten. Die Bank berechnete jeweils eine Bereitstellungsprovision in Höhe von 0,3% p.a. ab dem 17. Juni 2018 bis zum Tag des Abschlusses der Konditionenvereinbarung. Die Provision ist mit Abschluss der Konditionenvereinbarung fällig und wurde bis zur Darlehensauszahlung gestundet. Weiterhin berechnete die Bank Bereitstellungszinsen in Höhe von 0,25% p.M. ab dem 2. Monat des jeweiligen Konditionenfixings für (noch) nicht in Anspruch genommene Darlehensteile. Die Bereitstellungszinsen sind jeweils zum Monatsende fällig. Die aufgeführten Bearbeitungsentgelte sowie die aufgelaufenen Bereitstellungszinsen und –provisionen wurden bei Darlehensauszahlung am 1. August 2018 durch die Gesellschaft bezahlt.

Der Darlehensnehmer trägt zudem die Notar- und Grundbuchkosten für die Bestellung der Sicherheiten und deren spätere Freigabe sowie die Kosten für den Gutachter der Bank. Zudem hat der Darlehensnehmer die Bank von allen Kosten, Ansprüchen, Verlusten und Aufwendungen freizustellen, die aufgrund einer Vertragsverletzung oder einem Fehlverhalten des Darlehensnehmers entstehen. Im Falle eines Zahlungsverzugs fallen Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jährlichen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank an.

Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der Darlehensverträge hat die Gesellschaft der Bank Zusicherungen und Gewährleistungen abgegeben, beispielsweise dass die Gesellschaft rechtswirksam besteht, kein Insolvenzgrund und kein wichtiger Grund zur Kündigung der Darlehensverträge vorliegt. Die Gesellschaft hat gegenüber der Bank diverse laufende Berichts- und Informationspflichten, beispielsweise hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse, rechtliche und wirtschaftliche Änderungen, wesentliche negative Veränderungen, jährlicher Statusberichte sowie jährliche Vorlage von Hotelkennzahlen. Weiterhin darf die Bank das Anlageobjekt maximal alle drei Jahre oder bei wesentlichen Veränderungen durch einen Gutachter ihrer Wahl bewerten lassen. Die Kosten hierfür trägt der Darlehensnehmer. Die Bank behält sich zudem das Recht vor, das Anlageobjekt jederzeit – nach rechtzeitiger Vorankündigung – zu besichtigen.

Das Anlageobjekt ist in ausreichendem Umfang bei einer Versicherungsgesellschaft mit guten Ruf zu versichern. Daneben ist eine Betriebsunterbrechungsversicherung inkl. Miet- und Pachtzahlungen für mindestens 24 Monate abzuschließen. Diese wird nach dem Pachtvertrag vom Pächter abgeschlossen und an den Verpächter abgetreten. Die Versicherungen sind der Bank nachzuweisen.

Während der Darlehenslaufzeit müssen die ordnungsgemäße Verwaltung des Anlageobjekts und seine Instandhaltung zu marktüblichen Konditionen gewährleistet sein.

Die Bank kann beide Darlehen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus wichtigem Grund ganz oder teilweise kündigen. Ein wichtiger Grund ist bspw. ein Zahlungsverzug, eine wesentliche Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Darlehensnehmers oder wenn eine solche droht, eine Gefährdung/Verschlechterung der Sicherheiten, eine Zahlungsunfähigkeit/Überschuldung des Darlehensnehmers und wesentliche anhaltende Vertragsverletzungen. Vor Ausspruch der Kündigung hat die Gesellschaft – je nach Grund - Gelegenheit, die Ursachen innerhalb der vertraglich vorgesehenen Frist zu beseitigen. Im Falle einer außerordentlichen Kündigung ist das jeweilige Darlehen zur sofortigen Rückzahlung nebst aufgelaufener Zinsen und sonstiger Beträge fällig. Die Gesellschaft hat der Bank zudem eine Vorfälligkeitsentschädigung nach den gesetzlichen Vorschriften zu zahlen.

Die Kündigungsrechte der Gesellschaft richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

Zur Besicherung der Ansprüche der Bank aus den beiden Darlehen hat die Gesellschaft mehrere Sicherheiten einzuräumen. Zum einen hat die Gesellschaft eine erstrangige Gesamtbuchgrundschuld in Höhe von € 14,5 Millionen nebst mindestens 15% Jahreszinsen bestellt. Die Gesellschaft übernimmt für die Zahlung in Höhe der vereinbarten Grundschuld die persönliche Haftung und unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen.

Weiterhin hat die Gesellschaft der Bank sämtliche gegenwärtigen und künftigen Rechte und Ansprüche aus und/oder im Zusammenhang mit bereits abgeschlossenen oder noch abzuschließenden Miet-/Pachtverträgen inkl. der Pachtsicherheiten abgetreten. Die Gesellschaft hat zudem etwaige Rückgewähransprüche vor- oder gleichrangiger Grundschulden und Eigentümergrundschulden an die Bank abgetreten.

Sämtliche Sicherheiten sind erstrangig.

Eine Wiederverwendung der bestehenden Buchgrundschuld ist möglich. Eine Wiederverwendung der weiteren gestellten Sicherheiten ist nicht vorgesehen. Im Falle einer Umfinanzierung werden die weiteren gestellten Sicherheiten eingezogen und neue Sicherheiten in entsprechender Höhe bestellt.

Die Bank darf das wirtschaftliche Risiko der Darlehensgewährung bzw. die Darlehensforderung und Sicherheiten ganz oder teilweise auf Banken unter der Aufsicht der Bundesbank oder Europäischen Zentralbank übertragen und/oder abtreten. Die Bank darf in diesem Zusammenhang erforderliche Unterlagen und Informationen an den Dritten und eingeschaltete Berater, wie z.B. Ratingagenturen und Wirtschaftsprüfer, weitergeben.

Die Darlehensverträge unterliegen deutschem Recht. Gerichtsstand ist München.

EIGENKAPITALZWISCHENFINANZIERUNG

Die Gesellschaft hat am 24. Mai/4. Juni 2018 mit der Volksbank in Schaumburg eG („Bank“) einen Darlehensvertrag über bis zu € 11,2 Millionen abgeschlossen. Es handelt sich um einen Gemeinschaftskredit mit der Volksbank Mindener Land eG. Die Auszahlung des Darlehens erfolgte am 1. August 2018.

Das Darlehen dient der Zwischenfinanzierung des noch nicht platzierten beziehungsweise des platzierten aber noch nicht eingezahlten Kommanditkapitals. Vor Auszahlung ist der Bank die Langfristfinanzierung mit der Münchener Hypothekenbank eG nachzuweisen. Die Inanspruchnahme hat bis zum 30. März 2019 zu erfolgen.

Das Darlehen wird mit einem Zinssatz von 1,97% p.a. verzinst. Der Zinssatz ist variabel und ändert sich, wenn der Referenzzinssatz, der Euribor-Dreimonatsgeld/Tagessatz, sich um mehr als 0,00% geändert hat. Der vorgenannte Zinssatz wird in diesem Fall um die Änderung des Referenzzinssatzes angepasst. Die Anpassung erfolgt alle drei Monate. Sollte der Referenzzinssatz negativ sein, so wird dieser wie 0,00% behandelt, so dass der Zinssatz nicht unter 1,97% p.a. sinkt. Die Zinszahlungen sind jeweils am Monatsende zu leisten.

Das Darlehen wurde zu einem Auszahlungskurs von 99% ausgezahlt. Die finanzierende Bank erhält für die Bereitstellung des Darlehens eine Bereitstellungsprovision in Höhe von 3% p.a., berechnet ab dem 30. August 2018 bis zur Auszahlung. Aufgrund der erfolgten Darlehensauszahlung zum 1. August 2018 fiel eine Bereitstellungsprovision nicht an.

Das Darlehen ist jeweils zum Monatsende zu tilgen. Die Tilgung beträgt mindestens 80% der in dem betreffenden Monat von Anlegern widerrufsfrei eingezahlten Kommanditeinlagen. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 30. August 2020 und ist sodann vollständig zu tilgen.

Zur Sicherung der Ansprüche der finanzierenden Bank hat die Dr. Peters GmbH & Co. KG dieser eine selbstschuldnerische Bürgschaft über € 8,4 Millionen zur Verfügung gestellt. Weiterhin sind zur Absicherung der Darlehensforderungen € 2,7 Millionen bei der Bank auf einem Konto der Dr. Peters GmbH & Co. KG zu hinterlegen und an die Bank zu verpfänden.

Der Darlehensnehmer hat sich verpflichtet, den Investitionsgegenstand nicht ohne Einwilligung der Bank zu verkaufen oder zu verpfänden. Die Bank hat den Sicherheiten zugunsten der Münchener Hypothekenbank eG sowie etwaigen weiteren zu bestellenden Dienstbarkeiten aus dem Städtebaulichen Vertrag zugestimmt.

Die Bank kann bei einer erhöhten Risikobewertung die Bestellung oder Verstärkung von Sicherheiten verlangen.

Eine Wiederverwendung der gestellten Sicherheiten ist nicht vorgesehen. Im Falle einer Umfinanzierung werden die gestellten Sicherheiten eingezogen und neue Sicherheiten in entsprechender Höhe bestellt.

Der Darlehensvertrag kann vom Darlehensnehmer mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden. Die Bank kann den Darlehensvertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grunds ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Wenn in den Vermögensverhältnissen des Darlehensnehmers oder in der Werthaltigkeit der gestellten Sicherheiten eine wesentliche Verschlechterung eintritt oder einzutreten droht, kann die Bank das Darlehen fristlos kündigen. Der Darlehensnehmer hat den durch eine vorzeitige Rückzahlung entstandenen Schaden zu ersetzen.

Der Darlehensvertrag unterliegt deutschem Recht.

4. TRANSAKTIONSBERATUNG

Die Gesellschaft hat mit der DS Immobilien GmbH & Co. KG am 6. März 2018 einen Transaktionsberatungsvertrag geschlossen. Gegenstand des Vertrages ist die Unterstützung durch die DS Immobilien GmbH & Co. KG bei der Durchführung der Ankaufsprüfung/Due Diligence, der Kaufvertragsverhandlungen sowie der Übernahme des Anlageobjektes durch die Gesellschaft. Der Vertrag läuft bis zum 31. August 2018.

Die Vergütung beträgt € 208.000 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Der Anspruch auf die Vergütung entsteht mit Vertriebsfreigabe durch die BaFin für die Gesellschaft und ist zahlbar, soweit es die Liquiditätslage der Gesellschaft zulässt.

Etwaige Schadenersatzansprüche sind auf einen einmaligen Betrag von € 1 Million beschränkt. Dies gilt beispielsweise nicht bei Arglist oder grober Fahrlässigkeit.

5. VERTRIEB UND PLATZIERUNG

Die Gesellschaft hat mit Vertrag vom 30. Juli 2018 die Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG („Asset Invest") mit der Einwerbung des Kommanditkapitals beauftragt. Das zu vermittelnde Kommanditkapital beläuft sich zum Zeitpunkt der Vertragsaufstellung auf € 11,85 Millionen. Die Asset Invest hat dabei die im Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft aufgeführten Voraussetzungen an die Gesellschafter zu beachten.

Für die Vermittlung des Kommanditkapitals der Gesellschaft erhält die Asset Invest eine Vertriebsprovision in Höhe von 6% des vermittelten Kommanditkapitals zuzüglich eines Betrages, der dem Agio in Höhe von 5% des eingezahlten Kommanditkapitals entspricht, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Der Anspruch auf diese Vergütung entsteht sukzessive, wenn folgende Bedingungen kumulativ vorliegen: (i) Annahme des rechtsverbindlichen Beitrittes eines Anlegers zur Gesellschaft, (ii) Ablauf der jeweiligen Widerrufsfrist und (iii) Einzahlung des jeweiligen Kommanditkapitals in voller Höhe jeweils zuzüglich 5% Agio auf das Konto der Gesellschaft gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft bzw. deren Beitrittserklärung. Die Vergütung ist entsprechend ratierlich fällig.

Die Asset Invest ist berechtigt, den Vertrieb auf Dritte zu übertragen. Die Asset Invest ist verpflichtet, sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch an alle Unter-Vertriebspartner weiterzugeben.

Die Asset Invest ist verpflichtet, jedem Kunden vor Beitritt zur Gesellschaft den Verkaufsprospekt sowie die Wesentlichen Anlegerinformationen zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen findet nur Werbematerial Verwendung, welches durch die KVG freigegeben wurde.

Die Asset Invest ist für die Geldwäscheprüfung der Anleger verantwortlich. Der Asset Invest ist zudem bekannt, dass jeder Anleger der DS 142 KG die Anforderungen des § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB erfüllen muss. Entsprechend dieser Vorschrift muss es sich bei jedem Anleger um einen sogenannten „qualifizierten Privatanleger" gem. § 262 Abs. 2 Nr. 2 KAGB handeln.

Die Asset Invest hat im Zusammenhang mit den Produkten der KVG im Besitz gültiger behördlicher Genehmigungen (z.B. nach Maßgabe des § 34f Abs. 1 S. 1 Nr. 2 der Gewerbeordnung) zu sein, soweit solche Genehmigungen nach den gesetzlichen Bestimmungen erforderlich sind.

Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum Vollvertrieb des Kommanditkapitals, längstens jedoch bis zum 31. März 2020 bzw. 31. März 2021, sofern die Geschäftsführung die Platzierungsphase gemäß Gesellschaftsvertrag verlängert. Kündigungen sind beiderseits nur aus wichtigem Grund möglich.

Die Haftung der Asset Invest ist auf € 1 Mio. begrenzt, soweit nicht die Haftung auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruht.

6. PLATZIERUNGSGARANTIE

Die Dr. Peters GmbH & Co. KG („Garantin") hat am 2. August 2018 gegenüber der Gesellschaft eine Platzierungsgarantie in Höhe von € 11,85 Millionen („einzuwerbendes Kommanditkapital") abgegeben.

Die Garantin verpflichtet sich gegenüber der Gesellschaft uneingeschränkt und unwiderruflich, unverzüglich den Teil des einzuwerbenden Kommanditkapitals, der bis zum Fälligkeitstag (wie nachfolgend definiert) nicht von Dritten rechtsverbindlich - jedoch ungeachtet etwaiger Widerrufsfristen - gezeichnet worden ist, selbst zu zeichnen und einzuzahlen.
Der Fälligkeitstag ist der 31. März 2020 bzw. der 31. März 2021, sofern die Geschäftsführung der Gesellschaft die Platzierungsphase gemäß § 6 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft verlängert.

Die Platzierungsgarantie kann von der Gesellschaft ganz oder teilweise früher in Anspruch genommen werden wenn:

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

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

Weiterhin verpflichtet sich die Garantin gegenüber der Gesellschaft den Teil des angestrebten Kommanditkapitals, der zwar von Dritten rechtsverbindlich gezeichnet worden ist, aber zum Zeitpunkt der fälligen Rückzahlung der Eigenkapitalzwischenfinanzierung nicht eingezahlt worden ist oder sollten Dritte ihrer Einzahlungsverpflichtung endgültig nicht nachkommen und aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, entweder

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

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

a) Variabler Zinssatz auf Basis des 1-Monats-Euribors zuzüglich einer Marge von 3% p.a.
b) Tilgung jeweils in Höhe von 83% auf die in dem betreffenden Monat von Anlegern widerrufsfrei eingezahlten Kommanditeinlagen. Die Tilgung erfolgt grundsätzlich jeweils monatlich zum Monatsende. Sofern dies zur Erfüllung der Verpflichtungen aus § 263 KAGB nicht ausreicht, hat die Tilgung entsprechend früher zu erfolgen.

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

Die Garantie wird wirksam am Tag des rechtsverbindlichen Beitritts des ersten Anlegers an der Gesellschaft als Publikums-AIF.

Für die Übernahme der Platzierungsgarantie und die Stellung diverser Sicherheiten im Zusammenhang mit der Finanzierung erhält die Garantin gemäß gesonderter Vereinbarung vom 2. August 2018 jeweils eine Vergütung in Höhe von € 140.000 (in Summe € 280.000) zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer.

Der Anspruch auf die Vergütung für die Übernahme der Platzierungsgarantie entsteht mit dem rechtsverbindlichen Beitritt des ersten Anlegers an der Gesellschaft als Publikums-AIF, der Anspruch auf die Vergütung für die Stellung der Sicherheiten entsteht einen Tag vor Auszahlung des Eigenkapitalzwischenfinanzierungsdarlehens. Sie sollen jeweils gezahlt werden, soweit es die Liquiditätslage der Gesellschaft zulässt. Der Vertrag endet, wenn sämtliche von der Garantin geschuldeten Leistungen durch die Garantin oder einen von ihr benannten Dritten vollständig erfüllt wurden oder das angestrebte Kommanditkapital (€ 12,54 Millionen) vor dem Fälligkeitstag vollständig von Gesellschaftern widerrufsfrei gezeichnet und eingezahlt wurde.

Es gilt deutsches Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Ansprüche aus diesem Vertrag ist Dortmund.

7. STILLE BETEILIGUNG

Die Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH („stiller Gesellschafter") hat am 15. Mai 2018 mit der Gesellschaft einen Vertrag über die Errichtung einer stillen Beteiligung geschlossen.

Dieser ist vollständig als Anlage zum Gesellschaftsvertrag im Prospekt abgedruckt (s. Kapitel 16 „Gesellschaftsvertrag").

Die Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH hat sich nach Maßgabe des in der Anlage zum Gesellschaftsvertrag beigefügten Vertrags über eine stille Beteiligung zusätzlich zu ihrer Kommanditeinlage als stiller Gesellschafter an der Gesellschaft beteiligt. Hiernach verpflichtet sich der stille Gesellschafter, eine Einlage in Höhe von € 690.000 als stiller Gesellschafter an die Gesellschaft zu leisten.

Erhöht die Gesellschaft ihr Kommanditkapital, verringert sich die Einlage des stillen Gesellschafters in demjenigen Umfang, der insoweit erforderlich ist, damit die Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH jederzeit zu genau 5,35% als Kommanditist an der Gesellschaft beteiligt ist.

Der Stille Gesellschafter nimmt mit 5,35% an einem ermittelten Gewinn teil. Dieser Quote liegen die Kapitalverhältnisse bei Abschluss des Vertrages zugrunde. Der Verteilungsschlüssel wird neu festgesetzt, sofern die Einlage des stillen Gesellschafters nach vorgenannter Regelung herabgesetzt wird.

Am Verlust nimmt der stille Gesellschafter – ebenfalls vorbehaltlich vorgenannter Regelung –mit der Quote von 5,35% bis zum Betrag seiner Einlage teil. Der Verteilungsschlüssel wird neu festgesetzt, sofern die Einlage des stillen Gesellschafters nach vorgenannter Regelung herabgesetzt wird.

Die stille Gesellschaft kann u.a. mit Abschluss der Platzierungsphase (Vollplatzierung) gekündigt werden, vorausgesetzt, dass die Beteiligung des stillen Gesellschafters in Höhe von genau 5,35% als Kommanditist an der Gesellschaft sichergestellt ist.

Es gilt deutsches Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Ansprüche aus diesem Vertrag ist Dortmund.

8. JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

Die Geschäftsführung der Gesellschaft hat am 30. August 2018 die Roedl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, mit der Prüfung der Gesellschaft und des Jahresberichts zum 31. Dezember 2018 beauftragt.

Die Pflichten des Abschlussprüfers ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften. Des Weiteren sind auch die Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen zu beachten, die in den Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) festgelegt sind.

Die Wahl des Abschlussprüfers für die Prüfung der Gesellschaft und des Jahresberichts obliegt ab dem Geschäftsjahr, dass der Vollplatzierung folgt, den Anlegern und wird durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bis dahin erfolgt die Auswahl durch die KVG.

9. SONSTIGES

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

Die KVG hat die DS Immobilien GmbH & Co. KG als Dienstleister mit dem kaufmännischen und technischen Facility Management beauftragt. Es ist eine jährliche Vergütung in Höhe von anfänglich € 38.000 zuzüglich bzw. € 45.220 inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer vorgesehen.

Die ASTO City Property Management GmbH wurde von der DS Immobilien GmbH & Co. KG mit Gebäudemanagementleistungen unterbeauftragt.

Der Pächter Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH hat einen Franchisevertrag mit der Global Hospitality Licensing S.ár.l., ein zum Konzern der Marriott International, Inc. gehörendes Unternehmen, geschlossen. Gemäß diesem Vertrag darf der Pächter das Hotel unter der Marke „Courtyard by Marriott" betreiben. Die Gesellschaft ist nicht Vertragspartner dieses Vertrages.

Als Mitglied der Teileigentümergemeinschaft Parkhaus ist die Gesellschaft mit dem Übergabetag in folgende von der Teileigentümergemeinschaft abgeschlossene Verträge eingetreten:

- Verwaltervertrag mit ASTO City Property Management GmbH
- Dienstleistungsvertrag über Gebäudemanagementleistungen Parkhaus mit der Apleona HSG AS GmbH
- Wartungsvertrag „dip Werterhaltungspaket 10" mit Deutsche Industrie- und Parkhaus GmbH
- Mietvertrag mit Deutsche Funkturm GmbH über den Betrieb einer Funkübertragungsstelle
- Mietvertrag mit Nextbike GmbH, der atypisch eine regelmäßige Kostenbeteiligung/Zahlung des Vermieters als Gegenleistung für die Bereitstellung von Leihfahrrädern vorsieht.

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

8 | KURZANGABEN ZU BEDEUTSAMEN STEUERVORSCHRIFTEN

VORBEMERKUNG

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

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

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

A. INVESTMENTSTEUERGESETZ

Bei der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend als Gesellschaft bezeichnet) handelt es sich um einen Alternativen Investmentfonds (AIF) i.S.d. § 1 Abs. 3 KAGB in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft (§§ 149 ff. KAGB).

Gemäß § 1 Abs. 1 Investmentsteuergesetz (InvStG) unterliegt die Gesellschaft als AIF i.S.d. § 1 Abs. 3 KAGB dem Anwendungsbereich des Investmentsteuergesetzes. Die Regelungen zur Investmentbesteuerung gemäß dem InvStG kommen jedoch bei der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG nicht zur Anwendung. Gemäß § 1 Abs. 1 InvStG ist das Gesetz anzuwenden auf Investmentfonds und deren Anleger. Investmentfonds sind Investmentvermögen nach § 1 Absatz 1 des Kapitalanlagegesetzbuchs (§ 1 Abs. 2 InvStG). Keine Investmentfonds im Sinne des Gesetzes sind jedoch gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG Investmentvermögen in der Rechtsform einer Personengesellschaft oder einer vergleichbaren ausländischen Rechtsform, es sei denn, es handelt sich um Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren nach § 1 Absatz 2 des Kapitalanlagegesetzbuchs oder um Altersvorsorgevermögenfonds nach § 53.

Die DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist somit als Personengesellschaft von der Anwendung des InvStG ausgenommen.

B. EINKOMMENSTEUER

I. STEUERLICHE BEHANDLUNG DER GESELLSCHAFT

1. Steuerliche Qualifikation der Gesellschaft

Bei der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG handelt es sich um eine in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Personengesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG. Steuerlich wird die Personengesellschaft als transparent behandelt, die selbst weder der Einkommensteuer noch der Körperschaftsteuer unterliegt. Die auf Ebene der Gesellschaft erzielten Ergebnisse werden den Gesellschaftern als originäre eigene Einkünfte zugerechnet, die diese dann im Rahmen ihrer Einkommensteuerveranlagung – unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse – mit ihrem persönlichen Steuersatz versteuern. Die Zurechnung der Einkünfte erfolgt anteilig nach Maßgabe der quotalen Beteiligung der Anleger an der Gesellschaft.

2. Einkünfte der Gesellschaft

Die DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG ist eine Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG), bei der ausschließlich die DS Hotelimmobilien Management I GmbH als geschäftsführende Kommanditistin zur Geschäftsführung befugt ist. Die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin), die DS Hotelimmobilien I GmbH, ist gemäß dem Gesellschaftsvertrag nicht zur Geschäftsführung der Gesellschaft berechtigt. Eine gewerbliche Prägung der Gesellschaft im Sinne von § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG ist daher nicht gegeben (R 15.8 (6) EStR 2012). Für die

Qualifizierung der Einkünfte kommt es daher allein auf die tatsächlich ausgeführten Tätigkeiten an.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 EStG

Die DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG wird durch die langfristige und entgeltliche Überlassung der in § 2 der Anlagebedingungen definierten Hotelimmobilie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 EStG erzielen.

In diesem Zusammenhang zu beachten sind die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) (Urteile vom 31. Mai 2007, IV R 17/05, BStBl. II 2007, 768, und vom 26. Juni 2007, IV R 49/04, BStBl. II 2009, 289) sowie die Auffassung der Finanzverwaltung zur Abgrenzung von vermögensverwaltenden und gewerblichen Fonds bei Ein-Objekt-Gesellschaften (vgl. BMF-Schreiben vom 1. April 2009, IV C 6 – S 2240/08/10008, BStBl I 2009, 515). Gemäß den Urteilen des BFH geht die Vermietung einzelner (beweglicher oder unbeweglicher) Gegenstände in der Regel über den Rahmen einer privaten Vermögensverwaltung nicht hinaus. Eine gewerbliche Vermietungstätigkeit ist erst dann anzunehmen, wenn nach dem Gesamtbild der Verhältnisse im Einzelfall besondere Umstände hinzutreten, die der Tätigkeit als Ganzes das Gepräge einer gewerblichen Betätigung geben, hinter der die eigentliche Gebrauchsüberlassung des Gegenstandes in den Hintergrund tritt. Zur privaten Vermögensverwaltung gehören nach Auffassung des BFH auch die Anschaffung und Veräußerung von Vermögensgegenständen. Ausschlaggebend ist, ob Ankauf und Veräußerung lediglich den Beginn und das Ende einer in erster Linie auf Fruchtziehung gerichteten Tätigkeit darstellen oder ob die Umschichtung von Vermögenswerten und die Verwertung der Vermögenssubstanz entscheidend in den Vordergrund treten. Der Bereich der privaten Vermögensverwaltung wird nur dann verlassen, wenn weitere Umstände hinzutreten, etwa die Notwendigkeit von Verkäufen zur Erzielung eines Totalgewinns oder eine große Anzahl von verkauften Wirtschaftsgütern.

Gemäß der Rechtsprechung des BFH gemäß Urteil vom 28. September 2017 (IV R 50/15) stellt eine Vermietungstätigkeit – auch bei Immobilien - dann nicht mehr die Nutzung von Vermögen im Sinne der Fruchtziehung dar, wenn diese mit dem An- und Verkauf aufgrund eines einheitlichen Geschäftskonzepts verklammert ist, mit der Folge, dass die gesamte Tätigkeit gewerblichen Charakter besitzt. Ein einheitliches Geschäftskonzept liegt vor, wenn von vornherein ein Verkauf des vermieteten Wirtschaftsguts vor Ablauf von dessen gewöhnlicher oder tatsächlicher Nutzungsdauer geplant ist und die Erzielung eines Totalgewinns diesen Verkauf notwendig macht. In diesem Fall soll es sich um gewerbliche Einkünfte handeln. Die Finanzverwaltung hat sich dieser Auffassung angeschlossen.

Die Laufzeit der Gesellschaft ist befristet bis zum 31. Dezember 2030. Mit Ablauf des 31. Dezember 2030 wird die Gesellschaft ohne Auflösungsbeschluss aufgelöst und liquidiert, sofern nicht die Gesellschafter eine Verlängerung der Laufzeit beschließen. Die Liquidation der Gesellschaft hat zur Folge, dass die Immobilie veräußert wird. Wird die Gesellschaft mit Ablauf des 31. Dezember 2030 aufgelöst und liquidiert, so erfolgt dies vor Ablauf der gewöhnlichen bzw. tatsächlichen Nutzungsdauer der hierauf befindlichen Gebäude.

Die Gesellschaft unterstellt prognosegemäß eine Vermietung des Hotels über einen Zeitraum von rund 12,4 Jahren. Der Prognose lässt sich jedoch entnehmen, dass die Gesellschaft einen Totalgewinn allein durch die anteiligen Ergebnisse aus der Vermietung und Verpachtung der Hotelimmobilie abzüglich den bei der Gesellschaft anfallenden Aufwendungen erwirtschaftet und ein Verkauf der Hotelimmobilie zur Erzielung eines Totalgewinns nicht notwendig ist. Ein einheitliches Geschäftskonzept liegt somit nicht vor. Eine gewerbliche Vermietungstätigkeit ist daher nicht anzunehmen. Vielmehr liegt eine vermögensverwaltende Tätigkeit vor, bei der sich der im Prospekt beispielhaft angenommene Verkauf nach 12,4 Jahren als das Ende der Vermietungstätigkeit erweist.

Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Ziff. 7 EStG

Neben den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erzielt die Gesellschaft Einkünfte aus der verzinslichen Anlage etwaiger Liquiditätsüberschüsse. Bezüglich der Zinseinkünfte ist nicht abschließend geklärt, ob diese als Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Ziff. 7 EStG der Abgeltungsteuer unterliegen oder ob diese Zinseinkünfte den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnen sind. Das FG Berlin-Brandenburg vertritt in seinem Urteil vom 6. Januar 2015, AZ 6 K 6190/12 die Ansicht, dass bei einem Fonds, der die Liquiditätsreserve vorrangig zur Aufrechterhaltung einer geordneten Vermietung und Verpachtung und lediglich nachrangig zur Erzielung von Zinseinkünften bereithält, der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Veranlassung in der Bereitstellung von ständig verfügbarer Liquidität und nicht in der Erzielung von Zinseinnahmen liegt. Die Zinseinnahmen würden hiernach zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gehören. Eine abschließende Würdigung ist diesbezüglich jedoch noch nicht möglich.

3. Überschusserzielungsabsicht

Weitere Voraussetzung für die Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist, dass sowohl auf Gesellschafts- als auch auf Gesellschafterebene eine Überschusserzielungsabsicht vorliegt. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn Gesellschaft und Gesellschafter beziehungsweise Treugeber bei Aufnahme der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft beabsichtigen, über den Zeitraum der voraussichtlichen Dauer ihrer Geschäftstätigkeit einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen und hinreichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass in absehbarer Zeit ein steuerlicher Totalüberschuss prognostiziert werden kann.

Die Überschusserzielungsabsicht muss sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene der Anleger gegeben sein.

Die Gesellschaft wird gemäß der Projektkalkulation aus der Verpachtung der Immobilie einen steuerlichen Totalüberschuss erzielen. Der Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf

der Hotelimmobilie ist dabei nicht zu berücksichtigen. Nach Auffassung der Gesellschaft ist die Erzielung eines Totalüberschusses ausreichend begründet, so dass von Beginn an eine Überschusserzielungsabsicht gegeben ist und eine Liebhaberei ausscheidet. Dies gilt auch für die Ebene der Anleger, soweit diese ihre Beteiligung an der Gesellschaft ausschließlich durch eigenes Kapital finanzieren. Insoweit kann die Beurteilung auf Ebene der Gesellschaft auf die Ebene der Anleger übertragen werden.

Erfolgt jedoch eine teilweise oder vollständige Fremdfinanzierung der Beteiligung durch den Anleger, so ist darauf zu achten, dass die Aufwendungen für die Beteiligungsfinanzierung sowie die weiteren im Zusammenhang mit seiner Beteiligung stehenden Aufwendungen („Sonderwerbungskosten") auf Ebene des Anlegers seinen anteiligen Totalüberschuss nicht übersteigen. Anderenfalls könnte die Überschusserzielungsabsicht in Frage gestellt bzw. aberkannt werden. Wird die Überschusserzielungsabsicht aberkannt, so werden die Einkünfte dem nicht steuerbaren Bereich der privaten Vermögenssphäre zugeordnet (sog. „Liebhaberei"). Als Folge können dann weder Werbungskosten noch Verluste geltend gemacht werden.

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

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

4. Einkünfteermittlung

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine vermögensverwaltende Gesellschaft, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 EStG erzielt. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten nach dem Zu- und Abflussprinzip gemäß § 11 EStG ermittelt.

Die Aufwendungen der Gesellschaft im Zusammenhang mit den Anschaffungen der Immobilie sind als Teil der Anschaffungskosten zu aktivieren und soweit auf abnutzbare Wirtschaftsgüter entfallend über die jeweilige Nutzungsdauer abzuschreiben. Die auf den Grund und Boden entfallenen Aufwendungen können planmäßig nicht abgeschrieben werden. Sie wirken sich somit erst im Rahmen eines Verkaufs aus. Der BFH vertritt in einem Urteil vom 28. Juni 2001 (IV R 40/97, BStBl. II 2001, Seite 717) im Zusammenhang mit Immobilienfonds die Auffassung, dass die Kosten der Einwerbung des Eigenkapitals (Eigenkapitalvermittlungsprovisionen) und Treuhandvergütungen in der Platzierungsphase sowie ähnliche Ausgaben als Anschaffungskosten der Immobilie zu behandeln seien und nicht sofort als Werbungskosten mit steuerlicher Wirkung abgezogen werden können. Das Bundesministerium der Finanzen ist der Auffassung des BFH gefolgt und hat die Finanzämter mit Schreiben vom 20. Oktober 2003 (IV C 3-S 2253a-48/03, BStBl. I 2003, Seite 546, nachfolgend auch „Fondserlass") angewiesen, das Urteil auf geschlossene Fonds anzuwenden.

Der BFH hat von dieser Rechtsprechung mit Urteil vom 26. April 2018 IV R 33/15 Abstand genommen und entschieden, dass Fondsetablierungskosten eines geschlossenen gewerblichen Fonds grundsätzlich abziehbar sind. Dabei anfallende Verluste stehen aber im Fall des § 15b Abs. 3 des EStG nur zur Verrechnung mit künftigen Gewinnen aus dem Fonds zur Verfügung. Damit hat der BFH seine bisherige Rechtsprechung, die insoweit von Anschaffungskosten ausging, als durch die Einführung des § 15b EStG im Jahr 2005 überholt angesehen. § 15b EStG gilt gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG auch bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Aus diesem Grund könnte die neue Rechtsprechung u.a. auf das vorliegende Beteiligungsangebot Auswirkungen haben. Weil zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die Auswirkungen der neueren Rechtsprechung noch nicht in allen Belangen hinreichend sicher bewertet werden konnten, wurde aus Gründen des konservativen Ansatzes die bisherige Verwaltungspraxis bei der Konzeption weiter berücksichtigt. Die Deklaration der steuerlichen Ergebnisse soll jedoch unter Anwendung der Grundsätze des BFH Urteils vom 26. April 2018 erfolgen. Die Folgen könnten bei ansonsten planungsgemäßem Verlauf geringere laufende steuerliche Ergebnisse und ein höheres Veräußerungsergebnis sein. Da das Veräußerungsergebnis außerhalb der sog. Spekulationsfrist erzielt werden soll, würde dieses steuerfrei für natürliche Personen als Anleger sein.

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

Laufende Kosten, die in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Immobilie stehen und nicht Anschaffungskosten oder Anschaffungsnebenkosten sind, können unter Beachtung des Fondserlasses der Finanzverwaltung sowie sonstiger Abzugsbeschränkungen als sofort abzugsfähige Werbungskosten geltend gemacht werden. Hierzu zählen unter anderem die laufenden Kosten für die Verwaltung der Gesellschaft und der Immobilie, Instandhaltung, Prüfung des Jahresabschlusses, Steuer- und Rechtsberatung, die Absetzungen für Abnutzung sowie sonstige nicht umlegbare Nebenkosten und eventuell Fremdkapitalzinsen. Etwaige Zinsaufwendungen sind grundsätzlich ebenfalls steuerlich abzugsfähig. Die sog. Zinsschranke (§ 4h EStG) kommt bereits deswegen nicht zur Anwendung, da sie Gewinneinkünfte im Sinne des § 2 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 EStG, das heißt einen steuerlichen Betrieb, voraussetzt, die Gesellschaft jedoch Überschusseinkünfte erzielt und keinen steuerlichen Betrieb unterhält.

Werbungskosten können sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene der Anleger („Sonderwerbungskosten")

entstehen. Die laufenden Kosten auf Ebene der Gesellschaft können grundsätzlich soweit steuerlich geltend gemacht werden, wie diese im Zusammenhang mit der Verpachtung der Hotelimmobilie stehen. Im Rahmen der Einkünfte aus Kapitalvermögen ist ein Abzug der tatsächlich angefallenen Werbungskosten nicht möglich. Der Steuerpflichtige kann lediglich den Sparer-Pauschbetrag i. H. v. € 801 bzw. € 1.602 bei zusammenveranlagten Ehegatten insgesamt pro Veranlagungszeitraum als Werbungskosten geltend machen. Über diesen Betrag hinausgehende Ausgaben können, auch wenn sie tatsächlich geleistet wurden, nicht als Werbungskosten angesetzt werden.

II. STEUERLICHE BEHANDLUNG DER ANLEGER

1. Einkunftsarten

Die Anleger erzielen mittelbar über die DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 EStG, da den Anlegern steuerlich die Verpachtungstätigkeit der Gesellschaft zugerechnet wird. Neben den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erzielen die Anleger auch Zinseinkünfte. Diesbezüglich ist noch nicht abschließend geklärt, ob diese den Einkünften aus Kapitalvermögen gemäß § 20 EStG oder den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnen sind.

2. Sonderwerbungskosten

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

Die Geltendmachung von Sonderwerbungskosten ist nur möglich, soweit die vom Anleger getätigten Aufwendungen auf Einkünfte aus der Hotelvermietung entfallen. Gegebenenfalls ist der abzugsfähige Anteil im Wege der Schätzung zu ermitteln.

3. Ergebnisverteilung

Maßgeblich für die Besteuerung des Anlegers ist das anteilig auf ihn entfallende steuerliche Ergebnis der Gesellschaft, welches dem jeweiligen Anleger nach Ablauf des Kalenderjahres zugewiesen wird. Diese Ergebniszuweisung gilt unabhängig davon, ob der Anleger als Direktkommanditist oder über die Treuhandkommanditistin beteiligt ist.

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

4. Steuerliche Behandlung von Auszahlungen an die Anleger

Bei den prognostizierten Auszahlungen an die Anleger handelt es sich steuerlich um Entnahmen von Liquiditätsüberschüssen, gegebenenfalls um Minderungen der Einlagen, die grundsätzlich keiner Steuerpflicht unterliegen.

Sie werden unabhängig von den für den einzelnen Anleger festgestellten steuerlichen Ergebnissen durchgeführt.

III. MÖGLICHKEIT DER VERLUSTVERRECHNUNG

1. Verlustverrechnungsbeschränkung gemäß § 15b EStG

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

Nach Auffassung der Finanzverwaltung werden auch geschlossene Immobilienfonds als modellhafte Gestaltungen angesehen (vgl. BMF-Schreiben vom 17. Juli 2007, IV B 2 – S 2241 – b/07/00001, BStBl. I 2007, 542). Die Regelung des § 15b EStG findet gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG auch bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung Anwendung. Prognosegemäß findet bei Anwendung der noch geltenden Verwaltungspraxis zur steuerlichen Aktivierung der Fondsetablierungskosten § 15b EStG keine Anwendung. Es wird auf die entsprechenden Ausführungen unter den Angaben zur Einkünfteermittlung verwiesen.

2. Verlustverrechnungsbeschränkung gemäß § 15a EStG

Findet § 15b EStG keine Anwendung, so ist die Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15a EStG zu beachten, der gemäß § 21 Abs. 1 Satz 2 EStG auch auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung anzuwenden ist. Werden dem Anleger Verlustanteile zugewiesen, können diese mit anderen positiven Einkünften ausgeglichen werden, soweit die Zuweisung des Verlustes nicht zu einem negativen Kapitalkonto führt oder sich durch die Verlustzuweisung ein bereits bestehendes negatives Kapital-

konto erhöht. Diese Verluste werden als verrechenbare Verluste gesondert festgestellt und können nur mit zukünftig im Rahmen der Beteiligung entstehenden Gewinnen verrechnet werden. Diese Verluste dürfen auch nicht nach § 10d EStG abgezogen werden.

Soweit ein negatives Kapitalkonto des Anlegers durch Entnahmen (also durch Auszahlungen der Gesellschaft) entsteht bzw. sich erhöht und aufgrund der Entnahmen keine Außenhaftung besteht oder entsteht, ist dem Anleger der Betrag der Einlagenminderung als Ertrag zuzurechnen.

Der betroffene Anleger hat einen fiktiven Ertrag in Höhe des Betrages zu versteuern, um den das Kapitalkonto negativ wird oder ein negatives Kapitalkonto sich erhöht. In Höhe der Ertragsfiktion entstehen gleichzeitig verrechenbare Verluste, die in den Folgejahren mit Einkünften aus der Beteiligung an der Gesellschaft verrechnet werden können. Allerdings ist die fiktive Zurechnung nur insoweit vorgesehen, als im Jahr der Einlageminderung (Entnahme) und in den zehn vorangegangenen Jahren Verluste ausgleichs- und abzugsfähig waren.

3. Verlustabzugsbeschränkung gemäß § 10d EStG

Verluste können grundsätzlich uneingeschränkt mit anderen positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten desselben Veranlagungsjahres verrechnet werden, sofern keine Verlustabzugs- bzw. Verlustausgleichsbeschränkungen bestehen. Verluste, die im Entstehungsjahr nicht ausgeglichen werden, können gemäß § 10d Abs. 1 EStG bis zur Höhe von € 1.000.000 bzw. € 2.000.000 bei zusammenveranlagten Ehegatten vom Gesamtbetrag der Einkünfte des unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraums abgezogen werden (Verlustrücktrag). Wurden die Verluste weder im Entstehungsjahr noch im unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraum abgezogen, sind diese in den folgenden Veranlagungszeiträumen bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von € 1.000.000/ € 2.000.000 unbeschränkt, darüber hinaus bis zu 60% des € 1.000.000/€ 2.000.000 übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte mit positiven Einkünften abzuziehen. Die verbleibenden 40% der positiven Einkünfte unterliegen der Besteuerung (sog. Mindestbesteuerung).

Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften und Verluste aus Kapitalvermögen können generell nicht mit positiven Einkünften anderer Einkunftsarten ausgeglichen oder verrechnet werden.

4. Vererbung von Verlustvorträgen

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

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

IV. STEUERLICHE BEHANDLUNG DES VERÄUSSERUNGSGEWINNS

Die Gesellschaft ist vermögensverwaltend tätig. Verkauft die Gesellschaft die Immobilie so handelt es sich um sonstige Einkünfte i.S. eines privates Veräußerungsgeschäfts (§ 22 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG), sofern zwischen der Anschaffung und der Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre liegen. Gleiches gilt für die Veräußerung der Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft, weil die Veräußerung der Beteiligung an einer Personengesellschaft als anteilige Veräußerung der Wirtschaftsgüter der Personengesellschaft (§ 23 Abs. 1 Satz 4 EStG) behandelt wird.

Für die Berechnung des maßgeblichen Zeitraums ist sowohl für die Anschaffung als auch für die Veräußerung grundsätzlich der Abschluss des schuldrechtlichen Vertrages und nicht die Eigentumsübertragung maßgeblich. Gemäß dem Beteiligungsangebot erwerben die Anleger eine Immobilie über die Beteiligung an der vermögensverwaltenden Gesellschaft. Für den Fristbeginn wären somit der Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks durch die Gesellschaft als auch der Zeitpunkt des Erwerbs des Anteils an der Gesellschaft durch den Anleger denkbar.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist die Gesellschaft bereits Eigentümerin der Immobilie. Zu diesem Zweck hat die Gesellschaft mit der Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH sowie der ASTO Besitz- und Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH am 18. Mai 2018 einen Grundstückskaufvertrag nebst Nachträgen abgeschlossen. Aufgrund des bereits erfolgten Vollzugstags am 2. August 2018 ist für den Beginn der Zehn-Jahres-Frist beim Anleger der Tag seines Beitritts maßgeblich.

Wird die Immobilie durch die Gesellschaft und die Beteiligung des Anlegers an der Gesellschaft länger als zehn Jahre ab dem Zeitpunkt des Beitritts des Anlegers gehalten, so erfolgt sowohl bei der Veräußerung der Immobilie durch die Gesellschaft als auch bei der Veräußerung des Anteils an der Gesellschaft durch den Anleger keine Besteuerung des Veräußerungsgewinns.

1. Veräußerung der Immobilie durch die Gesellschaft

Im Falle der Veräußerung der Hotelimmobilie durch die Gesellschaft wird der Veräußerungsgewinn den Anlegern mittelbar über ihre Beteiligung an der Gesellschaft zugewiesen. Bei planmäßigem Verlauf sollte der Verkauf der Immobilie nicht steuerpflichtig sein, da die Gesellschaft beabsichtigt, die Immobilie länger als zehn Jahre zu halten.

Erfolgt eine Veräußerung der Immobilie vor Ablauf der für den Anleger jeweils maßgeblichen Frist von zehn Jahren, so ist der aus der Veräußerung der Immobilie resultierende Gewinn grundsätzlich steuerpflichtig. In diesem Fall erzielen die Anleger Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften gemäß § 22 Nr. 2 EStG i.V.m. § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG, die der Anleger mit seinem individuellen Steuersatz zu versteuern hat. Der Veräußerungsgewinn ist die Differenz zwischen dem Verkaufspreis abzüglich der Anschaffungs- und Veräußerungskosten.

Beträgt der aus den privaten Veräußerungsgeschäften erzielte Gesamtgewinn (einschließlich der Ergebnisse aus anderen privaten Veräußerungsgeschäften des Anlegers) weniger als € 600 im Kalenderjahr, so bleibt der Veräußerungsgewinn steuerfrei.

2. Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft durch den Anleger

Die Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft führt zu einer anteiligen Veräußerung der von der Gesellschaft gehaltenen Immobilie durch den Anleger. Diese Bruchteilsbetrachtung führt dazu, dass die Anleger bei der Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft so behandelt werden, als hätten sie den auf sie entfallenden Anteil an der Immobilie selbst veräußert.

Veräußert der Anleger seine Beteiligung an der Gesellschaft ganz oder teilweise, so handelt es sich um ein privates Veräußerungsgeschäft gemäß § 22 Nr. 2 EStG i.V.m. § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG, sofern die Veräußerung innerhalb der für den Anleger jeweils maßgeblichen Zehn-Jahres-Frist erfolgt. Der Veräußerungsgewinn wird vom Anleger mit seinem individuellen Steuersatz versteuert. Beträgt der aus den privaten Veräußerungsgeschäften erzielte Gesamtgewinn (einschließlich der Ergebnisse aus anderen privaten Veräußerungsgeschäften des Anlegers) weniger als € 600 im Kalenderjahr, so bleibt der Veräußerungsgewinn steuerfrei.

Die Veräußerung der Hotelimmobilie bzw. die Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft kann für den Anleger zu einem gewerblichen Grundstückhandel führen. Insoweit wird auf die Ausführungen „Steuerliche Risiken“ im Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung/Risikoprofil“ verwiesen.

V. GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHANDEL

Wird durch die Veräußerung der Immobilie bzw. die Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft ein gewerblicher Grundstückshandel begründet, so hätte dies zur Folge, dass der Gewinn aus der Veräußerung der dem gewerblichen Grundstückshandel zuzuordnenden Immobilie als Einkünfte aus Gewerbebetrieb steuerpflichtig wäre. Die Immobilie würde nicht mehr dem Anlagevermögen sondern dem Umlaufvermögen zugerechnet werden mit der Folge, dass Abschreibungen nicht geltend gemacht werden könnten. Bereits vorgenommene Abschreibungen würden rückwirkend versagt werden. Ferner würden sämtliche Einkünfte aus der Immobilie nebst Veräußerungsgewinn der Gewerbesteuer unterliegen.

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

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

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

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

Veräußert die Gesellschaft entgegen der Planung die von ihr gehaltene Immobilie innerhalb des zuvor beschriebenen engen zeitlichen Zusammenhangs, so sollte dies somit keinen gewerblichen Grundstückshandel begründen, da sowohl Anbieter als auch die KVG auf Basis der höchstrichterlichen Rechtsprechung davon ausgehen, dass maximal eine (Hotel-) Immobilie und damit ein Grundstück veräußert wird und der Gesellschaftszweck nicht die kurzfristige Immobilienveräußerung beinhaltet.

Gilt die unmittelbare Beteiligung an der Gesellschaft aufgrund der zuvor beschriebenen Grundsätze jedoch als Zählobjekt und würde der Anleger weitere Immobilienverkäufe aus

seinem Privatvermögen vornehmen oder ihm weitere Zählobjekte aufgrund weiterer Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften zugerechnet werden, so würde der Anleger einen gewerblichen Grundstückshandel mit den zuvor beschriebenen Folgen begründen.

Veräußert der Anleger seine Beteiligung an der Gesellschaft, so gilt dies als anteilige Grundstücksveräußerung. Dem Anleger werden daher die Anzahl der von der Gesellschaft gehaltenen Objekte zugerechnet, wenn dieser an der Gesellschaft zu mindestens 10% unmittelbar oder mittelbar am Kommanditkapital der Gesellschaft beteiligt ist oder eine Beteiligung von weniger als 10% einen Verkehrswert von mehr als € 250.000 hat. Auch durch den Verkauf seiner Beteiligung kann der Anleger einen gewerblichen Grundstückshandel mit den zuvor beschriebenen Folgen begründen, insbesondere dann, wenn weitere Grundstücksveräußerungen oder Veräußerungen von Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften, z.B. Immobilienfonds, durch den Anleger vorgenommen worden sind und diese als Zählobjekte gelten.

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

VI. STEUERSÄTZE

1. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Die dem Anleger anteilig zuzurechnenden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegen dem individuellen persönlichen Steuersatz des Anlegers. Zusätzlich zur Einkommensteuer ist ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% der festgesetzten Einkommensteuer und ggf. Kirchensteuer zu entrichten.

2. Einkünfte aus Kapitalvermögen

Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen gemäß § 32d EStG einem Steuersatz von 25%. Für die inländischen Kapitalerträge wird die Steuer gemäß § 43 EStG als Kapitalertragsteuer in Höhe von 25% unmittelbar von dem die Zinsen auszahlenden Kreditinstitut abgeführt. Dies erfolgt mit abgeltender Wirkung (sog. Abgeltungsteuer) und mit der Folge, dass eine Veranlagung dieser Zinsen beim Anleger grundsätzlich unterbleiben kann. Auf die Abgeltungsteuer wird ebenfalls der Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% einbehalten. Den Anlegern werden die Kapitaleinkünfte entsprechend ihrer Beteiligungsquote zugewiesen.

In besonderen Fällen – wenn zum Beispiel der persönliche Einkommensteuersatz des Anlegers unter 25% („Günstigerprüfung“) liegt – besteht gem. § 32d Abs. 6 EStG für den Anleger die Möglichkeit, die Veranlagung mit dem persönlichen Steuersatz zu wählen (Veranlagungsoption). Soweit Kapitalertragsteuer durch das Kreditinstitut einbehalten wird, ist diese als Steuervorauszahlung zu behandeln und grundsätzlich bei dem Anleger im Rahmen seiner persönlichen Einkommensteuerfestsetzung anzurechnen. Sowohl im Falle der Abgeltung als auch im Veranlagungsfalle sind etwaige Werbungskosten nicht zu berücksichtigen.

Sofern der Anleger kirchensteuerpflichtig ist, muss auf die Kapitaleinkünfte zusätzlich Kirchensteuer entrichtet werden. Zwecks der Erhebung haben kirchensteuerpflichtige Anleger die Kapitaleinkünfte in jedem Fall vollständig in ihrer Einkommensteuererklärung anzugeben.

3. Kirchensteuer

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

VII. VERFAHRENSRECHT

Die Gesellschaft ist zur Abgabe einer Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung der Besteuerungsgrundlagen beim zuständigen Finanzamt verpflichtet. Die steuerlichen Ergebnisse der Gesellschaft nebst anrechenbarer Steuern werden deren Gesellschaftern zugewiesen. Die steuerlichen Ergebnisse und die auf die persönliche Einkommensteuerschuld der Anleger anrechenbaren anteiligen Beträge an einbehaltender Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag werden von dem zuständigen Finanzamt zunächst auf der Ebene der Gesellschaft insgesamt einheitlich und gleichzeitig gesondert für jeden Gesellschafter entsprechend seiner Beteiligungsquote festgestellt (§ 180 Abs. 1 Nr. 2 AO) und den Wohnsitzfinanzämtern der beteiligten Anleger mitgeteilt, welche die Einkünfte von Amts wegen bei Einkommensteuerveranlagung der Anleger berücksichtigen, sofern dies in der Einkommensteuererklärung des einzelnen Anlegers noch nicht geschehen ist.

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

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

Die aus einer späteren Änderung des Feststellungsbescheids (zum Beispiel nach einer steuerlichen Außenprüfung) resultierenden Ergebnisse können zu Steuererstattungen aber auch zu Steuernachforderungen sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene der Anleger führen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Anleger Auszahlungen von der Gesellschaft erhalten haben. Steuererstattungs- und Steuernachforderungsansprüche sind 15 Monate nach Ablauf des jeweiligen Kalenderjahres, in dem die Steuer entstanden ist, mit 0,5% für jeden vollen Monat zu verzinsen.

C. ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

Die Besteuerung einer Vererbung oder Schenkung der Beteiligung an der Gesellschaft richtet sich für in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Personen nach den Vorschriften des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes (ErbStG) und des Bewertungsgesetzes (BewG).

I. BEWERTUNG

Bei der Übertragung einer unmittelbaren Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft gilt der Erwerb der Beteiligung nach § 10 Abs. 1 Satz 4 Halbsatz 1 ErbStG als Erwerb der anteiligen Wirtschaftsgüter. Insofern ist für jedes Wirtschaftsgut der Gesellschaft der Wert anhand der allgemeinen Bewertungsgrundsätze des Bewertungsgesetzes zu ermitteln. Grundsätzlich ist dabei gemäß § 12 Abs. 1 ErbStG i.V.m. § 9 Abs. 1 BewG der gemeine Wert, also der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Verkaufspreis (Verkehrswert), zugrunde zu legen. Kapitalforderungen und Schulden sind regelmäßig mit dem Nennwert anzusetzen (§ 12 BewG). Die Bewertung der Immobilie erfolgt nach den Vorschriften zur Grundbesitzbewertung gemäß §§ 179 ff. BewG. Dies gilt sowohl für Erbschafts- als auch für Schenkungsfälle.

Ein Unterschied zwischen Erbschafts- und Schenkungsfällen besteht allerdings hinsichtlich der Behandlung von Gesellschaftsschulden: Beim Erwerb von Todes wegen gemäß § 3 ErbStG kann der Erwerber die anteiligen Gesellschaftsschulden nach § 10 Abs. 5 ErbStG als Nachlassverbindlichkeiten abziehen. Für die Ermittlung der Bereicherung im Falle einer Schenkung stellt § 10 Abs. 1 Satz 4 ErbStG klar, dass die anteilig übernommenen Verbindlichkeiten der Personengesellschaft als Gegenleistung des Beschenkten zu behandeln sind. Es liegt eine gemischte Schenkung vor. Demnach erfolgt eine Aufteilung in eine entgeltliche Veräußerung und eine unentgeltliche Zuwendung. Lediglich die unentgeltliche Zuwendung unterliegt der Schenkungsbesteuerung. Hinsichtlich des entgeltlich erworbenen Teils der Beteiligung liegt für den Schenkungsempfänger ein Anschaffungsvorgang und für den Schenker ein Veräußerungsvorgang vor, der nach den allgemeinen einkommensteuerlichen Vorschriften, z. B. als privates Veräußerungsgeschäft der Besteuerung unterliegen kann. In Höhe einer solchen übergehenden Außenverpflichtung liegt ein entgeltliches Geschäft vor, so dass diese anteilig bei der Ermittlung der Höhe des schenkungsteuerpflichtigen Erwerbs abzuziehen sind. Dem Anleger wird empfohlen, die Einzelheiten mit seinem steuerlichen Berater zu besprechen.

II. STEUERKLASSEN, FREIBETRÄGE

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

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

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

III. BERÜCKSICHTIGUNG FRÜHERER ERWERBE

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

IV. TREUHÄNDERISCH GEHALTENE BETEILIGUNGEN

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

Gegenstand sich der Herausgabeanspruch bezieht, mithin an der Vermögensart des Treuguts. Aufgrund dessen ergibt sich steuerlich kein Unterschied zwischen dem Steuerwert des Sachleistungsanspruchs und dem Steuerwert der Gesellschaftsbeteiligung/des Wirtschaftsgutes.

D. GRUNDERWERBSTEUER

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

Die Gesellschaft hat im Wege des sog. Asset Deals die Immobilie erworben und wird die hierauf angefallene Grunderwerbsteuer voraussichtlich bis zum Zeitpunkt der Vertriebsgenehmigung entrichtet haben.

Auch der Erwerb von Anteilen an einer in Deutschland grundbesitzenden Personengesellschaft kann grunderwerbsteuerpflichtig sein. Dies gilt jedoch nur unter der Voraussetzung, dass sich innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand unmittelbar oder mittelbar dergestalt ändert, dass mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen (vgl. § 1 Abs. 2a Satz 1 GrEStG). Zum Zeitpunkt der Auflegung der Gesellschaft beträgt die Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Gesellschaft € 20.000. Dabei handelt es sich ausschließlich um Kommanditkapital, welches von der Gründungskommanditistin DS Hotelimmobilien Management I GmbH (94,65%) sowie der Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH (5,35% / Verkäufer des Hotels) gehalten wird.

Die Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH wird durch entsprechende Kapitalerhöhungen auf einen maximalen Anteil am Festkapital in Höhe von € 690.000 an der Gesellschaft zu jeder Zeit in Höhe von 5,35% beteiligt sein. Da dadurch mehr als 5% der Anteile bei Gesellschaftern verbleiben, die bereits vor Immobilienerwerb beteiligt waren, sollte durch den Beitritt der Anleger keine Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG ausgelöst werden. Ob auch die Übertragung des durch die Treuhandkommanditistin treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteils auf den Treugeber zu berücksichtigen ist, ist derzeit noch nicht höchstrichterlich geklärt. Nach der Auffassung des Finanzgerichts Hamburg (Gerichtsbescheid vom 23. Dezember 2016, 3 K 172/16) ändert sich zwar der Gesellschafterbestand unmittelbar i.S.d. § 1 Abs. 2a GrEStG, wenn die Vereinbarungstreuhand den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil auf den Treugeber überträgt. Dennoch ist keine Grunderwerbsteuer bei einem unmittelbaren Beteiligungserwerb durch den bisherigen Treugeber zu erheben, da ihm der Anteil am Gesellschaftsvermögen und damit die dingliche Mitberechtigung am Grundstück bereits gemäß § 39 Abs. 2 Nr. 1 Abgabenordnung zuzurechnen war. Gegen diesen Gerichtsbescheid wurde Revision beim Bundesfinanzhof eingelegt.

Gemäß Ziffer 5 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags ist die Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH unter Beachtung der o.g. Deckelung verpflichtet, zu jeder Zeit an der Gesellschaft mit einem Anteil am Festkapital in Höhe von 5,35% beteiligt zu sein.

Löst ein Gesellschafterwechsel bei der Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH Grunderwerbsteuer aus, ist diese von der Gesellschaft zu tragen.

Durch die Höhe des Anteils der Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH an der Gesellschaft wird zudem verhindert, dass ein Gesellschafter unmittelbar oder mittelbar oder teils unmittelbar, teils mittelbar eine wirtschaftliche Beteiligung in Höhe von mindestens 95% an der Grundstücksgesellschaft innehat und dadurch Grunderwerbsteuer ausgelöst wird.

Löst der Wechsel des Anlegers von seiner Stellung als Treugeber in die Stellung eines Direktkommanditisten Grunderwerbsteuer aus, so hat der betreffende Anleger dem Schuldner der Grunderwerbsteuer die aus dem Wechsel resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten (§ 6 Nr. 15 des Gesellschaftsvertrages).

Löst die Übertragung der Beteiligung durch den Anleger Grunderwerbsteuern aus, so hat der neu eintretende Kommanditist dem Schuldner der Grunderwerbsteuer die aus der Übertragung resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten.

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

Ergänzend wird auf die Ausführungen „Steuerliche Risiken“ im Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung/Risikoprofil“ verwiesen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung eine Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes diskutiert wird, nach der Tatbestandsvoraussetzungen zur Besteuerung von Grundstücksübertragungen, insbesondere sogenannter „Share Deals“, verschärft werden sollen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist nicht hinreichend sicher absehbar, ob und in welchem Umfang diese Gesetzesänderungen die vorgenannt dargestellte Rechtslage ändern würde und zu einer erneuten Grunderwerbsteuerbelastung für die Gesellschaft führen könnte. Nach dem aktuellen Stand der Überlegungen sollen insbesondere die im Hinblick auf den Gesellschafterbestand bisher geltende gesetzliche Grenze von 95% auf 90% herabgesetzt und die o.g. Frist zum schädlichen Beteiligungserwerb von fünf auf zehn Jahre heraufgesetzt werden. Weitere/andere nachteilige Gesetzesänderungen zum Share Deal, nach der aufgrund des Beitritts der Anleger oder aufgrund einer anderen Änderung im Gesellschafterbestand der Gesellschaft (ggf. auch rückwirkend) die Grunderwerbsteuer abweichend zur derzeitigen Rechtslage ausgelöst werden würde, können nicht ausgeschlossen werden.

E. UMSATZSTEUER

Die Gesellschaft investiert in eine Hotelimmobilie, die langfristig verpachtet und nach der Verpachtungsphase direkt oder indirekt veräußert werden soll. Die Gesellschaft ist Unternehmerin i.S.d § 2 UStG. Sie erzielt Umsätze aus der langfristigen Vermietung und Verpachtung der Hotelimmobilie. Die Vermietung und Verpachtung ist gemäß § 4 Nr. 12a UStG von der Umsatzsteuer befreit. Jedoch ist die Gesellschaft gemäß § 9 Abs. 1 UStG berechtigt, auf die Umsatzsteuerbefreiung der Umsätze aus Vermietung und Verpachtung zu verzichten und diese der Umsatzsteuer zu unterwerfen. Gemäß Pachtvertrag verzichtet die Gesellschaft auf die Umsatzsteuerbefreiung. Die Gesellschaft ist zum Vorsteuerabzug berechtigt, soweit sie steuerpflichtige Umsätze erzielt.

F. GEWERBESTEUER

Die Gesellschaft erzielt keine gewerblichen Einkünfte und ist auch nicht gewerblich geprägt. Sie übt eine vermögensverwaltende Tätigkeit aus und unterhält folglich keinen Gewerbebetrieb i.S.d. § 2 Abs. 1 Gewerbesteuergesetz. Die Einkünfte der Gesellschaft unterliegen somit nicht der Gewerbesteuer.

G. MELDEPFLICHTEN NACH DEM FOREIGN ACCOUNT TAX COMPLIANCE ACT UND DEM FINANZKONTEN-INFORMATIONSAUSTAUSCHGESETZ

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

Auch das am 29. Oktober 2014 zwischen 51 OECD-Staaten geschlossene multilaterale Abkommen über Informationsaustausch in Steuersachen verfolgt die Sicherstellung der effektiven Besteuerung und die Steuerehrlichkeit. Die Grundlage dieses Abkommens, der sog. Common Reporting Standard (CRS), definiert einen globalen Standard für automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten. Derzeit nehmen bereits mehr als 90 Staaten und Gebiete an diesem Informationsaustausch teil. Die deutsche Umsetzung erfolgte im Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz (FKAustG) vom 21. Dezember 2015.

Mit Datum vom 1. Februar 2017 hat das BMF zudem ein Schreiben betreffend der Anwendungsfragen im Zusammenhang mit einem gemeinsamen Meldestandard und dem FATCA-Abkommen veröffentlicht.

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

Die DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist als meldendes Finanzinstitut zu qualifizieren. Die Gesellschaft als AIF bzw. die KVG muss daher prüfen, ob meldepflichtige Konten bestehen. Sofern diese bestehen, müssen jährlich entsprechende Daten an das BZSt gemeldet werden. Das BZSt leitet diese Informationen an die entsprechenden ausländischen Finanzbehörden weiter.

9 | ANGABEN ZUR KAPITALVERWALTUNGS-GESELLSCHAFT

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

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

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

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

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

1. GESCHÄFTSFÜHRUNG

Zur Geschäftsführung und Vertretung der KVG ist ausschließlich die Komplementärin berechtigt. Geschäftsführer der Komplementärin sind Dr. Albert Tillmann, Marc Bartels und Christoph Seeger. Die Geschäftsführer der Komplementärin leiten als Geschäftsleiter im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 15 KAGB die Geschäfte der KVG. Die Geschäftsführer und die Prokuristen sind jeweils geschäftsansässig in Dortmund, Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund.

Dr. Albert Tillmann ist zugleich Geschäftsführer der Dr. Peters Holding GmbH, an die die KVG diverse Aufgaben ausgelagert hat, und der Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG, einem Unterauslagerungsunternehmen der KVG sowie Gesellschafterin der DS Hotelimmobilien I GmbH, und Geschäftsführer der Komplementärin der DS Immobilien GmbH & Co. KG, die als Transaktionsberater tätig war und die von der KVG mit dem Facility Management des Anlageobjekts beauftragt wurde. Daneben ist Dr. Albert Tillmann Geschäftsführer der Komplementärin der JS Holding GmbH & Co. KG.

Marc Bartels ist Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin der Gesellschaft und gleichzeitig Geschäftsführer der DS-AIF Treuhand GmbH, Treuhandkommanditistin der Gesellschaft, mit der die Gesellschaft einen Dienstleistungsvertrag bezüglich Registertreuhand und Stimmrechtsvertretung abgeschlossen hat. Daneben ist Marc Bartels Geschäftsführer der DS-Fonds-Treuhand GmbH.

Christoph Seeger ist zugleich Geschäftsführer der Komplementärin der Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG, die von der Gesellschaft als Dienstleister für die Vertriebsleistung beauftragt wurde. Darüber hinaus werden von den Geschäftsführern außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die KVG von Bedeutung sind.

2. BEIRAT

Die KVG hat einen Beirat gebildet. Der Beirat besteht aus drei Mitgliedern. Mitglieder des Beirats sind Anselm Gehling (Vorsitzender), Christian Mailly und Prof. Dr. Franz-Joseph Busse. Das Beiratsmitglied Prof. Dr. Franz-Joseph Busse ist unabhängig von den Gesellschaftern der KVG, den mit ihnen verbundenen Unternehmen und den Geschäftspartnern der KVG.

Anselm Gehling ist Geschäftsführer der jeweiligen Komplementärin der JS Holding GmbH & Co. KG, der Dr. Peters GmbH & Co. KG, einem Unterauslagerungsunternehmen der KVG, der DS Aviation GmbH & Co. KG, der Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG sowie der Dr. Peters Holding GmbH, an die die KVG diverse Aufgaben ausgelagert hat. Christian Mailly ist Geschäftsführer der jeweiligen Komplementärin der DS Aviation GmbH & Co. KG, der Dr. Peters GmbH & Co. KG, einem Unterauslagerungsunternehmen der KVG. Daneben werden von den Beiräten außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die KVG von Bedeutung sind.

3. ABSICHERUNG VON BERUFSHAFTUNGSRISIKEN

Die KVG hat mit der Manager Assecuranz Compagnie GmbH, München, (Versicherer: Lloyds Versicherer, London, Star-Stone Insurance Europe AG, Liechtenstein) einen Berufshaftpflichtversicherungsvertrag abgeschlossen. Gemäß diesem

Vertrag hat sie um potentielle Berufshaftungsrisiken aus ihrer Geschäftstätigkeit als KVG der Gesellschaft abzudecken, ab dem 1. Oktober 2013 bis mindestens 30. September 2018 einen Berufshaftpflichtversicherungsschutz, mit einer Deckungssumme von € 2.500.000 abgeschlossen. Gemäß Bestätigung der Manager Assecuranz Compagnie GmbH vom 23. September 2013 entspricht der Vertrag den qualitativen Anforderungen des § 25 Absatz 6 und 8 KAGB. Die Deckung verlängert sich zum Ablauf jeweils um ein Jahr, soweit sie nicht drei Monate vorher gekündigt wird.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht wird über den Beginn und die Beendigung des Versicherungsvertrages sowie Umstände, die den vorgeschriebenen Versicherungsschutz beeinträchtigen, unverzüglich durch die Manager Assecuranz Compagnie GmbH in Kenntnis gesetzt.

4. VERTRAG ÜBER DIE BESTELLUNG ALS EXTERNE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Grundlage für die Bestellung der KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der mit der Gesellschaft am 6. Juli 2018 geschlossene KVG-Bestellungsvertrag nebst etwaiger Nachträge.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die KVG wird im Rahmen ihrer Beauftragung Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen in Form der offenen Stellvertretung (§ 164 BGB) im Namen der Gesellschaft vornehmen. Die KVG ist berechtigt, ihr obliegende Leistungspflichten Dritten zu übertragen. Soweit durch die Beauftragung eines Dritten über die in diesem Vertrag festgelegte Vergütung hinaus weitere Kosten entstehen, darf eine Beauftragung nur

mit Zustimmung der Gesellschaft erfolgen. Die KVG hat sicherzustellen, dass durch Dritte die der KVG obliegenden Leistungen in gleicher Art und Qualität erbracht werden. Durch die Beauftragung eines Dritten wird die Haftung der KVG nicht berührt. Die KVG hat den Dritten sorgfältig auszusuchen und dessen Tätigkeit fortlaufend zu überwachen.

Für ihre Tätigkeit in der Initial- und Investitionsphase der Gesellschaft erhält die KVG eine pauschale Vergütung in Höhe von € 270.000 zuzüglich der gesetzlich gültigen Umsatzsteuer von derzeit 19%. Die KVG ist berechtigt, die ihr in diesem Zusammenhang in Rechnung gestellten Transaktionskosten als Aufwendungsersatz an die Gesellschaft weiterzubelasten. Der Anspruch auf die pauschale Vergütung entsteht mit Erteilung der Vertriebsgenehmigung und ist zahlbar, soweit es die Liquiditätslage der Gesellschaft erlaubt. Diese pauschale Vergütung ist durch die festgelegte Obergrenze für die Initialkosten im Sinne von § 7 Absatz 3 der Anlagebedingungen in Höhe von bis zu 14,19% der Kommanditeinlage begrenzt.

Von dieser Vergütung werden unter anderem die rechtlichen und steuerlichen Berater für die Fondskonzeption gezahlt sowie der mit dem Vertrieb des Kommanditkapitals beauftragten Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG ein Marketingkostenzuschuss in Höhe von T€ 95,2 inklusive Umsatzsteuer, für beispielsweise den Druck des Verkaufsprospektes und die Durchführung von Marketingmaßnahmen, gewährt.

Für ihre Tätigkeit in der Bewirtschaftungsphase der Gesellschaft erhält die KVG von der Gesellschaft eine jährliche Pauschalvergütung („All-In-Fee“) in Höhe von € 125.545 inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19%, höchstens jedoch bis zu 1,5% des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft inklusive der gesetzlich gültigen Umsatzsteuer. Die All-in-Fee ist monatlich als Abschlag zu zahlen, die Endabrechnung erfolgt jeweils zum 31. Mai des Folgejahres unter Berücksichtigung des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes.

Für Zwecke des pauschalen Inflationsausgleiches wird die All-In-Fee ab dem Jahr 2020 jährlich um 1,75% erhöht, jedoch höchstens auf bis zu 1,50% des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft inklusive der gesetzlich gültigen Umsatzsteuer. Die Mindestvergütung für den Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsauflage beträgt € 125.545 p.a. In 2018 ist die Mindestvergütung zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Eigentumsübertragung (Übergang Nutzen und Lasten) an dem Vermögensgegenstand auf die Gesellschaft zu berechnen, sofern dieser Zeitpunkt nach dem Zeitpunkt der Fondsauflage liegt. Damit sind alle Kosten der kollektiven Vermögensverwaltung der Gesellschaft durch die KVG pauschal abgedeckt. Die von der Gesellschaft selbst zu tragenden Kosten werden in Kapitel 6 „Wirtschaftliche Angaben“ im Abschnitt „2. Laufende Kosten, die von der Gesellschaft zu tragen sind“ aufgeführt.

Von der laufenden Vergütung zahlt die KVG der DS Immobilien GmbH & Co. KG als Facility Manager eine jährliche Vergütung von anfänglich T€ 36 und der DS-AIF Treuhand GmbH als Registertreuhand eine jährliche Vergütung von anfänglich T€ 6,6, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer.

Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB entspricht die jährliche Vergütung der KVG als Liquidatorin der dann fälligen All-In-Fee, jedoch maximal bis zu 1,50% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes.

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

Darüber hinaus kann die KVG für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15% des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5,5% übersteigt (absolut positive Anteilsentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 5% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage der Gesellschaft und ist nach Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Der KVG-Bestellungsvertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Beide Vertragsparteien können das Vertragsverhältnis erstmals zum 31. Dezember 2030 kündigen. Ungeachtet dessen ist die Vertragslaufzeit im Falle der Veräußerung, des Totalverlustes oder des wirtschaftlichen Totalschadens der Immobilie, wenn damit die Auflösung und Liquidation der Gesellschaft verbunden ist, begrenzt auf die Beendigung der Liquidation und die Auflösung der Gesellschaft.

Eine Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn der KVG die behördliche Erlaubnis zur Ausübung der Tätigkeit als Kapitalverwaltungsgesellschaft endgültig versagt wird. Die Kündigungsfrist muss im Fall der Kündigung aus wichtigem Grund mindestens sechs Monate betragen und darüber hinaus in einem angemessenen Verhältnis zu dem Zeitraum stehen, der erforderlich ist, um die zum Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände zu liquidieren. Die Kündigung des Vertrages durch die Gesellschaft bedarf in jedem Fall der Zustimmung der Komplementärin DS Hotelimmobilien I GmbH, solange sie persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft ist und damit unbeschränkt haftet. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Die KVG ist berechtigt, auch für andere Investmentvermögen als Kapitalverwaltungsgesellschaft tätig zu werden. Sie ist insoweit vom Wettbewerbsverbot befreit. Zur Vermeidung von Interessenkonflikten hat sie angemessene Maßnahmen zu treffen, die im Zusammenhang mit der kollektiven Vermögensverwaltung der Gesellschaft auftreten können.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts ist die KVG neben der Verwaltung der Gesellschaft für die DS 140

Flugzeugfonds XIV GmbH & Co. geschlossene Investment KG sowie die DS 141 Hotel Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment KG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB tätig. Darüber hinaus verwaltet die KVG zwei weitere Investmentvermögen, die aufgrund der gesetzlichen Übergangsbestimmungen nicht der Regulierung durch das KAGB unterliegen.

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

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

5. AUSLAGERUNG VON VERWALTUNGSFUNKTIONEN

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

Im Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes hat die KVG die Funktion der Internen Revision an die Cordes + Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, ausgelagert. Weiterhin ist die Funktion der IT-Administration und Sicherung der IT-Systeme an die Bechtle GmbH, Dortmund, ausgelagert.

Die KVG hat zudem das Liquiditätsmanagement, das Controlling, die Strukturierung/Konzeption mit Produktentwicklung, den Bereich Personal, das Rechnungswesen, Teile der Anlegerverwaltung, das Beschwerdemanagement und den Bereich Steuern an die Dr. Peters Holding GmbH ausgelagert. Diese hat alle Aufgaben wiederum an die Dr. Peters GmbH & Co. KG unterausgelagert.

Die KVG beabsichtigt die Funktion des Datenschutzbeauftragten an Thilo Noack, Shared IT Professional GmbH & Co. KG, Saebystr. 17a, 24576 Bad Bramstedt auszulagern.

Die Auslagerung von Verwaltungsfunktionen hat die KVG der BaFin anzuzeigen, bevor die Auslagerungsvereinbarung in Kraft tritt.

6. LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben bezüglich des Liquiditätsmanagements wird durch die KVG für die Gesellschaft ein EDV-gestütztes Liquiditätsmanagementsystem zur Steuerung aller liquiditätswirksamen Vorgänge im Rahmen des ordentlichen Geschäftsverkehrs der Gesellschaft eingesetzt. Hierauf aufbauend werden die damit gewonnenen Erkenntnisse in einer Planungsrechnung berücksichtigt und die hieraus resultierende Wechselwirkung im Rahmen der Liquiditätssteuerung wieder berücksichtigt.

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

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

Die vorgenannten Regelungen zum Liquiditätsmanagement werden jährlich überprüft und entsprechend aktualisiert.

7. BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DER GESELLSCHAFT

Externe Bewertung vor Ankauf des Anlageobjekts

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

Bewertungsorganisation

Nach der Bewertung vor Ankauf des Hotels/Parkhauses ist regelmäßig mindestens einmal jährlich eine Folgebewertung der Immobilie vorzunehmen. Ferner ist eine Neubewertung vorzunehmen, wenn sich wesentliche Bewertungsfaktoren verändert haben und dadurch der angesetzte Wert nicht mehr sachgerecht erscheint.

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

Die KVG stellt durch ihre Aufbau- und Ablauforganisation sicher, dass für den Fall einer internen Bewertung die laufende Bewertung von der Portfolioverwaltung und durch die Vergütungspolitik organisatorisch unabhängig und funktional getrennt ausgeführt bzw. überwacht wird.

Die Bewertungsgrundsätze einschließlich der Bewertungsmethoden sind mindestens jährlich mit Unterstützung der Risikomanagement-Funktion zu überprüfen.

Das Bewertungsmodell wird von einer Person mit hinreichender Fachkenntnis, die nicht an der Entwicklung des Modells beteiligt war, auf dessen Anwendbarkeit und Funktionsfähigkeit geprüft. Das Bewertungsverfahren wird angemessen dokumentiert. Die Gründe für die Wahl des Modells, die zugrundeliegenden Daten, die im Rahmen des Modells verwendeten Annahmen und die Gründe für deren Verwendung sowie die Grenzen der modellbasierten Bewertung sind angemessen zu dokumentieren.

Für den Fall der Bestellung eines externen Bewerters für die laufende Bewertung hat die KVG im Rahmen der Mitteilung der Bestellung gegenüber der BaFin nachzuweisen, dass:

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

Die vorgenannten Anforderungen sind auch von dem Bewerter zu erfüllen, der die Bewertung vor Ankauf der Immobilie durchführt.

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

Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der Vermögensgegenstände hat unparteiisch und mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit zu erfolgen.

Für Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an einer Börse noch an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, sind die Verkehrswerte zugrunde zu legen.

Maßstab für die Bewertung der Immobilie ist der Verkehrswert. Unter dem Verkehrswert ist der Betrag zu verstehen, zu dem das Anlageobjekt in einem Geschäft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern ausgetauscht werden könnte. Zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie ist in der Regel der Ertragswert der Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist.

8. FAIRE BEHANDLUNG DER ANLEGER

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

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

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

Darüber hinaus hat die KVG zu gewährleisten, dass auch bestimmte von ihr verwaltete Gesellschaften und Anleger zulasten anderer nicht bevorzugt werden. Dies stellt die KVG dadurch sicher, dass insbesondere für die Portfolioverwaltung, den Erwerb/Verkauf von Vermögensgegenständen, der Buchhaltung sowie dem Controlling einheitliche Leitlinien gelten, die eine Gleichbehandlung aller von ihr verwalteten Gesellschaften und der Anleger sicher stellen. Durch Festlegung und Einhaltung dieser einheitlichen Leitlinien werden eine faire Behandlung der betreuten Gesellschaften sowie deren Anleger im Sinne des KAGB sichergestellt und Interessenkonflikte vermieden.

9. VERGÜTUNGSPOLITIK

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

10 | ANGABEN ZUR VERWAHRSTELLE

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

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

Die Auswahl der Verwahrstelle wurde durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht am 29. August 2018 genehmigt.

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

Der Verwahrstelle obliegen im Rahmen ihrer Verwahrstellenfunktion insbesondere folgende Aufgaben:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände der Gesellschaft;
- Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nichtverwahrfähigen Vermögensgegenständen;
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Gesellschaft und die Ermittlung des Wertes der Gesellschaft den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft entsprechen;
- Sicherstellung, dass die Erträge der Gesellschaft nach den Vorschriften des KAGB, den einschlägigen Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft verwendet werden;
- Ausführung der Weisungen der KVG, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen der Gesellschaft verstoßen, insbesondere Überwachung der Einhaltung der für die Gesellschaft geltenden gesetzlichen und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen;
- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme der Gesellschaft;
- Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen der Gesellschaft übereinstimmen;
- Sicherstellung der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Absatz 4 KAGB;
- Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

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

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

Die Verwahrstelle haftet nicht für das Abhandenkommen von verwahrten Finanzinstrumenten bei einer Unterverwahrstelle, wenn die Voraussetzungen des § 88 Abs. 4 oder Abs. 5 KAGB erfüllt sind. Im Falle eines Abhandenkommens von Finanzinstrumenten müsste die Verwahrstelle dementsprechend den Nachweis erbringen, dass alle Bedingungen für eine etwaige Auslagerung ihrer Verwahraufgaben nach § 82 KAGB erfüllt sind, die Haftung der Verwahrstelle im Rahmen eines schriftlichen Vertrages mit der Unterverwahrstelle ausdrücklich auf diese übertragen wurde und es die vertraglichen Regelungen der KVG ermöglichen, ihren Anspruch wegen des Abhandenkommens von Finanzinstrumenten gegenüber der

Unterverwahrstelle durchzusetzen und der Verwahrstellenvertrag eine entsprechende Haftungsfreistellung zugunsten der Verwahrstelle ermöglicht sowie einen objektiven Grund für die Haftungsfreistellungsklausel beinhaltet.

Die Verwahrstelle erhält für die Übernahme der Verwahrstellenfunktion eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,066% des jeweiligen durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer von derzeit 19%, mindestens jedoch eine jährliche Vergütung in Höhe von € 9.996 (inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer). Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

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

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

Der Verwahrstellenvertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Eigene unmittelbare Rechte des Anlegers ergeben sich aus dem Vertrag nicht.

11 | INTERESSENKONFLIKTE

Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft ist als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestrebt, Interessenkonflikte, die im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft entstehen und auftreten können, zu vermeiden.

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

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

Die KVG handelt daher stets mit der gebotenen Sorgfalt, Redlichkeit und Fairness und wahrt dabei insbesondere die Interessen der Anleger. Zielsetzung des in der KVG implementierten Interessenkonfliktmanagements ist die Vermeidung von Interessenkonflikten sowie die gebotene Wahrung von Anlegerinteressen im Fall von unvermeidbaren Interessenkonflikten. Potentielle Interessenkonfliktsituationen werden laufend durch angemessene Vorkehrungen identifiziert, vermieden und gelöst.

Hierzu hat die KVG eine Risk-Policy entwickelt, die es ihr erlauben soll, im Rahmen der Verwaltung von durch die KVG verwalteten AIF den aufgezeigten Grundsätzen zur Bekämpfung von Interessenkonflikten gerecht zu werden.

Umstände und Beziehungen, aus denen sich Interessenkonflikte ergeben können, bestehen insbesondere aufgrund der kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen innerhalb der Dr. Peters Group. Dies gilt in Bezug auf Personengesellschaften u.a. aufgrund der Geschäftsführungsbefugnis handelnder Personen, die sich aus der Stellung des jeweiligen Geschäftsführers in der jeweiligen Komplementärin der jeweiligen Gesellschaft ergeben.

Die Dr. Peters Holding GmbH ist alleinige Kommanditistin der KVG sowie Alleingesellschafterin der Komplementärin der KVG. An die Dr. Peters Holding GmbH hat die KVG diverse Aufgaben ausgelagert. Des Weiteren ist sie alleinige Kommanditistin der Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG, die von der Gesellschaft als Dienstleister für die Aufgaben des Vertriebs beauftragt wurde. Sie ist zudem alleinige Kommanditistin der DS Immobilien GmbH & Co. KG, die als Transaktionsberater tätig war und die von der KVG mit dem Facility Management für das Anlageobjekt beauftragt wurde. Weiterhin hält sie 94% der Kommanditanteile an der Dr. Peters GmbH & Co. KG, die gegenüber der Gesellschaft eine Platzierungsgarantie abgegeben hat und Finanzierungssicherheiten stellt, als Unterauslagerungsunternehmen der KVG tätig ist und alleinige Gesellschafterin der geschäftsführenden Kommanditistin der Gesellschaft, der DS Hotelimmobilien Management I GmbH, ist. Außerdem hält sie 94% der Geschäftsanteile an der Dr. Peters Geschäftsführungs-GmbH (Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG), die alleinige Gesellschafterin der Komplementärin der Gesellschaft, der DS Hotelimmobilien I GmbH, ist. Die Dr. Peters Holding GmbH hält im Übrigen weitere mehrheitliche Beteiligungen an Unternehmen der Dr. Peters Unternehmensgruppe. Das Interessenkonfliktrisiko ist dadurch gegeben, dass die Geschäftsführung der Dr. Peters Holding GmbH über die gesellschaftsrechtliche Stellung Einfluss auf diese Gesellschaften ausüben kann.

Dr. Albert Tillmann ist Geschäftsführer der Komplementärin der KVG, der Dr. Peters Holding GmbH, an die die KVG diverse Aufgaben ausgelagert hat, der Komplementärin der Dr. Peters GmbH & Co. KG, ein Unterauslagerungsunternehmen der KVG, der Komplementärin der DS Immobilien GmbH & Co. KG, die als Transaktionsberater tätig war und die von der KVG mit dem Facility Management für das Anlageobjekt beauftragt wurde, sowie der Komplementärin der JS Holding GmbH & Co. KG.

Marc Bartels ist Geschäftsführer der Komplementärin der KVG, der geschäftsführenden Kommanditistin der Gesellschaft und gleichzeitig Geschäftsführer der DS-AIF Treuhand GmbH, Treuhandkommanditistin der Gesellschaft, mit der die

Gesellschaft einen Dienstleistungsvertrag bezüglich Registertreuhand und Stimmrechtsvertretung abgeschlossen hat. Daneben ist Marc Bartels Geschäftsführer der DS-Fonds-Treuhand GmbH.

Christoph Seeger ist zugleich Geschäftsführer der Komplementärin der KVG und der Komplementärin der Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG, die von der Gesellschaft als Dienstleister für die Vertriebsleistung beauftragt wurde.

Anselm Gehling ist Geschäftsführer der Komplementärin der JS Holding GmbH & Co. KG, der Dr. Peters Holding GmbH, an die die KVG diverse Aufgaben ausgelagert hat, der jeweiligen Komplementärin der Dr. Peters Asset Invest GmbH & Co. KG, der DS Aviation GmbH & Co. KG und der Dr. Peters GmbH & Co. KG, die gegenüber der Gesellschaft eine Platzierungsgarantie abgegeben hat und Finanzierungssicherheiten stellt sowie ein Unterauslagerungsunternehmen der KVG ist. Weiterhin ist er Vorsitzender des auf Ebene der KVG gebildeten Beirats.

Christian Mailly ist Geschäftsführer der jeweiligen Komplementärin der DS Aviation GmbH & Co. KG, der Dr. Peters GmbH & Co. KG, ein Unterauslagerungsunternehmen der KVG und die gegenüber der Gesellschaft eine Platzierungsgarantie abgegeben hat und Finanzierungssicherheiten stellt und ist Mitglied des auf Ebene der KVG gebildeten Beirats.

Stefan Lammerding ist Geschäftsführer der Komplementärin der Gesellschaft und Prokurist bei der Komplementärin der KVG.

Andreas Schütz ist Geschäftsführer der Komplementärin der Gesellschaft und Geschäftsführer der Komplementärin der DS Immobilien GmbH & Co. KG, die als Transaktionsberater tätig war und als Dienstleister von der KVG mit dem Facility Management für das Anlageobjekt beauftragt wurde.

Die KVG verwaltet neben der Gesellschaft weitere Investmentvermögen/Gesellschaften als Kapitalverwaltungsgesellschaft/Geschäftsbesorgerin.

Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass beauftragte Dritte neben den Tätigkeiten für die KVG bzw. die von dieser verwalteten Gesellschaften auch in vergleichbare Investments involviert sind. Interessenkollisionen insbesondere im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. dem Handel mit dem Anlageobjekt können nicht ausgeschlossen werden.

Ferner bestehen Umstände und Beziehungen, aus denen sich Interessenkonflikte ergeben können, aufgrund der kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen innerhalb der Unternehmensgruppe der Verkäufer des Anlageobjekts Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH und ASTO Besitz- und Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, insbesondere hinsichtlich deren unmittelbarer bzw. mittelbarer Gesellschafter bzw. Geschäftsführer Dr. Bernd Schulte-Middelich und Ekkehart Fritz Heinrich Fabian. Gemäß dem Kaufvertrag hat sich die Verkäuferin Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH im Wege des Erwerbs einer Kommanditbeteiligung mit gleichzeitiger Begründung einer stillen Gesellschaft an der Gesellschaft beteiligt. Die ASTO City Property Management GmbH ist von der Teileigentümergemeinschaft als Verwalter beauftragt und von der DS Immobilien GmbH & Co. KG mit Gebäudemanagementleistungen unterbeauftragt. Ekkehart Fabian ist Gesellschafter und Geschäftsführer der ASTO City Property Management GmbH. Dr. Bernd Schulte-Middelich ist außerdem zugleich Rechnungsprüfer der Teileigentümergemeinschaft des Parkhauses.

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

12 | ANLEGERINFORMATIONEN

1. VERKAUFSUNTERLAGEN

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

Die Anlagebedingungen, der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft und der von dem Anleger abzuschließende Treuhandvertrag mit der Treuhandkommanditistin sind im Verkaufsprospekt enthalten.

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

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

Zudem können die Verkaufsunterlagen auch im Internet unter www.dr-peters.de kostenlos abgerufen werden.

2. JAHRESBERICHTE

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

Zusätzlich wird der Anleger im Internet unter www.dr-peters.de über die Abrufmöglichkeiten informiert.

Der Jahresbericht der Gesellschaft enthält auch Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements der KVG, über die Risikomanagementmethoden und über die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen der Gesellschaft.

Der Jahresbericht der Gesellschaft wird spätestens sechs Monate nach Ablauf des jeweils zum 31. Dezember endenden Geschäftsjahres veröffentlicht.

3. SONSTIGE INFORMATIONEN GEGENÜBER ANLEGERN

Die KVG informiert die Anleger der Gesellschaft regelmäßig über den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Gesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regeln gelten, über jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Gesellschaft, über das aktuelle Risikoprofil der Gesellschaft und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme, über alle Änderungen des maximalen Umfangs des von der KVG für die Gesellschaft eingesetzten Leverage sowie über etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstigen Garantien, die im Rahmen von Leveragegeschäften gewährt wurden, über die Gesamthöhe des Leverage der Gesellschaft sowie über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

Anleger können auf Antrag Informationen zum neuesten Stand hinsichtlich der Identität der Verwahrstelle, deren Pflichten sowie der Interessenkonflikte erhalten.

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

13 | INFORMATION AN DEN ANLEGER ZUR DATENVERARBEITUNG

1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN UND VERANTWORTLICHEN STELLE

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

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

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

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

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG
Kapitalverwaltungsgesellschaft
Stockholmer Allee 53, 4426 Dortmund
kvg@dr-peters.de

Der Datenschutzbeauftragte der KVG ist erreichbar unter
Datenschutzbeauftragter
Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co KG
Kapitalverwaltungsgesellschaft
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Die KVG und die weiteren an diesem Beteiligungsangebot beteiligten Parteien haben durch vertragliche Vereinbarungen die Konfirmität mit dem Datenschutz sichergestellt.

Für Angelegenheiten der DS-AIF Treuhand GmbH erreichen Sie den dortigen Datenschutzbeauftragten unter
Datenschutzbeauftragter
DS-AIF Treuhand GmbH
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

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

Zweck der Verarbeitung der personenbezogenen Daten ist die Erfüllung des zwischen Anleger und der Gesellschaft bzw. der DS-AIF Treuhand GmbH geschlossenen Verträge. Hierzu ist die Verarbeitung personenbezogener Daten notwendig.

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

Die KVG sowie die DS-AIF Treuhand GmbH verarbeiten die Daten ausschließlich zum vorgenannten Zweck und der hieraus folgenden Pflichten.

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

Anlegerdaten werden teilweise automatisiert verarbeitet mit dem Ziel, bestimmte persönliche Aspekte zu bewerten (Profiling). So wird Profiling etwa in folgenden Fällen eingesetzt: Aufgrund gesetzlicher und regulatorischer Vorgaben ist die KVG teilweise zur Vornahme eines Zielmarktabgleichs verpflichtet, um zu prüfen, ob das Produkt für potentielle Anleger/Interessenten angemessen ist. Dabei werden auch Datenauswertungen vorgenommen. In die Bewertung fließen beispielsweise der Sachverstand, die Kenntnisse und Erfahrungen eines Anlegers mit Anlageprodukten bzw. Investmentvermögen und die Risikotoleranz ein. Diese werden mit den entsprechenden Produktvorgaben abgeglichen. Diese Maßnahmen unterstützen die KVG bei der Annahmeprüfung und dienen zugleich auch dem Schutz der Gesellschafter.

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

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

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

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

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

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

4. DAUER DER SPEICHERUNG PERSONENBEZOGENER DATEN, ART. 13 ABS. 2 LIT. A) DSGVO

Die Daten werden bei uns für die Dauer des bestehenden Vertragsverhältnisses gespeichert. Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses ist die weitere Verarbeitung der personenbezogenen Daten eingeschränkt. Eine weitere Verwendung, insbesondere Speicherung der Daten, findet ab diesem Zeitpunkt nur noch zu den in Art. 17 Abs. 3 und Art. 18 Abs. 2 DSGVO genannten Zwecken statt.

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

Gesetzliche Aufbewahrungsfristen auf Grundlage handels- und steuerrechtlicher Bestimmungen betragen bis zu zehn Jahre. Verjährungsfristen für Ansprüche betragen bis zu 30 Jahre.

5. RECHTE ALS BETROFFENER DER DATENVERARBEITUNG

a. Auskunft, Art. 13 Abs. 2 lit. b), Art. 15 DSGVO

Jeder Anleger hat das Recht von der KVG und/oder der DS-AIF Treuhand GmbH Auskunft über die gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen. Diese Auskunft erteilen die Gesellschaften gerne. Hierbei wird auf Anfrage auch mitgeteilt, an welche dritten Stellen personenbezogene Daten während der Erfüllung der bestehenden Vertragsverhältnisse übermittelt wurden.

b. Berichtigung, Art. 13 Abs. 2 lit. b), Art. 16 DSGVO

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

c. Löschung, Art. 13 Abs. 2 lit. b), Art. 17 DSGVO

Anleger haben das Recht die Löschung der gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen. Die Möglichkeit einer tatsächlichen Löschung richtet sich dabei nach den unter vorgenannter Ziff. 4 genannten Vorgaben. Die Löschung Ihrer Daten erfolgt gem. den oben unter 4. beschriebenen Regeln.

d. Einschränkung der Verarbeitung, Art. 13 Abs. 2 lit. b), Art. 18 DSGVO

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

e. Recht auf Datenübertragbarkeit, Art. 13 Abs. 2 lit. b), Art. 20 DSGVO

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

f. Widerruf der Einwilligung, Art. 13 Abs. 2 lit. c) DSGVO

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

g. Beschwerderecht, Art. 13 Abs. 2 lit. d) DSGVO

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

Die für uns zuständige Datenschutzaufsichtsbehörde ist:

Landesbeauftragte für Datenschutz
und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen
Kavalleriestr. 2-4
40213 Düsseldorf
Telefon: 0211/38424-0
Fax: 0211/38424-10
E-Mail: poststelle@ldi.nrw.de

14 | FERNABSATZ- UND VERBRAUCHER-INFORMATIONEN

Besondere Informationen gemäß § 312c BGB in Verbindung mit Artikel 246b §§ 1 und 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch.

ÜBERSICHT

I. Allgemeine Informationen zur Gesellschaft und anderen gegenüber den Anlegern auftretenden Personen
II. Informationen zu den Vertragsverhältnissen
III. Informationen über die Besonderheiten der Fernabsatzverträge
IV. Weiterer Rechtsbehelf und Einlagensicherung

I. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR GESELLSCHAFT, DEM ANBIETER UND ANDEREN GEGENÜBER DEN ANLEGERN AUFTRETENDEN PERSONEN

Gesellschaft
DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co.
geschlossene Investment KG

Geschäftsanschrift
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Handelsregister
Amtsgericht Dortmund HRA 18571

Hauptgeschäftstätigkeit
Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere der Erwerb und die Vermietung von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 (Sachwerte) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände sowie im Rahmen der Bildung einer Liquiditätsreserve die Anlage in (i) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB (ii) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und (iii) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

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

Aufsichtsbehörde
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Vertreter
Persönlich haftende Gesellschafterin
DS Hotelimmobilien I GmbH

Geschäftsanschrift
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Gesetzliche Vertreter
Geschäftsführer: Andreas Schütz, Stefan Lammerding

Handelsregister
Amtsgericht Dortmund HRB 29796

Hauptgeschäftstätigkeit
Gegenstand der Gesellschaft ist die Beteiligung als persönlich haftende Gesellschafterin an Gesellschaften, deren Gesellschaftszweck die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger ist, insbesondere der Erwerb und die Vermietung von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 (Sachwerte) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände sowie im Rahmen der Bildung einer Liquiditätsreserve die Anlage in (i) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB (ii) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und (iii) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Geschäftsführende Kommanditistin
DS Hotelimmobilien Management I GmbH

Geschäftsanschrift
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund

Gesetzliche Vertreter
Geschäftsführer: Marc Bartels, Stefan Gerth

Handelsregister
Amtsgericht Dortmund HRB 29794

Hauptgeschäftstätigkeit
Gegenstand der Gesellschaft ist die Beteiligung als geschäftsführende Kommanditistin an Gesellschaften, deren Gesellschaftszweck 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 ist, insbesondere der Erwerb und die Vermietung von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 (Sachwerte) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände sowie im Rahmen der Bildung einer Liquiditätsreserve die Anlage in (i) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB (ii) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und (iii) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Treuhandkommanditistin
DS-AIF Treuhand GmbH

Geschäftsanschrift
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund
Fax: 0231/557173-99
E-Mail: info@dr-peters.de

Handelsregister
Amtsgericht Dortmund HRB 26739

Gesetzlicher Vertreter
Geschäftsführer: Marc Bartels

Hauptgeschäftstätigkeit
Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten und Veräußern von Beteiligungen an alternativen Investmentfonds (AIF) im eigenen Namen und für Rechnung Dritter.

Kapitalverwaltungsgesellschaft (Anbieter)
Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Geschäftsanschrift
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund
Fax: 0231/557173-99
E-Mail: kvg@dr-peters.de

Handelsregister
Amtsgericht Dortmund HRA 17712

Vertreten durch
Dr. Peters Asset Finance Verwaltungs-GmbH
diese vertreten durch die Geschäftsführer
Dr. Albert Tillmann, Marc Bartels und Christoph Seeger

Hauptgeschäftstätigkeit
Übernahme der kollektiven Vermögensverwaltung gemäß den jeweils geltenden Rechtsvorschriften des KAGB, derzeit bestehend aus der Portfolioverwaltung, dem Risikomanagement, administrativen Tätigkeiten sowie sonstige Tätigkeiten im Sinne des Anhang 1 der AIFM-Richtlinie

Aufsichtsbehörde
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Verwahrstelle
CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Geschäftsanschrift
Lilienthalallee 36, 80939 München

Handelsregister
Amtsgericht München HRB 229 834

Gesetzliche Vertreter
Jean-François Abadie, Catherine Duvaud,
Joseph Saliba sowie Thies Clemenz und
Dr. Holger Sepp als ständige Vertreter
Hauptgeschäftstätigkeit
Betrieb von Bankgeschäften jeder Art gemäß § 1 Abs. 1 KWG mit Ausnahme von Investmentgeschäften gemäß § 1 Abs. 1 Ziffer 6 KWG. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Verwahrstellen-, Wertpapierabwicklungs- und Depotgeschäft

Aufsichtsbehörde
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

II. INFORMATIONEN ZU DEN VERTRAGSVERHÄLTNISSEN

Der Verkaufsprospekt vom 15. Oktober 2018, die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die Beitrittserklärung enthalten eine Darstellung der wesentlichen Inhalte der Vertragsverhältnisse. Wegen näherer Einzelheiten wird nachfolgend auf diese Dokumente verwiesen.

1. Wesentliche Leistungsmerkmale

Der Anleger beteiligt sich auf der Grundlage des Treuhandvertrages mittelbar als Treugeber über die DS-AIF Treuhand GmbH an der Gesellschaft.

Der Anlagebetrag wird zur Investition in die Gesellschaft DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG verwendet, die wiederum in eine Immobilie, in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investiert. Über die Erträge der Gesellschaft partizipiert der Anleger an den wirtschaftlichen Ergebnissen der Investition. Die weiteren Einzelheiten sind dem Verkaufsprospekt zu entnehmen. Eine Beteiligung an der Gesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung, die mit den entsprechenden Risiken behaftet ist. Einzelheiten dazu sind dem Verkaufsprospekt im Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung/Risikoprofil“ zu entnehmen. Es bestehen keine Garantieregelungen für die Gesellschaft.

2. Preise

Der Anleger hat seine gezeichnete Kommanditeinlage (Zeichnungsbetrag) und einen Ausgabeaufschlag/Agio von 5% auf den Zeichnungsbetrag gemäß seiner Festlegung in der Beitrittserklärung zu leisten. Die Mindestbeteiligungssumme eines Anlegers beträgt € 20.000 zuzüglich 5% Ausgabeaufschlag/Agio. Eine höhere Beteiligungssumme muss jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

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

Liefer- und Versandkosten werden nicht in Rechnung gestellt. Als weitere Kosten fallen evtl. Kosten, Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht, für die erforderliche Identifizierung nach dem Geldwäschegesetz, für die entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung oder sonstige Verfügungen über die Beteiligung an. Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porti usw. hat der Anleger selbst zu tragen. Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die Ausführungen im Verkaufsprospekt, insbesondere das Kapitel 8 „Kurzangaben zu bedeutsamen Steuervorschriften", verwiesen. Im Übrigen wird auch auf die Anlagebedingungen in Kapitel 15 verwiesen.

4. Zahlung und Erfüllung der Verträge, weitere Zahlungsbedingungen

Der Zeichnungsbetrag ist gemäß der Festlegung auf der Beitrittserklärung zu erbringen. Die Zahlung der gezeichneten Kommanditeinlage erfolgt als Einmalzahlung zuzüglich 5% Ausgabeaufschlag/Agio auf die Zeichnungssumme. Die Beteiligungsdauer des Anlegers endet mit Beendigung der Laufzeit der Gesellschaft, voraussichtlich zum 31. Dezember 2030. Bei nicht fristgerechter Einzahlung ist die Geschäftsführung nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft berechtigt, ab Fälligkeit Verzugszinsen zu verlangen oder den betreffenden Anleger aus der Gesellschaft auszuschließen beziehungsweise eine Herabsetzung der Kommanditanlage durchzuführen.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Anlagebedingungen (Kapitel 15), der Beitrittserklärung sowie dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft (Kapitel 16) und dem Treuhandvertrag (Kapitel 17).

5. Leistungsvorbehalte

Nach Annahme des Angebotes auf den Beitritt durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft bestehen keine Leistungsvorbehalte.

6. Risikohinweise und Einlagensicherung

Die Beteiligung an der Gesellschaft ist mit unternehmerischen Risiken verbunden. Die wesentlichen Risiken einer Beteiligung sind im Verkaufsprospekt in Kapitel 5 „Risiken der Beteiligung/Risikoprofil" dargestellt. Dies gilt insbesondere für das Risiko des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals nebst Agio. Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um ein Finanzinstrument (Anteil an der Gesellschaft), das wegen seiner spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet ist und dessen Preis Schwankungen unterliegt, auf die die Gesellschaft keinen Einfluss hat. In der Vergangenheit erzielte Erträge sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Erträge.

III. INFORMATIONEN ÜBER DIE BESONDERHEITEN DER FERNABSATZVERTRÄGE

1. Information zum Zustandekommen der Verträge im Fernabsatz

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie der als Treuhandkommanditistin der Gesellschaft fungierenden DS-AIF Treuhand GmbH ein Angebot auf Beitritt zur Gesellschaft und ein Angebot auf Abschluss des Treuhandvertrages ab. Der mittelbare Beitritt zur Gesellschaft wird wirksam, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft die vom Anleger unterzeichnete Beitrittserklärung angenommen hat und die Eintragung des Treuhänders als Kommanditist im Handelsregister erfolgt ist. Dem Anleger wird die Annahme des Angebots schriftlich in Textform bestätigt.

2. Widerrufsrecht

Eine entsprechende Widerrufsbelehrung ist in der Beitrittserklärung enthalten und vom Anleger gegenzuzeichnen.

Daneben können Anleger, die vor Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt eine auf den Beitritt zur Gesellschaft gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags zum Verkaufsprospekt widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der im Nachtrag zum Verkaufsprospekt als Empfänger des Widerrufs bezeichneten Person zu erklären. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

3. Mindestlaufzeit der Verträge, vertragliche Kündigungsregelungen

Die Gesellschaft ist befristet errichtet bis zum 31. Dezember 2030. Die Geschäftsführung der Gesellschaft ist mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung (Quorum der Beschlussfassung: einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen) und der Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft berechtigt, den Auflösungszeitpunkt bis zu zwei Mal um jeweils zwei Jahre zu verschieben. Dies setzt voraus, dass nach Ermessen der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch die Laufzeitverlängerung nachhaltig höhere Erträge für die Gesellschaft zu erwarten sind, die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände zum geplanten Laufzeitende nicht den

Renditeerwartungen der Gesellschaft entsprechen und durch die Laufzeitverlängerung eine entsprechende Ergebnisverbesserung erwartet werden kann oder die Fortsetzung der Gesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist.

Ein ordentliches Kündigungsrecht der Beteiligung an der Gesellschaft besteht nicht. Die Anleger können die Beteiligung nur außerordentlich aus wichtigem Grund kündigen. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen. Im Falle der Kündigung scheidet der kündigende Anleger aus der Gesellschaft aus und erhält einen Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben, der sich am Nettoinventarwert orientiert. Darüber hinaus bestehen keine Rücknahmerechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen und keine bestehenden Rücknahmevereinbarungen mit den Anlegern.

Ist der Anleger nicht selbst im Handelsregister eingetragen, kann der Registertreuhandvertrag vom Anleger jederzeit und von der Treuhandkommanditistin mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der Gesellschaft entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages und des Registertreuhandvertrages gekündigt werden. Das Vertragsverhältnis zwischen der Treuhandkommanditistin und dem Anleger endet ferner, wenn die Treuhandkommanditistin mit dem für den betreffenden Anleger gehaltenen Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft ausscheidet. Das beiderseitige Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Kündigungen müssen schriftlich durch eingeschriebenen Brief erfolgen. Die Rechtsfolgen einer Beendigung des Vertragsverhältnisses bestimmen sich nach § 3 des Registertreuhandvertrages und § 17 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft. Gemäß § 4 des Registertreuhandvertrages wird dieser mit dem Übernehmer der Beteiligung fortgesetzt; im Fall des Todes des Anlegers wird der Vertrag mit den Erben des Anlegers fortgesetzt, soweit diese nach Gesellschaftsvertrag den Anteil übernehmen können. Gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrages hat der Anleger bei Ausscheiden gegenüber der Gesellschaft Anspruch auf Zahlung des auf seinen Anteil entfallenden Nettoinventarwertes ermittelt zum Zeitpunkt des auf das Wirksamwerden des Ausscheidens folgenden Quartalsendes. Kosten, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Ausscheiden eines Anlegers entstehen trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der ausscheidende Anleger. Eine Übertragung der Beteiligung ist nach Maßgabe von § 16 des Gesellschaftsvertrages möglich. Vertragsstrafen sind nicht vorgesehen.

4. Rechtsordnung und Gerichtsstand

Für vorvertragliche Schuldverhältnisse, für den Beitritt sowie die Rechtsbeziehung des Anlegers unter dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft sowie dem Treuhandvertrag mit der Treuhänderin findet deutsches Recht Anwendung.

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten für den Gerichtsstand die gesetzlichen Regelungen. Ansonsten ist als Gerichtsstand für die Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft und dem Treuhandvertrag Dortmund vereinbart.

5. Vertragssprache

Die Vertragssprache ist Deutsch. Jegliche Kommunikation mit den Anlegern wird auf Deutsch geführt. Dies gilt auch für die Mitteilung der Vertragsbedingungen und der Verbraucherinformationen.

6. Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die im Verkaufsprospekt veröffentlichten Informationen sind bis zur Beendigung des Platzierungszeitraums und vorbehaltlich der Mitteilung von Änderungen gültig. Preisanpassungen sind nicht vorgesehen.

IV. WEITERER RECHTSBEHELF UND EINLAGENSICHERUNG

1. Außergerichtliche Streitschlichtung

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen ist gesetzlich vorgesehen, dass die Beteiligten unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen können, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Bezüglich der Verfahrensgrundsätze vor der Schlichtungsstelle und der Übertragung der Aufgabe auf Dritte gilt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung.

Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensordnung sind bei der Deutschen Bundesbank, Schlichtungsstelle, Postfach 100602, 60006 Frankfurt, Telefon: +49 69 9566-3232, Telefax: +49 69 709090-9901, erhältlich.

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

Hier können Meinungsverschiedenheiten gegebenenfalls schnell und unbürokratisch beigelegt werden. Anleger geschlossener Fonds bzw. alternativer Investmentfonds, die der Auffassung sind, im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung sei ihnen ein Nachteil entstanden, können sich an die Ombudsstelle wenden. Das Ombudsverfahren bietet die

Möglichkeit der objektiven und unbürokratischen Schlichtung individueller Streitfälle. Für den Anleger ist das Verfahren kostenlos, er trägt lediglich die ihm selbst entstehenden Kosten (z.B. für Porto und Telefon).

Anschrift:

Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V.
Postfach 64 02 22
10048 Berlin
Telefon: +49 30 25 76 16 90
Telefax: +49 30 25 76 16 91
E-Mail: info@ombudsstelle.de
Internet: www.ombudsstelle.de

2. Einlagensicherung

Ein Garantiefonds, eine Einlagensicherung oder andere Entschädigungsregelungen bestehen nicht.

15 | ANLAGEBEDINGUNGEN

ANLAGEBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co.
geschlossene Investment KG
mit Sitz in Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund,
(nachstehend „Gesellschaft“ genannt)

extern verwaltet durch die

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG
Kapitalverwaltungsgesellschaft
mit Sitz in Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund,
(nachstehend „AIF-KVG“genannt)

für den von der AIF-KVG verwalteten
geschlossenen Publikums-AIF,
die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag
der Gesellschaft gelten.

I. ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 1 Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf die nachfolgend aufgeführten Vermögensgegenstände erwerben und halten:

1. Sachwerte gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB im Sinne von Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB,

2. Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, welche die Anforderungen des § 253 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 lit. a KAGB erfüllen,

3. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,

4. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,

§ 2 Anlagegrenzen

1. Die Gesellschaft investiert in eine Hotelimmobilie nebst Teileigentum an einem Parkhaus („Anlageobjekt“), die langfristig verpachtet und nach der Verpachtungsphase direkt oder indirekt veräußert werden soll. Anlageobjekt ist das „Courtyard by Marriott Oberpfaffenhofen“ und 267,54/1000 Miteigentumsanteil an dem Parkhaus, beides belegen Friedrichshafener Straße in 82205 Gilching. Das Anlageobjekt ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Gilching, Blatt 12637, Flurstücke Nr. 3244/22, 3239 und 3239/27 sowie Blatt 13474, Flurstück Nr. 3239/34 und Flurstück Nr. 3239/35. Das Hotel wurde im April 2018 fertiggestellt.

2. Die Gesellschaft wird darüber hinaus keine weiteren Investitionen in Vermögensgegenstände gemäß § 1 Ziffer 1 vornehmen.

3. Bis zu insgesamt 30,0% des Wertes der Gesellschaft kann in Vermögensgegenständen gemäß § 1 Ziffer 2 bis 4 gehalten werden.

4. Die Gesellschaft muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs und sodann bis zum Beginn der Liquidationsphase gemäß den vorstehenden Anlagegrenzen investiert sein.

5. Da die Gesellschaft in ein Anlageobjekt investiert, welches von dem in § 262 Abs. 1 KAGB verankerten Grundsatz der Risikomischung abweicht, erfolgt die Investition unter Berücksichtigung der Voraussetzungen des § 262 Abs. 2 KAGB.

§ 3 Leverage und Belastungen

1. Kreditaufnahmen dürfen bis zur Höhe von 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

2. Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zur Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, ist zulässig, wenn dies mit einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 Prozent des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.

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.

§ 4 Derivate

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

II. ANTEILSKLASSEN

§ 5 Anteilsklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß §§ 149 Absatz 2 i.V.m. 96 Absatz 1 KAGB werden nicht gebildet.

III. AUSGABEPREIS UND KOSTEN

§ 6 Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens € 20.000. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

§ 7 Ausgabeaufschlag und Initialkosten der Gesellschaft

1. **Die Summe aus Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 18,33% des Ausgabepreises. Dies entspricht 19,19% der gezeichneten Kommanditeinlage.**

2. Der Ausgabeaufschlag beträgt 5% der Kommanditeinlage.

3. Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten (Initialkosten) in Höhe von bis zu 14,19% der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Der Anspruch auf die Initialkosten entsteht mit Erteilung der Vertriebserlaubnis durch die BaFin und ist nach Liquiditätslage der Gesellschaft zahlbar.

4. Die angegebenen Beträge berücksichtigen die etwaig anfallende gesetzliche Umsatzsteuer. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

§ 8 Laufende Kosten der Gesellschaft

1. **Summe aller laufenden Vergütungen**

   Die Summe aller laufenden Vergütungen, die an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Ziffern 2 bis 3 gezahlt werden, kann jährlich insgesamt bis zu 1,70% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Die Mindestvergütung für den Zeitraum von 36 Monaten ab Fondsauflage beträgt mindestens € 125.545 p.a. In 2018 ist die Mindestvergütung zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Eigentumsübertragung (Übergang Nutzen und Lasten) an dem Anlageobjekt gemäß § 2 Ziffer 1 auf die Gesellschaft zu berechnen, sofern dieser Zeitpunkt nach dem Zeitpunkt der Fondsauflage liegt. Daneben können Transaktionskosten nach Nr. 6 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Nr. 7 berechnet werden.

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

3. Vergütungen, die an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter (Komplementärin und geschäftsführende Kommanditistin) zu zahlen sind:

a) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,50% der Bemessungsgrundlage, für den Zeitraum von 36 Monaten seit Fondsauflage mindestens € 125.545 p.a. In 2018 ist die Mindestvergütung zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Eigentumsübertragung (Übergang Nutzen und Lasten) an dem Anlageobjekt gemäß § 2 Ziffer 1 auf die Gesellschaft zu berechnen, sofern dieser Zeitpunkt nach dem Zeitpunkt der Fondsauflage liegt.

Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung der KVG bis zu 1,50% der Bemessungsgrundlage.

Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

b) Die Komplementärin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,10% der Bemessungsgrundlage. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

c) Die geschäftsführende Kommanditistin der Gesellschaft erhält als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,10% der Bemessungsgrundlage. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

4. Verwahrstellenvergütung
Die Verwahrstelle erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,066% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch € 9.996 p.a. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Die Verwahrstelle kann der Gesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die ihr im Rahmen der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung externer Gutachter entstehen.

5. Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen:
Folgende Kosten einschließlich darauf gegebenenfalls entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:
(1) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß § 261 und § 271 KAGB;
(2) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, gegebenenfalls einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
(3) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
(4) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
(5) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (einschließlich Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
(6) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
(7) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
(8) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
(9) ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
(10) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
(11) Kosten für die erforderliche Identifizierung der Anleger nach dem Geldwäschegesetz (GWG);
(12) angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;
(13) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.

6. Transaktionskosten
Der Gesellschaft werden die in Zusammenhang mit dem Erwerb, der Vermietung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 1 Nr. 1 und dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen im Sinne des § 1 Nr. 2 bis 4 entstehenden von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden. Sofern Auftraggeber dieser Leistungen die AIF-KVG ist, ist sie berechtigt, die ihr in Rechnung gestellten Kosten der Gesellschaft als Aufwendungsersatz weiterzubelasten.

7. Erfolgsabhängige Vergütung
Die AIF-KVG kann für die Verwaltung der Gesellschaft je ausgegebenen Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 15% (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 5,50% übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 5,00% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage der Gesellschaft und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

Den Auszahlungen gleichgestellt werden Steuern, die nicht auf Gesellschaftsebene anfallen, sondern die die einzelnen Anleger unabhängig von ihren sonstigen persönlichen Verhältnissen

schulden, die aber von der Gesellschaft für alle Anleger gemeinsam gezahlt worden sind.

8. Geldwerte Vorteile
Geldwerte Vorteile, die die AIF-KVG oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

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

a) Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung oder Löschung ins oder aus dem Handelsregister, insbesondere bei Umwandlung der Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie anzuwendenden Kostenordnungen, wobei sich die Höhe nach dem Gegenstandswert bestimmt.

b) Kosten im Zusammenhang mit der entgeltlichen oder unentgeltlichen Übertragung oder sonstigen Verfügung über den Kommanditanteil, insbesondere Kosten für Rechts- und Steuerberatung, Gebühren an Vermittler im Zusammenhang mit dem Verkauf der Beteiligung sowie sonstige nachgewiesene Verwaltungskosten.

c) Kosten im Zusammenhang mit dem Ausscheiden des betreffenden Gesellschafters aus der Gesellschaft, insbesondere Kosten für die Ermittlung des Abfindungsguthabens. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 2,00% des Anteilwertes verlangen.

10. Steuern
Die angegebenen Beträge berücksichtigen die etwaig anfallende gesetzliche Umsatzsteuer. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

IV. ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR UND DAUER, BERICHTE

§ 9 Auszahlungen

1. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-KVG und der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlung kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen.

2. Die Auszahlung von Veräußerungserlösen ist vorgesehen, soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-KVG und der Geschäftsführung der Gesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten, insbesondere den Liquidationskosten, oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlung kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen.

§ 10 Geschäftsjahr, Dauer und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

2. Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2030 befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn, die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes. Die Gesellschaft wird ferner bei Erreichen oder Unmöglichwerden des Gesellschaftsgegenstandes i.S.d. § 4 des Gesellschaftsvertrages („Zweckerreichung") – insbesondere im Fall des Verkaufs oder des Untergangs des in vorstehendem § 2 näher beschriebenen Anlageobjektes – aufgelöst, mit Wirkung zum Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Zweckerreichung eintritt.

3. Die geschäftsführende Kommanditistin kann mit Zustimmung der AIF-KVG die Laufzeit der Gesellschaft zweimal um jeweils zwei Jahre verlängern, wenn nach dem Ermessen der AIF-KVG durch die Laufzeitverlängerung nachhaltig höhere Erträge für die Gesellschaft zu erwarten sind, die Erlöse aus der Liquidation der Vermögensgegenstände zum geplanten Laufzeitende nicht den Renditeerwartungen der Gesellschaft entsprechen und durch die Laufzeitverlängerung eine entsprechende Ergebnisverbesserung erwartet werden kann oder die Fortsetzung der Gesellschaft aus sonstigen wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen geboten ist und die Anleger mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen einer Laufzeitverlängerung zustimmen.

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

5. 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 Abs. 2 KAGB.

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

§ 11 Verwahrstelle

1. Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der KVG und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.

2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.

3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.

4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts auf Grund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Absatz 3 unberührt.

08.08.2018

16 | GESELLSCHAFTSVERTRAG

Gesellschaftsvertrag

der

DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co.
geschlossene Investment KG

(„Gesellschaft“)

§ 1
Grundlagen

1.
Die Gesellschaft ist eine extern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB).

2.
Auf die Gesellschaft und das Rechtsverhältnis der Gesellschafter zueinander finden die Regelungen des KAGB sowie im Übrigen, soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes vereinbart ist, die für Kommanditgesellschaften geltenden Regelungen des Handelsgesetzbuches (HGB) Anwendung.

§ 2
Firma, Sitz

1.
Die Firma der Gesellschaft lautet:

DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co.
geschlossene Investment KG

2.
Sitz der Gesellschaft ist Dortmund.

§ 3
Beginn, Dauer, Geschäftsjahr

1.
Die Gesellschaft beginnt mit der Eintragung in das Handelsregister.

2.
Die Gesellschaft wird auf bestimmte Zeit geschlossen und wird mit Ablauf des 31.12.2030 („Auflösungszeitpunkt“) ohne Auflösungsbeschluss aufgelöst und liquidiert.

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

3.
Die Gesellschaft wird ferner bei Erreichen oder Unmöglichwerden des Gesellschaftsgegenstandes i.S.d. § 4 („Zweckerreichung“) – insbesondere im Fall des Verkaufs oder des Untergangs der in § 2 der Anlagebedingungen näher beschriebenen Hotelimmobilie („Anlageobjekt“) – aufgelöst, mit Wirkung zum Ablauf des Geschäftsjahres, in dem die Zweckerreichung eintritt. Die Gesellschafter können jederzeit die Auflösung der Gesellschaft beschließen.

4.
Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

§ 4
Unternehmensgegenstand, Anlagebedingungen

1.
Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, insbesondere der Erwerb und die Vermietung von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 (Sachwerte) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände sowie im Rahmen der Bildung einer Liquiditätsreserve die Anlage in (i) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB (ii) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und (iii) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

2.
Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen

und Maßnahmen zu ergreifen, die mit diesem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen oder geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern.

3.
Die Anlagestrategie der Gesellschaft ergibt sich aus den Anlagebedingungen im Sinne des § 266 KAGB („Anlagebedingungen").

4.
Die Gesellschaft ist nicht berechtigt, gewerblich tätig zu werden und Tätigkeiten oder Geschäfte auszuüben, die einer Genehmigung nach § 34 c, § 34 f oder § 34 h Gewerbeordnung oder einer Erlaubnis nach § 32 i.V.m. § 1 des Kreditwesengesetzes bedürfen.

§ 5
Gründungsgesellschafter

1.
Persönlich haftende Gesellschafterin ist die DS Hotelimmobilien I GmbH mit Sitz in Dortmund, eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 29796 mit eingetragener Geschäftsanschrift Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund („Komplementärin"). Die Komplementärin erbringt keine Einlage in das Gesellschaftsvermögen und hält keinen Kapitalanteil und ist am Gewinn und Verlust der Gesellschaft nicht beteiligt.

2.
Geschäftsführende Kommanditistin ist die DS Hotelimmobilien Management I GmbH mit Sitz in Dortmund, eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 29794 mit eingetragener Geschäftsanschrift Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund („Geschäftsführende Kommanditistin"). Die Geschäftsführende Kommanditistin („Geschäftsführung") ist mit einer Einlage von € 18.930,00 am Gesellschaftsvermögen beteiligt. Die anfängliche im Handelsregister eingetragene Haftsumme der Geschäftsführenden Kommanditistin beträgt € 189,30. Die Geschäftsführende Kommanditistin hat darüber hinaus das Recht, ihre Einlage stets mindestens so zu erhalten, dass sie zu jedem Zeitpunkt in Höhe von 5,25% am Festkapital (Summe der Kapitalkonten I) beteiligt ist. Ein Agio ist von der Geschäftsführenden Kommanditistin nicht zu erbringen. Die im Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt 1% der Pflichteinlage. Die Einzahlungen sind kosten- und spesenfrei vollständig von einem Bankkonto zu leisten. § 6 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags gilt entsprechend.

3.
Die Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH mit Sitz in Gilching, Landkreis Starnberg, eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter HRB 226998 mit eingetragener Geschäftsanschrift Friedrichshafener Straße 5, 82205 Gilching (nachfolgend „Kommanditist 2") ist mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 1.070 an der Gesellschaft beteiligt. Die anfängliche im Handelsregister eingetragene Haftsumme beträgt € 10,70. Vor dem Hintergrund des geplanten Finanzierungskonzeptes durch die Aufnahme („Platzierungsphase") neuer Gesellschafter („Anleger") verpflichtet sich Kommanditist 2 bereits jetzt, seine Einlage so zu erhöhen, dass er zu jedem Zeitpunkt in Höhe von 5,35% am Festkapital (Summe der Kapitalkonten I) beteiligt ist. Die Pflicht für Kommanditist 2, an der oder den Kapitalerhöhungen teilzunehmen, ist dabei auf einen von ihm zu erbringenden Gesamtbetrag von € 690.000 begrenzt. Ein Agio ist von Kommanditist 2 nicht zu erbringen. Die im Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt 1% der Pflichteinlage. § 6 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags gilt entsprechend.

4.
Kommanditist 2 hat sich nach Maßgabe des in der Anlage zu diesem Gesellschaftsvertrag beigefügten Vertrags über eine stille Beteiligung zusätzlich als stiller Gesellschafter an der Gesellschaft beteiligt. Hiernach verpflichtet sich Kommanditist 2, eine Einlage in Höhe von € 690.000 als stiller Gesellschafter an die Gesellschaft zu leisten. Der Differenzbetrag zwischen der bereits erbrachten und der aufgrund der Kapitalerhöhung geschuldeten finalen Pflichteinlage wird nachfolgend auch als „Abschmelzungsbetrag" bezeichnet.

5.
Soweit das Kommanditkapital der Gesellschaft durch Aufnahme von Anlegern, die sich entweder unmittelbar oder mittelbar über den Treuhandkommanditisten DS-AIF Treuhand GmbH („Treuhandkommanditist" / „Treuhänder") an der Gesellschaft beteiligen können, erhöht wird, wird die zur Sicherstellung der 5,35%-igen Kommanditbeteiligung des Kommanditisten 2 erforderliche Einlage durch Umbuchung des jeweiligen Abschmelzungsbetrages von dem bei der Gesellschaft für den stillen Gesellschafter geführten Einlagenkonto auf das Kapitalkonto I (Festkapitalkonto) des Kommanditisten 2 erbracht. Aus Vereinfachungsgründen wird die Kapitalerhöhung nur einmal monatlich buchhalterisch erfasst. Die buchhalterische Umbuchung erfolgt daher zum Ende des jeweiligen Monats, in dem der Beitritt des jeweiligen Anlegers wirksam wird. Die stille Beteiligung des Kommanditisten 2 vermindert sich somit in dem Umfang, in dem das eingeworbene Kommanditkapital eine Erhöhung seiner Einlage und folglich eine entsprechende Umbuchung auf das Kapitalkonto I (Festkapitalkonto) erfordert. Nähere Regelungen bleiben dem Vertrag über die stille Beteiligung vorbehalten.

§ 6
Beteiligung von Anlegern

1.
An der Gesellschaft können sich Privatanleger im Sinne des KAGB („Anleger") über den Treuhandkommanditisten nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen beteiligen.

2.
Die KVG ist berechtigt, in Deutschland ansässige und unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen sowie Kapitalgesellschaften, die die Gesellschaftsbeteiligung im eigenen Namen und für eigene Rechnung halten, als Anleger zur Beteiligung an der Gesellschaft zuzulassen.

Die KVG ist darüber hinaus berechtigt, aber nicht verpflich-

tet, im Einzelfall nach ihrem freien Ermessen auch

a) natürliche Personen, wenn diese im Ausland ansässig und unbeschränkt steuerpflichtig sind, sowie

b) Personengesellschaften und andere juristische Personen, wenn diese in Deutschland ansässig sind,

c) ausländische juristische Personen,

als Anleger zuzulassen.

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

Für die zuzulassenden Anleger müssen gemäß § 262 Absatz 2 Nr. 2 KAGB jeweils die in § 1 Absatz 19 Nr. 33 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb bis ee KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sein. Anleger, die diese Vorgaben nicht erfüllen sowie US-Steuerpflichtige oder spezifizierte US-Personen (für FATCA-Zwecke) sind als Anteilseigner ausgeschlossen; dies sind insbesondere Personen, die

a) Staatsangehörige der USA sind,

b) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA („Green Card") sind,

c) ihren Wohnsitz in der USA oder Kanada haben,

d) sich länger als 183 Tage in den USA aufhalten („substantial Presence Test") und/oder

e) die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA oder Kanada eingehen oder einer solchen anbieten.

Dies gilt sowohl für juristische Personen als auch Personengesellschaften, die nach dem Recht eines US-Bundesstaates errichtet sind und /oder in den USA unbeschränkt steuerpflichtig sind.

Ein Anleger darf keine „gesperrte Person" oder ein „Wettbewerber" gemäß Definition im Pachtvertrag mit der Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH sein (vgl. Anlage 2).

3.
Die Anleger sind verpflichtet, der KVG jede nach dem Beitritt eintretende Veränderung ihrer Anschrift, ihrer Ansässigkeit oder unbeschränkten Steuerpflicht unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Zudem sind sie einmal jährlich verpflichtet, der Gesellschaft auf Anforderung schriftlich zu erklären und ggf. durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, dass sie keine US-amerikanische oder kanadische Staatsbürgerschaft besitzen, keinen Wohnsitz/Sitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in den USA oder Kanada einschließlich der jeweiligen Hoheitsgebiete haben und nicht Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis (Greencard) für die USA oder Kanada sind.

4.
Die KVG wird aufgrund der fehlenden Risikomischung gem. § 262 Abs. 1 KAGB nur „qualifizierte Privatanleger" (vgl. § 6 Ziffer 2.) annehmen. Diesbezüglich hat der Anleger in einem von der Beitrittsvereinbarung getrennten Dokument anzugeben, dass er sich der Risiken im Zusammenhang mit der beabsichtigten Investition bewusst ist. Der Sachverstand, die Erfahrungen und Kenntnisse des Anlegers werden unter der Annahme bewertet, dass der Anleger nicht über die Marktkenntnisse und Erfahrungen eines professionellen Kunden im Sinne der „MiFiD-Richtlinie" (Anhang II Abschnitt I der Richtlinie 2004/39/EG) verfügt. Die KVG bzw. die von dieser beauftragte Vertriebsgesellschaft muss unter Berücksichtigung der Art der beabsichtigten Verpflichtung oder Investition hinreichend davon überzeugt sein, dass der Anleger in der Lage ist, seine Anlageentscheidung selbst zu treffen und dass der Anleger die damit einhergehenden Risiken versteht, sowie dass die beabsichtigte Verpflichtung für den Anleger angemessen ist. Auf der Grundlage des Ergebnisses dieser Prüfung durch die KVG bzw. die von dieser beauftragte Vertriebsgesellschaft wird die Geschäftsführung über die Annahme oder Ablehnung der Beitrittsvereinbarung mit dem betreffenden Anleger entscheiden. Die KVG wird dem betreffenden Anleger unverzüglich das Ergebnis der Prüfung durch die KVG bzw. die von dieser beauftragte Vertriebsgesellschaft sowie die Annahme oder Ablehnung der Beitrittsvereinbarung mitteilen.

5.
Die KVG ist berechtigt, das Kommanditkapital der Gesellschaft bis zum 31. März 2020 („Platzierungsphase") durch Beteiligung von Anlegern über den Treuhänder sowie durch die Beteiligung der Geschäftsführenden Kommanditistin und des Kommanditisten 2, auf bis zu € 12.889.810 zu erhöhen. Die Geschäftsführung ist berechtigt, die Platzierungsphase um bis zu ein Jahr zu verlängern.

Die KVG wird insoweit von allen Gesellschaftern ermächtigt, mit beitrittswilligen Anlegern entsprechende Vereinbarungen über die Beteiligung dieser Anleger an der Gesellschaft („Beitrittsvereinbarung") abzuschließen.

6.
Der Betrag der Barpflichteinlage, die die Anleger in der Beitrittsvereinbarung übernehmen, muss mindestens € 20.000,00 („Mindestbeteiligung") betragen. Höhere Pflichteinlagen müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

7.
Neben der übernommenen Einlageverpflichtung verpflichten sich die Anleger in der Beitrittsvereinbarung zur Zahlung eines Agios in Höhe von 5% der übernommenen Pflichteinlage. Das Agio fließt in das Gesamthandsvermögen der Gesellschaft.

8.
Die Einzahlungen sind kosten- und spesenfrei vollständig von einem Bankkonto zu leisten. Sie werden zunächst auf das Agio und sodann auf die Pflichteinlage angerechnet.

9.
Kommt ein Anleger seiner in der Beitrittsvereinbarung

übernommenen Verpflichtung zur Einzahlung der übernommenen Pflichteinlage und des Agios innerhalb der in der Beitrittsvereinbarung hierfür bestimmten Frist nicht oder nicht vollständig nach, kann die KVG die gesetzlichen Verzugszinsen verlangen oder von der Beitrittsvereinbarung zurücktreten.

Hat ein Anleger einen Teil seiner Einzahlungsverpflichtung erfüllt, kann die KVG alternativ die Pflichteinlage des Anlegers auf den tatsächlich eingezahlten Betrag, abgerundet auf volle € 1.000, der jedoch mindestens € 20.000 betragen muss, zuzüglich des darauf anteilig zu entrichtenden Agios, herabsetzen und die gesetzlichen Verzugszinsen geltend machen.

10.
Die Treugeber haben im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

Sie können alle Rechte aus der vom Treuhänder anteilig für sie gehaltenen Beteiligung unmittelbar selbst ausüben. Alle Gesellschafter sind damit einverstanden, dass der Treuhänder die auf die jeweilige treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden vermögensrechtlichen Ansprüche an den jeweiligen Anleger abtritt und dem jeweiligen Anleger Vollmacht zur Ausübung der auf die jeweilige treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden Stimmrechte erteilt.

11.
Anleger, die sich als Kommanditisten an der Gesellschaft beteiligen, sind mit einer Haftsumme in Höhe von 1,0% der jeweils übernommenen Pflichteinlage in das Handelsregister einzutragen.

Für den Treuhänder ist unabhängig von der Höhe der von den mittelbar als Treugeber beteiligten Anlegern übernommenen Pflichteinlagen eine Haftsumme in Höhe von € 1.000,00 in das Handelsregister einzutragen. Die mittelbar als Treugeber beteiligten Anleger haben den Treuhänder im Falle einer Inanspruchnahme durch Gläubiger der Gesellschaft freizustellen; die anteilige Freistellungsverpflichtung des einzelnen Anlegers ist dabei jedoch auf einen Betrag in Höhe von 1,0% der jeweils übernommenen Pflichteinlage beschränkt.

12.
Der mittelbare Beitritt eines Anlegers zur Gesellschaft wird zu dem Zeitpunkt wirksam, zu dem kumulativ

a) die KVG die von dem Anleger unterzeichnete Beitrittsvereinbarung angenommen hat, wobei für den Zeitpunkt die Abgabe der Annahmeerklärung durch die KVG und nicht deren Zugang beim Anleger maßgeblich ist, und

b) die Eintragung des Treuhänders als Kommanditist im Handelsregister erfolgt ist.

Die KVG ist verpflichtet, dem Anleger unverzüglich nach erfolgter Annahme der Beitrittsvereinbarung die Annahme in Textform mitzuteilen und ihn zur Einzahlung der in der Beitrittsvereinbarung übernommenen Pflichteinlage und des zu entrichtenden Agios aufzufordern, sofern diese nicht bereits eingezahlt sein sollten.

13.
Die mittelbar als Treugeber über den Treuhänder beteiligten Anleger können jederzeit durch Beendigung des Treuhandverhältnisses und Übernahme des seitens des Treuhänders für sie jeweils gehaltenen (Teil-)Kommanditanteils einschließlich der damit zusammenhängenden Rechte und Pflichten anstelle des Treuhänders unmittelbar als Kommanditisten in die Gesellschaft eintreten. Die Übertragung des (Teil-)Kommanditanteils ist aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Anlegers als Kommanditist in das Handelsregister.

14.
Wenn ein Anleger den Treuhandvertrag kündigt oder dieser aus anderen Gründen endet, ist der betreffende Anleger verpflichtet, der Komplementärin und der Geschäftsführenden Kommanditistin unverzüglich eine Vollmachtsurkunde in notariell beglaubigter Form gemäß einem von der Komplementärin festgelegten und zur Verfügung zu stellenden Muster zu übergeben, in der die Komplementärin und die Geschäftsführende Kommanditistin unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zur Vornahme sämtlicher nach diesem Gesellschaftsvertrag oder aufgrund späterer Änderungen erforderlichen Anmeldungen zum Handelsregister ermächtigt wird („Handelsregistervollmacht“).

Die Handelsregistervollmacht ist unwiderruflich und erlischt nicht durch den Tod des Vollmachtgebers.

Sämtliche Kosten der Erteilung der Handelsregistervollmacht und der Anmeldung zur Eintragung im Handelsregister trägt der jeweilige Anleger.

15.
Löst der Wechsel eines Treugebers in die Stellung als Kommanditist Grunderwerbsteuern aus, so hat der betreffende Anleger dem Schuldner der Grunderwerbsteuer (sog. Steuerschuldner) die aus dem Wechsel resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten. Dies gilt auch soweit die Grunderwerbsteuer infolge des Erwerbs weiterer Anteile an der grundbesitzenden Gesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt entstehen sollte.

§ 7
Verpflichtungen nach dem Geldwäschegesetz und weiteren Normen

1.
Die Anleger sind verpflichtet, an ihrer nach der Maßgabe des Geldwäschegesetzes (GWG) erforderlichen Identifizierung mitzuwirken und die entstehenden Kosten zu tragen.

2.
Die Anleger haben in der Beitrittsvereinbarung zu erklären, ob sie selbst wirtschaftlich Berechtigter sind oder ob sie für einen abweichenden wirtschaftlich Berechtigten handeln und ob sie eine politisch exponierte Person oder ein Angehöriger einer solchen Person im Sinne des GWG sind.

3.
Die Anleger sind ferner verpflichtet, der Gesellschaft in der Beitrittsvereinbarung oder auf Anforderung alle weiteren Daten und Angaben mitzuteilen und ggf. in geeigneter Form nachzuweisen, zu deren Erhebung die Gesellschaft nach weiteren Normen, insbesondere nach der FATCA-USA-Umsetzungsverordnung, verpflichtet ist, namentlich eine etwa vorhandene US-amerikanische Steueridentifikationsnummer.

4.
Tritt nachträglich bei einem Anleger eine Änderung in Bezug auf die zur Identifizierung erhobenen Daten oder bezüglich der vorstehend genannten Angaben ein, ist der Anleger verpflichtet, diese Änderungen unverzüglich der Gesellschaft mitzuteilen und ggf. in der erforderlichen Form nachzuweisen bzw. an einer erneuten Identifizierung mitzuwirken.

Gleiches gilt, wenn eine Beteiligung durch Rechtsgeschäft oder Erbfall ganz oder teilweise auf einen oder mehrere neue Anleger übergeht.

5.
Etwaige Nachteile, die der Gesellschaft entstehen, weil ein Anleger Daten oder Angaben, die nach den vorstehenden Regelungen mitzuteilen oder nachzuweisen sind, nicht oder nicht rechtzeitig mitteilt oder nachweist, sind von dem betreffenden Anleger auszugleichen.

§ 8
Datenschutz

1.
Die im Rahmen der Beitrittserklärung von der KVG erhobenen oder während des laufenden Gesellschaftsverhältnisses mitgeteilten persönlichen Daten jedes Anlegers werden durch die Gesellschaft, die Geschäftsführung, den Treuhänder sowie die mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen u.a. in EDV-Anlagen gespeichert, verarbeitet, genutzt und erforderlichenfalls unter den vorgenannten Personen ausgetauscht.

2.
Jeder Anleger kann jederzeit Auskunft über die zu seiner Person bzw. seiner Beteiligung gespeicherten persönlichen Daten und weiteren Informationen verlangen.

3.
Die gespeicherten persönlichen Daten der Anleger und die weiteren gespeicherten Informationen dürfen ausschließlich zum Zwecke der Verwaltung der Gesellschaft verwendet werden.

Eine Einsichtnahme in die persönlichen Daten und Informationen durch Dritte bzw. eine Weitergabe der persönlichen Daten und weiteren Informationen an Dritte ist – vorbehaltlich der Zustimmung des Anlegers – nicht zulässig; zulässig ist jedoch eine Einsichtnahme durch bzw. eine Weitergabe an die zuständigen Finanzbehörden im Inland und gegebenenfalls auch im Ausland, die zuständigen Aufsichtsbehörden, die bestellte KVG, die bestellte Verwahrstelle, den Treuhänder, an von der Geschäftsführung beauftragte Unternehmen der Dr. Peters-Unternehmensgruppe, den Jahresabschlussprüfer sowie im Auftrag der Gesellschaft tätige Rechtsanwälte, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer, ferner eine Einsichtnahme oder Weitergabe aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung.

4.
Anleger können von der Geschäftsführung Auskunft über die Namen und Anschriften der übrigen an der Gesellschaft beteiligten Anleger („Anlegerkontaktdaten") verlangen, jedoch nicht bei Verstoß gegen das Verbot unzulässiger Rechtsausübung (§ 242 BGB) oder bei Verstoß gegen das Schikaneverbot (§ 226 BGB).

Voraussetzung für eine Auskunftserteilung über die Anlegerkontaktdaten ist in jedem Fall eine schriftliche Erklärung des Anlegers, in der er

a) versichert, dass er die Daten ausschließlich zum Zwecke der Wahrnehmung seiner mitgliedschaftlichen Rechte als Anleger der Gesellschaft verwenden wird, und

b) sich verpflichtet, es bei Meidung einer bei schuldhafter Zuwiderhandlung an die Gesellschaft zu leistenden, ggf. vom zuständigen Gericht zu überprüfenden angemessenen Vertragsstrafe von mindestens € 5.000,00 bis zu höchstens € 25.000,00 zu unterlassen, die ihm mitgeteilten Anlegerkontaktdaten für Zwecke des Adresshandels oder der Werbung zu verwenden oder Dritten eine solche Verwendung zu ermöglichen.

Im Falle einer zweckwidrigen Verwendung der Anlegerkontaktdaten ist der betreffende Anleger gegenüber der Gesellschaft, der Geschäftsführung sowie den übrigen Anlegern zur Unterlassung und zum Schadensersatz verpflichtet.

§ 9
Vertretung, Geschäftsführung, Befreiung von Wettbewerbsverboten

1.
Die Komplementärin ist zur alleinigen Vertretung der Gesellschaft berechtigt. Die Komplementärin und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

2.
Zur Geschäftsführung der Gesellschaft ist ausschließlich die Geschäftsführende Kommanditistin („Geschäftsführung") berechtigt und verpflichtet; die Komplementärin ist im Innenverhältnis von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Die Geschäftsführende Kommanditistin muss über mindestens zwei Geschäftsführer verfügen; die Geschäftsführer der Geschäftsführenden Kommanditistin müssen die Anforderungen des § 153 Abs. 2 KAGB erfüllen.

Die Komplementärin erteilt der Geschäftsführenden Kommanditistin hiermit – soweit gesetzlich zulässig – mit Zustimmung

der Gesellschafter unwiderruflich rechtsgeschäftliche Generalvollmacht zur Vertretung der Gesellschaft einschließlich der Vollmacht, Dritten Untervollmacht zu erteilen und diese Dritten von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien; die Geschäftsführende Kommanditistin und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

3.
Der Geschäftsführung obliegt die Wahrnehmung der ihr kraft Gesetzes und dieses Gesellschaftsvertrages zugewiesenen Aufgaben. Die Geschäftsführung umfasst die Vornahme sämtlicher Handlungen und Rechtsgeschäfte, die zum ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehören soweit diese nicht aufgrund aufsichtsrechtlicher Vorgaben oder der Regelungen des Kapitalverwaltungsgesellschaft-Bestellungsvertrags von der KVG oder der Verwahrstelle wahrzunehmen sind.

4.
Die Geschäftsführung ist berechtigt, andere juristische oder natürliche Personen unter Erteilung entsprechender Vollmacht mit der Wahrnehmung von Geschäftsführungsaufgaben zu beauftragen.

5.
Die Geschäftsführung und die übrigen Gesellschafter unterliegen keinen Wettbewerbsverboten.

§ 10
Kapitalverwaltungsgesellschaft und Verwahrstelle

1.
Die Geschäftsführung ist berechtigt und verpflichtet, im Namen und für Rechnung der Gesellschaft eine externe „KVG“ im Sinne der §§ 17 ff. KAGB zu bestellen und der KVG in erforderlichem Umfang Vollmacht zum rechtsgeschäftlichen Handeln für die Gesellschaft zu erteilen, gegebenenfalls unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und einschließlich der Ermächtigung zur Erteilung von Untervollmachten durch die KVG, gegebenenfalls unter Befreiung der Unterbevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB.

Die KVG muss über eine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gemäß den §§ 20 ff. KAGB verfügen.

2.
Die bestellte KVG ist gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB für die Verwaltung des Kommanditanlagevermögens verantwortlich; ihr obliegt gemäß § 154 Abs. 1 KAGB insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens, die insbesondere die Portfolioverwaltung einschließlich des Liquiditätsmanagements und das Risikomanagement beinhaltet.

Die Geschäftsführung hat dafür Sorge zu tragen, dass sich die KVG im Rahmen ihrer Bestellung verpflichtet, die Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages und die Anlagebedingungen zu beachten. Die Geschäftsführung wird die ordnungsgemäße Erfüllung des Kapitalverwaltungsgesellschaft-Bestellungsvertrages laufend kontrollieren.

3.
Der bestellten KVG obliegt es, im Namen und für Rechnung der Gesellschaft eine Verwahrstelle im Sinne der §§ 80 ff. KAGB zu beauftragen. Der Verwahrstelle obliegen die ihr nach dem Verwahrstellenvertrag und den aufsichtsrechtlichen Regelungen zugewiesenen Aufgaben. Der Verwahrstelle ist mindestens fünf Bankarbeitstage vor jeglicher Verfügung über Vermögensgegenstände der Gesellschaft zu informieren.

§ 11
Jahresbericht

1.
Die Geschäftsführung bzw. die von dieser im Namen der Gesellschaft zu bestellende KVG hat gemäß den gesetzlichen Regelungen des KAGB und des HGB innerhalb der gesetzlichen Fristen und unter Beachtung der gesetzlichen Inhaltsanforderungen einen Jahresbericht zu erstellen, insbesondere den Jahresabschluss sowie den Lagebericht der Gesellschaft aufzustellen und durch einen Wirtschaftsprüfer prüfen zu lassen, und den Jahresbericht offenzulegen.

2.
Der Jahresbericht wird den Anlegern auf Anforderung in Textform übermittelt.

§ 12
Kapitalkonten, Auszahlungen

1.
Für jeden Gesellschafter werden folgende Kapitalkonten geführt:

a) ein Kapitalkonto I (Festkapitalkonto), auf dem die gezeichnete Pflichteinlage des Gesellschafters gebucht wird. Das Kapitalkonto I ist während der Dauer der Beteiligung unveränderlich, ausgenommen im Fall der Teilung einer Beteiligung;

b) ein Kapitalkonto II (Verlustausgleichskonto), auf dem alle anteilig auf den Gesellschafter entfallenden Verluste sowie anteilig auf den Gesellschafter entfallende Gewinne bis zum vollständigen Ausgleich der vorgetragenen Verluste gebucht werden;

c) ein Kapitalkonto III (Verrechnungskonto), auf dem alle anteilig auf den Gesellschafter entfallenden Gewinne, soweit diese nicht nach Buchstabe b) auf dem Kapitalkonto II (Verlustausgleichskonto) zu buchen sind, ggf. weitere Einlagen (mit Ausnahme der im Rahmen der stillen Beteiligung zu erbringenden Einlage, vgl. Ziff. 5.5) sowie sämtliche Auszahlungen (Entnahmen) und ggf. sonstige auf gesellschaftsrechtlicher Grundlage beruhenden Geschäftsvorfälle im Verhältnis zwischen der Gesellschaft und ihren Gesellschaftern gebucht werden; sonstige Geschäftsvorfälle zwischen der Gesellschaft und ihren Gesellschaftern, die nicht auf gesellschaftsrechtlicher Grundlage beruhen

(z.B. Dienstleistungen, Gewährung verzinslicher Darlehen), werden nicht auf den Kapitalkonten gebucht.

Die Kapitalkonten werden nicht verzinst.

2.
Ferner wird bei der Gesellschaft ein gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto geführt, auf welchem das gezahlte Agio eines jeden Anlegers als Kapitalrücklage gebucht wird. Es dient zur Begleichung anteiliger Eigenkapitalbeschaffungskosten.

3.
Von der Gesellschaft getragene Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschläge sind im Verhältnis der auf dem Kapitalkonto I (Festkapitalkonto) gebuchten Pflichteinlagen der Gesellschafter zueinander als Auszahlungen (Entnahmen) auf dem Kapitalkonto III (Verrechnungskonto) der Gesellschafter zu buchen.

4.
Die Gesellschaft bildet unter Berücksichtigung des im Rahmen des Liquiditäts- und/oder Risikomanagements ermittelten Liquiditätsbedarfs jeweils eine im jeweiligen Geschäftsjahr angemessene Liquiditätsreserve.

5.
Soweit die Gesellschaft nach der Bildung einer Liquiditätsreserve gemäß Ziffer 4 über freie Liquidität verfügt, kann die KVG diese – vorbehaltlich abweichender Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags - an die Gesellschafter auszahlen (Entnahme). Die Gesellschafter stimmen dieser Vorgehensweise vorab zu, so dass es bezüglich der jeweiligen Auszahlungen keines gesonderten Beschlusses der Gesellschafter bedarf. Die Auszahlungen sollen quartalsweise – jeweils zum Ende eines Quartals – erfolgen. Beschließen die Gesellschafter ihrerseits über die Vornahme von Auszahlungen (Entnahmen) kann die Geschäftsführung bzw. die von dieser im Namen der Gesellschaft zu bestellende KVG beschlossene Auszahlungen reduzieren oder aussetzen, soweit der im Rahmen des Liquiditäts- und/oder Risikomanagements ermittelte Liquiditätsbedarf der Gesellschaft dies erfordert.

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

Für etwaige Auszahlungen während der Platzierungsphase und für die erste Auszahlung nach Ende der Platzierungsphase richtet sich abweichend hiervon die anteilige Beteiligung der Gesellschafter an den Auszahlungen nicht nur nach dem Verhältnis der gebuchten Pflichteinlagen, sondern zugleich danach, dass die Gesellschafter jeweils zeitanteilig ab dem auf die vollständige Einzahlung ihrer gezeichneten Pflichteinlage und des Agios folgenden Monat auszahlungsberechtigt sind, frühestens jedoch ab dem Monat, der dem Monat folgt, in dem die Übergabe des Anlageobjekts und die Kaufpreiszahlung erfolgt sind.

6.
Auszahlungen, die eine Rückgewähr der Hafteinlage darstellen oder die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage herabmindern, dürfen nur mit Zustimmung der betroffenen Gesellschafter erfolgen. Vor der Erteilung der Zustimmung hat die Geschäftsführung die betroffenen Gesellschafter darauf hinzuweisen, dass sie den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haften, soweit die Hafteinlage durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird.

Bei mittelbarer Beteiligung über den Treuhänder bedarf die Rückgewähr der Einlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Beteiligung unter den anteilig auf den mittelbar beteiligten Anleger entfallenden Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindert, der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers. Vor der Erteilung der Zustimmung hat die Geschäftsführung die betroffenen mittelbar beteiligten Anleger darauf hinzuweisen, dass sie durch die gegenüber dem Treuhänder bestehende Freistellungsverpflichtung den Gläubigern der Gesellschaft mittelbar haften, soweit die Hafteinlage durch die Rückgewähr oder Auszahlung zurückbezahlt wird.

7.
Die Gesellschafter sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Gesellschafter besteht nicht und kann auch nicht nachträglich durch Gesellschafterbeschluss begründet werden. Davon unberührt bleibt die Pflicht von Kommanditist 2, an Kapitalerhöhungen im Rahmen von Ziff. 5.3 teilzunehmen.

§ 13
Beteiligung am Vermögen und am Ergebnis, Vergütungen

1.
Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer auf dem Kapitalkonto I (Festkapitalkonto) gebuchten Pflichteinlagen zueinander am Vermögen der Gesellschaft beteiligt.

2.
Die Gesellschafter sind ab dem auf die vollständige Einzahlung ihrer gezeichneten Pflichteinlage und des Agios folgenden Monat nach folgender Maßgabe am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt:

Das im Jahresabschluss der Gesellschaft ausgewiesene Ergebnis (Gewinn bzw. Verlust) eines Geschäftsjahres ist den Gesellschaftern grundsätzlich entsprechend dem Verhältnis ihrer auf dem Kapitalkonto I (Festkapitalkonto) gebuchten Pflichteinlagen zueinander zuzuweisen.

Soweit rechtlich zulässig, werden die Gesellschafter unabhängig vom Zeitpunkt ihres Beitritts zur Gesellschaft und ohne zeitliche Begrenzung dieser Regelung gleich gestellt. Hierzu wird

(i) ein positives Ergebnis eines Geschäftsjahres zunächst den Gesellschaftern bis zur Höhe der insgesamt in diesem

Geschäftsjahr und in den vorangegangenen Geschäftsjahren tatsächlich erfolgten Auszahlungen als Vorabgewinn zugewiesen, und zwar im Verhältnis der bis dahin insgesamt erfolgten Auszahlungen zueinander, und

(ii) ein negatives Ergebnis eines Geschäftsjahres oder ein nach der Zuweisung von Vorabgewinnen entsprechend (i) noch verbleibendes positives Ergebnis eines Geschäftsjahres so lange und in dem Umfang vorab den betreffenden Gesellschaftern zugerechnet, bis alle Gesellschafter an dem bis zu diesem Zeitpunkt insgesamt erwirtschafteten Ergebnis der Gesellschaft entsprechend ihrer auf dem Kapitalkonto I (Festkapitalkonto) gebuchten Pflichteinlagen zueinander gleichmäßig beteiligt sind.

3.
Für die Übernahme der unbeschränkten persönlichen Haftung erhält die Komplementärin eine im Verhältnis der Gesellschafter untereinander als Aufwand zu behandelnde jährliche Haftungsvergütung in Höhe von € 3.600,00 p.a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die anteilig monatlich vorschüssig zahlbar ist. Die Haftungsvergütung für das erste Geschäftsjahr wird zeitanteilig gezahlt, berechnet ab dem 1. des Monats, in dem der Kaufvertrag vollzogen wurde. Die Haftungsvergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2020 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 1,75%. Die vorgenannte Haftungsvergütung ist begrenzt auf 0,1% p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

4.
Für die Wahrnehmung der Geschäftsführungsaufgaben erhält die Geschäftsführung eine im Verhältnis der Gesellschafter untereinander als Aufwand zu behandelnde jährliche Geschäftsführungsvergütung in Höhe von € 3.600,00 p.a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die anteilig monatlich vorschüssig zahlbar ist. Die Geschäftsführungsvergütung für das erste Geschäftsjahr wird zeitanteilig gezahlt, berechnet ab dem 1. des Monats, in dem der Kaufvertrag vollzogen wurde. Die Geschäftsführungsvergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2020 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 1,75%. Die vorgenannte Geschäftsführungsvergütung ist begrenzt auf 0,1% p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

§ 14
Gesellschafterbeschlüsse

1.
Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Umlaufverfahren herbeigeführt, soweit das Gesetz nicht zwingend die Durchführung einer Gesellschafterversammlung als Präsenzversammlung vorschreibt oder die Geschäftsführung eine solche für zweckmäßig hält.

2.
Beschlussfassungen im Umlaufverfahren oder Gesellschafterversammlungen werden von der Geschäftsführung durchgeführt beziehungsweise einberufen, und zwar mindestens einmal jährlich zur Entscheidung insbesondere über die Feststellung des Jahresabschlusses, über die Bestellung des Abschlussprüfers und über die Entlastung der Geschäftsführung.

Weiter finden Beschlussfassungen im Umlaufverfahren oder Gesellschafterversammlungen in den von dem Gesetz bestimmten Fällen und dann statt, wenn die Geschäftsführung Entscheidungen durch Gesellschafterbeschluss für zweckmäßig hält oder wenn Anleger, die zusammen mehr als 10% des stimmberechtigten Kommanditkapitals repräsentieren, eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren oder eine Gesellschafterversammlung unter schriftlicher Angabe der Gründe hierfür verlangen.

3.
Die Einberufung einer Beschlussfassung im Umlaufverfahren oder einer Gesellschafterversammlung hat an die der Gesellschaft zuletzt mitgeteilte Email Adresse der Gesellschafter zu erfolgen. Die Einberufung wird durch Einstellung der Einberufungsunterlagen bzw. einzelner Anlagen in ein internetbasiertes Anlegerportal in PDF-, Word- oder einem vergleichbaren Dateiformat erfolgen

Die Einberufung muss die Tagesordnung sowie die Beschlussgegenstände vollständig in Textform enthalten. Wünscht der Anleger die postalische Zusendung, wird gemäß § 19 eine Servicegebühr fällig.

Die Frist zur Einberufung von Gesellschafterversammlungen beträgt mindestens 14 Tage ab Absendung der Einberufung per Post oder per Email bzw. der Absendung der (per Email erfolgenden) Benachrichtigung über das Einstellen der Einberufung in das internetbasierte Anlegerportal.

Die Frist zur Stimmabgabe bei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren beträgt vier Wochen ab dem Datum der Absendung der schriftlichen oder per Email erfolgenden Einberufung bzw. der Absendung der (per Email erfolgenden) Benachrichtigung über das Einstellen der Einberufung in das internetbasierte Anlegerportal. Maßgeblich ist der Zugang bei der Gesellschaft oder ggf. dem mit der Durchführung der Beschlussfassung im Umlaufverfahren beauftragten Dritten.

4.
Beschlussfähigkeit im Umlaufverfahren ist stets gegeben. Beschlussfähigkeit bei Gesellschafterversammlungen liegt vor, wenn die Geschäftsführung bzw. ein von dieser bevollmächtigter und mit der Versammlungsleitung beauftragter Dritter und – sofern Anleger gemäß § 6 Ziffer 10 mittelbar über den Treuhänder beteiligt sind oder sofern Anleger den Treuhänder als Stimmrechtsvertreter beauftragt haben – der Treuhänder bzw. ein von diesem bevollmächtigter Dritter anwesend sind und wenn mindestens 10% der in der Gesellschaft insgesamt vorhandenen Stimmen persönlich anwesend oder durch den Treuhänder oder Dritte vertreten sind. Ist danach Beschlussfähigkeit nicht erreicht worden, so ist die Gesellschafterversammlung innerhalb von vier Wochen mit einer Frist von 14 Tagen ab Absendung der Einberufung

erneut mit gleicher Tagesordnung einzuberufen. Die erneute Gesellschafterversammlung ist dann in jedem Fall beschlussfähig.

Die Geschäftsführung kann statt der erneuten Einberufung einer Gesellschafterversammlung auch eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren durchführen, soweit nicht durch Gesetz etwas Anderes zwingend vorgeschrieben ist. Die Frist zur Abgabe der Stimmen kann in diesem Fall auf 14 Tage ab Datum der Mitteilung über die Beschlussfassung im Umlaufverfahren verkürzt werden.

5.
Die Stimmabgabe im Umlaufverfahren kann schriftlich oder per Telefax erfolgen. Die Geschäftsführung kann nach ihrem Ermessen auch andere Formen der Stimmabgabe, insbesondere in elektronischer oder in Textform zulassen, wenn sie in der Einberufung der Beschlussfassung auf diese andere Möglichkeit der Stimmabgabe hinweist. Außerdem kann die Stimme auch über ein internetbasiertes Anlegerportal abgegeben werden, wenn der betroffene Gesellschafter gegenüber der Gesellschaft zuvor schriftlich sein Einverständnis hiermit erklärt hat (Einverständniserklärung). Ein Anspruch auf eine bestimmte Art und Weise der Stimmabgabe wird durch die Einverständniserklärung nicht begründet. Die Einverständniserklärung kann jederzeit schriftlich widerrufen werden.

6.
Die Versammlungsleitung einer einberufenen Gesellschafterversammlung wird von der Geschäftsführung benannt.

Jeder Gesellschafter ist berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch den Treuhänder oder durch einen schriftlich zu bevollmächtigenden Dritten vertreten zu lassen.

Die Geschäftsführung ist berechtigt, im Interesse der Gesellschaft auch andere Personen an Gesellschafterversammlungen teilnehmen zu lassen, deren Erscheinen sie für zweckmäßig hält.

7.
Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit nicht das Gesetz oder dieser Gesellschaftsvertrag etwas anderes bestimmen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Enthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Bei Wahlen legt die Geschäftsführung bzw. der Versammlungsleiter das anzuwendende Verfahren fest.

Jeder Gesellschafter hat pro € 1,00 seiner Pflichteinlage eine Stimme. Die Komplementärin hat 20.000 Stimmen. Der Treuhänder darf die auf die von ihm treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen entfallenden Stimmen nur nach vorheriger Weisung durch die jeweiligen Anleger ausüben; ohne Weisung enthält sie sich der Stimme.

Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschaftsversammlung und für eine eventuelle Vertretung sind von jedem Anleger selbst zu tragen.

8.
Über die Ergebnisse der Gesellschafterversammlung ist ein Protokoll anzufertigen, das vom Versammlungsleiter zu unterzeichnen und den Gesellschaftern in Kopie zuzusenden oder in das internetbasierte Anlegerportal einzustellen ist. Entsprechend hat die Geschäftsführung über die Ergebnisse von Beschlussfassungen im Umlaufverfahren ein Protokoll anzufertigen, zu unterzeichnen und den Gesellschaftern in Kopie zuzusenden.

9.
Gesellschafterbeschlüsse können nur binnen einer Ausschlussfrist von vier Wochen plus zwei Tagen ab Absendung des Protokolls durch Klage gegen die Gesellschaft angefochten werden. Maßgeblich für die Einhaltung der Anfechtungsfrist ist der Zeitpunkt der Klageerhebung bei Gericht. Nach Ablauf der Anfechtungsfrist gilt ein etwaiger Mangel des Gesellschafterbeschlusses als geheilt.

10.
Sämtliche mit der Gesellschafterversammlung und der Einberufung einer Beschlussfassung zusammenhängende Kosten werden von der Gesellschaft getragen, soweit sie nicht nach Ziffer 7 Abs. 3 vom Anleger selbst zu tragen sind.

§ 15
Beschlussgegenstände

1.
Die Gesellschafter der Gesellschaft beschließen über folgende Beschlussgegenstände:

a) Feststellung des Jahresabschlusses;

b) Bestellung des Abschlussprüfers (ab dem Geschäftsjahr, dass der Vollplatzierung folgt; für die Jahre bis dahin erfolgt die Auswahl durch die KVG);

c) Entlastung der Geschäftsführung und der Komplementärin;

d) Kündigung, Änderung und Neuabschluss des Vertrages mit der KVG;

e) Wesentliche Änderungen der Anlagebedingungen, die den bisherigen Anlagegrundsätzen widersprechen oder zu einer Änderung der Kosten oder wesentlicher Anlegerrechte führen;

f) Änderung des Gesellschaftsvertrages;

g) Zustimmung zur Ausübung der Verlängerungsoptionen gemäß § 3 Ziffer 2 durch die Geschäftsführung;

h) Auflösung der Gesellschaft;

i) Fortsetzung der Gesellschaft (außer gemäß § 3 Ziffer 3);

j) Ausschluss eines Gesellschafters aus wichtigem Grund;

k) Zustimmung zu einer von der Geschäftsführung bzw. der von dieser im Namen der Gesellschaft zu beauftragenden KVG vorzuschlagenden Veräußerung der Anlageobjekte;

l) Erteilung, Veränderung und Widerruf von Prokuren und Generalhandlungsvollmachten;

m) Alle sonstigen Beschlussgegenstände, die die Geschäftsführung den Gesellschaftern unter Beachtung der Regelungen von § 9 Ziffer 3 zur Beschlussfassung vorlegt.

2.
Beschlüsse über eine Zustimmung zu einer Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedürfen der Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals (Kapitalkonto I) auf sich vereinigen.

Beschlüsse über Änderungen des Gesellschaftsvertrages, über die Auflösung der Gesellschaft und den Verkauf der Anlageobjekte bedürfen einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen.

§ 16
Verfügungen über die Beteiligung

1.
Jeder Anleger kann seine Beteiligung im Wege der Abtretung übertragen, sofern die übernommene Pflichteinlage bei der Gesellschaft eingezahlt oder sichergestellt ist, dass der Übernehmer die Einzahlung leistet. Teilabtretungen sind nur zulässig, wenn die abgetretene Beteiligung durch 1.000 ohne Rest teilbar ist und sowohl die Beteiligung des Abtretungsempfängers als auch die verbleibende Beteiligung mindestens der Mindestbeteiligung entspricht.

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

2.
Die Abtretung der Beteiligung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Geschäftsführung (Abtretungsverbot gemäß § 399 BGB). Dies gilt nicht für Sicherungsabtretungen, Übertragungen von Todes wegen und Übertragungen durch oder auf Gesellschaften der Dr. Peters Unternehmensgruppe; diese Übertragungen sind ohne Zustimmung der Geschäftsführung stets zulässig.

3.
Die Zustimmung der Geschäftsführung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor,

a) wenn die beabsichtigte Übertragung unmittelbar oder mittelbar an einen Dritten erfolgt, der im Wettbewerb mit der Gesellschaft oder den Gesellschaften der Dr. Peters-Unternehmensgruppe steht,

b) wenn die beabsichtigte Übertragung unmittelbar oder mittelbar an einen Zweitmarktfonds oder institutionellen Anleger erfolgt, der nicht zur Dr. Peters-Unternehmensgruppe gehört,

c) wenn die beabsichtigte Übertragung unmittelbar oder mittelbar an einen Dritten erfolgt, der durch den Erwerb unmittelbar oder mittelbar mehr als 10% des Kapitals der Gesellschaft halten würde,

d) wenn die beabsichtigte Übertragung unmittelbar oder mittelbar an einen Dritten erfolgt, von dem die Gesellschaft Grund zu der Annahme hat, dass dieser die Verpflichtungen aus dem Gesellschaftsvertrag nicht oder nicht vollständig erfüllen wird, oder wenn der Gesellschaft gegen den übertragenden Anleger noch fällige Ansprüche zustehen,

e) wenn für den Dritten, an den die Übertragung beabsichtigt ist, keine Handelsregistervollmacht vorliegt, sofern diese erforderlich ist,

f) wenn für den Dritten, an den die Übertragung beabsichtigt ist, die für die Identifikationsprüfung nach dem Geldwäschegesetz erforderlichen Nachweise nicht vorliegen,

g) wenn der Dritte, an den die Übertragung beabsichtigt ist, nicht erklärt/nachweist, dass er die Voraussetzungen des § 6 Ziffer 2 und Ziffer 4 erfüllt,

h) wenn der Dritte, an den die Übertragung beabsichtigt ist, eine Kapitalgesellschaft ist und der Übertragende auf Verlangen der Geschäftsführung nicht in einer schriftlichen Erklärung gegenüber der Gesellschaft für den Fall des Ausfalls des Dritten eine Haftung für etwaige aus dem Gesellschaftsverhältnis herrührende Ansprüche der Gesellschaft übernimmt,

i) wenn der Dritte eine „gesperrte Person“ oder ein „Wettbewerber“ gemäß Anlage 2 ist oder

j) durch die Übertragung der Beteiligung – auch nur gemeinsam mit anderen Übertragungen – Grunderwerbsteuer anfällt

Übertragungen im Wege der Schenkung können zum 31. März, 30. Juni, 30. September und zum Ende eines Geschäftsjahres erfolgen. Im Übrigen können Beteiligungen an der Gesellschaft immer nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres übertragen werden.

In allen Fällen der Übertragung einer unmittelbaren Kommanditbeteiligung ist unverzüglich durch den Übernehmer eine Handelsregistervollmacht beizubringen.

4.
Beabsichtigt ein Anleger, seine Beteiligung entgeltlich an einen Dritten zu übertragen, steht einem von der Geschäftsführung benannten Dritten ein Vorkaufsrecht wie folgt zu:

a) Die Übertragung der Beteiligung ist der Geschäftsführung unverzüglich durch Vorlage einer Ausfertigung oder einer beglaubigten Kopie des Übertragungsvertrages nachzuweisen.

b) Das Vorkaufsrecht kann binnen vier Wochen nach Vorlage einer Ausfertigung oder beglaubigten Kopie des Übertragungsvertrages ausgeübt werden.

c) Nimmt ein von der Geschäftsführung benannter Dritter sein Vorkaufsrecht wahr, ist der Anleger verpflichtet, seine Beteiligung gegen Zahlung des Kaufpreises an den von der Geschäftsführung benannten Dritten zu übertragen.

d) Nimmt ein von der Geschäftsführung benannter Dritter sein Vorkaufsrecht nicht wahr oder wird ein solcher innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Vorlage einer öffentlich beglaubigten Kopie des Übertragungsvertrages nicht benannt, so kann der Anleger seine Beteiligung entsprechend dem vorgelegten Übertragungsvertrag an den dort benannten Dritten übertragen. Ziffer 3 bleibt unberührt.

5.
Beim Übergang der Gesellschafterstellung/Treugeberstellung auf einen Dritten, ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten gemäß § 12 unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich. Ebenso ist die Abtretung, Verpfändung oder sonstige Verfügung betreffend einzelne Ansprüche aus dem Beteiligungsverhältnis unzulässig.

6.
Sämtliche Kosten für die entgeltliche oder unentgeltliche Übertragung der Beteiligung und etwaige infolge der Übertragung bei der Gesellschaft anfallende Steuern trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der neu eintretende Kommanditist. Für die Bearbeitung der Übertragung der Beteiligung erhält die Geschäftsführung von dem Eintretenden die nachgewiesenen Verwaltungskosten. Sofern die Geschäftsführung Dritte mit der Bearbeitung der Übertragung der Beteiligung beauftragt oder sie zur Unterstützung hinzuzieht, ist die Geschäftsführung berechtigt, den Anspruch auf Pauschalvergütung und Kostenersatz ganz oder teilweise an diese Dritten abzutreten.

7.
Löst die Übertragung Grunderwerbsteuern aus, so hat der neu eintretende Kommanditist dem Schuldner der Grunderwerbsteuer (sog. Steuerschuldner) die aus der Übertragung resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten. Dies gilt auch soweit die Grunderwerbsteuer infolge des Erwerbs weiterer Anteile an der grundbesitzende Gesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt entstehen sollte.

§ 17
Kündigung, Ausscheiden, Erbfall

1.
Ein Recht zur ordentlichen Kündigung der Gesellschaft besteht nicht.

Ein Gesellschafter kann die Gesellschaft außerordentlich kündigen und aus ihr ausscheiden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen.

2. Ein Gesellschafter kann aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden.

Als wichtiger Grund für den Ausschluss eines Gesellschafters kommen insbesondere folgende Fälle in Betracht:

a) Ein Gesellschafter erfüllt nicht bzw. nicht mehr die Voraussetzungen des § 6 Ziffer 2 und Ziffer 4 oder weist dies nicht ausreichend nach.

b) Ein Gesellschafter teilt Daten oder Angaben, zu deren Mitteilung er nach § 6 Ziffer 3 oder § 7 verpflichtet ist, nicht, nicht rechtzeitig oder unrichtig mit oder weist diese nicht ausreichend nach.

c) Über das Vermögen eines Gesellschafters wird das Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares Verfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt.

d) Das Auseinandersetzungsguthaben eines Gesellschafters wird von einem Privatgläubiger gepfändet und die Pfändung bleibt mindestens drei Monate ununterbrochen bestehen.

e) Ein Privatgläubiger des Gesellschafters kündigt die Gesellschaft.

f) Der Gesellschafter zu einer „gesperrten Person“ oder einem „Wettbewerber“ gemäß Definition im Pachtvertrag mit der Realotel Oberpfaffenhofen Hotelbetriebs GmbH ist oder wird (vgl. Anlage 2).

In den Fällen a) bis f) ist die KVG in Abstimmung mit der Geschäftsführung berechtigt, den Ausschluss des Gesellschafters durch eingeschriebenen Brief zu erklären; im Übrigen entscheidet die Gesellschafterversammlung über den Ausschluss eines Gesellschafters.

3.
Ein Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus,

a) wenn er die Gesellschaft aus wichtigem Grund außerordentlich kündigt, mit Wirkung zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung bei der Gesellschaft;

b) wenn er aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird, mit Wirkung zum Zeitpunkt des Zugangs der Ausschließungserklärung bzw. zum Zeitpunkt der Feststellung des Ergebnisses des Gesellschafterbeschlusses über den Ausschluss;

c) in den gesetzlich vorgesehenen Fällen, ausgenommen im Todesfall.

4.
Im Fall seines sofortigen Ausscheidens hat der Gesellschafter gegenüber der Gesellschaft Anspruch auf Zahlung des

auf seinen Anteil entfallenden Nettoinventarwerts ermittelt zum Zeitpunkt des auf das Wirksamwerden des Ausscheidens folgenden Quartalsendes.

Das Auseinandersetzungsguthaben wird innerhalb von sechs Monaten ab dem Ausscheidenszeitpunkt in voller Höhe ausgezahlt. Erlaubt die Liquiditätslage der Gesellschaft nach Einschätzung der Geschäftsführung bzw. der von dieser im Namen der Gesellschaft zu beauftragenden KVG keine sofortige Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens in voller Höhe, ist die Geschäftsführung in Abstimmung mit der KVG berechtigt, das Auseinandersetzungsguthaben innerhalb von bis zu drei Jahren ab dem Ausscheidenszeitpunkt in bis zu drei gleichen jährlichen Raten auszuzahlen. Anspruch auf Sicherheitsleistung besteht nicht. Das Auseinandersetzungsguthaben wird mit 1% p.a. verzinst ab dem siebten Monat, der dem Ausscheidungszeitpunkt folgt.

5.
Kosten, die der Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Ausscheiden eines Gesellschafters entstehen, insbesondere Kosten für die Ermittlung des Abfindungsguthabens, trägt im Verhältnis zur Gesellschaft der ausscheidende Gesellschafter. Löst das Ausscheiden eines Gesellschafters Grunderwerbsteuern aus, so hat der ausscheidende Gesellschafter dem Schuldner der Grunderwerbsteuer (sog. Steuerschuldner) die aus dem Ausscheiden resultierende Grunderwerbsteuer zu erstatten. Dies gilt auch soweit die Grunderwerbsteuer infolge des Erwerbs weiterer Anteile an der grundbesitzenden Gesellschaft zu einem späteren Zeitpunkt entstehen sollte. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Kosten und Grunderwerbsteuern von dem auszuzahlenden Abfindungsguthaben einzubehalten.

6.
Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit den Erben des Gesellschafters fortgesetzt.

Nach dem Tod eines Gesellschafters hat derjenige, der sich gegenüber der Gesellschaft auf die Rechtsnachfolge des Gesellschafters beruft, seine erbrechtliche Berechtigung in einer zur Vornahme einer Eintragung im Handelsregister geeigneten Weise, d.h. durch Vorlage eines Erbscheins oder einer in einer öffentlichen Urkunde enthaltenen Verfügung von Todes wegen (notarielles Testament oder notarieller Erbvertrag) nebst Niederschrift über die Eröffnung der Verfügung durch das Nachlassgericht, nachzuweisen; § 35 GBO gilt entsprechend. Wird der Gesellschaft eine Ausfertigung einer Verfügung von Todes wegen nebst zugehöriger Eröffnungsniederschrift vorgelegt, darf die Gesellschaft denjenigen, der darin als Erbe oder Testamentsvollstrecker bezeichnet ist, als Berechtigten ansehen, ihn über die Beteiligung verfügen lassen und insbesondere mit befreiender Wirkung an ihn leisten, ausgenommen wenn der Gesellschaft das Fehlen der Berechtigung bekannt oder aufgrund grober Fahrlässigkeit nicht bekannt geworden ist.

Mehrere Erben eines Gesellschafters haben einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestimmen, der die Gesellschafterrechte des Erblassers bis zur Beendigung der Erbauseinandersetzung einheitlich wahrzunehmen hat.

Wird die vererbte Beteiligung im Falle der Erbauseinandersetzung geteilt, sind die Vorgaben des Gesellschaftsvertrages bezüglich der Mindestbeteiligung und der Stückelung der Beteiligung zu beachten.

§ 18
Liquidation

1.
Im Fall der Auflösung der Gesellschaft wird die Gesellschaft durch die von der Geschäftsführung im Namen der Gesellschaft beauftragte KVG als Liquidator abgewickelt, sofern die Gesellschafter nicht durch Gesellschafterbeschluss einen anderen Liquidator bestimmen.

2.
Die Liquidation erfolgt nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften des KAGB und des HGB.

3.
Der Liquidationserlös ist in folgender Reihenfolge zu verteilen:

a) Begleichung der sonstigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber externen Gläubigern;

b) Begleichung etwaig ausstehender Vergütungen und Auslagen der Komplementärin und des geschäftsführenden Kommanditisten nach diesem Gesellschaftsvertrag;

c) Auszahlung des restlichen Liquidationserlöses an die Gesellschafter, wobei jeder Gesellschafter einen Anteil am restlichen Liquidationserlös erhält, der dem Verhältnis aus der Summe seines Kapitalkontos I und dem ihm zuzurechnenden Teilbetrag der gesamthänderisch gebundenen Rücklage zu der Summe der Kapitalkonten I aller Gesellschafter und der gesamthänderisch gebundenen Rücklage entspricht.

§ 19
Mitteilungen, Schlussbestimmungen

1.
Der Gesellschafter kann wählen, auf welchem Weg er sämtliche Mitteilungen und Informationen der Gesellschaft erhalten möchte: entweder als Regelfall über das für die Gesellschaft eingerichtete internetbasierte Anlegerportal oder auf ausdrücklichen Wunsch hin in gedruckter Form und postalisch gegen eine pauschale Servicegebühr.

a) Anlegerportal: Dem Gesellschafter werden – sofern noch nicht vorhanden - die Zugangsdaten zum internetbasierten Anlegerportal im Rahmen der Zeichnungsabwicklung übermittelt. Sämtliche Mitteilungen und Informationen der Gesellschaft an die Gesellschafter werden, soweit gesetzlich zulässig und in diesem Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, dadurch zur Verfügung gestellt, dass die Gesellschaft sie in elektronischer Form zum Abruf im individuellen elektronischen Postfach des Gesellschafters im Anlegerportal hinterlegt. Der Gesellschafter erhält

jeweils eine Benachrichtigung an die von ihm zuletzt mitgeteilte Email-Adresse.

b) Postalisch: Auf Wunsch (zu erklären in der Beitrittserklärung oder schriftlich gegenüber der Geschäftsführung) werden sämtliche Mitteilungen und Informationen der Gesellschaft an die Gesellschafter in gedruckter Form und postalisch an die jeweils letzte von dem jeweiligen Gesellschafter gegenüber der Gesellschaft angegebene Anschrift gesendet. Die Gesellschaft erhebt zum Ausgleich des zusätzlichen Aufwands von dem jeweiligen Gesellschafter eine pauschale Servicegebühr in Höhe von jährlich € 20 inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer, der von den Auszahlungen an den jeweiligen Gesellschafter einbehalten werden oder von ihm gesondert angefordert werden kann.

2.
Belege für die Geltendmachung von Sonderwerbungskosten eines Geschäftsjahres sind von den Gesellschaftern spätestens bis zum 31. März des folgenden Geschäftsjahres bei der Geschäftsführung einzureichen. Gesonderte Aufforderungen zur Wahrung dieser Frist erfolgen nicht. Für die Berücksichtigung verspätet eingehender Belege wird keine Gewähr übernommen.

3.
Die Gesellschafter sind verpflichtet, notwendige Mitwirkungen im Zusammenhang mit der Beteiligung zu erbringen, insbesondere solche, die zur Erbringung gesetzlicher, aufsichtsrechtlicher oder vertraglicher Pflichten notwendig sind.

4.
Auf den Gesellschaftsvertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

5.
Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hierdurch nicht berührt, sofern dies nicht für eine der Vertragsparteien eine unzumutbare Härte darstellt.

Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche wirksame Bestimmung zu ersetzen, die im Rahmen der nächsten schriftlichen Beschlussfassung oder auf der nächsten Gesellschafterversammlung zu beschließen ist und die der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

Vorstehendes gilt entsprechend, wenn Lücken im Vertrag festgestellt werden.

6. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

ANLAGE 1: Vertrag über die Errichtung einer stillen Beteiligung

ANLAGE 2: Definition „Wettbewerber“ (Competitor) und „gesperrte Person“ (Restricted Person) / Auszug aus dem Pachtvertag mit Realotel Oberpafffenhofen Hotelbetriebs GmbH:

Dortmund, den 16. Juli 2018

DS Hotelimmobilien I GmbH
- Komplementärin -

DS Hotelimmobilien Management I GmbH
- Geschäftsführende Kommanditistin -

Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH
- Kommanditistin -

Anlage 1:

VERTRAG ÜBER DIE ERRICHTUNG EINER STILLEN BETEILIGUNG

zwischen

1.
der **DS 142 Oberpfaffenhofen GmbH & Co. KG** mit Sitz in Dortmund, eingetragen im Handelsregister A des Amtsgerichts Dortmund unter HRA 18571, vertreten durch ihre persönlich haftende Gesellschafterin, die DS Hotelimmobilien I GmbH, mit Sitz in Dortmund, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dortmund unter HRB 29796, vertreten durch ihre Geschäftsführer Dr. Albert Tillmann und Stefan Lammerding,

- im Folgenden auch als **„Gesellschaft“** bezeichnet -

und

2.
der **Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH** mit Sitz in Gilching, Landkreis Starnberg, eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter HRB 226998 mit eingetragener Geschäftsanschrift Friedrichshafener Straße 5, 82205 Gilching, vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Dr. Bernd Schulte-Middelich,

- im Folgenden auch als **„GmbH“** oder **„Stiller Gesellschafter“** bezeichnet -

§ 1
Präambel

(1)
Der Stille Gesellschafter und die DS Hotelimmobilien Management I GmbH mit Sitz in Dortmund sind die einzigen Kommanditisten der Gesellschaft. Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ist die DS Hotelimmobilien I GmbH mit Sitz in Dortmund. Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb und die Vermietung und Verpachtung eines Hotels. Des Weiteren kann die Gesellschaft Beteiligungen an Gesellschaften gleich welcher Rechtsform halten und verwalten sowie eigenes Vermögen verwalten (vgl. Ziff. 2.1 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft).

(2)
Die Kommanditeinlage (Kapitalanteil) des Stillen Gesellschafters an der Gesellschaft beträgt EUR 1.070,00 und die der DS Hotelimmobilien Management I GmbH
EUR 18.930,00. Die Komplementärin ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt (vgl. Ziff. 3.1 bis Ziff. 3.3 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft).

(3)
Der Stille Gesellschafter und die ASTO Besitz- und Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH als Verkäufer und die Gesellschaft als Käufer beabsichtigen, einen Kaufvertrag über eine Hotelimmobilie zu schließen **(„Kaufvertrag“)**. Vor dem Hintergrund des geplanten Finanzierungskonzeptes der Gesellschaft durch die Aufnahme neuer Gesellschafter im Wege eines öffentlichen Angebots, hat sich der Stille Gesellschafter bereits im Rahmen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft verpflichtet, seine (Pflicht-)Einlage so zu erhöhen, dass er zu jedem Zeitpunkt in Höhe von 5,35% an der Summe der Kapitalkonten I aller Gesellschafter (im Folgenden Kommanditkapital) beteiligt ist. Es ist beabsichtigt, dass sich die Anleger entweder unmittelbar oder mittelbar über den Treuhandkommandisten DS-AIF Treuhand GmbH **(„Treuhänder“)** an der Gesellschaft beteiligen können (vgl. Ziff. 3.5 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft). Als **„Anleger“** in diesem Sinne gelten nachfolgend sowohl Anleger im Fall der unmittelbaren kommanditistischen Beteiligung als auch der mittelbaren Beteiligung über den Treuhänder.

(4)
Unter der Voraussetzung, dass das Kommanditkapital im Zeitpunkt des Vollzugs des Kaufvertrages noch nicht erhöht worden ist, beabsichtigt die GmbH nunmehr, sich an der Gesellschaft zusätzlich als typisch stiller Gesellschafter nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu beteiligen.

§ 2
Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr

(1)
Die Gesellschaft beginnt am Tag des Vollzugs des Kaufvertrages. Sie wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

(2)
Das Geschäftsjahr entspricht dem der Gesellschaft.

§ 3
Einlage, Fälligkeit

(1)
Der Stille Gesellschafter leistet im Zeitpunkt des Vollzugs des Kaufvertrages eine Einlage in Höhe von EUR 690.000, es sei denn, das Kommanditkapital der Gesellschaft wurde bereits vor Vollzug des Kaufvertrages (beispielsweise durch die Aufnahme von Anlegern) erhöht. In diesem Fall vermindert sich die gemäß Satz 1 zu erbringende Einlage um den Betrag, den der Stille Gesellschafter als Kommanditist zur Erhöhung seines Kapitalanteils (Kommanditeinlage) leisten muss, um seine 5,35%-ige Beteiligung an der Gesellschaft sicherzustellen.

(2)
Die Einlage ist am Tag des Vollzugs des Kaufvertrages auf folgendes Konto der Gesellschaft zu erbringen:

Kontoinhaber: DS 142 Oberpfaffenhofen GmbH & Co. KG
IBAN: DE56 2559 1413 7328 3703 01

Der Kaufvertrag wird an dem Tag (0:00 Uhr) vollzogen, der auf die vertragsgerechte Zahlung des Kaufpreises (abzüglich vereinbarter Abzüge) folgt, vgl. Ziff. 7.1 des Kaufvertrages bzw. Kaufvertragsentwurfs. Alternativ zur Zahlung der Einlage ist eine Verrechnung mit dem Kaufpreis möglich.

§ 4
Konten des stillen Gesellschafters

(1)
Für den Stillen Gesellschafter werden für seine stille Beteiligung bei der Gesellschaft ein Einlagenkonto, ein Privatkonto und ein Verlustkonto geführt.

(2)
Auf dem Einlagenkonto wird die Einlage des Stillen Gesellschafters ausgewiesen. Das Konto ist fest und unverzinslich.

(3)
Auf dem Verlustkonto werden die Verlustanteile des Stillen Gesellschafters gebucht. Solange das Verlustkonto durch Verlustanteile belastet ist, werden künftige Gewinnanteile dem Verlustkonto gutgeschrieben.

(4)
Alle sonstigen den Stillen Gesellschafter betreffenden Buchungen, insbesondere Gewinngutschriften und Entnahmen, erfolgen auf dem Privatkonto. Das Privatkonto ist, soweit der Gewinn reicht, jährlich mit 2% zu verzinsen.

§ 5
Geschäftsführung

(1)
Zur Geschäftsführung ist allein die Gesellschaft berechtigt und verpflichtet.

(2)
Die Gesellschaft darf jedoch folgende Maßnahmen nur mit Einwilligung des Stillen Gesellschafters vornehmen:

a) Änderung des Unternehmensgegenstandes;
b) Auflösung, Fortsetzung oder Umwandlung der Gesellschaft;
c) Erwerb und Veräußerung von Beteiligungen an anderen Unternehmen.

(3)
Unterfällt die Gesellschaft künftig dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und sind daher Maßnahmen im Sinne von Abs. 2 lit. a) und b) erforderlich, gilt die Zustimmung des Stillen Gesellschafters bereits jetzt als erteilt. Im Übrigen gilt Folgendes: Beabsichtigt die Gesellschaft die Vornahme einer der in Abs. 2 genannten Maßnahmen, so hat sie dies dem Stillen Gesellschafter mitzuteilen und ihn zur Erteilung seiner Einwilligung aufzufordern. Erklärt der Stille Gesellschafter nicht innerhalb von 3 Wochen nach Erhalt der Aufforderung gegenüber der Gesellschaft seine Ablehnung, so gilt seine Einwilligung als erteilt. Auf diese Rechtsfolge ist der Stille Gesellschafter in der Aufforderung zur Erteilung der Zustimmung ausdrücklich hinzuweisen.

§ 6
Informations- und Kontrollrechte des stillen Gesellschafters

(1)
Dem Stillen Gesellschafter stehen die gesetzlichen Informations- und Kontrollrechte des § 233 HGB zu. Die Informationsrechte bestehen auch nach Beendigung der stillen Gesellschaft fort in dem Umfang, wie es zur Überprüfung des Auseinandersetzungsguthabens des Stillen Gesellschafters erforderlich ist.

(2)
Der Stille Gesellschafter kann seine Informations- und Kontrollrechte durch einen Rechtsanwalt, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer wahrnehmen lassen.

(3)
Der Stille Gesellschafter hat über alle ihm bekannt gewordenen Angelegenheiten der Gesellschaft Stillschweigen zu bewahren. Diese Verpflichtung gilt nach Beendigung der stillen Gesellschaft für einen Zeitraum von fünf Jahren fort.

§ 7
Jahresabschluss

Die Gesellschaft hat innerhalb von 6 Monaten nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres ihren Jahresabschluss zu erstellen und dem Stillen Gesellschafter zu übermitteln. Einwände gegen den Jahresabschluss kann der Stille Gesellschafter nur innerhalb von
6 Wochen nach Erhalt des Jahresabschlusses schriftlich geltend machen. Nach Ablauf dieser Frist gilt der Jahresabschluss als genehmigt.

§ 8
Gewinn- und Verlustbeteiligung

(1)
Für die Gewinn- und Verlustbeteiligung des Stillen Gesellschafters ist von dem im (steuerlichen) Jahresabschluss ausgewiesenen Ertrag vor Berücksichtigung des auf den Stillen Gesellschafter entfallenden Gewinn- oder Verlustanteils und vor Abzug der steuerlich nicht abzugsfähigen Steuern auszugehen.

(2)
Der Gewinn bzw. Verlust nach Abs. 1 ist durch das Herausrechnen der folgenden Positionen zu berichtigen:

a) Gewinne und Verluste aus Abgängen von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, die bereits vor dem Beginn der stillen Gesellschaft angeschafft worden waren, soweit solche Gewinne und Verluste auf Vorfällen vor Beginn der stillen Gesellschaft beruhen;

b) außerordentliche Aufwendungen und Erträge, die auf Geschäftsvorfällen vor Beginn der stillen Gesellschaft beruhen;

c) Abzug von Vergütungen an Mitgesellschafter der Gesellschaft analog § 15 Abs. 1 Nr. 2 EStG, soweit diese in der Steu-

erbilanz nicht als Aufwand abgesetzt sind;

d) Hinzurechnung von Leistungen eines Mitgesellschafters der Gesellschaft, die handelsrechtlich einen Ertrag darstellen (z. B. Zinsen), soweit diese in der Steuerbilanz nicht als Einnahmen enthalten sind.

(3)
Wird der Jahresabschluss der Gesellschaft, etwa auf Grund von steuerlichen Veranlagungen oder Betriebsprüfungen, bestandskräftig geändert oder berichtigt, so sind diese Änderungen auch für die Ergebnisbeteiligung des Stillen Gesellschafters verbindlich. Ausgleichszahlungen erfolgen innerhalb von vier Wochen nach bestandskräftiger Änderung des Jahresabschlusses.

§ 9
Ergebnisverteilung

(1)
Vorbehaltlich von § 10 Abs. 1 nimmt der Stille Gesellschafter mit 5,35% an einem gemäß § 8 ermittelten Gewinn teil. Dieser Quote liegen die Kapitalverhältnisse bei Abschluss dieses Vertrages zugrunde. Wie in nachfolgendem § 10 Abs. 1 geregelt, wird dieser Verteilungsschlüssel neu festgesetzt, sofern die Einlage des Stillen Gesellschafters gemäß § 10 Abs. 1 herabgesetzt wird.

(2)
Am Verlust nimmt der Stille Gesellschafter – ebenfalls vorbehaltlich von § 10 Abs. 1 –mit der in Abs. 1 bezeichneten Quote bis zum Betrag seiner Einlage gemäß § 3 Abs. 1 teil. Wie in nachfolgendem § 10 Abs. 1 geregelt, wird dieser Verteilungsschlüssel neu festgesetzt, sofern die Einlage des Stillen Gesellschafters gemäß § 10 Abs. 1 herabgesetzt wird.

§ 10
Erhöhung des Kommanditkapitals; Herabsetzung der Einlage; Aufnahme weiterer stiller Gesellschafter

(1)
Erhöht die Gesellschaft ihr Kommanditkapital nach Vollzug des Kaufvertrages gem. § 1 Abs. 3 (z.B. durch die Aufnahme von Anlegern), verringert sich die Einlage des Stillen Gesellschafters in demjenigen Umfang, der insoweit erforderlich ist, damit die GmbH jederzeit zu genau 5,35% als Kommanditist an der Gesellschaft beteiligt ist. Der Anspruch auf Rückzahlung des jeweiligen Differenzbetrages durch die Gesellschaft an den Stillen Gesellschafter ist zum Ende des jeweiligen Monats fällig, in dem der Beitritt des jeweiligen Anlegers wirksam wird. Die Wirksamkeit des Beitritts hängt von weiteren Bedingungen (etwa Zustimmung einer etwaig beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft ab). Der Ergebnisverteilungsschlüssel nach § 9 ist in diesem Fall ebenfalls neu festzusetzen. Die Anpassung des Ergebnisverteilungsschlüssels erfolgt in der Art, dass sich der prozentuale Anteil an einem gemäß § 8 ermittelten Gewinn oder Verlust gemäß § 9 Abs. 1 in dem Verhältnis vermindert, wie die Einlage des Stillen Gesellschafters herabgesetzt wird. Für die Berechnung des prozentualen Gewinn- oder Verlustanteilsanteils wird im Falle der Einlagenherabsetzung gemäß § 10 Abs. 1 anstatt eines taggenauen Verlaufes der Einlagenentwicklung aus Vereinfachungsgründen der Mittelwert der Einlage des Stillen Gesellschafter auf Basis der Zeitpunkte Monatsanfang und Monatsende zugrunde gelegt.

(2)
Die Erfüllung des Anspruchs auf Rückzahlung des jeweiligen Differenzbetrages gemäß Abs. 1 erfolgt durch Umbuchung des jeweiligen Differenzbetrages von dem Einlagekonto und dessen Gutschrift auf das für den Stillen Gesellschafter in seiner Eigenschaft als Kommanditist bei der Gesellschaft geführten Festkapitalkonto (Kapitalkonto I).

(3)
Im Falle des Eintritts weiterer stiller Gesellschafter ist die Höhe der Gewinn- und Verlustbeteiligung des Stillen Gesellschafters unter Berücksichtigung der Kapitalbeteiligungen neu festzusetzen.

§ 11
Entnahmen

(1)
Der Stille Gesellschafter ist jederzeit berechtigt, Entnahmen zu Lasten des Guthabens auf seinem Privatkonto zu tätigen.

(2)
Die Gesellschaft ist berechtigt, das Guthaben des Stillen Gesellschafters auf dem Privatkonto jederzeit ganz oder teilweise auszuzahlen.

§ 12
Übertragung und Belastung der stillen Beteiligung

Die Übertragung oder Belastung der stillen Beteiligung oder einzelner Rechte aus der Beteiligung sowie die Einräumung von Unterbeteiligungen sind unzulässig.

§ 13
Kündigung der stillen Gesellschaft

(1)
Die stille Gesellschaft kann unter Beachtung einer Frist von sechs Monaten zum Schluss eines Geschäftsjahres gekündigt werden, erstmals jedoch zum 31.12.2020.

(2)
Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Als wichtige Gründe gelten insbesondere

a) die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über Vermögens des Stillen Gesellschafters oder die Ablehnung der Eröffnung mangels Masse;

b) die Zwangsvollstreckung in den Anteil des Stillen Gesellschafters, welche nicht innerhalb von drei Monaten wieder aufgehoben wird;

c) der Abschluss der Platzierungsphase (Vollplatzierung), vorausgesetzt, die Beteiligung des Stillen Gesellschafters in

Höhe von genau 5,35% als Kommanditist an der Gesellschaft ist sichergestellt;

d) die Auflösung der Gesellschaft gem. Ziff. 13.4 des Gesellschaftsvertrages.

(3)
Jede Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 14
Auseinandersetzung, Abfindungsguthaben

(1)
Bei Beendigung der stillen Gesellschaft hat der Stille Gesellschafter Anspruch auf sein Auseinandersetzungsguthaben, das auf den Tag der Beendigung zu ermitteln ist.

(2)
Das Auseinandersetzungsguthaben errechnet sich aus dem Saldo des nach Maßgabe von § 8 ermittelten Einlage-, Privat- und Verlustkontos. Stille Reserven des Geschäftsvermögens sind nicht aufzulösen, am Geschäftswert wird der Stille Gesellschafter nicht beteiligt. Am Ergebnis schwebender Geschäfte, die nicht bilanzierungspflichtig sind, nimmt der Stille Gesellschafter nicht teil.

(3)
Scheidet der Stille Gesellschafter während des Geschäftsjahres aus, ist zur Ermittlung der Kontostände des Einlage-, Privat- und Verlustkontos das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres zeitanteilig zu berücksichtigen.

(4)
Ein sich unter Berücksichtigung der Abs. 1 bis 3 ergebender negativer Saldo ist vom Stillen Gesellschafter auszugleichen, soweit er seine Ursache in Belastungen des Privatkontos hat.

(5)
§ 8 Abs. 3 findet entsprechende Anwendung; das Auseinandersetzungsguthaben des Stillen Gesellschafters ist unter Berücksichtigung der neuen bestandskräftigen Bescheide zu berichtigen.

(6)
Das Auseinandersetzungsguthaben ist in 8 gleichen Vierteljahresraten auszuzahlen, von denen die erste drei Monate nach dem Tag der Beendigung der stillen Gesellschaft zur Zahlung fällig wird. Das Auseinandersetzungsguthaben ist in seiner jeweiligen Höhe mit 2% zu verzinsen. Die Zinsen werden mit der letzten Rate fällig.

§ 15
Schlussbestimmungen

(1)
Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses.

(2)
Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist – soweit gesetzlich zulässig – Dortmund.

(3)
Sollten einzelne Regelungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder eine Lücke enthalten, so wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Für den Fall, dass eine Regelung unwirksam sein sollte oder werden sollte, sowie im Falle von Vertragslücken, verpflichten sich die Parteien, Vereinbarungen zu treffen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommen.

Dortmund, den 15. Mai 2018

Für die DS 142 Oberpfaffenhofen GmbH & Co.KG:

Dr. Albert Tillmann	Stefan Lammerding

Dortmund, den 15. Mai 2018

Für die Hotelprojekt Friedrichshafener Straße GmbH:

Dr. Bernd Schulte-Middelich	Ekkehart Fabian

Anlage 2:

zum Gesellschaftsvertrag der DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co. geschlossene Investment KG

DEFINITION „WETTBEWERBER“ (COMPETITOR) UND „GESPERRTE PERSON“ (RESTRICTED PERSON) / AUSZUG AUS DEM PACHTVERTAG MIT REALOTEL OBERPAFFFENHOFEN HOTELBETRIEBS GMBH:

Ein Competitor in diesem Sinne ist eine natürliche oder juristische Person (gemäß Definition in lit. (d) unten), die direkt oder indirekt eine Beteiligung an einer Marke oder einer Hotelkette hält oder ein mit einer solchen natürlichen oder juristischen Person verbundenes Unternehmen ist oder ein exklusiver Franchisenehmer einer solchen Marke oder Hotelkette ist, oder es sich hierbei um ein Organ oder eine leitende Führungskraft (z.B. Prokurist) einer solchen natürlichen oder juristischen Person handelt. Dies gilt nur, wenn die Marke oder Hotelkette über mindestens (i) 10 Luxus Hotels, (ii) 20 Full Service Hotels oder (iii) 50 Limited Service Hotels verfügt. Für Zwecke dieser Klausel bedeutet „Luxus Hotel“ ein Hotel, das im jüngsten Kalenderjahr ein ADR von über USD 300 erreicht hat: ein „Full Service Hotel“ ist ein Hotel, das typischerweise drei Mahlzeiten am Tag serviert und über Zimmerservice und erhebliche Konferenzflächen verfügt: „Limited Service Hotels“ sind Hotels, die weder „Luxus Hotels“ noch „Full Service Hotels“ sind.

Klarstellend ist festgehalten, dass eine natürliche oder juristische Person kein Competitor in diesem Sinne ist, die (i) eine Beteiligung an einer Marke oder Hotelkette nur als Franchisenehmer oder passiver Investor ohne beherrschenden Einfluss über Geschäftsentscheidungen bezüglich der Marke oder der Hotelkette (wie Kommanditisten oder nicht beherrschende Anteilseigner) hält oder (ii) eine Managementsesellschaft ist, die Hotels für verschiedene Marken oder Hotelketten betreibt oder (iii) eine natürliche oder juristische Person, die Immobilien zum Zwecke des Betriebs eines Hotels oder zu sonstigen Zwecken vermarktet, verpachtet oder zur Nutzung überlässt.

Eine Restricted Person im Sinne dieses Pachtvertrages ist eine natürliche oder juristische Person, die von einer Regierung, Behörde oder einer anderen zuständigen Institution als eine natürliche oder juristische Person mit verbindlicher Außenwirkung identifiziert wird, mit welcher der Franchisegeber oder ein mit Ihm verbundenes Unternehmen keine Geschäfte oder Transaktionen tätigen darf. Dies umfasst insbesondere natürliche oder juristische Personen, die in Abschnitt 1 der U.S. Exececutive Order 13224 erfasst sind sowie natürliche oder juristische Personen, die direkt oder indirekt der Regierung eines Landes gehören oder von einer solchen kontrolliert werden, die einem Embargo mit der USA unterliegen oder für eine oder auf Veranlassung der Regierung eines solchen Landes handeln.

Eine „verbundene Person“ im Sinne dieser Ziffer 12 ist jede natürliche oder juristische Person, die unmittelbar oder mittelbar, von einer juristischen Person beherrscht oder kontrolliert wird, diese beherrscht oder kontrolliert oder die von einer solchen beherrschenden oder kontrollierenden Person ebenfalls beherrscht oder kontrolliert wird.

Der Begriff „natürliche oder juristische Person“ im Sinne dieser Ziffer 12 meint jede natürliche Person (inklusive deren Erben, Willensvollstrecker, Vermögensverwalter oder andere Vertreter), Personalgesellschaft, Joint Venture, juristische Person, nicht inkorporierte Organisation, Regierungsbehörde sowie einen Trustee oder einen Trust.

17 | TREUHANDVERTRAG

Dienstleistungsvertrag bezüglich
Registertreuhand und Stimmrechtsvertretung

zwischen

DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co.
geschlossene Investment KG
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund
- nachfolgend auch „Fondsgesellschaft“ genannt -

und

DS-AIF Treuhand GmbH
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund
- nachfolgend auch „Treuhänder“ genannt -

VORBEMERKUNG

Die Fondsgesellschaft ist eine extern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). An der Fondsgesellschaft können sich Privatanleger im Sinne des KAGB („Anleger“) beteiligen.

Nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft, der dem Treuhänder vollumfänglich bekannt ist, besteht die Möglichkeit, dass sich Anleger an der Gesellschaft mittelbar als Treugeber über einen in der Beitrittsvereinbarung zu beauftragenden Treuhandkommanditisten beteiligen. Anleger, die sich mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligen, haben im Innenverhältnis der Fondsgesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

Mit der vorliegenden Vereinbarung wird der Treuhänder von der Fondsgesellschaft mit der Übernahme der Registertreuhandschaft sowie mit der Stimmrechtsvertretung im Rahmen von Gesellschafterversammlungen beauftragt.

§ 1
Registertreuhand

1.
Der Treuhänder erklärt sich hiermit bereit, bei der Fondsgesellschaft die Stellung als Treuhandkommanditist zu übernehmen.

Im Falle einer entsprechenden Beauftragung durch Anleger in der jeweiligen Beitrittsvereinbarung kommt zwischen dem jeweiligen Anleger und dem Treuhänder ein Registertreuhandvertrag gemäß dem als ANLAGE 1 beigefügten Muster zustande.

Auf der Grundlage der Beitrittsvereinbarung und des Registertreuhandvertrages wird der Treuhänder den betreffenden Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft für den jeweiligen Anleger übernehmen und treuhänderisch für diesen halten.

Das Muster der derzeit geltenden Beitrittsvereinbarung ist dem Treuhänder bekannt. Die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) ist berechtigt, dieses Muster ohne vorherige Zustimmung zu verändern und eine geänderte Beitrittsvereinbarung zu verwenden, sofern sich hierdurch keine Auswirkungen für den Treuhänder ergeben; bei Veränderungen, die die Rechtsstellung des Treugeber berühren, darf die Fondsgesellschaft nur mit vorheriger Zustimmung des Treuhänders eine geänderte Beitrittsvereinbarung verwenden.

2.
Der Treuhänder erteilt hiermit der KVG, Vollmacht, im Namen des Treuhänders mit Anlegern im Rahmen der Beitrittsvereinbarung Registertreuhandverträge gemäß dem als ANLAGE 1 beigefügten Muster abzuschließen.

Die KVG und ihre jeweiligen Geschäftsführer sind insoweit von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die KVG ist berechtigt, Dritten Untervollmacht zu erteilen und diese Dritten ebenfalls von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien.

3.
Der Treuhänder ist gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft mit einer Haftsumme in Höhe von € 1.000,00 mit dem Beitritt des ersten Anlegers als Kommanditist im Handelsregister der Fondsgesellschaft einzutragen.

Der Treuhänder verpflichtet sich, auf Anforderung durch die KVG der Fondsgesellschaft unverzüglich an sämtlichen Anmeldungen zum Handelsregister mitzuwirken, bei denen eine Mitwirkung der Kommanditisten erforderlich ist.

§ 2
Stimmrechtsvertretung

1.
Die Fondsgesellschaft beauftragt hiermit den Treuhänder mit der Wahrnehmung der Stimmrechtsvertretung bei Gesellschafterversammlungen.

2.
Die Gesellschafter der Fondsgesellschaft sind im Rahmen der Ladung zur Gesellschafterversammlung darauf hinzuweisen, dass sie die Möglichkeit haben, ihre Stimmen bei der Gesellschafterversammlung durch den Treuhänder als Stimmrechtsvertreter auszuüben.

Der Ladung ist ein Antwortformular beizufügen, in dem die Gesellschafter den Treuhänder als Stimmrechtsvertreter zur Ausübung ihrer jeweiligen Stimmrechte gemäß den in dem Antwortformular erteilten Weisungen beauftragen. Soweit zu einzelnen Beschlusspunkten keine Weisung erteilt wird, gilt dies als Weisung zur Stimmenthaltung.

3.
Der Treuhänder verpflichtet sich, an den Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft teilzunehmen und in den Gesellschafterversammlungen die ihm in den Antwortformularen erteilten Stimmrechtsvollmachten weisungsgemäß auszuüben.

§ 3
Vergütung

1.
Für die Wahrnehmung der in diesem Vertrag übernommenen Aufgaben als Registertreuhänder und als Stimmrechtsvertreter erhält der Treuhänder eine jährliche Vergütung in Höhe von € 6.600,00 p.a. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die in monatlichen Teilbeträgen nachschüssig zahlbar ist. Die Vergütung für das erste Geschäftsjahr wird zeitanteilig ab der Vertriebsgenehmigung der BaFin für die Fondsgesellschaft gezahlt. Die Vergütung erhöht sich erstmals im Jahr 2020 und anschließend in jedem Folgejahr um jeweils 1,75%.

2.
Die Vergütung aus Ziffer 1 wird durch die Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlt.

3.
Sämtliche dem Treuhänder entstehende Kosten und Auslagen, insbesondere Kosten der Teilnahme an Gesellschafterversammlungen als Stimmrechtsvertreter, sind mit der vorstehenden Vergütung abgegolten. Etwaige Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Übertragung von Beteiligungen und Änderungen im Treuhand- oder Handelsregister kann der Treuhänder der Fondsgesellschaft separat in Rechnung stellen. Die Fondsgesellschaft wiederum kann diese Kosten gemäß § 16 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrages dem Anleger in Rechnung stellen. Eine direkte Rechnungsstellung des Treuhänders an den Anleger ist möglich. § 8 Punkt 9 der Anlagebedingungen ist entsprechend vom Treuhänder zu berücksichtigen.

§ 4
Vertragsdauer, Kündigung

1.
Der vorliegende Vertrag wird für die Dauer bis zur Beendigung der Liquidation der Fondsgesellschaft eingegangen.

2.
Die Fondsgesellschaft und der Treuhänder sind berechtigt, den vorliegenden Vertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft ordentlich zu kündigen. Das beiderseitige Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

§ 5
Schlussbestimmungen

1.
Auf diesen Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

2.
Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hierdurch nicht berührt, sofern dies nicht für eine der Vertragsparteien eine unzumutbare Härte darstellt.

Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche wirksame Bestimmung zu ersetzen, die der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

Vorstehendes gilt entsprechend, wenn Lücken im Vertrag festgestellt werden.

3.
Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Fondsgesellschaft, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

ANLAGE 1: Registertreuhandvertrag

Dortmund, den 17. August 2018

DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co.
geschlossene Investment KG
vertreten durch die DS Hotelimmobilien I GmbH

DS-AIF Treuhand GmbH
– Treuhänder –

Zustimmung:

Dortmund, den 17. August 2018

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Anlage 1:

REGISTERTREUHANDVERTRAG

Registertreuhandvertrag

zwischen

der in der Beitrittsvereinbarung benannten Person
- nachfolgend auch „Treugeber-Anleger“ genannt -

und

DS-AIF Treuhand GmbH
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund
vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Marc Bartels
- nachfolgend auch „Treuhänder“ genannt -

bezüglich einer Kommanditbeteiligung des Anlegers an der

DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co.
geschlossene Investment KG
Stockholmer Allee 53, 44269 Dortmund
- nachfolgend auch „Fondsgesellschaft“ genannt -

VORBEMERKUNG

Die Fondsgesellschaft ist eine extern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). An der Fondsgesellschaft können sich Privatanleger im Sinne des KAGB („Anleger“) beteiligen.

Nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft besteht die Möglichkeit, dass sich Anleger an der Gesellschaft mittelbar als Treugeber über einen in der Beitrittsvereinbarung zu beauftragenden Treuhandkommanditisten beteiligen. Anleger, die sich mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligen, haben im Innenverhältnis der Fondsgesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

Der Treuhänder hat mit der Fondsgesellschaft am 17. August 2018 einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen, in dem die Fondsgesellschaft den Treuhänder mit der Übernahme der Registertreuhandschaft sowie mit der Stimmrechtsvertretung im Rahmen von Gesellschafterversammlungen beauftragt hat.

§ 1
Registertreuhand

1.
Der Treuhänder erwirbt im Auftrag des Treugeber-Anlegers und hält treuhänderisch im eigenen Namen, aber für anteilige Rechnung des Treugeber-Anlegers, einen Kommanditanteil als Treuhandkommanditist an der Fondsgesellschaft. Zu diesem Zweck übernimmt der Treuhänder auf der Grundlage des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft, der Beitrittsvereinbarung und dieses Registertreuhandvertrages den von dem Treugeber-Anleger in der Beitrittsvereinbarung gezeichneten Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft und hält diesen während der Vertragsdauer treuhänderisch für den Treugeber-Anleger.

2.
Die Höhe der anteilig erworbenen und gehaltenen Kommanditbeteiligung bestimmt sich nach der in der Beitrittsvereinbarung vom Treugeber-Anleger übernommenen Zeichnungssumme. Daneben hat der Treugeber-Anleger ein Agio in Höhe von 5% zu leisten.

3.
Der Treugeber-Anleger hat den Treuhänder im Falle einer Inanspruchnahme durch Gläubiger der Fondsgesellschaft gänzlich freizustellen; die anteilige Freistellungsverpflichtung des Treugeber-Anlegers ist dabei jedoch auf einen Betrag in Höhe von 1,0% der von dem Treugeber-Anleger in der Beitrittsvereinbarung übernommenen Pflichteinlage beschränkt.

4.
Der Treugeber-Anleger kann nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft alle Rechte aus der vom Treuhänder anteilig für ihn gehaltenen Beteiligung unmittelbar selbst ausüben.

Der Treuhänder tritt hiermit die auf die treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden vermögensrechtlichen Ansprüche an den Treugeber-Anleger ab. Der Treugeber-Anleger nimmt diese Abtretung hiermit an.

Der Treuhänder erteilt dem Treugeber-Anleger hiermit unwiderruflich Vollmacht zur Ausübung der auf die treuhänderisch gehaltene Beteiligung entfallenden Stimmrechte.

5.
Der Treuhänder ist berechtigt, für weitere Treugeber-Anleger einen Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft zu übernehmen bzw. den Kommanditanteil zu erhöhen und diesen erhöhten Kommanditanteil auf Rechnung weiterer Treugeber-Anleger anteilig treuhänderisch zu halten und zu verwalten.

6.
Der Treuhänder hält den übernommenen Kommanditanteil im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil. Er tritt nach außen im eigenen Namen auf. Der Treuhänder nimmt die Stimmrechte des Treugeber-Anlegers in Gesellschafterversammlungen entsprechend einer zuvor ausgesprochenen schriftlichen Weisung wahr, sofern der Treugeber-Anleger nicht selbst an der Gesellschafterversammlung bzw. der Abstimmung im Umlaufverfahren teilnimmt. Erfolgt keine schriftliche Weisung, enthält sich der Treuhänder in der Gesellschafterversammlung mit den anteilig auf den Treugeber-Anleger entfallenden Stimmen.

Der Treuhänder hält das Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen.

§ 2
Vergütung

Die Übernahme der Stellung als Registertreuhänder durch den Treuhänder wird von der Fondsgesellschaft im Rahmen des abgeschlossenen Dienstleistungsvertrages vergütet. Der Treuhänder erhält keine gesonderte Vergütung von dem Treugeber-Anleger außer etwaige Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Übertragung von Beteiligungen und Änderungen im Treuhand- oder Handelsregister. § 8 Punkt 9 der Anlagebedingungen ist entsprechend vom Treuhänder zu berücksichtigen.

§ 3
Vertragslaufzeit, Beendigung

1.
Der vorliegende Vertrag wird für die Dauer bis zur Beendigung der Liquidation der Fondsgesellschaft eingegangen.

2.
Der Treugeber-Anleger ist berechtigt, den Vertrag jederzeit zu kündigen.

Der Treuhänder ist berechtigt, den Vertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft ordentlich zu kündigen.

Das beiderseitige Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Kündigungen müssen schriftlich durch eingeschriebenen Brief erfolgen.

3.
Der Vertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Treuhänders oder der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse.

4.
Für den Fall der Beendigung des Vertrages tritt der Treuhänder hiermit die treuhänderisch für den Treugeber-Anleger gehaltene Beteiligung an den Treugeber-Anleger ab, der diese Abtretung hiermit annimmt. Die Übertragung erfolgt aufschiebend bedingt auf den Zeitpunkt der Eintragung des Treugeber-Anlegers als Kommanditist der Fondsgesellschaft im Handelsregister.

§ 4
Übertragung, Erbfall

Im Fall einer rechtsgeschäftlichen Übertragung der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung durch den Treugeber-Anleger wird der Vertrag mit dem Übernehmer der Beteiligung fortgesetzt; im Fall des Todes des Treugeber-Anlegers wird der Vertrag mit den Erben des Treugeber-Anlegers fortgesetzt, soweit diese nach Gesellschaftsvertrag den Anteil übernehmen können.

§ 5
Schlussbestimmungen

1.
Auf diesen Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

2.
Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hierdurch nicht berührt, sofern dies nicht für eine der Vertragsparteien eine unzumutbare Härte darstellt.

Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche wirksame Bestimmung zu ersetzen, die der unwirksamen Bestimmung in rechtlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

Vorstehendes gilt entsprechend, wenn Lücken im Vertrag festgestellt werden.

3.
Erfüllungsort für alle Verpflichtungen und Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Fondsgesellschaft, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

Dortmund, den 17. August 2018

DS-AIF Treuhand GmbH
– Treuhänder –

DS 142 Hotel Oberpfaffenhofen GmbH & Co.
geschlossene Investment KG
vertreten durch die DS Hotelimmobilien I GmbH

18 | GLOSSAR

AfA	Absetzung für Abnutzung (Abschreibungen)
Agio	Aufgeld, Ausgabeaufschlag auf den nominellen Ausgabepreis eines Kommanditanteils
AIF	Alternativer Investmentfonds
AIFM	Alternative Investment Fund Manager Directive, eine EU-Richtlinie zu Managern alternativer Investmentfonds
AO	Abgabenordnung
Asset	Vermögensgegenstand, Anlageobjekt beziehungsweise Wirtschaftsgut
Auszahlung	Verteilung liquider Mittel anteilig an die Anleger. Handels- und steuerrechtlich handelt es sich bei Auszahlungen um Entnahmen.
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BayBo	Bayerische Bauordnung
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz
Bettenauslastung	Auch: Nutzungsgrad der Betten; durchschnittliche Auslastung der Betten in Prozent
BewG	Bewertungsgesetz
BFH	Bundesfinanzhof in München, Oberster Gerichtshof in Steuer- und Zollangelegenheiten
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BMF	Bundesministerium der Finanzen in Berlin
BStBl	Bundessteuerblatt
BV	Bestandsverzeichnis
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BZSt	Bundeszentralamt für Steuern
Cashflow	Wirtschaftliche Messgröße, die Nettozufluss liquider Mittel während einer Periode darstellt
Cross default	Wechselseitige Ausfallklauseln zwischen zwei Verträgen
CRS	Common Reporting Standard, Teil eines automatischen Austauschs von (Steuer-)Informationen
CYBM	Courtyard by Marriott
double-net Vertrag	Pachtvertrag, bei dem der Pächter auch Gebäudeversicherung und Grundsteuer zahlt, der Verpächter lediglich für die Kosten der Instandhaltung von Dach und Fach aufkommt
DSCR	Debt Service Cover Ratio = Kapitaldienst-Deckungsgrad
DStR	Zeitschrift Deutsches Steuerrecht

due diligence	Eine mit gebotener Sorgfalt durchgeführte Risikoprüfung
EBITDA	Betriebswirtschaftliche Kennzahl: Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibung
EBITDA Marge	Verhältnis von EBITDA zu Umsatz
EGBGB	Einführungsgesetz BGB
ErbStG	Erbschaftsteuergesetz
EStG	Einkommensteuergesetz
EStR	Einkommensteuerrichtlinien
€	Euro
EURIBOR	European Interbank Offered Rate ist der Zinssatz für Termingelder in Euro im Interbankengeschäft
FATCA	Foreign Account Tax Compliance Act - US-Gesetz, das in den USA steuerpflichtige Naturalpersonen und Unternehmen mit Sitz außerhalb der USA zur Mitteilung steuererheblicher Daten, insbesondere von Auslandskonten gegenüber den US-Steuerbehörden verpflichtet.
FF&E-Furniture, Fixtures and Equipment	Festes und bewegliches Betriebsmobiliar und Einrichtungen
FG	Finanzgericht
FKAustG	Finanzkonten-Informations-Austauschgesetz
Forwardfestzinsvereinbarung	Hierbei werden die Zinsen für ein Darlehen festgelegt, das erst später (beispielsweise erst in 6 Monaten) in Anspruch genommen wird.
GewStG	Gewerbesteuergesetz
Ggf.	gegebenenfalls
GmbH & Co. KG	Besondere Ausprägung der im HGB geregelten Kommanditgesellschaft (KG). Der unbegrenzt haftende Gesellschafter ist keine natürliche Person, sondern eine juristische Person (GmbH).
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
HR	Handelsregister
HRA	Handelsregisterteil, in dem Personengesellschaften eingetragen werden
HRB	Handelsregisterteil, in dem Kapitalgesellschaften eingetragen werden
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
IFRS	International Financial Reporting Standards, verpflichtenderBerichts-Standard für kapitalmarktorientierte Unternehmen
InvStG	Investmentsteuergesetz
Joint Venture	Gemeinschaftsunternehmen; hierunter versteht man die Gründung einer Gesellschaft, an der sich voneinander rechtlich und wirtschaftlich unabhängige Unternehmen beteiligen.
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch

KARBV	Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände
KG	Kommanditgesellschaft
KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft
LRA	Landratsamt
MiFid	englisch: Markets in Financial Instruments Directive, deutsch: Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente (Finanzmarktrichtlinie)
Nettoinventarwert	Wert des Fondsvermögen: Vermögensgegenstände abzüglich bestehende Schuldpositionen
OECD	Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
OFD	Oberfinanzdirektion
p.a.	per annum = pro Jahr
Publikums-AIF	Alternativer Investmentfonds, der sich an (qualifizierte) Privatanleger richtet
Prime Broker	Finanzdienstleister, welche ganz oder überwiegend auf die Bedienung von Hedgefonds ausgerichtet sind
Qualifizierte Privatanleger	Anleger, die die Anforderungen gemäß § 1 Absatz 19 Nummer 33 Buchstabe a) Doppelbuchstaben bb) bis ee) KAGB erfüllen (siehe § 6 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages)
Share Deal	Kauf- und Übertragungsvertrag über gesellschaftsrechtliche Beteiligung/Anteile an der zum Verkauf stehenden Gesellschaft
Swap	Unter einem Swap versteht man in der Wirtschaft eine Vereinbarung zwischen zwei Vertragsparteien, in der Zukunft Zahlungsströme auszutauschen.
T€	Tausend Euro
Tlw.	teilweise
UStG	Umsatzsteuergesetz
Zinsderivat	Ein Zinsderivat ist ein Termingeschäft, dessen Wert sich von einem Zinssatz oder einer anderen zinsbezogenen Größe als Basiswert ableitet.
Zinsschranke	Bei der Zinsschranke handelt es sich um ein Element der Unternehmensbesteuerung in Deutschland. Sie regelt die Beschränkung des Betriebsausgabenabzugs von Zinsaufwendungen bei gewerblichen Unternehmen.
Zinsswap	Ein Zinsswap ist ein Zinsderivat, bei dem zwei Vertragspartner vereinbaren, zu bestimmten zukünftigen Zeitpunkten Zinszahlungen auf festgelegte Nennbeträge auszutauschen.

Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG
Kapitalverwaltungsgesellschaft

Stockholmer Allee 53
44269 Dortmund

Telefon: +49 (0)231 - 55 71 73-0
Telefax: +49 (0)231 - 55 71 73-99

E-Mail: kvg@dr-peters.de
Internet: www.dr-peters.de

Dr. Peters
GROUP