



Investieren Sie in deutsche Städte mit Potenzial

Wealthcap Immobilien Deutschland 42
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Investitionsbericht vom 30.10.2020 –
Wealthcap Objekt Freiburg GmbH & Co. KG

Finanzanlagen im bewegten Umfeld unserer Zeit

Anlageumfeld

- Ausbreitung des COVID-19-Virus mit großen und teils unbekanntenen Auswirkungen und gesamtwirtschaftlichen Folgen (nachfolgend „Corona-Krise“ genannt).
- Historisch niedrige Zinsen, aber steigendes Risikobewusstsein.
- Hohe Kursverluste und hohe Volatilität bei Aktien und Anleihen.
- Verkäufe aus Risiko- und Liquiditätsgründen in vielen Anlageklassen.
- Massive Maßnahmen der Europäischen Zentralbank und fiskalische Maßnahmen verschiedener Regierungen angekündigt.
- Eine verlässliche Einschätzung der mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf die Kapitalanlagemärkte ist aktuell kaum möglich. Die Wealthcap Gruppe beobachtet und analysiert die Situation fortlaufend, um bei Bedarf mögliche Handlungsoptionen abzuleiten und bestmöglich umzusetzen.

Einordnung des Immobilienmarktes aus aktueller Sicht

- Im Vordergrund unseres Handelns steht stets, gemeinsam mit unseren Geschäftspartnern und Mietern partnerschaftlich alle notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um Herausforderungen zu meistern und schlussendlich für Sie als Investor die langfristigen Ziele unserer Immobilienfonds zu erreichen.
- Wir können Ihnen versichern, dass wir weiterhin jederzeit alles in unserer Hand Liegende tun werden, um im Sinne unserer Anleger zu agieren, wie wir es auch in den vergangenen Krisen erfolgreich getan haben. Eine verlässliche Einschätzung, ob dies ausreichen wird, um auch diese schwierige Zeit erfolgreich zu meistern, wird erst im weiteren Verlauf und Dauer der Corona-Krise möglich sein.
- Bitte machen Sie sich vor diesem Hintergrund besonders mit den Risiken einer Anlage in geschlossenen Immobilienfonds vertraut. Die ausführlichen Risikohinweise entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 22.05.2019 (inkl. etwaiger Aktualisierungen, Nachträge, der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft) sowie den Wesentlichen Anlegerinformationen.

Hinweise

- Die Darstellung der Auswirkungen der Corona-Krise auf Standorte, Mieter und Assetklassen ist eine Momentaufnahme und entspricht dem Stand dieser Unterlage.
- Veränderungen von Marktmieten, die kriseninduziert stattfinden können, sind noch nicht in die Ausarbeitung eingeflossen. Es kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch keine valide Abschätzung der Effekte auf die Segmente und eine hierdurch eventuell erfolgende Beeinträchtigung des Mietwachstums gegeben werden.
- Aktuell geht die Wealthcap Gruppe davon aus, dass die Renditeerwartung der Investmentgesellschaft weiterhin Bestand hat, insbesondere wird damit gerechnet, dass die möglicherweise temporären Mietausfälle in der Folgezeit nahezu vollständig aufgeholt werden können.



Inhalt

Allgemeine Informationen	6
Die Immobilie und ihr Standort	7
Kaufvertrag	8
Investitions- und Finanzierungsplan auf Ebene der Objektgesellschaft	14
Bewertung der Immobilie	15
Finanzierung des Immobilienerwerbs	16
Mietverträge	21
Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft	34
Geschäftsbesorgungsvertrag	37
Dienstleistungsvertrag Property Management	38

Allgemeine Informationen

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Investmentgesellschaft“ genannt), hat am 30.10.2020 entsprechend den im Verkaufsprospekt vom 22.05.2019 (nachfolgend „Verkaufsprospekt“ genannt) dargestellten Anlagegrenzen eine Beteiligung i.H.v. ca. 89,9% an der Wealthcap Objekt Freiburg GmbH & KG (nachfolgend „Objektgesellschaft“ genannt) erworben. Die Objektgesellschaft – und damit mittelbar die Investmentgesellschaft – hat die Büroimmobilie, gelegen in 79106 Freiburg, Waldkircher Straße 28, (nachfolgend „Immobilie“ genannt) erworben.¹

¹ Der Investitionsbericht enthält eine ergänzende Information zur Beteiligung an der Investmentgesellschaft. Grundlage der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind allein der Verkaufsprospekt vom 22.05.2019 (inkl. etwaiger Aktualisierungen, Nachträge, der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft) sowie die Wesentlichen Anlegerinformationen.

Die Immobilie und ihr Standort

Das neu errichtete Bürogebäude befindet sich nördlich der Altstadt von Freiburg im Entwicklungsgebiet des ehemaligen Güterbahnhofs. In diesem neuen Stadtteil entsteht eine Mischung aus Büros, Dienstleistung, Gewerbe und Wohnungen. Gastronomie, Einzelhandel sowie Hotel- und Freizeitangebote ergänzen den Standort. Zusätzlich wird das Gebiet an die Stadtbahn angeschlossen. Eine neue Bahnhaltestelle ist in unmittelbarer Nähe geplant. Das Gebäude ist konzipiert für eine diversifizierte Mieterstruktur (Multi-Tenant-Konzept) mit Schwerpunkt Büro und zusätzlichen Einzelhandels- und Gastronomieflächen. Es verfügt über sieben oberirdische Geschosse und ein Untergeschoss mit 36 Parkplätzen.



Die Objektdaten der Immobilie

Objektadresse	Waldkircher Straße 28, 79106 Freiburg
Hauptmieter	Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH (wobei die Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH auch als General- und Garantmieter agiert), HRworks GmbH und Hecht & Partner GmbH
Vermietungsstand	100 % (inkl. General- und Garantmietverträgen)
Baujahr	2020
Grundstücksfläche	2.755 qm
Mietfläche	Ca. 9.587 qm
Tiefgaragenstellplätze	36

Risikohinweis: Es bestehen spezifische Risiken bezüglich der Beteiligung an der Investmentgesellschaft und bezüglich der Immobilie (z.B. hinsichtlich der Bauqualität, Revitalisierungsmaßnahmen oder höherer als prognostizierter Instandhaltungs-/setzungs- und/oder Revitalisierungsaufwendungen bzw. hinsichtlich der Schuldnerqualität der Mieter sowie der Anschlussfinanzierung und der Anschlussfinanzierungskonditionen). Es bestehen Leerstands- und Vermietungsrisiken. Insbesondere im Zusammenhang mit der gegenwärtigen Krisensituation durch die Ausbreitung des Corona-Virus kann es z.B. zu zusätzlichen Mietausfällen oder Mietstundungen kommen. Die ausführlichen Risikohinweise entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 22.05.2019 (inkl. etwaiger Aktualisierungen, Nachträge, der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft) sowie den Wesentlichen Anlegerinformationen.

Kaufvertrag

Verkäuferin	Projektgesellschaft VI mbH
Käuferin	Wealthcap Objekt Freiburg GmbH & Co. KG (vormals firmierend unter Wealthcap Objekt-Vorrat 28 GmbH & Co. KG)
Abschluss des Grundstückskaufvertrages mit Bauverpflichtung bzw. eines darauf gerichteten Angebots	01.08.2019 (UR-Nr. G 2785/2019 des Notars Dr. Stefan Görk, München) Das bindende, unwiderrufliche sowie unbedingte Angebot auf Abschluss des in Teil B der ersten Urkunde enthaltenen Kaufvertrages enthielt für die Verkäuferin eine Verkaufsoption bis zum 10.07.2020 sowie für die Käuferin eine Kaufoption bis zum 31.07.2020. Die Verkäuferin hat mit der Annahmeerklärung vom 08.07.2020 (UR-Nr. G 2041/2020 des Notars Dr. Stefan Görk, München) die Verkaufsoption gezogen und damit den Kaufvertragsschluss herbeigeführt. Der Kaufvertrag wurde mit erstem Nachtrag vom 30.06.2020 (UR-Nr. G 1883/2020) sowie zweitem Nachtrag vom 21.09.2020 ergänzt.
Kaufgegenstand	Kaufgegenstand ist der Grundbesitz, eingetragen beim Amtsgericht Emmendingen, Grundbuch von Freiburg i. Br., Blatt 89970, Flurstück 31047 (lfd. Nr. 8), 2.755 qm (Waldkircher Straße, Gebäude- und Freifläche).
Belastung des Kaufgegenstandes in Abt. II	In Abteilung II des Grundbuchs sind Belastungen in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (entschädigungslose Duldung von Einwirkungen aus Bahnanlagen, Bahnbetrieb und Telekommunikationsanlagen auf dem Bahngelände mit Verzicht auf Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen) für die DB Netz Aktiengesellschaft (Frankfurt am Main) sowie einer befristeten Grunddienstbarkeit (Emissionsverbot) für zahlreiche umliegende Flurstücke eingetragen. Die Belastungen (einschließlich der schuldrechtlichen Regelungen) wurden durch die Käuferin – ohne Anrechnung auf den Kaufpreis – übernommen. Zugunsten des Kaufgegenstandes sind mehrere Herrschvermerke eingetragen. Hervorzuheben ist ein Herrschvermerk betreffend die Sicherung einer Zufahrt zur Tiefgarage hinsichtlich des an den Kaufgegenstand angrenzenden Grundbesitzes (Flurstück 31045). Die Zufahrt ist über eine Grunddienstbarkeit gesichert und im Grundbuch von Freiburg, Amtsgericht Emmendingen (Gemeinde Freiburg i. Br.), Blatt 89968, Abteilung II, lfd. Nr. 12, eingetragen.
Belastung des Kaufgegenstandes in Abt. III	In Abteilung III des Grundbuchs sind folgende Belastungen eingetragen: – lfd. Nr. 4: Buchgrundschuld für die DZ HYP AG, Hamburg und Münster, i.H.v. 21.920.000 EUR nebst 15 % Zinsen p. a. sowie 10 % einmaliger Nebenleistung mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück in Höhe eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrags von 2.192.000 EUR sowie unter Übernahme der persönlichen Haftung durch die Käuferin in das gesamte Vermögen der Käuferin. Die vormaligen Belastungen der Finanzierung der Verkäuferin werden unter Verwendung des Kaufpreises gelöscht.
Sonstige Belastungen	Zulasten des Kaufgegenstandes ist unter der Baulastenverzeichnis-Nr. 52 des Baulastenverzeichnisses der Stadt Freiburg i. Br. eine sog. Vereinigungsbaulast eingetragen. Die Flurstücke Nr. 31945/0, Nr. 31045/1 sowie Nr. 31047/0 sind demnach bauplanungs- und bauordnungsrechtlich als ein Grundstück zu behandeln. Die Käuferin hat sich zudem vertraglich dazu verpflichtet, alle eventuell vorhandenen, aus dem Grundbuch oder sonstigen Registern nicht ersichtlichen bzw. eintragungsfähigen altrechtlichen und nachbarrechtlichen Beschränkungen und Belastungen zu übernehmen.

Kaufpreis und Kaufpreiszahlung

Mit der Käuferin wurde im Kaufvertrag ein sog. kalkulierter Kaufpreis von insgesamt 46.729.826 EUR vereinbart, welcher in Ermittlung eines vorläufigen sowie ggf. eines endgültigen Kaufpreises korrigiert wird.

Die Käuferin hat am 30.09.2020 („Fälligkeitstag“) zunächst einen vorläufigen Kaufpreis i. H. v. 46.384.882,25 EUR („vorläufiger Kaufpreis“) unter Abzug vereinbarter Einbehalte i. H. v. 2.428.396,05 EUR zur Sicherung der unten stehenden Verpflichtungen der Verkäuferin („Kaufpreiseinbehalte“) an die Verkäuferin gezahlt. Die an die Verkäuferin ausgezahlte Summe belief sich damit auf 43.956.485,95 EUR. Der vorläufige Kaufpreis ist zwei Jahre nach dem Übergabetag (siehe hierzu unter „Übergang, Besitz, Nutzen und Lasten“) ggf. zu korrigieren („Ermittlungszeitpunkt des endgültigen Kaufpreises“), wobei der korrigierte Betrag den sog. endgültigen Kaufpreis darstellen wird. Im Rahmen der Ermittlung des endgültigen Kaufpreises ist die Rechnung der Verkäuferin über den vorläufigen Kaufpreis entsprechend zu korrigieren. Die Käuferin erhält den ggf. zu viel gezahlten Betrag von der Verkäuferin zurückerstattet oder aber leistet eine der Rechnung entsprechende Nachzahlung.

Die Notwendigkeit einer Korrektur hängt maßgeblich davon ab, ob zum Ermittlungszeitpunkt des endgültigen Kaufpreises eine weitgehende Übereinstimmung der Parteiannahmen bezüglich vereinnahmter Mieten und der durch Ausbaumaßnahmen von der Verkäuferin herzustellenden vermietbaren Flächen mit den tatsächlichen Gegebenheiten besteht. Liegt z. B. zum Ermittlungszeitpunkt des endgültigen Kaufpreises die Ist-Miete aufgrund von durch die Verkäuferin geschaffenen Mehrflächen für die Vermietung oberhalb der vereinbarten Soll-Miete, so ist dieser Umstand kaufpreiserhöhend zu berücksichtigen. Begrenzt ist diese Kaufpreisanpassung durch eine Berücksichtigungsfähigkeit von höchstens 3,25 % der durch die Verkäuferin geschaffenen Flächenvermehrung. Ebenfalls kaufpreiserhöhend wirkt es sich aus, wenn die Verkäuferin aufgrund des ihr übertragenen Verhandlungsmandats in Bezug auf die Mietverträge für den Kaufgegenstand Mehrmieten gegenüber den zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages zwischen den Kaufvertragsparteien vertraglich fixierten Mieten generieren sollte. In diesem Zusammenhang ist die Erhöhung des Kaufpreises durch die Vereinbarung von Maximalmieten begrenzt, oberhalb derer keine Kaufpreisanpassung stattfindet. Zudem wurde die bei Ermittlung des vorläufigen Kaufpreises zu berücksichtigende anrechenbare Miete für die noch nicht in Gang gesetzten Mietverträge um einen pauschalen Abschlag i. H. v. 15 % gekürzt. Insgesamt wurde eine Kürzung i. H. v. 930.741 EUR vorgenommen. Soweit zum Ermittlungszeitpunkt des endgültigen Kaufpreises die Mietverträge in Gang gesetzt sind, würde eine entsprechende Kaufpreiserhöhung zu zahlen sein.

Folgende Kaufpreiseinbehalte konnte die Verkäuferin am Fälligkeitstag geltend machen:

- **Einbehalt Abnahmemängel:** Die Käuferin hat 462.506 EUR zur Sicherung ihres Anspruchs auf Beseitigung der im Abnahmegutachten festgestellten Abnahmemängel einbehalten. Die Kosten eines eventuell noch nicht vollständig ausgeführten Ausbaus sind hierbei nicht berücksichtigt. Der Einbehalt wird nach Abnahme der jeweiligen Mangelbeseitigung mit einer Frist von zehn Bankarbeitstagen nach Zugang des Vermerks des Abnahmesachverständigen in Schritten von je 40.000 EUR ausgekehrt, wenn und sobald die jeweils beseitigten Abnahmemängel einen Einbehalt Abnahmemängel von mindestens 40.000 EUR gerechtfertigt haben. Die Schlusszahlung kann auch einen geringeren Betrag umfassen.
-

Kaufpreis und Kaufpreiszahlung

- **Ausbaueinbehalt:** Die Käuferin behält ferner 1.010.893,80 EUR zur Sicherung ihres Anspruchs auf Ausbau von bislang nicht ausgebauten Mietflächen und daran ggf. anschließende Mängelbeseitigungsmaßnahmen ein. Der Einbehalt ist – auch teilweise – innerhalb von zehn Bankarbeitstagen nach Feststellung der Abnahmefähigkeit der jeweiligen Ausbauleistungen auszuführen. Sofern bei dieser Abnahme Mängel oder noch auszuführende Restarbeiten festgestellt werden, kann die Käuferin weiterhin einen Betrag in Höhe der zweifachen Mängelbeseitigungskosten zzgl. 10 % Baunebenkosten einbehalten. Die Auskehrung an die Verkäuferin erfolgt in diesem Fall erst nach der Feststellung der Erledigung sämtlicher Restarbeiten.
 - **Einbehalt Schlussdokumentation:** Einen weiteren Einbehalt i. H. v. 150.000 EUR behält die Käuferin in Bezug auf die Übergabe der vollständigen Schlussdokumentation seitens der Verkäuferin ein. Der Einbehalt Schlussdokumentation ist auf einzelne Dokumente dieser Schlussdokumentation verteilt und wird bei Übergabe der entsprechenden Dokumentationsteile innerhalb von zehn Bankarbeitstagen zzgl. drei Wochen Prüfungsfrist durch die Käuferin in der jeweiligen Höhe ausbezahlt.
 - **Einbehalt Generalmietvertrag:** 450.967,43 EUR zur Sicherung des Anspruchs der Käuferin aus dem Generalmietvertrag. Der Einbehalt Generalmietvertrag ist vorbehaltlich einer vorherigen Inanspruchnahme nach Ablauf von 2,5 Jahren seit dessen Inangsetzung an die Verkäuferin auszuführen. Die Auskehrung erfolgt vorbehaltlich einer Inanspruchnahme in monatlichen Teilbeträgen in Höhe der nach dem Generalmietvertrag geschuldeten Bruttomiete, beginnend mit dem 41. Mietmonat. Die Auszahlung erfolgt durch monatliche Verrechnung des nach dem Generalmietvertrag monatlich geschuldeten Bruttomietzinses jeweils für die Monate 41 bis 60. Der Restbetrag ist innerhalb von sechs Monaten nach Beendigung des Generalmietvertrages an die Verkäuferin auszuführen.
 - **Einbehalt Leerstandsflächen:** Die Käuferin konnte einen Kaufpreiseinbehalt i. H. v. 131.233,20 EUR zur Sicherung ihrer Ansprüche im Kontext mit den Garantiemietverträgen sowie etwaig vereinbarten mietfreien Zeiten geltend machen. Eine Auskehrung an die Verkäuferin erfolgt vorbehaltlich einer vorherigen Inanspruchnahme nach Ablauf des Garantiemietvertrages.
 - **Einbehalt Incentives:** Auch konnte die Käuferin einen Einbehalt i. H. v. 199.652,82 EUR im Zusammenhang mit sog. „Incentive-Zahlungen“ an die Mieter des Kaufgegenstandes einbehalten, welche die Verkäuferin im Verhältnis zur Käuferin zu tragen hat. Der Einbehalt Incentives ist jeweils an die Verkäuferin auszuführen, wenn und soweit die Verkäuferin die Erfüllung der Incentive-Zahlungen oder deren endgültige Erledigung gegenüber der Käuferin nachgewiesen hat.
 - **Einbehalt Mietsicherheit:** Zur Sicherung der Ansprüche der Käuferin auf den Erhalt sämtlicher seitens der Mieter zu leistenden Mietsicherheiten war die Käuferin zu einem Einbehalt i. H. v. 23.142,85 EUR berechtigt. Der Einbehalt Mietsicherheit ist jeweils an die Verkäuferin auszuführen, wenn und soweit der Käuferin die jeweilige Mietsicherheit in der vertraglich geschuldeten Höhe vorliegt.
 - **Sicherheitseinbehalt:** Die Käuferin war berechtigt, zur Sicherung von etwaigen Gewährleistungsansprüchen gegenüber der Verkäuferin einen Einbehalt i. H. v. 1.288.156,95 EUR geltend zu machen. Gemäß Kaufvertrag stand es der Verkäuferin frei, den Einbehalt auch durch Stellung einer Bürgschaft („Gewährleistungsbürgschaft“) zu gewähren. Am 24.09.2020 übergab die Verkäuferin die Gewährleistungsbürgschaft i. H. v. 1.288.156,95 EUR an die Käuferin, sodass der Sicherheitseinbehalt letztlich nicht zu einer Reduzierung des am Fälligkeitstag überwiesenen vorläufigen Kaufpreises führte.
-

Kaufpreis und Kaufpreiszahlung

Die von der Käuferin einbehaltenen Zahlungen werden für den Fall, dass die mit den Kaufpreiseinbehalten abgesicherten Handlungen durch die Verkäuferin erfüllt werden, wie beschrieben an diese ausbezahlt oder aber verfallen, sofern diese Handlungen (z. B. die Übergabe von Dokumenten) bis zu einem vertraglich bestimmten Datum unterbleiben. Der Kaufpreiseinbehalt per 30.09.2020 beträgt – unter Berücksichtigung der an die Käuferin übermittelten Gewährleistungsbürgschaft – 2.428.396,05 EUR.

Die Parteien sind davon ausgegangen, dass es sich bei den aufgrund des Kaufvertrages zu bewirkenden Leistungen nicht um eine Geschäftsveräußerung im Ganzen i. S. v. § 1 Abs. 1a UStG, sondern um eine steuerbare, aber grundsätzlich steuerfreie Grundstückslieferung handelt. Für den Fall, dass die Auffassung der Parteien nicht von den Finanzbehörden geteilt werden sollte, haben die Parteien den Umgang hiermit umfassend geregelt. So wird die Käuferin etwa in den Berichtigungszeitraum der Verkäuferin gemäß § 15a Abs. 10 UStG eintreten und kann von dieser Freistellung verlangen, sollten sich Vorsteuerkorrekturen zu ihren Lasten in Zeiträumen ab dem Übergabetag ergeben, die auf einer Änderung der Verhältnisse bis zu diesem Tag beruhen.

Die Unmüßig Bauträgergesellschaft Baden mbH übernimmt zur Sicherung aller etwaigen Ansprüche der Käuferin gegenüber der Verkäuferin auf Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag eine selbstschuldnerische Bürgschaft unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage. Diese Bürgschaft ist auf einen Höchstbetrag von 2.350.000 EUR begrenzt. Der Bürge kann zudem nur auf Zahlung in Geld in Anspruch genommen werden.

Die Höchstbetragsbürgschaft der Unmüßig Bauträgergesellschaft Baden mbH erlischt vorbehaltlich ihrer Inanspruchnahme 24 Monate nach dem Übergabetag. Die Bürgschafts-urkunde ist sodann an diese auszuhändigen.

Mietverhältnisse

Für den Kaufgegenstand bestehen derzeit insgesamt 19 Mietverträge (siehe hierzu im Detail unter Kapitel „Mietverträge“), darunter zwei sog. „Generalmietverträge“ mit der Unmüßig Bauträgergesellschaft Baden mbH, für deren Erfüllung der Käuferin eine zusätzliche Sicherheit (Einbehalt Generalmietvertrag) gewährt wurde (siehe hierzu unter „Kaufpreis und Kaufpreiszahlung“). Die Käuferin übernahm diese Mietverträge sowohl im Innenverhältnis als auch im Außenverhältnis zu den Mietern ab dem Übergabetag (siehe hierzu in dieser Tabelle unter „Übergang, Besitz, Nutzen und Lasten“).

Zum Übergabetag sowie zum jetzigen Zeitpunkt gab bzw. gibt es nicht vermietete Flächen des Kaufgegenstandes („Leerstandsflächen“). Die Käuferin hat aus diesem Grund mit der Unmüßig Bauträgergesellschaft Baden mbH („Garantiemieterin“) für zwei Leerstandsflächen im EG (Gastronomie) und 1. OG (Büro) jeweils einen sog. Garantiemietvertrag („Garantiemietvertrag 1“, vgl. S. 21) für einen Zeitraum von zwei Jahren nach dem Übergabetag abgeschlossen. Die Garantiemietlerin wird aus dem Garantiemietvertrag 1 entlassen, sobald für die jeweilige Leerstandsfläche ein (neuer) Mietvertrag abgeschlossen und in Gang gesetzt wurde, die Mietfläche übergeben und ein schriftformkonformer Übergabenachtrag mit dem Mieter geschlossen wurde, die vereinbarte Sicherheit durch den Mieter geleistet wurde und dieser eine Miete in voller Höhe sowie vorbehaltlos gezahlt hat.

Mietverhältnisse

Die Verkäuferin wird bis zum Vertragsende des jeweiligen Garantiemietvertrages 1 die Vertragsverhandlungen mit den potenziellen Mietern der Leerstandsflächen führen. Die Parteien haben sich im Rahmen des Kaufvertrages auf Mindestkriterien geeinigt, deren Erfüllung Voraussetzung für den jeweiligen weiteren Abschluss eines Mietvertrages ist. Für den Fall, dass diese Kriterien nicht erfüllt werden sollten, steht der Käuferin ein Ablehnungsrecht hinsichtlich des Abschlusses des jeweiligen Mietvertrages zu. Die Vermietung von sog. sonstigen Mietflächen (z. B. Dachflächen zum Betrieb von Funkmasten) sind stets mit der Käuferin abzustimmen.

Die Verkäuferin trägt die in den von ihr verhandelten Mietverträgen vereinbarten Mieterincentives (z. B. mietfreie Zeiten, Umzugs- und Ausbaurückstellungen) und hat die Käuferin von etwaigen Vertragsstrafen- oder Schadensersatzansprüchen der Mieter freizustellen, falls die vermieteten und von der Verkäuferin zu übergebenden Flächen nicht zu den vertraglich vereinbarten Zeitpunkten an die Mieter übergeben werden. Gleiches gilt für noch ggf. laufende Ausbaurbeiten.

Haftung

Die Verkäuferin übernimmt die Haftung ausschließlich nach Maßgabe des Kaufvertrages. Sie haftet für sämtliche Mängel im Kontext mit der Errichtung des auf dem Kaufgrundstück befindlichen Gebäudes nach den gesetzlichen Bestimmungen des Werkvertragsrechts des BGB. Eine Haftung der Verkäuferin für Mängel des Kaufgrundstücks wurde grundsätzlich ausgeschlossen. Der Haftungsschluss gilt nicht für den Fall von Vorsatz, Arglist oder bei der Übernahme einer Garantie durch die Verkäuferin. Ferner haftet die Verkäuferin für Mängel am Kaufgrundstück, sofern diese zu Sachmängeln an dem errichteten Gebäude führen. Sämtliche Ansprüche und Rechte der Käuferin sind zudem – gleich aus welchem Rechtsgrund – ausgeschlossen, sollte die Käuferin positive Kenntnis der jeweils zugrunde liegenden Tatsachen haben.

Die Verkäuferin hat sicherungshalber an die Käuferin sämtliche ihr gegenüber Dritten zustehenden Ansprüche im Zusammenhang mit der Errichtung des auf dem Kaufgrundstück befindlichen Gebäudes mit Wirkung zum Übergabetag unter der aufschiebenden Bedingung abgetreten, dass die Verkäuferin mit ihren eigenen diesbezüglichen Verpflichtungen gegenüber der Käuferin in Verzug ist. Die Gewährleistungsansprüche der Käuferin gegenüber der Verkäuferin betreffend die Baumaßnahmen bleiben hiervon unberührt. Zur Sicherung der Gewährleistungsansprüche der Käuferin hinsichtlich der Errichtung des auf dem Kaufgrundstück befindlichen Gebäudes hat die Käuferin eine unbefristete, selbstschuldnerische und unwiderrufliche Bürgschaft der R+V Allgemeine Versicherung AG, Wiesbaden, vom 21.09.2020 i. H. v. 5 % des Haftungsbetrags (1.288.156,95 EUR) erhalten (siehe hierzu im Detail unter „Kaufpreis und Kaufpreiszahlung“).

Die Verkäuferin garantiert mit Blick auf den Übergabetag u. a., dass keine Forderungen aus Mietverträgen abgetreten oder verpfändet sind sowie keine Rechte Dritter an diesen Forderungen bestehen, keine der Käuferin unbekanntes zusätzlichen Vereinbarungen oder Nebenabreden zu den Mietverträgen bestehen, keine Arbeits- oder Dienstverhältnisse durch den Vollzug des Grundstückskaufvertrages auf die Käuferin übergehen werden, dass keine gerichtlichen oder außergerichtlichen Rechtsstreitigkeiten oder behördlichen Rechtsbehelfsverfahren mit der Verkäuferin oder deren Rechtsvorgänger anhängig sind oder angedroht wurden, alle erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse für das von der Verkäuferin errichtete Gebäude und die sonstigen baulichen Anlagen vorliegen, der Kaufgegenstand nicht von Rechten Dritter überbaut ist, keine unerledigten behördlichen Verfügungen oder Auflagen sowie behördlichen oder nachbarschaftlichen Beanstandungen des Kaufgegenstandes bestehen oder bevorstehen und in Bezug auf den Kaufgegenstand keine Beihilfen oder sonstigen öffentlichen Fördermittel gewährt worden sind.

Haftung	<p>Bei den vorgenannten Garantien handelt es sich um selbstständige Garantieverprechen, die zur Anspruchsberechtigung kein Verschulden auf Seiten der Verkäuferin voraussetzen.</p> <p>Im Falle einer Garantieverletzung kann die Käuferin ausschließlich Schadensersatz und Freistellung geltend machen. Der Rücktritt oder die Rückabwicklung im Rahmen des Schadensersatzes statt der Leistung ist in diesen Fällen ausgeschlossen. Die Verkäuferin hat dann den Zustand herzustellen, der bestünde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre (Naturalrestitution).</p> <p>Ansprüche der Käuferin können nur dann geltend gemacht werden, wenn die Garantieverletzung mindestens zu einem Nachteil oder einer Wertminderung von über 10.000 EUR (Freigrenze) für jede einzelne Garantieverletzung führt (Serienmängel werden insoweit addiert). Nach dem erstmaligen Erreichen der Freigrenze wird der gesamte Schaden erstattet und diese Grenze gilt für zukünftige Schäden nicht mehr. Der Verkäuferin bleibt in jedem Fall das Recht vorbehalten, die Folgen einer Garantieverletzung innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen, bevor die Käuferin Ersatz des in diesem Zusammenhang entstandenen Nachteils verlangen kann.</p> <p>Die Rechte und Ansprüche der Käuferin sind im Übrigen stets auf den endgültigen Kaufpreis (vgl. unter „Kaufpreis und Kaufpreiszahlung“) als absolute Höchstgrenze begrenzt. Weitere Ansprüche der Käuferin aufgrund gesetzlicher Mängelansprüche und eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage sind ausgeschlossen. Insoweit ist die Käuferin nicht berechtigt, vom Kaufvertrag – ganz oder teilweise – zurückzutreten oder sonstige Rechte zur Rückabwicklung geltend zu machen. Haftungsgrenzen finden keine Anwendung auf Ansprüche der Käuferin im Zusammenhang mit Steuern und Abgaben.</p> <p>Ansprüche und Rechte der Käuferin gegenüber der Verkäuferin wegen der Verletzung von Garantien verjähren innerhalb von 24 Monaten nach dem Übergabetag. Ansprüche der Käuferin gegenüber der Verkäuferin im Zusammenhang mit der Bauverpflichtung der Verkäuferin verjähren i. d. R. fünf Jahre nach Abnahme. Es gelten kürzere Verjährungsfristen u. a. für Leuchtmittel, gärtnerische Leistungen, Verschleißteile und Maschinenteile. Eine Verjährungsfrist von zehn Jahren besteht in Bezug auf Dachabdeckungen und -abdichtungen sowie erdberührte Teile, sofern durch die Käuferin eine zumindest jährliche Wartung des Daches und der Tiefgarage durchgeführt werden. Ansprüche der Käuferin im Zusammenhang mit Steuersachverhalten verjähren nicht vor Ablauf von sechs Monaten nach Eintritt der endgültigen formellen und materiellen Bestandskraft der den Ansprüchen zugrunde liegenden Festsetzungen, frühestens jedoch sechs Monate nach Eigentumsübergang.</p>
Übergang, Besitz, Nutzen und Lasten	<p>Am 01.10.2020 (Übergabetag) sind Besitz, Gefahr, Steuern, Nutzen und Lasten sowie sämtliche den Kaufgegenstand betreffenden öffentlich-rechtlichen Pflichten (einschließlich der Verkehrssicherungs- und Streupflicht) und öffentlich-rechtlichen Abgaben und Beschränkungen auf die Käuferin übergegangen.</p> <p>Ab dem Übergabetag stellt die Käuferin zudem die Verkäuferin von allen Ansprüchen Dritter frei, die sich ab diesem Zeitpunkt aus dem Zustand des Kaufgegenstandes ergeben können, soweit diese Ansprüche die Zeit ab dem Übergabetag betreffen.</p>
Übernahme von Verpflichtungen	Die Käuferin trat in Dienstleistungsverträge, Wartungs-, Ver- und Entsorgungsverträge sowie sonstige Vereinbarungen ein.
Eintragung Eigentümerwechsel im Grundbuch	Die Eigentumsumschreibung ist ausstehend. Es wurde zugunsten der Käuferin eine Auflassungsvormerkung eingetragen und die Eigentumsumschreibung beantragt.

Investitions- und Finanzierungsplan auf Ebene der Objektgesellschaft (Prognose)

	In EUR	In % der Gesamtinvestition
Investition		
Anschaffungskosten der Immobilien ¹	47.583.611	88,3
Anschaffungsnebenkosten (Gründerwerbsteuer)	2.379.181	4,4
Sonstige Kosten ²	449.649	0,8
Liquiditätsreserve	252.062	0,5
Gestundete Einlagen	3.228.237	6,0
Gesamtinvestitionssumme	53.892.740	100
Finanzierung		
Kommanditkapital Investmentgesellschaft ³	28.734.504	53,3
Kommanditkapital sonstige Gründungsgesellschafter	3.238.237	6,0
Eigenkapital gesamt	31.972.740	59,3
Fremdkapital	21.920.000	40,7
Gesamtfinanzierungssumme	53.892.740	100

1 Bei dem hier genannten Betrag handelt es sich um den Kaufpreis, den die Käuferin für den Erwerb der Immobilie maximal investieren muss („Höchstkaufpreis“). Dieser berechnet sich wie folgt:

„Vorläufiger Kaufpreis“ (vgl. Kaufvertragsbeschreibung S. 8)	46.384.882,25 EUR
zzgl. Abschlag/Einbehalt für noch nicht in Gang gesetzten Mietvertrag	930.740,62 EUR
zzgl. Barwerte für Mehrmieten bei noch nicht in Gang gesetzten Mietverträgen	158.307,31 EUR
zzgl. Barwerte für potenzielle Mehrmieten bei Leerstandsflächen	109.681,29 EUR
Höchstkaufpreis	47.583.611,47 EUR

2 Diese Position beinhaltet neben den Kosten für Notar und Grundbuchamt auch die Kosten für Baucontrolling.

3 Die Investmentgesellschaft beteiligt sich mit einem Eigenkapital i. H. v. 28.734.504 EUR an der Objektgesellschaft (nachfolgend „Kommanditbeteiligung an der Objektgesellschaft“). Neben der Finanzierung der Kommanditbeteiligung an der Objektgesellschaft fallen auf Ebene der Investmentgesellschaft Kosten und Vergütungen an. Bezogen auf die Kommanditbeteiligung an der Objektgesellschaft betragen die Vergütungen und Kosten (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages) bis zum Ende der Platzierungsphase 2.538.743 EUR sowie die Liquiditätsreserve 226.754 EUR. Somit wird auf Ebene der Investmentgesellschaft ein Eigenkapital i. H. v. 31.500.000 EUR benötigt, das schlussendlich durch den Beitritt von Anlegern auf Ebene der Investmentgesellschaft eingeworben wird (siehe hierzu nachstehendes Kapitel „Finanzierung des Immobilienerwerbs“).

Hinweis: EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

Warnhinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige Entwicklung.

Bewertung der Immobilie

Im Hinblick auf die von der Objektgesellschaft erworbene Immobilie liegt folgendes Markt-/Verkehrswertgutachten zum 01.10.2020 vor:

Markt-/Verkehrswertgutachten Immobilie

Gutachter	Wertermittlungsstichtag	Ergebnis des Bewertungsgutachtens
Wüest Partner Deutschland	01.10.2020	48,5 Mio. EUR

Finanzierung des Immobilienerwerbs

Das für die Investition in die Immobilie erforderliche Kapital hat die Objektgesellschaft zunächst im Rahmen einer Eigenkapitalzwischenfinanzierung aufgebracht.

Die Objektgesellschaft hat mit Vertrag vom 06.09.2019 in der Fassung des Nachtrags vom 23.09.2020 eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung i. H. v. bis zu 30.000.000 EUR bei der Wealth Management Capital Holding GmbH aufgenommen. Per 30.10.2020 war diese i. H. v. 22.336.485,95 EUR beansprucht. Die Eigenkapitalzwischenfinanzierung wird in Höhe der jeweiligen Inanspruchnahmen ab dem 06.09.2019 bis zur Rückzahlung mit 4% p.a. verzinst. Das für die Rückzahlung der Eigenkapitalzwischenfinanzierung erforderliche Eigenkapital hat die Objektgesellschaft im Wesentlichen von der Investmentgesellschaft erhalten, indem sich diese mit einer Pflichteinlage von 28.734.504 EUR an der Objektgesellschaft als Kommanditistin beteiligt hat (siehe hierzu Kapitel „Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft“). Dieses Kapital hat die Investmentgesellschaft wiederum aufgebracht, indem sie die von der Wealthcap Investment Services GmbH (nachfolgend „Darlehensgeberin Platzierungsgarantie“

genannt) abgegebene Platzierungs- und Einzahlungsgarantie i. H. v. bis zu 150.000.000 EUR am 30.10.2020 in Form eines Darlehens i. H. v. 28.980.000 EUR in Anspruch genommen hat (nachfolgend „Platzierungsdarlehen“). Die Verzinsung des Platzierungsdarlehens entspricht den Ausschüttungen, die die Darlehensgeberin Platzierungsgarantie von der Investmentgesellschaft für den betreffenden Zeitraum erhalten hätte, wenn sie der Investmentgesellschaft Kommanditkapital in Höhe der ausstehenden Darlehensvaluta zur Verfügung gestellt hätte. Das Platzierungsdarlehen wird sukzessive im Zuge der Einwerbung des Kommanditkapitals bei Anlegern auf Ebene der Investmentgesellschaft im Laufe der Platzierungsphase zurückgeführt werden.

Das für die Investition in die Immobilie erforderliche Fremdkapital i. H. v. rd. 21.920.000 EUR wird der Objektgesellschaft durch die DZ HYP AG (nachfolgend „Darlehensgeberin“ genannt) langfristig zur Verfügung gestellt (nachfolgend „langfristige Fremdfinanzierung“ oder „langfristiges Fremdkapital“ genannt).

Langfristige Fremdfinanzierung der Immobilie

Darlehensgeberin	DZ HYP AG
Darlehensnehmerin	Wealthcap Objekt Freiburg GmbH & Co. KG (vormals firmierend unter Wealthcap Objekt-Vorrat 28 GmbH & Co. KG)
Abschluss des Darlehensvertrages	18.09.2019, modifiziert durch den 1. Nachtrag für das Zinsfixing vom 19.09.2019
Darlehensnominalbetrag	Der Darlehensnehmerin wurde insgesamt ein Kreditkontingent i. H. v. 21.920.000 EUR ab dem 30.09.2020 zur Verfügung gestellt. Das Kreditkontingent untergliedert sich wie folgt: <ul style="list-style-type: none"> – endfälliger Kredit i. H. v. 18.927.000 EUR (nachfolgend „Kontingent A“) – revolvingende Kreditlinie i. H. v. 2.993.000 EUR (nachfolgend „Kontingent B“)
Verwendungszweck	Die Kreditmittel dienen ausschließlich der teilweisen Finanzierung des Erwerbs der Immobilie.
Laufzeit	Das Kontingent A und das Kontingent B (Kontingent A und Kontingent B gemeinsam auch das „Kreditkontingent“) sind spätestens am 30.09.2030 in Höhe des dann valutierenden Restkapitals zur Rückzahlung fällig.
Fälligkeit der Zinsen	Die Zinsen für das Kontingent A sind monatlich nachträglich, jeweils am Ende eines Kalendermonats zu zahlen. Die Zinsen für das Kontingent B sind jeweils zum Fälligkeitszeitpunkt der jeweiligen Euribor-Tranche zu zahlen.
Zinsen und Zinsbindung	Hinsichtlich des Kontingents A beträgt der Zinssatz gemäß dem 1. Nachtrag zum Darlehensvertrag ab dem 30.09.2020 1% p. a. und ist fest vereinbart bis zum 30.09.2030. Der Zinssatz für das Kontingent B beträgt ab Valutierung 0,95% p. a. Netto-Marge über dem 3-Monats-Euribor zzgl. Liquiditätskosten. Am 24.09.2020 wurden die Liquiditätskosten mit 0,59% p. a. bis 29.09.2021 fixiert. Der maßgebliche Nominalzinssatz wird für jede Zinsperiode auf Grundlage des zwei Bankarbeitstage vor erstmaliger Auszahlung bzw. Beginn der neuen Zinsperiode um ca. 11.00 Uhr MEZ von Reuters veröffentlichten 3-Monats-Euribor von der Darlehensgeberin festgelegt und der Darlehensnehmerin unter Nennung des Datums für den Zinszahlungstermin zusammen mit dem von der Darlehensnehmerin zu zahlenden Zinsbetrag unverzüglich mitgeteilt. Sinkt der Referenzzins unter „Null“ wird die Darlehensgeberin den Minuswert (Negativanteil) zugunsten der Darlehensnehmerin berücksichtigen und für die Dauer der jeweils laufenden Zinsperiode die vereinbarte Nominalmarge um den Negativanteil reduzieren, allerdings nicht über den Prozentsatz der vereinbarten Nominalmarge hinaus (Floor). Eine maximale Reduzierung führt mithin zu „null“.
Bereitstellungsprovision und Zusageprovision	Hinsichtlich des Kontingents A fallen Bereitstellungs-zinsen i. H. v. 0,25% pro Monat auf den jeweils nicht in Anspruch genommenen Kreditbetrag, maximal jedoch in Höhe des Zinssatzes für das Kontingent A, beginnend mit dem 01.07.2021, an. Hinsichtlich des Kontingents B fällt ein Zusagezins i. H. v. 0,20% p. a. auf den jeweils nicht in Anspruch genommenen Kreditbetrag, beginnend ab dem 01.07.2021, an. Bereitstellungs-zins und Zusagezins werden zeitanteilig und vierteljährlich nachträglich berechnet und fällig.
Tilgungen	Die Kreditmittel des Kreditkontingents sind am 30.09.2030 in Höhe des dann valutierenden Restkapitals zurückzuzahlen.

Sicherheiten und Verwertung

Neben dem AGB-Pfandrecht der Darlehensgeberin bestehen folgende Kreditsicherheiten:

- Buchgrundschuld zugunsten der Immobilie i. H. v. 21.920.000 EUR mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in die Immobilie in Höhe eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrags von 2.192.000 EUR nebst 15 % Zinsen und 10 % einmaliger Nebenleistung sowie Übernahme der persönlichen Haftung der Darlehensnehmerin und Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen der Darlehensnehmerin;
- Übernahme eines vollstreckbaren, abstrakten Schuldversprechens der Darlehensnehmerin für die Zahlung eines Geldbetrags i. H. v. 2.192.000 EUR nebst Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen der Darlehensnehmerin;
- zunächst stille Abtretung der Ansprüche auf Rückerstattung geleisteter Kaufpreiszahlungen im Falle der Rückabwicklung des abgeschlossenen Kaufvertrages die Immobilie betreffend;
- zunächst stille Abtretung der Mietzinsforderung aus sämtlichen bezüglich der Immobilie geschlossenen bzw. noch zu schließenden Mietverträgen;
- zunächst stille Abtretung der Rechte und Ansprüche der Käuferin aus dem im Kontext mit dem Kaufvertrag abgeschlossenen Garantiemietvertrag;
- zunächst stille Abtretung sämtlicher Rechte und Ansprüche gegen Architekten, Ingenieure, Bauunternehmen und sonstigen Verpflichteten;
- zunächst stille Abtretung der Rechte und Ansprüche aus den für das Beleihungsobjekt abgeschlossenen bzw. noch abzuschließenden Versicherungsverträgen (mit Ausnahme der Haftpflichtversicherung).

Kündigungsrechte

Die Darlehensgeberin ist unbeschadet gesetzlicher Kündigungsrechte und Kündigungsrechten nach Maßgabe der AGB-Banken berechtigt, das Kreditkontingent aus wichtigem Grund zu kündigen. Ein solcher wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- über das Vermögen der Darlehensnehmerin das Insolvenzverfahren beantragt wird oder wenn die Darlehensnehmerin die Zahlungen einstellt oder gegen sie die Zwangsvollstreckung wegen wesentlicher Forderungen eingeleitet wird,
 - wesentliche Teile des Vermögens der Darlehensnehmerin veräußert oder ins Ausland gebracht werden oder wesentliche Teile des Unternehmens länger als sechs Monate stillliegen,
 - die Darlehensnehmerin, ohne einen Zustimmungsbevollmächtigten im Inland zu haben, ihren Wohn- oder Geschäftssitz ins Ausland verlegt oder im Vermögen der Darlehensnehmerin eine Gesamtrechtsnachfolge im Wege des Erbanges eintritt oder eine Liquidation des Vermögens erfolgt,
 - sich nachträgliche Angaben der Darlehensnehmerin zu ihren Einkommens-/Ertrags- oder Vermögensverhältnissen oder zu sonstigen für die Darlehenszusage wesentlichen Umständen als unrichtig oder unvollständig erweisen,
-

Kündigungsrechte

- die Sicherheiten nicht ordnungsgemäß versichert sind und diese Mängel trotz Aufforderung der Darlehensgeberin innerhalb der von der Darlehensgeberin gesetzten Fristen nicht abgeholfen wird, wobei es einer Aufforderung nicht bedarf, wenn eine Abhilfe nicht zu erwarten ist,
 - die Darlehensnehmerin ihre Verpflichtung zur zeitnahen und regelmäßigen Offenlegung ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse oder ihrer sonstigen Verpflichtungen aus dem Darlehensverhältnis oder sonstiger im Zusammenhang mit den Darlehensverhältnis stehender Vereinbarungen nicht innerhalb eines Monats nach schriftlicher Mahnung erfüllt,
 - wenn nicht innerhalb angemessener Zeit, spätestens jedoch drei Monate nach Unterrichtung der Darlehensgeberin über bestimmte Maßnahmen, wie die Änderung der Gesellschaftsform der Darlehensnehmerin, eine Einigung über die Fortdauer des Darlehensvertragsverhältnisses erzielt werden konnte,
 - wenn die Darlehensnehmerin zur Bestellung oder Verstärkung von Sicherheiten verpflichtet ist und die Darlehensnehmerin ihrer Verpflichtung zur Bestellung oder Verstärkung von Sicherheiten nicht innerhalb einer von der Darlehensgeberin gesetzten angemessenen Frist nachkommt,
 - wenn die Darlehensnehmerin nicht innerhalb von 24 Monaten nach Abschluss des Darlehensvertrages die Darlehensvaluta abgerufen hat und/oder nicht sämtliche Bedingungen, Auszahlungsvoraussetzungen und Auflagen erfüllt hat,
 - wenn die Immobilie mit einem weiteren Grundpfandrecht ohne Zustimmung der Darlehensgeberin belastet wird.
-



Mietverträge

Insgesamt wurden 19 Mietverträge geschlossen. Nachfolgend werden die drei Hauptmieter – Unmässig Bauträgergesellschaft Baden mbH, HRworks GmbH und Hecht & Partner GmbH – gesondert dargestellt. Im Anschluss werden als „Sonstige Mieter“ die Mietverhältnisse der übrigen zehn Mieter dargestellt: (i) die Gastroflächen von Bilal Aloge (Restaurant „Damaskos“), Uhadé International GmbH (Restaurant „Taumi“) und Yasemin Korkut (Café), (ii) die Ladenflächen von Ayhan und Yusuf Yali (Friseursalon) und Duc Anh Vu (Beautysalon) und (iii) die Büroflächen von consus clinicmanagement GmbH, FERCHAU Engineering GmbH, Unmässig Immobilien Management GmbH, DAA Deutsche Angestellten Akademie GmbH (als Untermieter der Unmässig Bauträgergesellschaft Baden mbH) und HVW Hausverwaltungs-Gesellschaft Wiesler mbH. Es bestehen außerdem mit der Unmässig Bauträgergesellschaft Baden mbH zwei Generalmietverträge als Regelmietverträge mit privilegierter Untervermietungsregelung und insgesamt vier Garantiemietverträge, welche gesondert am Ende dieses Kapitels dargestellt werden.

Mit zwei Garantiemietverträgen werden zwei Leerflächen im EG (Gastronomie) und 1. OG (Büro) an die Unmässig Bauträgergesellschaft Baden mbH vermietet (nachfolgend „Garantiemietvertrag 1“). Der Garantmieter und die Verkäuferin sind berechtigt, der Käuferin Wealthcap Objekt Freiburg GmbH & Co. KG (im Zusammenhang mit der Darstellung des Garantiemietvertrages nachfolgend auch „Garantie Vermieter“) über die mit dem Garantiemietvertrag angemieteten Flächen Mietverträge mit Dritten anzutragen (Drittmietvertrag), welche nach den Regelungen des Kaufvertrages (s. o.) vom Garantie Vermieter übernommen werden (vgl. dazu Kapitel „Kaufvertrag“ und dort unter dem Punkt „Mietverhältnisse“). Der Garantmieter wird insofern aus dem Garantiemietvertrag entlassen.

Die dem Garantie Vermieter anzutragenden Mietverträge sollen als Basis der jeweiligen Verhandlungen einen dem Kaufvertrag anliegenden Mustergewerberaummietvertrag haben. Der mit der Verkäuferin im Kaufvertrag und mit dem Garantmieter im Garantiemietvertrag vereinbarte Ausbau der jeweiligen Fläche muss hierbei von vergleichbarer Qualität und Güte sein wie in der dem Kaufvertrag anliegenden jeweiligen Ausbaubeschreibungen vorgesehen. Der jeweilige Ausbau erfolgt gemäß den Garantiemietverträgen für die betroffenen Flächen durch den Garantmieter.

Die zwei anderen Garantiemietverträge betreffen die bereits an die Mieter Yasemin Korkut und Bilal Aloge vermieteten Flächen (nachfolgend „Garantiemietvertrag 2“). Die Mietverträge sind jedoch noch nicht vollständig in Gang gesetzt und die Garantiemietverträge 2 erfassen den Zeitraum bis zum Ingangsetzen der Mietverträge. Diese zwei Garantiemietverträge 2 weichen daher in ihren Regelungen vom Garantiemietvertrag 1 nur dahingehend ab, dass sie unter der auflösenden Bedingung stehen, dass die jeweiligen zugrunde liegenden Mietverträge in Gang gesetzt werden. Die Garantiemietverträge sind daher gemeinsam dargestellt.

Der Kaufvertrag regelt zudem eine Vielzahl von Mindestvoraussetzungen, welche die anzutragenden Mietverträge erfüllen müssen (vgl. dazu Kapitel „Kaufvertrag“ und dort den Punkt „Mietverhältnisse“).

Die Mietverträge beruhen alle auf demselben Mietvertragsmuster, etwaige Abweichungen sind im Einzelnen dargestellt.

Hauptmieter

Mieter	Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH
Mietzweck	Nutzung als Büro- und Lagerfläche
Mietfläche (Angaben gerundet)	<ul style="list-style-type: none">- 1.573 qm Bürofläche- 131 qm Lagerfläche- 170 qm Gemeinschaftsfläche- 5 Stellplätze in der Tiefgarage
Prognostizierte Jahresnettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2021 (gerundet)	333.404 EUR
Anfängliche Nettokaltmiete pro qm/Monat für Hauptnutzfläche per Mietbeginn (gerundet)	<ul style="list-style-type: none">- Bürofläche: 15 EUR- Lagerfläche: 8 EUR- Gemeinschaftsfläche: 15 EUR bzw. 8 EUR- Stellplätze: 90 EUR (pro Stellplatz)
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoption	<ul style="list-style-type: none">- Die Mietzeit hat am 30.07.2020 mit der Übergabe begonnen.- Das Mietverhältnis ist für die Dauer von 15 Jahren, gerechnet ab dem Monatsersten, der auf die Übergabe folgt (Festmietzeit), fest geschlossen und endet somit am 01.08.2035, 0.00 Uhr.- Das Mietverhältnis kann durch den Mieter einmalig um fünf Jahre verlängert werden (Verlängerungsoption).- Macht der Mieter von einem seiner Optionsrechte keinen Gebrauch, so läuft der Vertrag auf unbestimmte Zeit weiter, mit der Bestimmung, dass jede der Parteien den Vertrag jederzeit mit zwölfmonatiger Frist zum Quartalsende zu kündigen berechtigt ist.
Nebenkostenumlage	<ul style="list-style-type: none">- Der Mieter trägt die verbrauchsunabhängigen Nebenkosten (Betriebskosten und Kosten des Facility-Managements, Letztere als Pauschale i. H. v. 4,5% der jeweiligen Jahresnettokaltmiete).- Der Vermieter ist berechtigt, die Kosten eines Wärme-Contractors anteilig auf den Mieter umzulegen.
Sonderkündigungsrechte	Eine Kündigung aus wichtigem Grund durch den Vermieter ist über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus insbesondere möglich, wenn der Mieter trotz schriftlicher Abmahnung seitens des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes fortsetzt oder der Mieter die vereinbarte Mietsicherheit trotz Nachfrist nicht leistet.
Untervermietung	Die Untervermietung ist dem Mieter mit Zustimmung des Vermieters gestattet, die Letzterer nur aus wichtigem Grund verweigern kann.
Indexierung/Wertsicherungsklausel	Verändert sich zum Ablauf des Mietjahres der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis von 2010 = 100 gegenüber dem Indexpunktstand zum Zeitpunkt des Mietbeginns oder der dann letzten Anpassung der Miete aufgrund einer Preisindexveränderung nach oben oder unten, ändert sich mit Beginn des Mietjahres für das folgende Mietjahr die Miete im gleichen prozentualen Verhältnis.

Regelung zu Instandhaltung/Instandsetzung/Schönheitsreparaturen	<ul style="list-style-type: none"> - Der Vermieter übernimmt die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes an Dach und Fach sowie die sonstige Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen an den Gemeinschaftsflächen und haustechnischen Anlagen und Einrichtungen. Die Kosten werden als Teil der Nebenkosten anteilig auf den Mieter umgelegt bis zu einer maximalen Höhe von 10% einer Jahresnettokaltmiete im betroffenen Kalenderjahr. Die Instandsetzungskosten aller Anlagen der zentralen Betriebstechnik wie Heizung, Kühlung, Lüftung, Aufzüge etc. werden als Instandsetzungskosten auf den Mieter umgelegt. Der Vermieter trägt die Kosten alleine, wenn die Anlagen vollständig ersetzt werden muss. - Der Mieter führt alle in seinem Mietobjekt notwendigen Wartungs-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen einschließlich Anlagen und Einrichtungen durch, soweit es sich um Schäden aus seinem Risikobereich und seinem Mietgebrauch handelt. - Der Mieter führt auf eigene Kosten Schönheitsreparaturen (inkl. Reinigen der Bodenbeläge) in angemessenen Abständen in seinem Mietobjekt durch.
Mietsicherheit	Der Mieter hat spätestens acht Wochen vor Übergabe eine Kautions, z. B. auch in Form einer selbstschuldnerischen, unbefristeten Bankbürgschaft, i. H. v. drei Monatsbruttomieten zu stellen. Die Kautions ist bei Mietanpassung und bei Flächenänderungen ggf. zu erhöhen.
Haftung	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen umfassende Haftungsausschlüsse zugunsten des Vermieters. Der Vermieter haftet insbesondere nur für zu vertretende Verletzungen wesentlicher Vertragspflichten, Verletzungen des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit durch eine wenigstens fahrlässige Pflichtverletzung des Vermieters und für Schäden, die dem Vermieter durch seine Gebäudehaftpflichtversicherung erstattet werden. - Die Verkehrssicherungspflicht für die angemietete Fläche innerhalb des Mietobjekts obliegt dem Mieter.
Sonstiges	Eine Übertragung des Mietverhältnisses auf einen Dritten kann nur mit Zustimmung des Vermieters erfolgen, insbesondere bei einer (Teil-)Veräußerung des Betriebes des Mieters bzw. bei einem Gesellschafterwechsel von mehr als 25%, welche dem Vermieter mitzuteilen ist.

Mieter	HRworks GmbH
Mietzweck	Nutzung als Bürofläche
Mietfläche/Anzahl der Stellplätze (Angaben gerundet)	<ul style="list-style-type: none"> - 1.227 qm Bürofläche - 127 qm Gemeinschaftsfläche - 10 Stellplätze
Prognostizierte Jahresnettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2021 (gerundet)	254.399 EUR
Anfängliche Nettokaltmiete pro qm/Monat für Hauptnutzfläche per Mietbeginn (gerundet)	<ul style="list-style-type: none"> - Bürofläche: 15 EUR - Gemeinschaftsfläche: 15 EUR - Stellplätze: 90 EUR (pro Stellplatz)
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoption	<ul style="list-style-type: none"> - Die Mietzeit hat mit der Übergabe am 09.07.2020 begonnen. - Das Mietverhältnis wird für sechs Jahre, beginnend mit dem Monatsersten, der der Übergabe folgt, fest geschlossen. Es endet also am 01.08.2026, 0.00 Uhr. - Das Mietverhältnis kann durch den Mieter einmalig um fünf Jahre verlängert werden (Verlängerungsoption). - Wird das Mietverhältnis nicht fristgerecht gekündigt oder die Verlängerungsoption ausgeübt, so läuft der Vertrag auf unbestimmte Zeit weiter, mit der Bestimmung, dass jede der Parteien den Vertrag jederzeit mit zwölfmonatiger Frist zu kündigen berechtigt ist.
Nebenkostenumlage	<ul style="list-style-type: none"> - Der Mieter trägt wie auch sonst üblich die verbrauchsunabhängigen Nebenkosten (Betriebskosten und Kosten der Verwaltung). Die Kosten für die Verwaltung trägt der Mieter pauschal i. H. v. 4,5% der jeweiligen Jahresnettokaltmiete. - Die Kosten der Versorgung durch einen Wärme-Contractor sind in voller Höhe für seinen exklusiven Mietbereich und anteilig für die Gemeinschaftsflächen vom Mieter zu tragen. - Der Vermieter kann die Nebenkosten jährlich um maximal 10 % erhöhen.
Sonderkündigungsrechte	Eine Kündigung aus wichtigem Grund durch den Vermieter ist über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus insbesondere möglich, wenn der Mieter trotz schriftlicher Abmahnung seitens des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes fortsetzt oder der Mieter die vereinbarte Mietsicherheit trotz Nachfrist nicht leistet.
Untervermietung	Die Untervermietung ist dem Mieter mit Zustimmung des Vermieters gestattet, die Letzterer nur aus wichtigem Grund verweigern kann.
Indexierung/Wertsicherungsklausel	Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis von 2010 = 100 um mehr als sechs Prozentpunkte gegenüber dem Indexpunktstand des Monats des Mietbeginns oder der dann letzten Anpassung der Miete aufgrund einer Preisindexveränderung nach oben oder unten, so ist jede Partei berechtigt, eine Anpassung des Mietzinses zu verlangen. Die Mietzinsveränderung beträgt 100 % der prozentualen Veränderung des Indexes. Nach der ersten Indexänderung gilt die Anpassung des Indexes jährlich, unabhängig von der Höhe der Veränderung, jeweils zum 01.01. des folgenden Kalenderjahres.

Regelung zu Instandhaltung/Instandsetzung/ Schönheitsreparaturen	<ul style="list-style-type: none"> - Der Vermieter ist auf eigene Kosten zur Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung von Dach und Fach verpflichtet. Darüber hinaus ist der Vermieter zur vollständigen Erneuerung der Anlagen der zentralen Betriebstechnik verpflichtet, wenn eine Reparatur nicht mehr wirtschaftlich ist, ansonsten werden die Instandhaltungskosten bis zu einer Höhe von 10% der Jahresnettokaltmiete auf den Mieter umgelegt. - Der Vermieter ist außerdem für die Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen der Gemeinschaftsflächen, haustechnischen Anlagen und Einrichtungen verantwortlich, die Kosten trägt der Mieter anteilig bis zu einer Höhe von 10% einer Jahresnettokaltmiete. - Der Mieter führt auf seine Kosten alle in seinem Mietobjekt notwendigen Wartungs-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen, einschließlich Anlagen und Einrichtungen, fachgerecht durch, soweit die Maßnahmen durch seinen Mietgebrauch veranlasst oder ihrem Risikobereich zuzuordnen sind. - Der Mieter ist verpflichtet, bei Bedarf Schönheitsreparaturen innerhalb seines Mietgegenstandes auf eigene Kosten fachgerecht auszuführen, inkl. der Erneuerung der Teppichböden und sonstigen Bodenbeläge.
Mietsicherheit	<p>Der Mieter hat spätestens acht Wochen vor Mietbeginn eine Mietsicherheit i. H. v. drei Monatsbruttomieten in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft zu stellen. Er hat sie entsprechend anzupassen, wenn sich die Miete wegen Anpassung an den Verbraucherpreisindex ändert und bei Vorliegen einer Flächenabweichung.</p>
Haftung	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen umfassende Haftungsausschlüsse zugunsten des Vermieters. Der Vermieter haftet insbesondere nur für zu vertretende Verletzungen wesentlicher Vertragspflichten, Verletzungen des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit durch eine wenigstens fahrlässige Pflichtverletzung des Vermieters und für Schäden, die dem Vermieter durch seine Gebäudehaftpflichtversicherung erstattet werden. - Die Verkehrssicherungspflicht für die angemietete Fläche innerhalb des Mietobjekts obliegt dem Mieter.
Sonstiges	<p>Eine Übertragung des Mietverhältnisses auf einen Dritten kann nur mit Zustimmung des Vermieters erfolgen, insbesondere bei einer (Teil-)Veräußerung des Betriebes des Mieters bzw. bei einem Gesellschafterwechsel von mehr als 25%, welche dem Vermieter mitzuteilen ist.</p>

Mieter	Hecht & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Mietzweck	Nutzung für Büroräume und den damit verbundenen Nebenzwecken
Mietfläche/Anzahl der Stellplätze (Angaben gerundet)	<ul style="list-style-type: none"> - 781 qm Bürofläche - 81 qm Gemeinschaftsfläche zur Mitbenutzung - 2 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage
Prognostizierte Jahresnettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2021 (gerundet)	150.468 EUR
Anfängliche Nettokaltmiete pro qm/Monat für Hauptnutzfläche per Mietbeginn (gerundet)	<ul style="list-style-type: none"> - Bürofläche: 14,25 EUR - Gemeinschaftsfläche: 14,25 EUR - Stellplätze: 90 EUR (pro Stellplatz)
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoption	<ul style="list-style-type: none"> - Die Mietzeit hat am 01.09.2020 mit der Übergabe begonnen. - Das Mietverhältnis ist ab der Übergabe für die Dauer von zehn Jahren und einem Monat (Festmietzeit) fest geschlossen und endet am 01.10.2030, 0.00 Uhr. - Das Mietverhältnis kann durch den Mieter einmalig um fünf Jahre verlängert werden (Verlängerungsoption). - Nach Ablauf der Mietzeit verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von zwölf Monaten zum Quartalsende schriftlich gekündigt werden.
Nebenkostenumlage	<ul style="list-style-type: none"> - Der Mieter trägt wie auch sonst üblich die verbrauchsunabhängigen Nebenkosten (Betriebskosten und Kosten der kaufmännischen und technischen Verwaltung). Die Kosten für die Verwaltung trägt der Mieter pauschal i. H. v. 4,5 % der jeweiligen Jahresnettokaltmiete. - Der Mieter trägt bei Abschluss eines Wärme-Contractor-Vertrages die dadurch entstehenden Kosten der Lieferung inkl. der enthaltenen Anteile für Investitionen, Abschreibungen, Instandsetzung etc.
Sonderkündigungsrechte	Eine Kündigung aus wichtigem Grund durch den Vermieter ist über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus insbesondere möglich, wenn der Mieter trotz schriftlicher Abmahnung seitens des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes fortsetzt oder der Mieter die vereinbarte Mietsicherheit trotz Nachfrist nicht leistet.
Untervermietung	Die Untervermietung ist dem Mieter mit Zustimmung des Vermieters gestattet, die Letzterer nur aus wichtigem Grund verweigern kann.
Indexierung/Wertsicherungsklausel	Ändert sich zum Ablauf eines Mietjahres der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ (Basis 2010 = 100) gegenüber dem Stand im Monat des Mietbeginns oder gegenüber der jeweils letzten Mietanpassung, so ändert sich mit Beginn des Mietjahres für die folgenden Mietjahre die Gesamtnettokaltmiete im gleichen prozentualen Verhältnis.

Regelung zu Instandhaltung/Instandsetzung/Schönheitsreparaturen	<ul style="list-style-type: none"> - Der Vermieter ist auf eigene Kosten zur Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung von Dach und Fach verpflichtet. Darüber hinaus ist der Vermieter zur vollständigen Erneuerung der Anlagen der zentralen Betriebstechnik verpflichtet, wenn eine Reparatur nicht mehr wirtschaftlich ist, ansonsten werden die Instandhaltungskosten auf den Mieter umgelegt. - Der Vermieter ist außerdem für die Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen der Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsanlagen verantwortlich, die Kosten trägt der Mieter anteilig bis zu einer Höhe von 10 % einer Jahresnettokaltmiete. - Der Mieter führt auf seine Kosten alle in seinem Mietobjekt notwendigen Wartungs-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen, einschließlich Anlagen und Einrichtungen, fachgerecht durch, soweit die Maßnahmen durch seinen Mietgebrauch veranlasst oder ihrem Risikobereich zuzuordnen sind.
Mietsicherheit	<p>Der Mieter hat eine Mietsicherheit, z. B. in Form einer selbstschuldnerischen, unbefristeten Bankbürgschaft, über drei Monatsbruttomieten, d. h. inkl. der Nebenkostenvorauszahlungen, spätestens acht Wochen vor Übergabe des Mietobjekts zu stellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Erhöhung der Miete wegen Anpassung der Wertsicherung oder bei Flächenänderungen hat der Mieter die Kautionsentsprechung zu erhöhen. - Bei einem Mieterwechsel oder einem Gesellschafterwechsel über 25 % kann der Vermieter zusätzliche Mietsicherheiten verlangen, wenn sich die Haftungs- oder Bonitätsgrundlagen für ihn nachteilig verändern.
Haftung	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen zugunsten des Vermieters weitgehende Haftungsausschlüsse. Der Vermieter haftet insbesondere nur für Verletzungen des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit durch eine wenigstens fahrlässige Pflichtverletzung des Vermieters, für die schuldhaftige Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht und für Schäden, die dem Vermieter durch seine Gebäudehaftpflichtversicherung erstattet werden. - Der Mieter haftet für Beschädigungen im und am Mietgegenstand, soweit er diese zu vertreten hat. Er haftet insbesondere auch für Schäden, die seine Mitarbeiter, Gäste, Kunden, von ihm beauftragte Personen, Mieter oder Angehörige der vorgenannten Personengruppen zu vertreten haben. - Der Mieter trägt die Verkehrssicherungspflicht innerhalb des Mietobjekts.
Sonstiges	<p>Eine Übertragung des Mietverhältnisses auf einen Dritten kann nur mit Zustimmung des Vermieters erfolgen, insbesondere bei einer (Teil-)Veräußerung des Betriebes des Mieters bzw. bei einem Gesellschafterwechsel von mehr als 25 %, welche dem Vermieter mitzuteilen ist.</p>

Sonstige Mieter

Sonstige Mieter	HVW Hausverwaltungs-Gesellschaft Wiesler mbH, Uhade International GmbH, Unmüssig Immobilien Management GmbH, consus clinicmanagement GmbH, FERCHAU Engineering GmbH, Ayhan und Yusuf Yali, Duc Anh Vu, Yasemin Korkut, Bilal Aloge, DAA Deutsche Angestellten Akademie GmbH (Untermieter der Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH)
Mietzweck	Nutzung für Büroräume, Gastronomie, Ladenfläche und Lagerfläche und den damit verbundenen Nebenzwecken
Mietfläche/Anzahl der Stellplätze (Angaben gerundet)	<ul style="list-style-type: none">- 390 bis 740 qm Bürofläche- 141 bis 389 qm Gastronomiefäche- 80 bis 266 qm Ladenfläche- 5 bis 70 qm Gemeinschaftsfläche- 7 bis 99 qm Lagerfläche- 0 bis 12 Stellplätze
Prognostizierte Jahresnettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2021 (gerundet)	847.351 EUR (inkl. anteiliger Miete aus dem Garantmietvertrag 2 für die Flächen „Café Korkut“ und „Restaurant Damaskos“)
Anfängliche Nettokaltmiete pro qm/Monat für Hauptnutzfläche per Mietbeginn (gerundet)	<ul style="list-style-type: none">- Bürofläche: 14 EUR bis 15 EUR- Lager- und sonstige Flächen: 8 EUR- Gastronomiefäche: 22 EUR bis 30 EUR- Ladenfläche: 20 EUR- Gemeinschaftsfläche: 0 EUR bis 30 EUR- Stellplätze: 90 EUR (pro Stellplatz)
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoption	<ul style="list-style-type: none">- Die Mietverhältnisse haben zwischen dem 29.06.2020 und dem 30.07.2020 begonnen. Das (Unter-)Mietverhältnis mit DAA beginnt voraussichtlich im Oktober 2020, das Mietverhältnis mit Yasemin Korkut voraussichtlich im Dezember 2020 und das Mietverhältnis mit Bilal Aloge voraussichtlich im Januar 2021.- Die Mietverhältnisse sind für die Dauer von ca. fünf bis 15 Jahren (Festmietzeit) fest geschlossen.- Alle Mietverhältnisse können durch den jeweiligen Mieter einmal um fünf Jahre verlängert werden (Verlängerungsoptionen). Wird der jeweilige Mietvertrag nicht rechtzeitig vor Ablauf gekündigt, verlängert er sich automatisch auf unbestimmte Zeit.
Nebenkostenumlage	<ul style="list-style-type: none">- Der jeweilige Mieter trägt wie auch sonst üblich die verbrauchsunabhängigen Nebenkosten (Betriebskosten).- Der Vermieter ist berechtigt, die Kosten eines Wärme-Contractors anteilig auf den jeweiligen Mieter umzulegen.- Der jeweilige Mieter trägt außerdem die Kosten der kaufmännischen und technischen Verwaltung des Objekts, begrenzt auf 3 % p. a. bis 4,5 % p. a. der jährlichen Nettokaltmiete.
Sonderkündigungsrechte	Eine Kündigung aus wichtigem Grund durch den Vermieter ist über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus insbesondere möglich, wenn der jeweilige Mieter trotz schriftlicher Abmahnung seitens des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes fortsetzt oder der Mieter die vereinbarte Mietsicherheit trotz Nachfrist nicht leistet.

Indexierung/Wertsicherungsklausel	Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis von 2015 = 100 gegenüber dem Indexpunktstand zum Zeitpunkt des jeweiligen Mietbeginns oder der dann letzten Anpassung der Miete aufgrund einer Preisindexveränderung nach oben oder nach unten, so ändert sich der Mietzins für das folgende Jahr im gleichen prozentualen Verhältnis.
Regelungen zu Instandhaltung/Instandsetzung/Schönheitsreparaturen	<ul style="list-style-type: none"> - Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach werden vollumfänglich vom Vermieter getragen und nicht auf den Mieter umgelegt. - Alle Mietverträge legen die Kosten der vollständigen Erneuerung aller Anlagen der zentralen Betriebstechnik explizit dem Vermieter auf. Der Vermieter ist daneben für die Durchführung von Schönheitsreparaturen und für die Instandhaltung und Instandsetzung der Gemeinschaftsflächen und -anlagen verantwortlich. Die Kosten dafür kann der Vermieter auf den jeweiligen Mieter anteilig bis einer Höhe von maximal 5 % bis 10 % einer Jahresnettomiete umlegen. - Der jeweilige Mieter ist verantwortlich für die Durchführung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb seines Mietobjekts. - Der jeweilige Mieter führt auf eigene Kosten Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, Reinigen der Bodenbeläge) in angemessenen Abständen durch.
Mietsicherheit	<p>Eine Mietsicherheit in Form einer Bankbürgschaft in Höhe des Drei- bis Fünffachen der anfänglichen Monatsbruttomiete ist vertraglich mit allen Mietern vereinbart. Anstelle der Bürgschaft darf die Sicherheit in Form einer Barkaution in gleicher Höhe erbracht werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Vermieter kann eine Erhöhung der jeweiligen Mietkaution verlangen, wenn auf Seiten des Mieters eine Änderung der Rechtsform eintritt oder der Betrieb in Teilen oder als Ganzes veräußert wird und sich dadurch die Haftungs- und Bonitätsgrundlagen zum Nachteil des Vermieters verändern. - Die Mietsicherheit ist spätestens nach zwei erfolgten Mieterhöhungen ebenfalls anzupassen.
Haftung	<ul style="list-style-type: none"> - Für den Vermieter sind umfassende Haftungsausschlüsse vereinbart. Der Vermieter haftet insbesondere nur für zu vertretende Verletzungen wesentlicher Vertragspflichten, Verletzungen des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit durch eine wenigstens fahrlässige Pflichtverletzung des Vermieters und für Schäden, die dem Vermieter durch seine Gebäudehaftpflichtversicherung erstattet werden. - Die Verkehrssicherungspflichten innerhalb des jeweiligen Mietobjekts trägt der jeweilige Mieter.
Sonstiges	Alle Mieter, bis auf FERCHAU Engineering GmbH, können die Miete mindern, wenn der Minderungsanspruch anerkannt, entscheidungsreif oder rechtskräftig festgestellt ist. Die Mieter Duc Anh Vu, Uhadé International GmbH und Bilal Aloge sind außerdem nicht zur Minderung berechtigt und/oder können nicht Beseitigung des Mangels vom Vermieter verlangen, wenn es im Sommer zu erhöhten Temperaturen innerhalb des Mietobjekts aufgrund der fehlenden Klimaanlage kommt. Das Fehlen der Klimaanlage ist im Rahmen des Mietzinses berücksichtigt.

Generalmietvertrag 1 und 2

Mieter	Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH
Mietzweck	Nutzung als Büroflächen
Mietfläche/Anzahl der Stellplätze (Angaben gerundet)	<ul style="list-style-type: none">- 493 qm Bürofläche inkl. Gemeinschaftsflächen im 2. OG (Generalmietvertrag 1)- 426 qm Bürofläche inkl. Gemeinschaftsflächen im 3. OG (Generalmietvertrag 2)
Prognostizierte Jahresnettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2021 (gerundet)	159.266 EUR
Anfängliche Nettokaltmiete pro qm/Monat für Hauptnutzfläche per Mietbeginn (gerundet)	<ul style="list-style-type: none">- Bürofläche: 14,25 EUR und 14,50 EUR- Gemeinschaftsfläche: 14,25 EUR und 14,50 EUR
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoption	<ul style="list-style-type: none">- Das jeweilige Mietverhältnis hat mit der Übergabe am 02.09.2020 begonnen.- Das jeweilige Mietverhältnis ist für die Dauer von fünf Jahren und einem Monat (Festmietzeit) fest geschlossen und endet somit am 01.10.2025, 0.00 Uhr. Der Mieter hat jeweils eine einmalige Verlängerungsoption für weitere fünf Jahre.
Nebenkostenumlage	<ul style="list-style-type: none">- Der Mieter trägt die üblichen verbrauchsunabhängigen Nebenkosten (Betriebskosten).- Der Vermieter ist berechtigt, die Kosten eines Wärme-Contractors anteilig auf den Mieter umzulegen.- Der Mieter trägt außerdem die Kosten der kaufmännischen und technischen Verwaltung des Objekts, begrenzt auf 4,5% p. a. der jährlichen Nettokaltmiete.
Sonderkündigungsrechte/Rücktrittsrecht	Eine Kündigung aus wichtigem Grund durch den Vermieter ist über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus insbesondere möglich, wenn der jeweilige Mieter trotz schriftlicher Abmahnung seitens des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes fortsetzt oder der Mieter die vereinbarte Mietsicherheit trotz Nachfrist nicht leistet.
Indexierung/Wertsicherungsklausel	Ändert sich zum Ablauf eines Mietjahres der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ (Basis 2015 = 100) gegenüber dem Stand im Monat des Mietbeginns oder gegenüber der jeweils letzten Mietanpassung, so ändert sich mit Beginn des Mietjahres für die folgenden Mietjahre die Gesamtnettokaltmiete im gleichen prozentualen Verhältnis.
Regelungen zu Instandhaltung/Instandsetzung/ Schönheitsreparaturen	<ul style="list-style-type: none">- Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach werden vollumfänglich vom Vermieter getragen und nicht auf den Mieter umgelegt.- Die Kosten der vollständigen Erneuerung aller Anlagen der zentralen Betriebstechnik trägt ebenfalls ausschließlich der Vermieter. Der Vermieter ist daneben für die Durchführung von Schönheitsreparaturen und für die Instandhaltung und Instandsetzung der Gemeinschaftsflächen und -anlagen verantwortlich. Die Kosten dafür werden anteilig bis einer Höhe von maximal 10% einer Jahresnettomiete dem Mieter auferlegt.- Der Mieter ist verantwortlich für die Durchführung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie für Schönheitsreparaturen innerhalb seines Mietobjekts.

Mietsicherheit	Der Mieter hat keine gesonderte Mietsicherheit gestellt. Der Vermieter ist durch den „Einbehalt Generalmietvertrag“ abgesichert (vgl. dazu Kapitel „Kaufvertrag“, unter dem Punkt „Kaufpreis und Kaufpreiszahlung“).
Vermieterpflichten im Zusammenhang mit der Untervermietung	Der Vermieter ist verpflichtet, einer Untervermietung zuzustimmen, wenn die in dem Kaufvertrag festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind. Der Vermieter ist außerdem verpflichtet, als Vermieter in das Untermietverhältnis einzutreten, wenn der jeweilige Generalmietvertrag beendet ist.
Haftung	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="635 763 1501 929">– Es bestehen umfassende Haftungsausschlüsse zugunsten des Vermieters. Der Vermieter haftet insbesondere nur für zu vertretende Verletzungen wesentlicher Vertragspflichten, Verletzungen des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit durch eine wenigstens fahrlässige Pflichtverletzung des Vermieters und für Schäden, die dem Vermieter durch seine Gebäudehaftpflichtversicherung erstattet werden. <li data-bbox="635 936 1501 996">– Die Verkehrssicherungspflichten innerhalb des jeweiligen Mietobjekts trägt der jeweilige Mieter. <li data-bbox="635 1003 1501 1064">– Der Mieter kann die Miete nur mindern, wenn das Minderungsrecht anerkannt, entscheidungsreif oder rechtskräftig festgestellt ist.

Garantiemietverträge

Mieter	Unmüssig Bauträgergesellschaft Baden mbH
Mietzweck	Nutzung als Büro- bzw. Gastronomiefläche
Mietfläche/Anzahl der Stellplätze (Angaben gerundet)	<ul style="list-style-type: none">- 612 qm Bürofläche- 52 bis 292 qm Gastronomiefläche- 29 bis 99 qm Lager- und sonstige Flächen- 0 Stellplätze
Prognostizierte Jahresnettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2021 (gerundet)	258.400 EUR
Anfängliche Nettokaltmiete pro qm/Monat für Hauptnutzfläche per Mietbeginn (gerundet)	<ul style="list-style-type: none">- Bürofläche: 14 EUR- Gastronomie: 20 EUR bis 27 EUR- Gemeinschaftsflächen: 0 EUR bis 27 EUR- Lagerfläche: 8 EUR
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoption	<ul style="list-style-type: none">- Die Mietverhältnisse haben am 01.10.2020 begonnen.- Die Mietverhältnisse sind für die Dauer von zwei Jahren (Festmietzeit) fest geschlossen, sofern Mietverträge abgeschlossen bzw. in Gang gesetzt werden, endet die Laufzeit entsprechend früher. Es besteht keine Option zur Verlängerung der Mietzeit.
Nebenkostenumlage	<ul style="list-style-type: none">- Der Mieter trägt die üblichen verbrauchsunabhängigen Nebenkosten (Betriebskosten).- Der Vermieter ist berechtigt, die Kosten eines Wärme-Contractors anteilig auf den Mieter umzulegen.- Der Mieter trägt außerdem die Kosten der kaufmännischen und technischen Verwaltung des Objekts, begrenzt auf 3% p. a. der jährlichen Nettokaltmiete.
Sonderkündigungsrechte/Rücktrittsrecht	Eine Kündigung aus wichtigem Grund durch den Vermieter ist über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus insbesondere möglich, wenn der jeweilige Mieter trotz schriftlicher Abmahnung seitens des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes fortsetzt oder der Mieter die vereinbarte Mietsicherheit trotz Nachfrist nicht leistet.
Indexierung/Wertsicherungsklausel	Die Parteien haben keine Wertsicherung der Miete vereinbart.
Regelungen zu Instandhaltung/Instandsetzung/ Schönheitsreparaturen	<ul style="list-style-type: none">- Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung von Dach und Fach werden vollumfänglich vom Vermieter getragen und nicht auf den Mieter umgelegt.- Die Kosten der vollständigen Erneuerung aller Anlagen der zentralen Betriebstechnik trägt ebenfalls ausschließlich der Vermieter. Der Vermieter ist daneben für die Durchführung von Schönheitsreparaturen und für die Instandhaltung und Instandsetzung der Gemeinschaftsflächen und -anlagen verantwortlich. Die Kosten dafür werden anteilig bis einer Höhe von maximal 10% einer Jahresnettomiete dem Mieter auferlegt.- Der Mieter ist verantwortlich für die Durchführung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie für Schönheitsreparaturen innerhalb seines Mietobjekts.

Mietsicherheit

Der Mieter hat keine gesonderte Mietsicherheit zu erbringen.

Haftung

- Es bestehen umfassende Haftungsausschlüsse zugunsten des Vermieters. Der Vermieter haftet insbesondere nur für zu vertretende Verletzungen wesentlicher Vertragspflichten, Verletzungen des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit durch eine wenigstens fahrlässige Pflichtverletzung des Vermieters und für Schäden, die dem Vermieter durch seine Gebäudehaftpflichtversicherung erstattet werden.
 - Die Verkehrssicherungspflichten innerhalb des jeweiligen Mietobjekts trägt der jeweilige Mieter.
 - Der Mieter kann die Miete nur mindern, wenn das Minderungsrecht anerkannt, entscheidungsreif oder rechtskräftig festgestellt ist.
-

Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft

Die Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Freiburg GmbH & Co. KG wurde am 07.02.2019 gegründet und am 17.04.2019 ins Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 110582 eingetragen.

Mit Zustimmung aller Gesellschafter wurde der Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft mit Wirkung zum 01.10.2020 neu gefasst. Der neu gefasste Gesellschaftsvertrag enthält im Wesentlichen die folgenden Regelungen:

Gegenstand der Objektgesellschaft	Gegenstand der Objektgesellschaft ist u. a. der Erwerb von Liegenschaften mit aufstehenden Gebäuden in Deutschland, die Bebauung von Grundstücken mit Gebäuden sowie die Vermietung und Verwaltung der Gebäude.
Gesellschafter und Gesellschaftskapital der Objektgesellschaft, Kapitalerhöhung	<ul style="list-style-type: none">- Komplementärin: Wealthcap Immobilien 42 Komplementär GmbH, leistet keine Einlage.- Geschäftsführende Kommanditistin: Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit einer Pflichteinlage i. H. v. 8.990 EUR.- Kommanditisten: Wealthcap Immobilien 1 GmbH & Co. KG mit einer Pflichteinlage i. H. v. 3.229.247 EUR (nach Kapitalerhöhung gemäß Gesellschaftsvertrag), wobei die Einzahlungen der Einlage der Wealthcap Immobilien 1 GmbH & Co. KG in Höhe eines Betrags von 3.228.237 EUR bis zum Ende der Laufzeit der Objektgesellschaft bzw. bis zu ihrem jeweiligen Ausscheiden aus der Objektgesellschaft – je nachdem, welcher Zeitpunkt eher eintritt – gestundet sind. Die Stundung kann von der Objektgesellschaft insoweit bereits früher beendet werden, wie ihr ein zusätzlicher Liquiditätsbedarf entsteht. Der gestundete Betrag ist mit 3,5% p. a. zu verzinsen. Soweit der Zinsdienst der Wealthcap Immobilien 1 GmbH & Co. KG nicht aus den Ausschüttungen der Objektgesellschaft bestritten werden kann, ist die Wealthcap Immobilien 1 GmbH & Co. KG berechtigt, eine Stundung der Zinsen längstens bis zu ihrem jeweiligen Ausscheiden aus der Objektgesellschaft zu verlangen. Die geschäftsführende Kommanditistin ist in Abstimmung mit der Wealthcap Immobilien 1 GmbH & Co. KG berechtigt, deren Einlage zu erhöhen bzw. auf bis zu minimal 5,1% zu vermindern.- Weiterer Kommanditist: die Investmentgesellschaft mit einer Pflichteinlage i. H. v. 28.734.504 EUR (nach Kapitalerhöhung gemäß Gesellschaftsvertrag).- Die Haftsumme der Kommanditisten beträgt jeweils 1% ihrer Pflichteinlage.- Kommanditkapital der Objektgesellschaft (nach Kapitalerhöhung gemäß Gesellschaftsvertrag): 31.972.740 EUR.
Vertretung und Geschäftsführung	Die Komplementärin ist grundsätzlich von der Geschäftsführung der Objektgesellschaft ausgeschlossen, soweit sie nicht aus zwingenden gesetzlichen Gründen zur Geschäftsführung verpflichtet ist. Die Geschäftsführung und Vertretung (Generalvollmacht und Einzelvertretungsberechtigung) der Objektgesellschaft obliegt der geschäftsführenden Kommanditistin. Die wesentlichen Geschäftsführungsaufgaben bedürfen grundsätzlich nicht der Zustimmung der Gesellschafter (insbesondere alle Geschäftsführungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Verwaltung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien).

Gesellschafterbeschlüsse der Objektgesellschaft	<p>Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Der Zustimmung von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin bedürfen bestimmte Beschlussgegenstände wie beispielsweise Änderungen des Gesellschaftsvertrages, die Auflösung der Objektgesellschaft sowie grundsätzlich auch der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken.</p> <p>Eine Entscheidung über Nachschusspflichten der Gesellschafter und über eine Fortsetzung der Objektgesellschaft als offene Handelsgesellschaft im Falle des ersatzlosen Ausscheidens der Komplementärin kann nur durch einen einstimmigen Beschluss aller Stimmen der Gesellschafter getroffen werden. Je 1 EUR der Beteiligung eines Gesellschafters am Festkapital der Objektgesellschaft gewähren eine Stimme.</p>
Vergütungen der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin der Objektgesellschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Für die Übernahme des Haftungsrisikos erhält die Komplementärin ab dem Geschäftsjahr 2021 eine jährliche Haftungsvergütung i. H. v. 5.000 EUR. - Die geschäftsführende Kommanditistin erhält ab dem Geschäftsjahr 2021 für die Wahrnehmung der Geschäftsführung eine anfängliche jährliche Vergütung von 0,30 % der kumulierten Pflichteinlagen. - Die jährlichen Vergütungen der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin sind ab dem Geschäftsjahr 2021 jeweils zum 30.06. eines jeden Jahres zur Zahlung fällig, d. h., erstmals ist die Vergütung zum 30.06.2021 zur Zahlung fällig. Zudem sind die jährlichen Vergütungen der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin für das Geschäftsjahr 2020 ab dem 01.10.2020 zu berechnen und mit Vertragsschluss zur Zahlung fällig, wobei etwaige unter dem vormaligen Gesellschaftsvertrag gezahlten Vergütungen bei der Berechnung der Vergütung anzurechnen sind. Im Übrigen entstehen die vorstehend genannten jährlichen Vergütungen in Rumpfgeschäftsjahren, bei neuem Abschluss des Gesellschaftsvertrages oder der Vergütungsabrede jeweils zeitanteilig, beispielsweise ab Abschluss der Vergütungsabrede, sowie auch in Verlustjahren. - Bei der Veräußerung der Immobilie(n) der Objektgesellschaft hat die geschäftsführende Kommanditistin für die Aufbereitung und Betreuung des Verkaufsprozesses Anspruch auf eine einmalige Vergütung i. H. v. 1 % des vertraglich vereinbarten Verkaufserlöses der (jeweiligen) Immobilie ohne Umsatzsteuer. Der Anspruch entsteht mit Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten der (jeweiligen) Immobilie. - Die geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin haben ferner Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen. - Eine ggf. anfallende gesetzliche Umsatzsteuer ist zusätzlich zu vergüten. - Sollte während der Dauer des Gesellschaftsvertrages der Verbraucherpreisindex für Deutschland oder dessen Ersatz- oder Nachfolgeindex, festgestellt vom Statistischen Bundesamt, gegenüber dem Stand Januar 2020 (Basisjahr 2010 = 100) bzw. gegenüber dem Stand der letzten Anpassung gestiegen oder gefallen sein, ändern sich die vorstehend genannten jährlichen Vergütungen im gleichen Verhältnis ab dem 01.01. des Jahres, das auf das Jahr folgt, in dem die vorstehend definierte Änderung eingetreten ist.

Beteiligung am Ergebnis der Objektgesellschaft/ Entnahmen/Auszahlungen	Die Ergebnisbeteiligung (Gewinn und Verlust) sowie die Liquidationserlösbeteiligung bemessen sich nach dem Verhältnis der jeweiligen Kapitalanteile der Gesellschafter an der Objektgesellschaft, wobei in diesem Zusammenhang die Einlagen der Wealthcap Immobilien 1 GmbH & Co. KG als geleistet gelten. Ausschüttungen (Entnahmen) erfolgen nach einem entsprechenden Gesellschafterbeschluss unter Berücksichtigung der Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung.
Kündigung der Objektgesellschaft/ Ausschluss eines Gesellschafters/Abfindung	Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses ist für jeden Gesellschafter mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Geschäftsjahres, erstmals zum 31.12.2031, möglich. Im Falle des Ausscheidens eines Gesellschafters aus der Objektgesellschaft erhält dieser eine Abfindung, die sich nach dem Nettoinventarwert seiner Beteiligung richtet, abzgl. der durch das Ausscheiden und die Wertermittlung bedingten Kosten und Ausgaben.
Dauer und Auflösung der Objektgesellschaft	Die Objektgesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Die Objektgesellschaft wird aufgelöst <ul style="list-style-type: none"> - unter den gesetzlichen Voraussetzungen, soweit im Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft nicht abweichend bestimmt, - wenn die Gesellschafter die Auflösung beschließen, - ohne Gesellschafterbeschluss fünf Monate, nachdem die Objektgesellschaft keine dem Gesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält. Liquidatorin ist die geschäftsführende Kommanditistin.

Geschäftsbesorgungsvertrag

Auftragnehmer	Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Auftraggeber	Wealthcap Objekt Freiburg GmbH & Co. KG
Inkrafttreten des Geschäftsbesorgungsvertrages	01.10.2020
Leistungsgegenstand	<p>Der Auftragnehmer stellt dem Auftraggeber verschiedene Dienstleistungen in Bezug auf die Immobilie zur Verfügung. Die Dienstleistungen umfassen die Durchführung und Abwicklung des Asset Management der Immobilie, einschließlich der Steuerung des für die Immobilie bestellten Property Manager. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Vertretung der Eigentümerinteressen,b) Auswahl, Steuerung und Controlling von Dienstleistern (insbesondere Property Management),c) Erstellung der Objektstrategie und laufendes Controlling der Einhaltung dieser Strategie,d) laufendes Objektreporting,e) Budgetplanung und -überwachung,f) Objekt- und Mieterbetreuung (Key Account Management),g) Vermietungsmanagement,h) eigenständige Vermietungsaktivitäten ohne Hinzuziehung eines externen Dritten,i) Organisation, Steuerung, Durchführung oder Abwicklung von Baumaßnahmen.
Vergütung	<p>Der Auftragnehmer erhält insbesondere für die vorgenannten Tätigkeiten der lit. a) bis lit. g) eine Vergütung i. H. v. 3 % der tatsächlich erzielten Jahresnettokaltmiete zzgl. etwaiger Umsatzsteuer.</p> <p>Der Auftragnehmer erhält für die vorgenannte Tätigkeit gemäß lit. h) bei Neuvermietung von Flächen sowie bei Anschlussmietverträgen einschließlich der Verlängerung von Mietverträgen, bei denen kein externer Dritter (außerhalb der Wealthcap Gruppe) für die Vermietung bzw. Anschlussvermietung einschließlich Mietverlängerung vergütet wird, eine Vergütung von bis zu drei Monatsnettosollmieten des Neu- bzw. Anschlussmietvertrages zzgl. etwaiger Umsatzsteuer.</p> <p>Der Auftragnehmer erhält für die vorgenannte Tätigkeit nach lit. i), d. h. für die Organisation, Steuerung, Durchführung oder Abwicklung von Neubau- und/oder Erweiterungsprojekten oder sonstigen Baumaßnahmen (einschließlich Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen), eine einmalige Vergütung i. H. v. bis zu 3 % der Bau- und Baunebenkosten zzgl. etwaiger Umsatzsteuer.</p>
Vertragsdauer/Kündigung	<p>Dieser Vertrag gilt ab 01.10.2020 und ist für unbestimmte Zeit gültig. Der Vertrag kann mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende von jeder Vertragspartei schriftlich gekündigt werden.</p> <p>Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.</p>

Dienstleistungsvertrag Property Management

Auftragnehmer	IC Property Management GmbH
Auftraggeber	Wealthcap Objekt Freiburg GmbH & Co. KG
Abschluss des Dienstleistungsvertrages	28.02./15.03.2019 nebst Adhäsionsannahme vom 12.06.2020
Leistungsgegenstand	<p>Der Auftragnehmer ist zur Durchführung des Property Management verpflichtet. Hierzu gehören insbesondere die folgenden Dienstleistungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- kaufmännische Verwaltung, wie z. B. Vertragsmanagement,- technische Verwaltung, wie z. B. Abnahme von Baumaßnahmen,- Daten- und Dokumentationsmanagement,- Objekt- und Budgetplanung,- An- und Verkaufsunterstützung,- Reporting, wie z. B. hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung,- objektspezifische Standortleistungen, wie z. B. Reinigung,- zusätzliche Leistungen in der Start-up-Phase, wie z. B. protokollierte Objektbegehung.
Vergütung	<p>Für die Grundleistungen des Property Management betragen die jährlichen Kosten derzeit 2,8% der Jahresnettosollmiete. Zusätzlich können für bestimmte Sonderleistungen Zusatzkosten an den jeweiligen Property Manager zu zahlen sein. Die vorgenannten Vergütungen verstehen sich zzgl. ggf. anfallender Umsatzsteuer. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die tatsächlichen Kosten für das Property Management in der Zukunft erhöhen.</p>
Vertragsdauer/Kündigung	<p>Die feste Vertragslaufzeit beträgt ein Jahr und sieben Monate ab Vertragsbeginn. Die Vertragslaufzeit beginnt am 01.10.2020 und endet für den gesamten Vertrag am 30.04.2022. Das Objekt wurde mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in den Vertrag integriert. Der Auftragnehmer kann die Vertragslaufzeit einseitig über das Vertragsende hinaus durch schriftliche Mitteilung an den Auftraggeber, die dem Auftraggeber mindestens drei Monate vor Vertragsende zugehen muss, um zwei Jahre, also bis zum 30.04.2024 verlängern.</p> <p>Der Vertrag wird in folgenden Fällen automatisch beendet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Veräußerung: Wird die Immobilie von dem Auftraggeber veräußert oder wird das Eigentum auf anderem Wege ganz oder zum größten Teil auf einen Dritten übertragen, endet der Vertrag automatisch.- Zerstörung: Der Vertrag endet mit ganzer oder überwiegender (mindestens 50%) Zerstörung der Immobilie automatisch, wenn der Auftraggeber hierdurch kein Interesse mehr an dem Vertrag hat. <p>Der Vertrag kann aus wichtigem Grund nach § 626 BGB sowie aus vertraglich vereinbartem wichtigen Grund außerordentlich gekündigt werden.</p>

Hinweise zur Investmentgesellschaft

Die Angaben in diesem Investitionsbericht zu der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind verkürzt dargestellt und stellen kein öffentliches Angebot dar. Die Einzelheiten sowie insbesondere die mit der Investition in die Investmentgesellschaft verbundenen Risiken sind dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 22.05.2019 (inkl. etwaiger Aktualisierungen, Nachträge, der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft) sowie den Wesentlichen Anlegerinformationen (nachfolgend „Verkaufsunterlagen“) zu entnehmen.

Der Investitionsbericht (Werbung) stellt keine Anlageberatung dar. Bitte lesen Sie den Prospekt, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen. Er ist nicht an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse von Anlegern angepasst. Der Investitionsbericht ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis der Verkaufsunterlagen. Aufgrund des Investitionsberichts kann kein Beitritt zur Investmentgesellschaft erfolgen. Die Verkaufsunterlagen, der letzte veröffentlichte Jahresbericht sowie die Mitteilung zum Nettoinventarwert liegen als deutschsprachige Dokumente in den Geschäftsräumen der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (Zweigniederlassung Am Tucherpark 16, 80538 München) zu den üblichen Öffnungszeiten zur kostenlosen Abholung bereit und sind kostenlos in elektronischer Form unter www.wealthcap.com verfügbar.

Warnhinweis: Die Angaben in diesem Investitionsbericht zu Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige Wertentwicklung. Zudem nimmt die Prognosesicherheit mit zunehmender Dauer des Prognosezeitraums ab.

Herausgeberin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Zweigniederlassung
Am Tucherpark 16
80538 München

Telefon 0800 962 8000 (kostenfrei)
Telefon +49 89 678 205-500 (Ausland)
Telefax +49 89 678 205 55-500

E-Mail info@wealthcap.com
Internet www.wealthcap.com

© 2020 Wealthcap, München

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Zweigniederlassung
Am Tucherpark 16
80538 München

Telefon 0800 962 8000 (kostenfrei)
Telefon +49 89 678 205-500 (Ausland)
Telefax +49 89 678 205 55-500

E-Mail info@wealthcap.com
Internet www.wealthcap.com