

# Werte in Wohnen

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1  
Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft



Exemplarisch: Fondsobjekt ZBI Professional 7, Magdeburg, Turmschanzenstraße 6



## Werte in Wohnen

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1  
Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Titelbild: Fondsobjekt ZBI Professional 7, Magdeburg, Turmschanzenstraße 6

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Das Angebot im Überblick</b>	
1.1.	Eckdaten der Beteiligung	<b>11</b>
1.2.	Gegenstand der Investition	<b>12</b>
1.3.	Der Fonds und die Beteiligung im Überblick	<b>12</b>
1.4.	Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)	<b>15</b>
1.5.	Die Verwahrstelle	<b>15</b>
1.6.	Grundlagen der steuerlichen Konzeption	<b>15</b>
1.7.	Das Profil des typischen Anlegers	<b>15</b>
1.8.	Zusammenfassung	<b>16</b>
<b>2</b>	<b>Die Kapitalverwaltungsgesellschaft</b>	
2.1.	Die Gesellschaft	<b>19</b>
2.2.	Rechtsgrundlagen und Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft	<b>19</b>
2.3.	Verantwortlichkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft	<b>20</b>
2.4.	Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft	<b>20</b>
2.4.1.	Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch den AIF	<b>20</b>
2.4.2.	Angaben zur Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft	<b>21</b>
2.5.	Abdeckung von Berufshaftungsrisiken	<b>21</b>
<b>3</b>	<b>Die Verwahrstelle</b>	
3.1.	Die Verwahrstelle und ihre Aufgaben	<b>23</b>
3.2.	Vergütung der Verwahrstelle	<b>24</b>
3.3.	Laufzeit und Kündigung der Verträge mit der Verwahrstelle	<b>24</b>
3.4.	Haftung	<b>24</b>
<b>4</b>	<b>Faire Behandlung der Anleger</b>	<b>27</b>

**5****Verwaltung des Anlagegegenstandes**

5.1.	Allgemeines	<b>29</b>
5.2.	Angaben zum relevanten Markt der Investition	<b>29</b>
5.3.	Anlagegegenstände	<b>31</b>
5.4.	Anlagepolitik, Anlagestrategie und Anlageziel	<b>32</b>
5.5.	Änderung der Anlagestrategie	<b>34</b>
5.6.	Verwaltung des Investmentvermögens	<b>34</b>
5.7.	Regeln für die Vermögensbewertung	<b>35</b>
5.7.1.	Bewertung von Sachanlagen in Form von Immobilien	<b>35</b>
5.7.2.	Bewertung von Anteilen oder Aktien an Immobilien-Gesellschaften	<b>36</b>
5.7.3.	Bewertung von Gelddarlehen	<b>37</b>
5.8.	Grundsatz der Risikomischung	<b>37</b>
5.9.	Liquiditätsmanagement	<b>37</b>
5.9.1.	Rechtsgrundlagen, Zielsetzung und Umfang	<b>37</b>
5.9.2.	Liquiditätsmanagementverfahren	<b>37</b>
5.9.3.	Stresstests	<b>38</b>
5.9.4.	Maßnahmenplan	<b>38</b>
5.10.	Interessenkonflikte	<b>38</b>
5.10.1.	Interessenkonfliktmanagement	<b>38</b>
5.10.2.	Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte	<b>39</b>
5.11.	Angaben zu Kreditaufnahme, Belastungen und Leverage, Einsatz von Derivaten	<b>41</b>
5.12.	Treuhandvertrag	<b>42</b>
5.12.1.	Rechte und Pflichten der Treuhänderin	<b>42</b>
5.12.2.	Vergütung der Treuhandkommanditistin	<b>43</b>
5.12.3.	Verantwortlichkeit der Treuhänderin	<b>43</b>
5.12.4.	Übertragung	<b>44</b>
5.13.	Primebroker	<b>45</b>

# Inhalt

<b>6</b>	<b>Risiken im Zusammenhang mit dem vorliegenden Angebot</b>	
6.1.	Risikoprofil	<b>47</b>
6.2.	Risiken	<b>47</b>
6.2.1.	Liquiditätsrisiken	<b>50</b>
6.2.2.	Allgemeine Risiken in Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen	<b>50</b>
6.2.3.	Finanzierungsrisiken	<b>53</b>
6.2.4.	Zinsentwicklung (Guthabenzinsen)	<b>55</b>
6.2.5.	Investitionsrisiko	<b>55</b>
6.2.6.	Platzierungsrisiko für das Gesellschaftskapital, Platzierungsgarantie	<b>55</b>
6.2.7.	Blind Pool-Risiko	<b>56</b>
6.2.8.	Vertragspartner	<b>56</b>
6.2.9.	Insolvenzrisiko	<b>56</b>
6.2.10.	Widerruf von Beitrittserklärungen, Rückabwicklung	<b>57</b>
6.2.11.	Haftungsrisiken der Investoren	<b>57</b>
6.2.12.	Schlüsselpersonenrisiko / Managementfehlerscheidungen	<b>58</b>
6.2.13.	Interessenkonflikte der Geschäftsleitung	<b>58</b>
6.2.14.	Eingeschränkte Verfügbarkeit, Gefahr des gewerblichen Grundstückshandels	<b>58</b>
6.2.15.	Ausscheiden eines Anlegers aus der Fondsgesellschaft	<b>59</b>
6.2.16.	Risiken durch allgemeine rechtliche und steuerliche Veränderungen	<b>59</b>
6.2.17.	Politische Risiken	<b>60</b>
6.2.18.	Risiko durch beherrschende Gesellschafter und gesellschaftsrechtliches Majoritätsprinzip	<b>61</b>
6.2.19.	Steuerliche Risiken	<b>61</b>
6.2.20.	Risiken aus dem Einsatz von Derivaten	<b>63</b>
6.2.21.	Risiko bei Fremdfinanzierung des Anteils durch den Investor	<b>63</b>
6.2.22.	Risiken der „kleineren“ Beteiligungssummen	<b>63</b>
6.2.23.	Risiko der Geltendmachung von Verzugszinsen	<b>63</b>
6.2.24.	Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts	<b>63</b>
6.2.25.	Risiko aus Beteiligung von Anlegern, die der US-amerikanischen Steuerpflicht unterliegen	<b>64</b>
6.3.	Profil des typischen Anlegers, für den der Publikums-AIF konzipiert ist	<b>64</b>

<b>7</b>	<b>Anteile</b>	
7.1.	Anteilklassen	<b>67</b>
7.2.	Wichtige rechtliche Auswirkungen, der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen	<b>67</b>
7.2.1.	Zustandekommen und Arten der Beteiligung	<b>67</b>
7.2.2.	Haftung des Investors	<b>67</b>
7.2.3.	Hauptmerkmale der Anteile des Investors	<b>68</b>
7.3.	Gesellschaftsvertrag des ZBI WohnWert 1	<b>68</b>
7.3.1.	Gesellschaftsgegenstand	<b>68</b>
7.3.2.	Gesellschaftskapital	<b>69</b>
7.3.3.	Gesellschaftsrechtliche Struktur, Geschäftsführung und Vertretung	<b>69</b>
7.3.4.	Informations- und Kontrollrechte	<b>70</b>
7.3.5.	Auflösung der Gesellschaft, Kündigung, Ausscheiden aus der Gesellschaft	<b>71</b>
7.3.6.	Ergebnisverteilung, Entnahmen	<b>73</b>
7.3.7.	Anwendbares Recht, Gerichtsstand, u. a.	<b>73</b>
7.4.	Übertragung von Beteiligungen, Erbfolge	<b>75</b>
7.5.	Die Immobilien-Gesellschaften	<b>76</b>
7.6.	Einschränkungen der Handelbarkeit von Anteilen	<b>76</b>
7.7.	Wichtige Hinweise	<b>76</b>
<b>8</b>	<b>Angaben bezüglich der Kosten</b>	
8.1.	Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten, Rücknahmeabschlag	<b>79</b>
8.2.	Laufende Kosten	<b>80</b>
8.3.	Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten	<b>82</b>
8.4.	Angaben zur Gesamtkostenquote	<b>82</b>
8.5.	Angaben zum Nettoinventarwert (NAV) der Fondsgesellschaft	<b>84</b>
<b>9</b>	<b>Ermittlung und Verwendung der Erträge</b>	<b>87</b>
<b>10</b>	<b>Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuer-Vorschriften - Steuerliche Grundlagen</b>	
10.1.	Vorbemerkung	<b>89</b>
10.2.	Allgemein	<b>89</b>
10.3.	Einkunftsart	<b>89</b>
10.4.	Transparenz von Personengesellschaften	<b>90</b>
10.5.	Überschusserzielungsabsicht	<b>90</b>
10.6.	Verfahrensrecht	<b>91</b>
10.7.	Investitions- bzw. Erwerbsphase	<b>92</b>
10.8.	Nutzungs- und Verwaltungsphase	<b>93</b>
10.9.	Beendigung der Beteiligung	<b>97</b>

# Inhalt

<b>11</b>	<b>Beratung und Auslagerung</b>	
11.1.	Auslagerung der KVG	<b>101</b>
11.1.1.	Verwalterverträge / Property Management	<b>101</b>
11.1.2.	Vertrag über Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung bei Ankauf von Anlageobjekten	<b>101</b>
11.1.3.	Vertrag über Transaktionsberatung, Verkaufsmaklerleistungen und Transaktionsabwicklung bei Verkauf von Anlageobjekten	<b>101</b>
11.1.4.	Vereinbarung über das laufende Management von Darlehensverträgen	<b>102</b>
11.1.5.	Interne Revision, IT und Geldwäsche / Compliance	<b>102</b>
11.1.6.	Jahresabschlusserstellung und Fondsbuchhaltung	<b>102</b>
11.2.	Sonstige Dienstleister	<b>102</b>
11.2.1.	Eigenkapitalvermittlungsvertrag	<b>102</b>
11.2.2.	Finanzierungsbeschaffungsvertrag	<b>102</b>
11.2.3.	Ankaufsmaklervertrag	<b>103</b>
11.2.4.	Steuer- und Rechtsberatungsvertrag	<b>103</b>
11.2.5.	Konzeptionsvertrag, Marketingvertrag, Vertrag zur Organisation der Eigenkapitaleinwerbung, Platzierungsgarantie – Initialkosten	<b>103</b>
<b>12</b>	<b>Bericht, Geschäftsjahr, Prüfer</b>	
12.1.	Offenlegung von Informationen nach § 300 KAGB, Jahresbericht	<b>105</b>
12.2.	Gesellschaftsinterne Kommunikation	<b>105</b>
12.3.	Geschäftsjahr	<b>105</b>
12.4.	Abschlussprüfung	<b>105</b>
<b>13</b>	<b>Regelungen zur Auflösung und Übertragung der Fondsgesellschaft</b>	<b>107</b>
<b>14</b>	<b>Informationspflichten und Widerrufsrecht</b>	
14.1.	Allgemeine Informationen zum Unternehmen der Fondsgesellschaft und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen	<b>109</b>
14.2.	Information zu den Vertragsverhältnissen	<b>112</b>
<b>15</b>	<b>Anlagen</b>	
15.1.	Anlagebedingungen für ZBI WohnWert 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (Stand: 16. 09. 2016)	<b>119</b>
15.2.	Gesellschaftsvertrag der ZBI WohnWert 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft	<b>123</b>
15.3.	Treuhandvertrag	<b>133</b>
<b>16</b>	<b>Glossar</b>	<b>139</b>
<b>17</b>	<b>Angabenvorbehalt</b>	<b>145</b>



Das Angebot im Überblick

## 1.1. ECKDATEN DER BETEILIGUNG

<b>Fondsgesellschaft / Publikums-AIF (alternativer Investmentfonds)</b>	ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend „KVG“)</b>	ZBI Fondsmanagement AG
<b>Mindestbeteiligung</b>	EUR 5.000 zuzüglich 3,0 % Ausgabeaufschlag
<b>Zeichnungsphase (Zeitpunkt der Auflage des Investmentvermögens)</b>	Das öffentliche Angebot beginnt frühestens mit Erteilung der Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend „ <b>BaFin</b> “) gegenüber der KVG, längstens bis zum 31. 12. 2018. Die KVG kann die Zeichnungsphase per Beschluss bis längstens zum 31. 12. 2019 verlängern.
<b>Einzahlungstermine</b>	Innerhalb von 10 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin.
<b>Fondslaufzeit</b>	Bis zum Ende des fünfzehnten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase; die Gesellschafter können durch Gesellschafterbeschluss mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Laufzeit um bis zu fünf Jahre verlängern, wenn nach Einschätzung der KVG eine Liquidation aus wirtschaftlichen Gründen nicht im Interesse der Anleger ist.
<b>Kommanditkapital</b>	EUR 40 Mio. (plangemäß), EUR 200 Mio. (maximal)
<b>Platzierungsgarantie</b>	Die ZBI Zentral Boden Immobilien AG garantiert die Platzierung des Gesellschaftskapitals bis zu einer Höhe von EUR 10 Mio.
<b>Steuerliche Einkunftsart</b>	Vermögensverwaltend (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung)
<b>Prognostizierte Auszahlungen*</b>	3,00 % p. a. bis zum 31. 12. 2017, 3,25 % p. a. bis zum 31. 12. 2018, 3,50 % p. a. bis zum 31. 12. 2019, 4,00 % p. a. bis zum 31. 12. 2021, 4,50 % p. a. bis zum 31. 12. 2024, 5,00 % p. a. bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit
<b>Auszahlungstermine</b>	31. 05. und 30. 11. eines jeden Jahres
<b>Kapitalkontenverzinsung aus Gewinnen vor Steuern (Hurdle Rate)*</b>	Max. 4,0 % p. a. bis zum 31. 12. 2017 sowie ab dem 01. 01. 2018 max. 5,0 % p. a. bis zum Ende der Fondslaufzeit, jeweils berechnet ab dem ersten auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten; darüber hinaus mindestens 50 % Überschussbeteiligung aus den die Hurdle Rate überschreitenden Gewinnen.
<b>Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss*</b>	212,5 %; entspricht 6,2 % p. a. durchschnittlicher Ertrag vor Steuern (Prognose; jeweils bezogen auf die gezeichnete Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag)

## 1.2. GEGENSTAND DER INVESTITION

Gegenstand des vorliegenden Angebotes ist die Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mieterzielung und Veräußerungsgewinne am Ende der Laufzeit ausgerichteten Immobilienportfolios. Der Anleger (nachfolgend auch als „**Investor**“ bezeichnet) kann sich mittelbar als Treugeberkommanditist an der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden auch „**ZBI WohnWert 1**“, „**Fondsgesellschaft**“, „**Gesellschaft**“, „**AIF**“, „**Investmentvermögen**“ oder „**Emittentin**“) mit Sitz in Erlangen beteiligen. Für die zu erwerbenden Immobilien bzw. Anteile an Immobilien-Gesellschaften sind in den Anlagebedingungen des ZBI WohnWert 1 Investitionskriterien und Anlagegrenzen geregelt (vgl. Kapitel 15.1., „Anlagebedingungen des ZBI WohnWert 1“).<sup>1)</sup>

### Die Anlagestrategie

Der ZBI WohnWert 1 wird gemäß den aufgestellten Investitionskriterien und Anlagegrenzen Wohnimmobilien und / oder Gewerbeimmobilien erwerben. Investitionen erfolgen zu Zwecken einer dauerhaften Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien über die Fondslaufzeit. Der Schwerpunkt der zu erwerbenden Immobilien wird im Bereich der Wohnimmobilien liegen. Immobilien, die vom ZBI WohnWert 1 erworben werden, sollen am Ende der Fondslaufzeit im Rahmen der Fondsabwicklung wieder veräußert werden. Die Anzahl der zu erwerbenden Immobilien ist noch nicht bekannt.

Gegenstand des ZBI WohnWert 1 ist die Anlage und Verwaltung seiner Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) zum Nutzen der Anleger. Der ZBI WohnWert 1 wird durch die ZBI Fondsmanagement AG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend auch „**KVG**“, „**Fondsverwaltung**“ oder „**Fondsverwalterin**“ genannt) verwaltet.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung stehen die Investitionsobjekte noch nicht fest. Für dieses sogenannte „Blind Pool-Konzept“ sind die Investitionskriterien für den Erwerb von Vermögensgegenständen in den Anlagebedingungen (§ 2 der Anlagebedingungen; vgl. Kapitel 15.1., „Anlagebedingungen des ZBI WohnWert 1“) verbindlich festgelegt. Das Immobilienportfolio soll mittel- bis langfristig Wertsteigerungspotenziale realisieren.

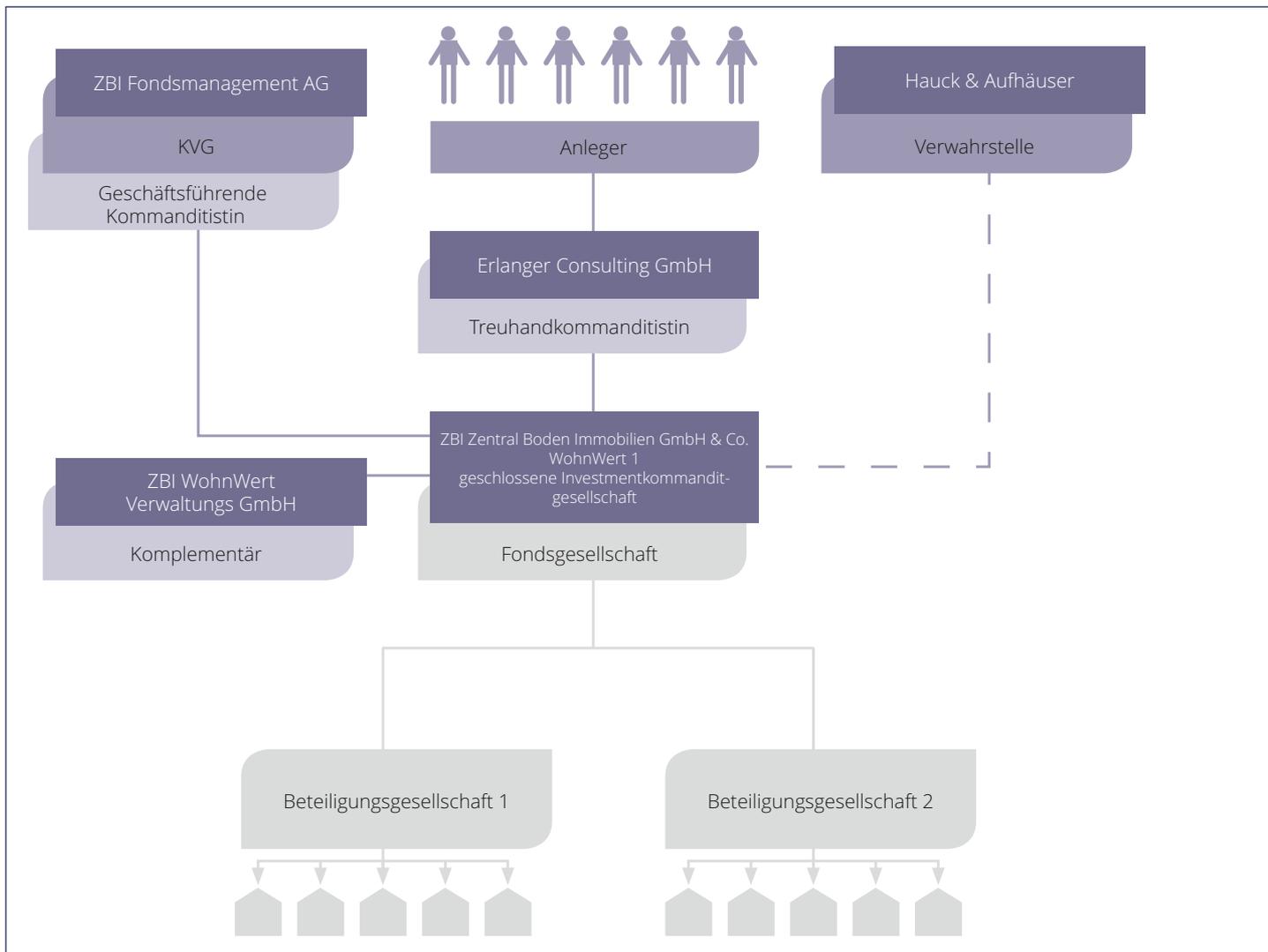
## 1.3. DER FONDS UND DIE BETEILIGUNG IM ÜBERBLICK

### Fondsvolumen und Mindesteinlage

Das Kommanditkapital des ZBI WohnWert 1 beträgt planmäßig EUR 40 Mio., wovon bereits EUR 11.000 durch die Gründungsgesellschafter gezeichnet wurden; davon entfallen EUR 1.000 auf die geschäftsführende Kommanditistin und EUR 10.000 auf die Treuhandkommanditistin, während die Komplementärin keine Kapitaleinlage leistet (die geschäftsführende Kommanditistin, die Treuhandkommanditistin und die Komplementärin nachfolgend auch gemeinsam die „**Gründungsgesellschafter**“). Gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages darf das Kommanditkapital auf maximal EUR 200 Mio. erhöht werden. Das endgültige Kommanditkapital steht daher zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung noch nicht fest.

Entscheidend für die Höhe des Fondsvolumens ist das am Ende der Zeichnungsphase gezeichnete Kommanditkapital. Der Anleger deklariert die Höhe seiner Beteiligung (Zeichnungssumme) in der Beitritts-erklärung. Der Ausgabepreis entspricht der Zeichnungssumme zuzüglich des Ausgabeaufschlags. Unabhängig von der Höhe der Zeichnungssumme ist von dem Anleger ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 3,0 % der Zeichnungssumme zu entrichten. Unabhängig von der Höhe der Zeichnungssumme werden pro Anleger jeweils EUR 500 als Hafteinlage ins Handelsregister

1) Soweit im Nachfolgenden eine Differenzierung zwischen einem unmittelbaren oder mittelbaren Immobilienerwerb (auch als direkter oder indirekter Immobilienerwerb bekannt) nicht geboten ist, wird einheitlich entweder von „Immobilien“ oder „Anlageobjekten“ gesprochen.



eingetragen. Die Mindestzeichnungssumme beträgt grundsätzlich EUR 5.000. Die Zeichnungssumme muss durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

### **Zeichnungsphase**

Das öffentliche Angebot beginnt frühestens am Tag, an dem die BaFin der KVG die Vertriebszulassung erteilt hat. Die Schließung der Fondsgesellschaft erfolgt am 31. 12. 2018. Die KVG kann die Zeichnungsphase per Beschluss bereits zu einem früheren Zeitpunkt beenden oder bis längstens zum 31. 12. 2019 verlängern.

### **Platzierungsgarantie**

Sollte bis zum 31. 12. 2019 nicht mindestens ein Kommanditkapital von EUR 10 Mio. gezeichnet sein, wird seitens der ZBI Zentral Boden Immobilien AG die Kommanditeinlage auf EUR 10 Mio. aufgefüllt.

### **Entgegennahme der Beitrittserklärung**

Die auf den Erwerb einer Beteiligung gerichtete Willenserklärung nimmt der ZBI WohnWert 1, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, entgegen. Diese Willenserklärung wird zur Entscheidung über die Annahme an die Treuhandkommanditistin, die

Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen,

weitergeleitet.

### **Gewinnbeteiligung, laufende Auszahlungen und Rechte der Anleger aus der Vermögensanlage**

An dem im Jahresbericht der Gesellschaft festgestellten Ergebnis sind die Anleger im Verhältnis ihrer Kapitalkonten anteilig beteiligt. Grundlage für die Beteiligung am Ergebnis ist die Zeichnungssumme des Anlegers, wie sie sich auch aus seinem Kapitalkonto I ergibt.

Die geplanten Erträge resultieren während der Laufzeit der Fondsgesellschaft aus der nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilien. Am Ende der Fondslaufzeit werden die unterjährig bewirtschafteten Immobilien im Rahmen der Fondsabwicklung veräußert, woraus entsprechende weitere Erträge resultieren sollen.

Die KVG des ZBI WohnWert 1 entscheidet über die Höhe der jährlichen Auszahlungen. Allen Anlegern stehen neben der Ergebnisbeteiligung und dem Recht auf Teilhabe an beschlossenen Entnahmen alle wesentlichen, mit einer Kommanditbeteiligung verbundenen Gesellschafterrechte bzw. Treugeberrechte zu. Dies sind insbesondere das Recht auf Teilnahme an Abstimmungen in Gesellschafterversammlungen, Informations- und Kontrollrechte, das Recht auf Gewinnbeteiligung (Gewinne, welche die Hurdle Rate, bis 31. 12. 2017 4,0 % p. a., ab 01. 01. 2018 5,0 % p. a., überschreiten, werden zwischen Anlegern und der KVG hälftig aufgeteilt; hierbei darf der Anteil der erfolgsabhängigen Vergütung der KVG 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des ZBI WohnWert 1 während der Fondslaufzeit nicht überschreiten), gesetzliche Kündigungsrechte, Recht auf Erhalt eines Auseinandersetzungsguthabens sowie gegen die Treuhandkommanditistin auf Herausgabe desselben.

### **Dauer der Beteiligung, Übertragung, Einschränkung der Handelbarkeit**

Der ZBI WohnWert 1 ist befristet bis zum Ende des fünfzehnten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase. Die Laufzeit der Fondsgesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss, der einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, um bis zu fünf Jahre verlängert werden. Hierzu muss nach Einschätzung der KVG eine Verlängerung der Laufzeit im Interesse der Anleger liegen. Nach Ablauf dieser Befristung wird sie aufgelöst und liquidiert.

Die Beteiligung wird vom Anleger grundsätzlich bis zur Beendigung der Liquidation übernommen. Die ordentliche Kündigung von Gesellschafts- und Treuhandvertrag ist ausgeschlossen. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Eine Beendigung seiner Beteiligung kann der Anleger durch Übertragung seiner Beteiligung auf Dritte erreichen. Die Übertragung der mittelbaren Beteiligung erfolgt durch vertraglichen Eintritt des Erwerbers in die Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftervertrag anstelle des ausscheidenden Treugebers.

Bei einem Direktkommanditisten vollzieht sich die Übertragung durch Abtretung des Kommanditanteils. Verfügungen über Teile des Gesellschaftsanteiles sind nur zulässig, wenn der verbleibende und der von der Verfügung betroffene Gesellschaftsanteil mindestens EUR 5.000 beträgt und durch 1.000 ohne Rest teilbar ist. Die Veräußerung des Geschäftsanteils ist grundsätzlich nur per Stichtag 30.06. eines jeden Jahres möglich. Einen geregelten Markt wie bei börsennotierten Wertpapieren gibt es für die hier gegenständlichen Beteiligungen nicht, sodass sich ein Verkauf schwierig gestalten kann. Es besteht die Möglichkeit, dass eine Beteiligung gar nicht oder nur zu einem geringeren als dem gewünschten Preis oder nur unter dem tatsächlichen Wert veräußert werden kann. Weitere Ausführungen hierzu können dem Unterkapitel 6.2.14., „Eingeschränkte Verfügbarkeit, Gefahr des gewerblichen Grundstückshandels“ im Kapitel 6, „Risiken im Zusammenhang mit dem vorliegenden Angebot“ entnommen werden.

Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft von den verbleibenden Gesellschaftern mit den nachrückenden Erben des verstorbenen Gesellschafters fortgesetzt. Die Erben haben sich durch Vorlage eines notariellen Testaments nebst Eröffnungsprotokoll oder eines Erbscheines jeweils im Original oder in beglaubigter Kopie zu legitimieren. Mehrere Erben können die aus der Beteiligung des Erblassers resultierenden Stimm- und sonstigen Gesellschafterrechte nur einheitlich durch einen gemeinsamen Vertreter ausüben. Die Erben sind verpflichtet, einen solchen gemeinsamen Vertreter zu benennen.

### **1.4. DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT (KVG)**

Der ZBI WohnWert 1 hat die ZBI Fondsmanagement AG als KVG beauftragt. Die ZBI Fondsmanagement AG ist Inhaberin einer Erlaubnis für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nach §§ 20, 22 KAGB zur Verwaltung von u.a. geschlossenen „Publikums-AIF und Spezial-AIF“ in der Assetklasse Immobilie.

Die Aufgaben der KVG sind die Sicherstellung und die Verantwortung der Portfolioverwaltung und des Risikomanagements. Sie übernimmt bzw. koordiniert alle Aufgaben hinsichtlich des Erwerbs, der Bewirtschaftung und der Veräußerung der Immobilien. Durch den Einsatz von geeigneten Verfahren stellt sie außerdem wesentliche Risiken für die Fondsgesellschaft fest und bewertet, steuert und überwacht diese. Auch hinsichtlich der Liquidität hat die KVG die Überwachung von Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft sicherzustellen. Hierzu hat sich die KVG im Geschäftsbesorgungsvertrag gegenüber der Fondsgesellschaft verpflichtet.

### **1.5. DIE VERWAHRSTELLE**

Die Funktion der Verwahrstelle als Kontrollorgan übernimmt die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA mit Sitz in Frankfurt am Main. Weitere Angaben zu der Verwahrstelle, insbesondere ihrer Aufgaben, den rechtlichen Grundlagen und ihrer Vergütung, können dem Kapitel 3, „Die Verwahrstelle“ entnommen werden.

### **1.6. GRUNDLAGEN DER STEUERLICHEN KONZEPTION**

Der ZBI WohnWert 1 hat eine vermögensverwaltende Konzeption. Der jeweilige Anleger erzielt insoweit keine Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Seine Einkünfte unterliegen, zusammen mit seinen übrigen Einkünften, bei seinem Wohnsitzfinanzamt der individuellen Besteuerung.

Einzelheiten zur steuerlichen Behandlung des Beteiligungsangebotes können dem Kapitel 10, „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften – Steuerliche Grundlagen“ entnommen werden.

### **1.7. DAS PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS**

Die Anteile der Fondsgesellschaft sind in erster Linie für den Vermögensaufbau sowie die Vermögensoptimierung deutscher Anleger bestimmt. Sie eignen sich besonders für Anleger mit entsprechender Kapitalanlagenerfahrung und erhöhter Risikobereitschaft. Der Anleger sollte einen

langfristigen Anlagehorizont haben. Die aus den Anteilen erzielten Erträge und auch der Wert der Anteile selbst können sowohl fallen als auch steigen. Anleger können unter Umständen angelegte Beträge nicht zurück- erhalten oder keine Rendite auf ihre Kapitalanlage erzielen (vgl. zum Risiko des maximalen Verlustes auch Kapitel 6.2., „Risiken“). Eine Anlage in Anteile dieses Investmentvermögens sollte dementsprechend – auch im Hinblick auf die mit dem Erwerb der Anteile verbundenen Kosten und die mangelnde Verfügbarkeit des Kapitals – als mittel- bis langfristige Investition angesehen werden. Im Hinblick auf die damit verbundenen Risiken wird von einem Erwerb der Anteile auf Kreditbasis ausdrücklich abgeraten. Interessierten Erwerbern wird geraten, sich über die entsprechenden rechtlichen Erfordernisse und Steuern, die sich auf den Besitz oder die Veräußerung von Anteilen auswirken können, bei fachkundigen Steuerberatern und / oder Rechtsanwälten zu informieren.

## **1.8. ZUSAMMENFASSUNG**

Eine Investition in den ZBI WohnWert 1 bietet Chancen und Risiken einer unternehmerischen Beteiligung. Der ZBI WohnWert 1 ermöglicht in Zeiten unruhiger Kapitalmärkte und einem Niedrigzinsumfeld eine Sachwertinvestition in deutsche Wohnimmobilien. Informationen zur Performance der durch die ZBI Gruppe emittierten Fondsgesellschaften der vergangenen Jahre können unter [www.zbi-ag.de](http://www.zbi-ag.de) angefordert werden.

Erlangen, den 01. 12. 2016





Die Kapitalverwaltungsgesellschaft

2

Die Fondsgesellschaft hat die ZBI Fondsmanagement AG mit der Fondsverwaltung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) beauftragt.

## 2.1. DIE GESELLSCHAFT

Die ZBI Fondsmanagement AG hat ihren Sitz in Erlangen. Sie ist durch formwechselnde Umwandlung aus der ZBI Fondsmanagement GmbH entstanden. Die ZBI Fondsmanagement AG wurde am 15. 10. 2012 in der Rechtsform einer GmbH gegründet. Der Formwechsel wurde am 17. 12. 2013 beim Amtsgericht Fürth unter HRB 14323 eingetragen. Die KVG ist geschäftsansässig in der Henkestraße 10, 91054 Erlangen. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 1.000.000 und wurde vollständig einbezahlt. Die ZBI Fondsmanagement AG verfügt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes des ZBI WohnWert 1 über die nach § 20 KAGB erforderliche Erlaubnis zur Verwaltung und zum Vertrieb eines Alternativen Investmentfonds (AIF) wie des ZBI WohnWert 1. Diese wurde ihr mit Bescheid der BaFin vom 10. 10. 2014 erteilt.

Die ZBI Fondsmanagement AG verwaltet in der Funktion der externen KVG neben dem ZBI WohnWert 1 weitere, nachfolgend genannte (bereits bestehende) Investmentvermögen:

- ZBI Wohnen Plus I;
- ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft;
- ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft;
- ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft;
- ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Siebte Professional Immobilien Holding KG;
- ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Sechste Professional Immobilien Holding KG;
- ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft.

Der Vorstand besteht aktuell aus drei Mitgliedern: Herrn Dirk Meißner (Vorstandsvorsitzender), Frau Michiko Schöller und Herrn Carsten Schimmel. Der Aufsichtsrat setzt sich aus drei Mitgliedern, Herrn Peter Groner, Herrn Dr. Bernd Ital und Herrn Rechtsanwalt Klaus Fella zusammen.

Herr Peter Groner ist über die ZBI Zentral Boden Immobilien AG, welche 100 % der Anteile an der ZBI Fondsmanagement AG hält, mittelbarer Hauptgesellschafter der KVG. Er ist zudem Vorsitzender des Aufsichtsrates der ZBI Zentral Boden Immobilien AG.

Herr Dr. Bernd Ital ist Vorstand der ZBI Dienstleistungs AG sowie der ZBI Vertriebs AG. Außerdem ist Herr Dr. Bernd Ital Vorstandsvorsitzender der ZBI Zentral Boden Immobilien AG.

Herr Rechtsanwalt Klaus Fella sitzt als externes Mitglied im Aufsichtsrat der ZBI Fondsmanagement AG. Er ist als Rechtsanwalt mit eigener Kanzlei in Erlangen tätig.

## 2.2. RECHTSGRUNDLAGEN UND AUFGABEN DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die KVG hat mit dem ZBI WohnWert 1 einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen („**Fondsverwaltungsvertrag**“), der in Verbindung mit den im KAGB niedergelegten Regelungen die Rechtsgrundlage der Tätigkeit der KVG bildet. Der Fondsverwaltungsvertrag ist bis zur Beendigung des ZBI WohnWert 1 fest abgeschlossen. Die Zulässigkeit der Kündigung aus wichtigem Grund, beispielsweise für den Fall des Erlöschens oder der Aufhebung der Erlaubnis der KVG durch die Aufsichtsbehörde, bleibt unberührt.

Die Aufgaben der KVG sind die Sicherstellung und die Verantwortung der Portfolioverwaltung und des Risikomanagements. Die Portfolioverwaltung enthält hierbei die Portfolioplanung und -realisation einschließlich Investition, Bewirtschaftung und Verkauf sowie erforderlicher Portfoliokontrolle. Hierfür sind gegenüber der BaFin sowohl organisatorische als auch administrative Voraussetzungen und deren Einhaltung nachzuweisen.

Die KVG hat hinsichtlich des Risikomanagements das Erfordernis der funktionalen und hierarchischen Trennung von den operativen Einheiten insbesondere des Portfoliomanagements zur Vermeidung von Interessenkonflikten einzuhalten. Durch den Einsatz von geeigneten Systemen sind wesentliche Risiken für die Fondsgesellschaft festzustellen, zu bewerten, zu steuern und zu überwachen. Auch hinsichtlich der Liquidität hat die KVG Verfahren zur Überwachung von Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft sicherzustellen. Es sind insofern regelmäßig Stresstests zur Bewertung und Überwachung der Liquiditätsrisiken unter Berücksichtigung der Anlagestrategie durchzuführen.

### **2.3. VERANTWORTLICHKEIT DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT**

Die KVG ist für die Einhaltung der Anforderungen des KAGB im Rahmen der Verwaltung und des Vertriebs des vorliegenden Investmentvermögens verantwortlich. Die KVG ist des Weiteren verantwortlich für die Prospekthaftung. Sind in dem vorliegenden Verkaufsprospekt Angaben, die für die Beurteilung der Anteile von wesentlicher Bedeutung sind, unrichtig oder unvollständig, so kann derjenige, der aufgrund des Verkaufsprospekts Anteile gekauft hat, Ansprüche gegen die KVG geltend machen. Darüber hinaus trifft die KVG auch die Haftung für die wesentlichen Anlegerinformationen. Sollten diese irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Stellen des Verkaufsprospekts vereinbar sein, so bestehen gegebenenfalls Haftungsansprüche gegen die KVG. In beiden vorbezeichneten Fällen kann der Anleger grundsätzlich die Übernahme seiner Beteiligung an dem Investmentvermögen durch die KVG gegen Erstattung des von ihm gezahlten Betrages verlangen.

## **2.4. VERGÜTUNG DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT**

### **2.4.1. VERGÜTUNG DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT DURCH DEN AIF**

Für die Übernahme aller mit der Fondsverwaltung in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten erhält die KVG eine feststehende Vergütung (pro rata temporis) in Höhe von 1,75 % p. a. (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) bezogen auf die Bemessungsgrundlage wie nachfolgend definiert. Sie kann angemessene quartalsweise Abschlagszahlungen verlangen.

Von der Fondsaufgabe (Beginn der Zeichnungsphase) bis zum 31. 12. 2018 beträgt die an die KVG zu zahlenden Mindestvergütung EUR 200.000 p. a., inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer.

Ab dem Zeitpunkt der Liquidationseröffnung der Fondsgesellschaft erhält die KVG für alle im Rahmen der Liquidation anfallenden Tätigkeiten eine Vergütung in Höhe von 4 % p. a. (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) bezogen auf die Bemessungsgrundlage.

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Die KVG kann ferner für die Verwaltung des AIF je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung von bereits geleisteten Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage (Zeichnungssumme) zzgl. einer jährlichen Verzinsung von 4,0 % p. a. bis 31. 12. 2017 und 5,0 % p. a. ab 01. 01. 2018, jeweils berechnet ab dem ersten auf die jeweilige Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten, übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung).

Die erfolgsabhängige Vergütung der KVG beträgt jedoch insgesamt höchstens bis zu 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens (Beginn der Zeichnungsphase) und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet. Die erfolgsabhängige Vergütung wird anhand der gesetzlichen Regelungen zur Anteilwertberechnung in der Abrechnungsperiode ermittelt.

#### **2.4.2. ANGABEN ZUR VERGÜTUNGSPOLITIK DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT**

Die Vergütungspolitik der KVG verfolgt im Sinne des Risikomanagements das Ziel, die Übernahme vermeidbarer Risiken bzw. die Schaffung entsprechender Anreize zu verhindern. Vor diesem Hintergrund sieht das Vergütungssystem der KVG ausschließlich feste, das heißt nicht variable, Vergütungsbestandteile vor. Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der KVG sind im Internet unter [www.zbi-kvg.de](http://www.zbi-kvg.de) veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen einschließlich der Angehörigen des Vergütungsausschusses, sofern ein solcher eingerichtet wird. Auf Verlangen werden Ihnen die Informationen von der KVG kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

#### **2.5. ABDECKUNG VON BERUFSHAFTUNGSRIKEN**

Um die Berufshaftungsrisiken aus den Geschäftstätigkeiten, denen die KVG nachgehen kann, abzudecken, hat die ZBI Fondsmanagement AG eine geeignete Versicherung für die sich aus beruflicher Fahrlässigkeit ergebende Haftung abgeschlossen.



# 3

Die Verwahrstelle

## 3.1. DIE VERWAHRSTELLE UND IHRE AUFGABEN

Bei einer Verwahrstelle handelt es sich um eine behördlich beaufsichtigte Einrichtung, ähnlich wie beispielsweise Kreditinstitute, Wertpapierfirmen oder Versicherungen. Die Verwahrstelle ist von der KVG zu beauftragen und hat unabhängig vom separaten Portfolio- und Risikomanagement der KVG die Interessen der Anleger zu wahren. Die Verwahrstelle hat u. a. die Pflicht zur Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bezüglich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und der Führung eines stets aktuellen Bestandsverzeichnisses. Daneben überwacht sie die Zahlungsströme der Fondsgesellschaft. Sie soll insbesondere sicherstellen, dass das Geld der Anleger und die Barmittel der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß auf Konten verbucht werden, welche im Namen der Fondsgesellschaft oder der für sie tätigen Verwahrstelle eröffnet wurden. Im Falle einer zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht gegebenen gesellschaftsrechtlichen bzw. persönlichen oder wirtschaftlichen Verflechtung zwischen der Fondsgesellschaft und der Verwahrstelle können sich für die Verwahrstelle Interessenkonflikte ergeben.

Der Verwahrstelle kommen insoweit spezifische, gesetzlich festgeschriebene Kontrollaufgaben sowie Zustimmungspflichten in Bezug auf bestimmte Transaktionen der Fondsgesellschaft zu (z. B. Rechtmäßigkeitskontrolle der Weisungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft).

Da Fondsgesellschaften in der Ausprägung des geschlossenen Typs wie auch hier bei dem ZBI WohnWert 1 in der Regel in Sachwerte wie Immobilien investieren und damit in nicht physisch verwahrfähige Gegenstände, können diese der Verwahrstelle weder in physischer Form übergeben, noch wie Finanzinstrumente, auf einem in den Büchern der Verwahrstelle geführten Konto verbucht werden. Stattdessen hat die Verwahrstelle in diesem Fall die Pflicht zur Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bzgl. der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und der Führung eines stets aktuellen Bestandsverzeichnisses.

Für den ZBI WohnWert 1 hat das Kreditinstitut Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA mit Sitz in Frankfurt am Main die Funktion der Verwahrstelle übernommen. Die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA wird geleitet von den Partnern Michael Bentlage, Jochen Lucht sowie Stephan Rupprecht. Dabei fungiert Herr Lucht als persönlich haftender Gesellschafter. Die Verwahrstelle ist geschäftsansässig in der Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main.

Die Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA bietet im Rahmen der Vollbank-Lizenz die Verwahrstellenfunktion seit 1969 an. Das Kerngeschäftsfeld Asset Servicing betreut per 30. 11. 2014 ein Volumen in Höhe von ca. EUR 25,6 Mrd. Der Anteil für Alternative Investments beträgt ca. EUR 12,7 Mrd. Davon sind zu ca. 73 % Immobilien als Asset-Klasse (ca. EUR 8,4 Mrd.) belegen in verschiedenen europäischen Ländern sowie den USA.

Die KVG hat im eigenen Namen und im Namen und für Rechnung des ZBI WohnWert 1 einen Verwahrstellenvertrag und ein Service Level Agreement mit der Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA abgeschlossen. Diese Verträge bilden mit den Vorschriften des KAGB und der delegierten Verordnung (EU) 231 / 2013 der Kommission vom 19. Dezember 2012 zur Ergänzung der Richtlinie 2011 / 61 / EU (nachfolgend „**Level 2 VO**“) die Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Verwahrstelle. Die Verwahrstelle übt sämtliche Verwahrungsfunktionen selbst aus und hat keine Verwahrungsfunktionen auf Dritte übertragen.

Die Verwahrstelle hat keine Verwahrungsaufgaben auf andere Unternehmen (Unterverwahrer) übertragen.

Auf Verlangen übermittelt die Gesellschaft den Anlegern Informationen auf dem neuesten Stand zur Verwahrstelle und ihren Pflichten, zu den Gründen, aus denen sie sich für die Verwahrstelle entschieden hat, zu Unterverwahrern sowie zu möglichen Interessenkonflikten in Zusammenhang mit der Tätigkeit der Verwahrstelle oder von Unterverwahrern (vgl. Ziffer 12.1.).

### **3.2. VERGÜTUNG DER VERWAHRSTELLE**

Für die Übernahme der Verwahrstellenfunktion erhält die Verwahrstelle eine jährliche Vergütung (pro rata temporis) in Höhe von bis zu 0,08 % (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) bezogen auf die Bemessungsgrundlage (wie nachfolgend definiert) im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Verwahrstelle kann monatlich anteilige Abschlagszahlungen auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen geltend machen. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

### **3.3. LAUFZEIT UND KÜNDIGUNG DER VERTRÄGE MIT DER VERWAHRSTELLE**

Der mit der Verwahrstelle geschlossene Verwahrstellenvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die KVG ist berechtigt, diesen Vertrag für einzelne oder sämtliche AIF mit einer Frist von 6 Monaten zum Kalenderjahresende zu kündigen. Die Verwahrstelle ist berechtigt, den Vertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Quartalsende zu kündigen. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die zuständige Aufsichtsbehörde der KVG den Wechsel der Verwahrstelle auferlegt.

Das mit der Verwahrstelle abgeschlossene Service Level Agreement wurde auf unbegrenzte Zeit abgeschlossen. Die Laufzeit dieses Service Level Agreements ist an die Laufzeit des vorgenannten Verwahrstellenvertrages gekoppelt.

### **3.4. HAFTUNG**

Die 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 dem AIF und dessen Anlegern, es sei denn, 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.





# 4

Faire Behandlung der Anleger

Die KVG ist nach den gesetzlichen Regelungen des KAGB verpflichtet, die Anleger des ZBI WohnWert 1 fair zu behandeln. Sie handelt bei Wahrnehmung ihrer Tätigkeit als Fondsverwalterin ausschließlich im Interesse der von ihr verwalteten Investmentvermögen sowie der Investoren. Um Interessenkonflikte zu vermeiden und gleichzeitig eine faire Behandlung der Anleger zu gewährleisten, unterliegt die KVG sowohl rechtlichen Rahmenbedingungen als auch selbst auferlegten allgemeinen Verhaltensregeln.

Diese Verhaltensregelungen sind insbesondere in einer Interessenkonflikt-Richtlinie niedergelegt und werden durch einen Compliance-Beauftragten sowie die Mitarbeiter der internen Revision entsprechend überprüft. Alle Mitarbeiter der KVG werden entsprechend der aufgestellten Grundsätze regelmäßig geschult und fortgebildet.

Es werden alle Anleger insbesondere dahingehend gleich behandelt, als dass keine unterschiedlichen Anteilklassen gebildet werden und somit jede Beteiligung an der Fondsgesellschaft, abhängig von der Höhe des gezeichneten Kommanditkapitals, in ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen Wert vergleichbar ist. Abweichend davon mussten die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin auf ihre Gründungseinlage keinen Ausgabeaufschlag zahlen.

Mittels Einrichtung einer Compliance-Funktion innerhalb der Organisationsstruktur der KVG werden auf Dauer angemessene Grundsätze und Verfahren festgelegt, innerhalb derer Risiken reduziert und Vorschriftenmissachtungen vermieden werden sollen. Die geschäftlichen Aktivitäten der KVG werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und aufsichtsrechtlichen Bestimmungen und auf Basis der fairen Geschäftspraktiken und höchster Integritätsstandards durchgeführt. Hierbei ist es insbesondere Aufgabe der Compliance-Funktion, die in der KVG gelebten Prozesse im Sinne einer fortschreitenden Analyse, Planung, Überwachung und Steuerung zu begleiten, um die Einhaltung sämtlicher für die KVG relevanter gesetzlicher Pflichten sicherzustellen.

Der Compliance-Beauftragte ist daher auch zuständig für die Einrichtung eines gesetzlich vorgesehenen Hinweisgebersystems („Whistleblower-Prozess“). Dieses ermöglicht Mitarbeitern der Fondsverwaltung unter Wahrung ihrer Identität potenzielle oder tatsächliche Gesetzesverstöße sowie etwaige strafbare Handlungen innerhalb der KVG an eine entsprechend geeignete Stelle zu melden.



# 5

Verwaltung des Anlagegegenstandes

## 5.1. ALLGEMEINES

Gegenstand des vorliegenden Beteiligungsangebotes ist die mittelbare Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mietenerzielung ausgerichteten Immobilienportfolios. Der Investor kann sich mittelbar als Treugeberkommanditist an dem ZBI WohnWert 1 beteiligen. Im Falle einer auf Grundlage der in dem Treuhandvertrag näher spezifizierten Kündigungsgründe erfolgenden Kündigung desselbigen ist der Investor berechtigt, sich unmittelbar als Kommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen.

Der ZBI WohnWert 1 wird sich an einer Immobilien-Gesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG beteiligen und beabsichtigt, sich an weiteren Immobilien-Gesellschaften zu beteiligen, die ihrerseits Immobilien erwerben und nachhaltig bewirtschaften werden. Für die mittelbar oder unmittelbar zu erwerbenden Immobilien sind in den Anlagebedingungen des ZBI WohnWert 1 konkrete Investitionskriterien geregelt (vgl. Kapitel 15.1., „Anlagebedingungen des ZBI WohnWert 1“). Über die konkrete Immobilieninvestition wird durch die KVG entschieden.

## 5.2. ANGABEN ZUM RELEVANTEN MARKT DER INVESTITION

Der deutsche Immobilienmarkt, insbesondere im Bereich der Wohnimmobilien, zählt nach Einschätzung der KVG zu einer der attraktivsten aktuell gegebenen Investitionsmöglichkeiten. Dafür existieren verschiedene Gründe. Investitionen in Sachwerte bieten insbesondere in Zeiten konjunkturell unsicherer Phasen einen vergleichsweise hohen Schutz vor Inflation. Daneben weist der deutsche Immobilienmarkt, auch im Vergleich zu anderen Anlageformen, eine verhältnismäßig geringe Volatilität auf. Diese grundsätzlich gegebene Wertstabilität sowie der Inflationsschutz führen dabei vor dem Hintergrund der aktuell gegebenen konjunkturellen Lage zu einer erhöhten Nachfrage nach Sachwertanlagen.

Neben dieser konjunkturell bedingten Nachfrageerhöhung lassen demografische Prozesse (z. B. die steigende Anzahl an Privathaushalten) sowie ortsspezifische Besonderheiten (zunehmende Verstädterung) in Verbindung mit den derzeit niedrigen Zinsen die Nachfrage nach adäquaten Wohn- und Gewerbeimmobilien steigen.

Vor allem die steigende Anzahl der Privathaushalte wird vermutlich in der Zukunft ein wichtiger Aspekt hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnraum sein. Dabei spielt zum einen die unerwartet hohe Zuwanderung eine Rolle, aufgrund derer nach aktuellen Publikationen der Bertelsmann Stiftung („Wer, wo, wie viele? Bevölkerung in Deutschland 2030“, Verlag Bertelsmann Stiftung, 2015) die Zahl der Einwohner in Deutschland weit weniger stark abnehmen wird als bisher prognostiziert. Die Alterung der Bevölkerung und die mit ihr einhergehenden höheren Anforderungen an verfügbaren Wohnraum spielen ebenfalls eine Rolle, was zu einem Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf führen wird. Die Anzahl der kleineren Haushalte mit ein oder zwei Personen ist über die Jahre stetig gewachsen und liegt inzwischen bei rund drei Viertel aller deutschen Haushalte. Sie wird laut Prognose des Statistischen Bundesamtes (Destatis) auch weiter leicht steigen.

Zwischen der durchschnittlichen Wohnungsgröße pro Kopf im Osten und der im Westen Deutschlands klafft weiterhin eine Lücke, die sich voraussichtlich bis zum Jahr 2030 schließen wird. Das Empirica Institut und LBS-Research erwarten, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche in Westdeutschland zwischen 2010 und 2030 von 47 m<sup>2</sup> auf rund 55 m<sup>2</sup> ansteigen wird. Die steigende Zahl der Haushalte geht einher mit einer regionalen Verschiebung innerhalb des Bundesgebiets. In Großstädten und Metropolregionen konnten steigende Einwohnerzahlen festgestellt werden.

Dabei stehen hauptsächlich die Regionen, die eine gute wirtschaftliche Entwicklung und ein differenziertes Bildungsangebot in Form von Universitäten und Forschungseinrichtungen anbieten, im Fokus. Auch für die Zukunft geht das statistische Bundesamt in einer Studie zu „Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Entwicklung der

Privathaushalte bis 2030“ (2010) davon aus, dass es starke Unterschiede bei der regionalen Haushalts- bzw. Einwohnerentwicklung geben wird. So wird beispielsweise für Sachsen-Anhalt prognostiziert, dass die Anzahl an Privathaushalten im Vergleich von 2009 bis 2030 um rund 15,4 % sinken wird, wobei sie im gleichen Zeitraum in Hamburg um rund 9,9 % zunehmen soll. Neben dem norddeutschen Stadtstaat werden vor allem die beiden Flächenländer Baden-Württemberg und Bayern mit ca. 7,3 % und ca. 7,1 % die höchsten Steigerungsraten der Privathaushaltsanzahl erfahren. Durch die wachsende Anzahl an Privathaushalten steigt entsprechend auch der Wohnflächenbedarf. Hierdurch wird es in manchen Regionen in Zukunft durch das relativ konstant bleibende Angebot an Wohnraum zu einem starken Nachfrageüberhang kommen.

Ergänzend zur demografischen Entwicklung und Haushaltsanzahlentwicklung spielt auch der Wohnungsleerstand eine maßgebliche Rolle bei der Wohnraumnachfrage. Auch in diesem Rahmen sind die starken regionalen Unterschiede zu berücksichtigen. Nach Angaben des CBRE-empirica-Leerstandsindex lag der Leerstandsdurchschnitt im Jahr 2013 bei allen bezugsfähigen Wohnungen deutschlandweit bei 3,1 % bei leicht abnehmender Tendenz im Vergleich zum Vorjahr (2012: 3,3 %). Der Gesamtleerstand lag im historischen Vergleich betrachtet auf einem relativ niedrigen Niveau, wobei große regionale Unterschiede, insbesondere zwischen Ost- und Westdeutschland, zu konstatieren sind. So lag der Leerstand in Sachsen-Anhalt bei 7,0 % (2012: 7,2 %) und in Sachsen bei 6,8 % (2012: 7,2 %), im Stadtstaat Hamburg lediglich bei 0,7 % und im Flächenland Bayern bei 1,6 % (2012: 1,8 %). Berlin weist im Jahr 2013 mit 1,8 % (2012: 2,0 %) eine ebenfalls im bundesdeutschen Durchschnitt vergleichsweise geringe Leerstandsquote auf.

Während der Finanzkrise hat der deutsche Wohnimmobilienmarkt seine Robustheit bewiesen. Das Interesse der Investoren an deutschen Immobilien wuchs in Folge von attraktiveren Rendite-Risiko Profilen. Aus Angst vor steigender Inflation und der Vorstellung von einem sicheren Wohnimmobilienmarkt, boomt die Privatisierung von Wohneinheiten aktuell und lässt die meisten Wohnmarktindizes auf einen Zehnjahreshöchststand steigen.

Wegen der stabilen Finanzierungsstruktur im Wohnsegment und des stark regulierten Mietrechts, zeigte sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt in den vergangenen Jahren alles in allem relativ robust im Hinblick auf sozio-ökonomische Trends. Die Preisdynamik auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt ist weniger volatil als auf den Märkten anderer Länder. Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern sind die Eigenkapitalanforderungen im Kreditwesen höher. Des Weiteren ist die Finanzierung langfristig ausgelegt, was sich in Zeiten volatiler Zinsraten auf Kaufpreise schlichtend auswirkt.

Folglich verhielten sich Mieten und Kaufpreise relativ stabil. Starke positive oder negative Veränderungen wurden nur in Regionen mit sozio-ökonomischen Entwicklungen (Emigration und Immigration) und / oder regional ökonomischen Trends (Booms oder Abschwüngen) bemerkt.

Alle deutschen Metropolregionen gelten gegenwärtig als beliebte Wohngegenden und weisen dementsprechend stabile bzw. steigende Miet- und Kaufpreise auf. Die Mieten auf dem deutschen Wohnungsmarkt der Top-Städte sind in den letzten Jahren – in Top-Lagen z. T. stark – gestiegen. Der Anstieg schwächte jedoch ab. Die Mieten in Deutschlands bedeutenden Städten, wie Berlin, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Dresden, zeigten durchweg einen Aufwärtstrend im Mehrfamilienhaussegment. Grundsätzlich zeigt der Miet- und Investmentmarkt einen starken Ost-West und einen moderaten Nord-Süd Unterschied. In 2015 stiegen die Mieten in Berlin, Leipzig und Dresden um 2,4 % – 5,2 %. Leipzig verzeichnete den stärksten Mietanstieg der östlichen Städte, mit durchschnittlich EUR 5,80 pro m<sup>2</sup> bis EUR 6,10 pro m<sup>2</sup>. Neben den anderen Städten zeigte

Stuttgart die stärkste Veränderung der Mietpreise. Im Jahresvergleich stiegen die Durchschnittsmieten bei Mehrfamilienhäusern um 6 % (Quelle: Bulwiengesa, C&W LLP). Allgemein zeigen größere Städte mit einer florierenden lokalen Wirtschaft einen stärkeren Mietpreisanstieg, als kleinere und mittlere Städte.

Als Reaktion auf den in Teillagen (Mikrolagen der Top-Standorte) beobachteten starken Anstieg der Mietpreise und den Rückgang des Angebots an erschwinglichem Wohnraum, erfolgte seitens des Gesetzgebers die Einführung der Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung (Mietpreisbremse). Ziel ist es, bezahlbare Mieten für alle Einkommensgruppen in Ballungsräumen zu sichern. Viele Länder (Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein und Thüringen) haben von dieser Möglichkeit inzwischen Gebrauch gemacht und Gebiete definiert, in denen die Mietpreisbremse gilt oder eingeführt wird. Dies ist bei der Standortwahl für mögliche Investitionen zu beachten und in Investitionsüberlegungen einzubeziehen. Über die Wirksamkeit und Umsetzung der Mietpreisbremse wird derzeit vielfältig diskutiert; ein Ergebnis steht zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch aus. Derzeit sieht es so aus, als zeige die Regelung keine bzw. eher eine negative Tendenz in Bezug auf ihre zugrunde liegende Zielstellung.

Die vorstehende Darstellung zeigt den allgemeinen Trend der Wertentwicklungsmöglichkeiten von Investitionen in Immobilien deutlich: Entscheidendes Kriterium ist der Standortfaktor. Die mögliche Wertentwicklung eines Anlageobjektes kann aufgrund gegebener Standortfaktoren bereits prognostiziert werden. Insoweit ist insbesondere zwischen der Lage im ländlichen oder städtischen Raum und der Attraktivität des Umfelds sowohl im Hinblick auf Arbeitsplatz, Ausbildungsmöglichkeiten und Möglichkeiten einer attraktiven Freizeitgestaltung aber auch hinsichtlich rechtlicher Einschränkungen auf den jeweiligen Märkten zu differenzieren.

### 5.3. ANLAGEGEGENSTÄNDE

Das Investmentvermögen darf, entsprechend seiner Anlagebedingungen (vgl. Kapitel 15.1., „Anlagebedingungen des ZBI WohnWert 1“), in Immobilien, Immobilien-Gesellschaften sowie in Bankguthaben investieren (§ 261 Absatz 1 Nr. 1 i. V. m. § 261 Absatz 2 Nr. 1 KAGB, § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB und § 261 Absatz 1 Nr. 7 i. V. m. § 195 KAGB). Daneben ist die Vergabe von Gelddarlehen zulässig, die ausschließlich an Immobilien-Gesellschaften begeben werden und der Finanzierung des Erwerbs von Sachwerten, d. h. Immobilien und Anteilen an Immobilien-Gesellschaften, dienen. Ziel der Darlehensvergabe ist ausschließlich die Ankaufsfinanzierung von Anlageobjekten und ggf. durchzuführende werterhöhende Sanierungsmaßnahmen durch die von dem Investmentvermögen gehaltenen Immobilien-Gesellschaften. Unter Immobilien sind insoweit sowohl Wohnhäuser wie auch Gewerbeimmobilien, belegen in der Bundesrepublik Deutschland, zu verstehen. Die Investitionen werden entweder unmittelbar durch die Fondsgesellschaft oder mittelbar über Immobilien-Gesellschaften bzw. durch deren Erwerb getätigt.

#### 5.4. ANLAGEPOLITIK, ANLAGESTRATEGIE UND ANLAGEZIEL

Ziel des AIF ist die Erzielung von Erträgen aus Einnahmeüberschüssen aus der Bewirtschaftung und im Rahmen der Liquidation aus Verkaufsgewinnen aus der Veräußerung von Immobilien und Anteilen an Immobilien-Gesellschaften.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht noch nicht abschließend fest, in welche konkreten Anlageobjekte investiert werden soll (sog. „**Blind Pool**“). Der AIF ist somit noch nicht in Einklang mit den nachfolgend aufgeführten Anlagegrenzen und damit risikogemischt investiert; konzeptgemäß wird innerhalb von 18 Monaten nach Vertriebsbeginn die Risikomischung des AIF gemäß § 262 Abs. 1 KAGB sichergestellt.

Der Grundsatz der Risikomischung soll dabei gewährleisten, dass im Rahmen der durch die KVG für den AIF getätigten Investitionen eine Streuung des Ausfallrisikos erfolgt. Dies kann dadurch erfolgen, dass in mindestens drei verschiedene Sachwerte investiert wird und diese sich wertmäßig im Wesentlichen gleich verteilen. Eine Streuung des Ausfallrisikos kann aber auch bei einer Investition in nur ein Objekt gewährleistet sein, soweit dieses beispielsweise an eine hinreichende Anzahl verschiedener Mieter vermietet ist.

Die Investition gemäß der innerhalb der Anlagebedingungen festgeschriebenen Anlagegrenzen wird nach Abschluss der Investitionsphase, d. h. 36 Monate nach Beginn des Vertriebs und bis zu dem Beginn der Liquidationsphase des AIF, eingehalten werden. Der Grundsatz der Risikomischung bleibt hiervon unberührt.

Die Investitionsphase umfasst den Zeitraum von 36 Monaten ab Beginn der Fondslaufzeit, in welcher die KVG zur Realisierung der Anlagestrategie erstmalig Investitionen tätigt. In dessen Anschluss folgt eine Bewirtschaftungsphase, in welcher durch die Vermietung der Immobilien Einnahmen erzielt werden. Die KVG ist nach Maßgabe der Anlagebedingungen befugt, die Bewirtschaftungsphase im Rahmen einer sog. Reinvestitionsphase zu unterbrechen, d. h. es darf in einem Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 % des Investmentvermögens zu dem Zweck einer erneuten Investition gemäß der Anlagestrategie in Bankguthaben gehalten werden.

Sollte aus Sicht der KVG eine Verlängerung der 36-monatigen Investitionsphase und einer zwölfmonatigen Reinvestitionsphase angezeigt sein, kann eine solche nach Maßgabe der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen mittels Gesellschafterbeschlusses mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen für jeweils zwölf weitere Monate herbeigeführt werden.

Es ist die Anlagepolitik des ZBI WohnWert 1, Immobilien (Wohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser oder Gewerbeimmobilien) mittelbar zu erwerben, zu halten und im Rahmen der Fondsabwicklung zu verkaufen. Darüber hinaus erlauben Anlagebedingungen und Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft auch die unmittelbare Investition in Immobilien.

Eine mittelbare Immobilieninvestition erfolgt über Immobilien-Gesellschaften. Anlageziel des ZBI WohnWert 1 ist es, mit der Bewirtschaftungsstrategie Erträge zu generieren.

Mittelbare Immobilieninvestitionen werden über Immobilien-Gesellschaften in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG vorgenommen.

Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist es, Mieterträge und Veräußerungsgewinne aus möglichst niedrigen Einkaufspreisen und späteren Verkäufen der Immobilien bzw. der Gesellschaftsanteile an Immobilien-Gesellschaften im Rahmen der Fondsabwicklung zu erzielen.

Die Nettoeinnahmen (Einnahmen aus Eigen- und Fremdkapitaleinzahlungen nach Abzug der sogenannten Weichkosten) des ZBI WohnWert 1 sollen gemäß dem, dem Investmentvermögen zu Grunde liegenden, sogenannten Blind Pool-Konzept mittelbar bzw. unmittelbar zur Anschaffung bislang noch nicht feststehender Immobilien genutzt werden. Es kann daher nicht angegeben

werden, für welche konkreten Projekte die Nettoeinnahmen genutzt werden. Eine Nutzung der Nettoeinnahmen der Fondsgesellschaft für sonstige Zwecke erfolgt nicht. Die Gesellschaft ist jedoch berechtigt, freie Liquidität in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB anzulegen. Bei der Vornahme von Investitionen sind die in den Anlagebedingungen (vgl. Kapitel 15.1., „Anlagebedingungen des ZBI WohnWert 1“) festgeschriebenen und nachfolgend dargestellten Investitionskriterien zu beachten. Diese sind für die KVG insoweit verbindlich. Eine Änderung dieser Investitionskriterien ist lediglich nach dem im nachfolgenden Kapitel dargestellten Prozedere rechtlich zulässig. Der Fokus liegt auf der Nutzungsklasse Wohnen. Investitionszielland ist ausschließlich Deutschland. Es ist geplant, ausschließlich Objekte in deutschen Metropolregionen (Definition gemäß Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [BBSR] Bonn, 2012) und ausgewählten Nebenstandorten und deren besonders prosperierenden Mikrolagen zu akquirieren, deren Makro- und Mikrolage eine nachhaltig positive Ertrags- und Wertentwicklung und gegebenenfalls Wertsteigerungspotenziale erwarten lassen.

Zusätzlich zu den Metropollagen wird eine Investition in Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern und einer nachhaltig positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung sowie in Mikrolagen in Städten, die durch eine besonders positive Entwicklung auch im Vergleich der sonstigen Makrolagenqualität eine Wertsteigerung erwarten lassen, angestrebt. Dazu zählen z. B. und insbesondere die folgenden Städte: Freiburg, Würzburg, Regensburg sowie die Bodenseeregion, Paderborn, Göttingen, Kassel, Gütersloh, Bielefeld, Kiel, Lübeck, Münster, Reutlingen, Tübingen, Karlsruhe, Magdeburg, Rostock, Greifswald, Weimar, Mönchengladbach, Erfurt und Jena. Investitionen in die folgenden Städte und Regionen werden trotz deren Lage in einer der Metropolregionen vor dem Hintergrund der zum Stichtag vorliegenden ökonomischen und demografischen Entwicklungen nicht angestrebt: Bad Hersfeld, Pirmasens, Salzgitter, Süd-Brandenburg und Süd-Niedersachsen.

Eine Investition in die Speckgürtel der Großstädte Berlin, Frankfurt am Main, München, Hamburg, Stuttgart, Düsseldorf und Köln wird ausdrücklich nicht ausgeschlossen, wenn die vorhandene und prognostizierte ökonomische und demografische Entwicklung einen positiven Trend aufweist.

Es ergeben sich aus den Anforderungen an eine nachhaltig positive Ertragsentwicklung Qualitätsmerkmale der Makro- und Mikrolage der in Frage kommenden Objekte, wie beispielsweise im Hinblick auf die Anbindung an das Verkehrsnetz und Wohnumfeld oder auf die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten und Angebote aus den Bereichen Kultur, Bildung und Gesundheitsversorgung, aber auch auf Bauzustand, Funktionalität der Grundrisse, Altlastenfreiheit, Preisniveau und Mietsteigerungspotenzial. Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Immobilien und Anteile an Immobilien-Gesellschaften angelegt.

Die betreffenden Immobilienbestände werden kontinuierlich in einem marktgängigen Zustand gehalten. Der Fokus liegt auf der Nutzungsklasse Wohnen. Mindestens 55 % des investierten Kapitals wird in Anlageobjekte in Form von Wohnimmobilien, mindestens 5 % des investierten Kapitals in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Praxis, Gastronomie und Handel angelegt werden. Sofern eine Investition in eine Immobilie erfolgt, die sowohl Wohnflächen als auch gewerblich genutzte Flächen aufweist, erfolgt eine entsprechende prozentuale Zuweisung des jeweiligen Mietflächenanteils zur Gesamtquote der Nutzungsart.

Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Vermögensgegenstände in Form von Immobilien oder Anteilen an Immobilien-Gesellschaften angelegt, die in Städten mit mindestens 100.000 Einwohnern oder in einem Umkreis von 50 km um solche Städte belegen sind.

Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Immobilien, die einen Verkehrswert in Höhe von mindestens EUR 250.000 aufweisen, angelegt.

Investitionen erfolgen in Objekte, die im Erwerbszeitpunkt erstmals vermietet werden („Neubauten“) und Bestandsgebäude / Altbauten. Der Anteil der Neubauten darf insgesamt 30 % des investierten Kapitals nicht überschreiten. Bei der Auswahl der Vermögensgegenstände stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Mikro- und Makrolage im Vordergrund.

Bei Investitionen in Anteile von Immobilien-Gesellschaften ist mindestens 60 % des investierten Kapitals in Immobilien-Gesellschaften anzulegen, an denen die Gesellschaft sodann mindestens 80 % der Anteile oder Aktien halten wird.

Die Immobilien sollen gemäß vorgenannter und folgender Investitionskriterien, mittelbar oder unmittelbar erworben, gehalten und verwaltet werden. Die Anlageobjekte sind zum Zeichnungszeitpunkt noch nicht bestimmt.

Hinsichtlich der Objektqualität wird beabsichtigt, Objekte mit guter Qualität zu erwerben, die gegebenenfalls einen leichten bzw. bei entsprechendem Mietwachstumspotenzial mittleren Instandhaltungsrückstau aufweisen. Revitalisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sollen eher die Ausnahme bilden.

Investitionen in Gelddarlehen nach entsprechender Maßgabe der Anlagebedingungen erfolgen ausschließlich zu dem Zweck der Liquiditätssteuerung. Bestandteil der Anlagestrategie ist insoweit die Vergabe von Darlehen an die von dem AIF gehaltenen Immobilien-Gesellschaften, um diese mit Liquidität zu dem Zweck der Ankaufsförderung von Sachwerten und ggf. durchzuführende werterhöhende Sanierungsmaßnahmen in Form von Immobilien und weiteren Anteilen an Immobilien-Gesellschaften auszustatten. Eine über die vorstehende Liquiditätssteuerung hinausgehende Investition in Gelddarlehen ist ausdrücklich nicht Bestandteil der Anlagestrategie des Investmentvermögens.

## **5.5. ÄNDERUNG DER ANLAGESTRATEGIE**

Sofern eine Änderung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie erfolgen soll, hat diese mittels Änderung der Anlagebedingungen zu erfolgen. Hierzu ist – vorbehaltlich der Genehmigung durch die BaFin – eine qualifizierte Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des gezeichneten Kapitals auf sich vereinigen, erforderlich. Eine Änderung der Anlagestrategie, die nicht durch den Unternehmensgegenstand der Emittentin gedeckt ist, bedarf daneben eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses, welcher mit einer qualifizierten Mehrheit von 75 % der sich an der Abstimmung beteiligenden Stimmen zu fassen ist.

## **5.6. VERWALTUNG DES INVESTMENTVERMÖGENS**

Die Verwaltung des Investmentvermögens erfolgt durch die ZBI Fondsmanagement AG, die alle Dienstleistungen im Rahmen des Immobilienerwerbs, der Immobilienfinanzierung, der Immobilienbewirtschaftung und des Immobilienverkaufes erbringt, beauftragt oder koordiniert und überprüft.

Die KVG fertigt oder prüft die jeweils im Rahmen eines Ankaufs durchzuführende Due Diligence und bereitet die Freigabe des Liegenschaftsbudgets für den vereinbarten Planungszeitraum bei einem geplanten Ankauf von Immobilien vor. Im Falle von Instandsetzungs-, Sanierungs- oder Ausbauleistungen steuert die ZBI Fondsmanagement AG alle Leistungen, die zur funktions-, betriebs- und bezugsbereiten Erstellung des jeweiligen Bauprojekts notwendig sind.

Ziel des Portfoliomanagements ist es, Wertsteigerungspotenziale in den Beständen zu realisieren. Insbesondere die Anhebung und Festigung eines hohen Vermietungsstandes stehen im Fokus. Dabei sind aktuell nicht vermietbare Flächen durch Sanierungs-, Modernisierungs- und Ausbauarbeiten auf einen attraktiven Wohnstandard zu bringen und dauerhaft als Einnahmequelle zu etablieren. Ein effektives Immobilienverwaltungssystem und ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen Mietern

und Vermieter fördern die Zufriedenheit der Nutzer und schlagen sich positiv auf die Fluktuation nieder. Mit der Angleichung der Monatsmiete an den örtlichen Mietpiegel sorgt das Portfoliomanagement für die laufende Entwicklung der Mieteinnahmen.

Bereits beim Ankauf des jeweiligen Objektes legt das Portfoliomanagement die Objektstrategien inklusive des notwendigen Erhaltungsaufwands fest und verfolgt den Status der erworbenen Immobilien durch ein umfangreiches Reporting. Die Informationen dienen der Auswertung des Erfolgs der getroffenen Maßnahmen und dem Erkennen von Trends im bewirtschafteten Immobilienportfolio.

## 5.7. REGELN FÜR DIE VERMÖGENSBEWERTUNG

### 5.7.1. BEWERTUNG VON SACHANLAGEN IN FORM VON IMMOBILIEN

#### Grundlagen der Bewertung

Die Bewertung der von dem ZBI WohnWert 1 mittelbar oder unmittelbar zu erwerbenden Immobilien erfolgt sowohl in der Ankaufsbewertung als auch in der jährlichen Regelbewertung durch einen externen Bewerter.

Die Bewertung der Vermögensgegenstände soll auf der Grundlage geeigneter Bewertungsmodelle erfolgen, die auf einer anerkannten und geeigneten Methodik beruhen. Die eingesetzten Bewertungsverfahren sind ausführlich zu dokumentieren und in regelmäßigen Abständen auf ihre Angemessenheit zu überprüfen. Bei der Überprüfung sind aktuelle Marktinformationen zu berücksichtigen.

Bei Anlagen in Immobilien ist in der Regel der Ertragswert der Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Darüber hinaus können zur Plausibilisierung weitere, am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannte Bewertungsverfahren herangezogen werden, wenn dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie nach Auffassung der KVG oder des externen Bewerter erforderlich oder zweckmäßig erscheint.

#### Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Marktwert (Verkehrswert) ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Bewertung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen. Es handelt sich bei den Vermögensgegenständen des ZBI WohnWert 1 um vorwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien, die zum Zwecke einer Renditeerzielung aus Mietzahlungen und damit als Ertragsobjekte gehalten und die im regelmäßigen Geschäftsverkehr vorwiegend in der Absicht der Renditeerzielung gehandelt werden.

Der Marktwert der von dem ZBI WohnWert 1 erworbenen Immobilien wird über ein allgemein anerkanntes Ertragswertverfahren nach den Regelungen der RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors – bemessen. Die Bewertung erfolgt in einem Discounted Cash Flow-Modell.

Die Bewertungen werden auf der Basis der „RICS Richtlinien über die Bewertung von Vermögenswerten“ erstellt und nachweislich von Personen durchgeführt, die von der BaFin geprüft und als geeignet genehmigt worden sind. Zusätzlich wird Wert darauf gelegt, dass die Bewerter durch die RICS zugelassen sind (sogenannte „**MRICS**“, d. h. Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors). Der Marktwert der Immobilien definiert sich dabei wie folgt: „Der Marktwert ist der geschätzte Wert, für den eine Immobilie am Bewertungsstichtag zwischen einem zum Abschluss bereiten Käufer und einem zum Abschluss bereiten Verkäufer verkauft wird, wobei unterstellt wird, dass jede der Parteien unabhängig, marktkundig, umsichtig und ohne Zwang gehandelt hat.“

#### Bewertungsverfahren

Für jedes Bewertungsereignis werden dem externen Bewerter eine Vielzahl von für das jeweilige Objekt zutreffende und relevante Unterlagen zur Verfügung gestellt. Diese Unterlagen werden regelmäßig im Rahmen der Ankaufsprüfung von Objekten – zum Teil durch externe Sachverständige – erstellt und während der Objektbewirtschaftung durch die KVG aktualisiert.

Die dem Bewerter zur Verfügung gestellten Unterlagen und Datenbanken werden durch diesen auf augenscheinliche Fehler und logische Widersprüche überprüft.

Diese Prüfung beinhaltet einen Check der Genauigkeit und Vollständigkeit der Datenbank, speziell hinsichtlich der einzelnen Adressen, Anzahl der Wirtschaftseinheiten, Objektarten, Mietflächen, Leerstände und Ist-Mieten. Treten Unstimmigkeiten auf, so wird der Auftraggeber informiert und zur Beseitigung der potenziellen Fehlerquelle aufgefordert. Im Rahmen der Bewertung werden die jeweiligen Objekte einer umfangreichen Außen- und Innenbesichtigung unterzogen. Darüber hinaus erfolgt durch den Bewerter eine Besichtigung der jeweiligen Mikrolage zur Einschätzung der Lagequalität im Verhältnis zur Objektnutzung.

Die Bewerter nehmen auf Basis der übersandten Unterlagen, der Ergebnisse der eigenen Besichtigungen und gegebenenfalls notwendiger weiterer eigener Untersuchungen eine Bewertung der Vermögensgegenstände vor. Die Bewertung erfolgt in einem Discounted Cash Flow-Modell. Dabei wird die Entwicklung der Zahlungsströme jedes einzelnen Vermögensgegenstands innerhalb des Investmentvermögens für die kommenden zehn Jahre prognostiziert. Die Prognose erfolgt jahrgenau und spiegelt damit auch die von Seiten der KVG eingesetzte Methodik zur Prognose und Überwachung der Ist-Zahlungsströme in den Vermögensgegenständen wider.

Im Rahmen der Bewertung wird im zehnten Jahr ein Endwert ermittelt. Der Endwert stellt die Summe aller zukünftig durch eine Immobilie generierten Reingewinne, diskontiert auf den Zeitpunkt der Kapitalisierung (Jahr 10), dar. Dieser Endwert wird ermittelt durch unendliche Kapitalisierung des Nettoeinertrags des Jahres 10 mit Hilfe eines angemessenen Kapitalisierungszinssatzes. Das Ergebnis wird nachfolgend um zehn Jahre abgezinst, um den Barwert der zukünftigen Zahlungen zum Bewertungsstichtag zu bemessen.

Der Marktwert der Vermögensgegenstände wird abgeleitet durch Addition aller abgezinsten zukünftigen Reingewinne (inklusive des abgezinsten Endwertes) und Abzug der anfallenden Kaufnebenkosten (gemäß der RICS-Definition des ‚Marktwertes‘ wird der Verkauf der Immobilie zum Bewertungsstichtag unterstellt).

Die Vorgehensweise, das Bewertungsmodell, die Angemessenheit der Verfahren, alle Annahmen sowie alle sonstigen im Rahmen der Bewertung gemachten Angaben werden in einem zusammenfassenden Gutachten je Ankaufsportfolio (Ankaufsbewertung) bzw. im Rahmen der Regelbewertung für die gesamte Fondsgesellschaft ausführlich dokumentiert.

#### **5.7.2. BEWERTUNG VON ANTEILEN ODER AKTIEN AN IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN**

Die Bewertung von Anteilen oder Aktien an Immobilien-Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB erfolgt in der Ankaufsbewertung durch eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. In der jährlichen Wiederbewertung hält sich die KVG die Möglichkeit einer internen Bewertung oder auch die Einschaltung einer externen (Wirtschaftsprüfungs-) Gesellschaft offen.

Bevor die Fondsgesellschaft eine Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB erwirbt, ist deren Wert durch einen Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Handelsgesetzbuchs („HGB“) zu ermitteln. Grundlage der Bewertung ist grundsätzlich der mit einem Bestätigungsvermerk eines Abschlussprüfers versehene Jahresabschluss der entsprechenden Gesellschaft. Sofern dieser Jahresabschluss mehr als drei Monate vor dem Bewertungsstichtag liegt, ist von einer von einem Abschlussprüfer geprüften aktuellen Vermögensaufstellung auszugehen, die die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft nachweist.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und in dem nachfolgenden Zeitraum von maximal zwölf Monaten mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend werden der Bewertung die auf den Zeit-

punkt der Bewertung erstellten Vermögensaufstellungen sowie der geprüfte und testierte Jahresabschluss der Gesellschaft zu Grunde gelegt.

Für die von den Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Sachwerte gelten die Bewertungsvorschriften wie unter Kapitel 5.7.1., „Bewertung von Sachanlagen in Form von Immobilien“ ausgeführt. Entsprechend gelten die Ausführungen dieses Kapitels 5.7.2., „Bewertung von Anteilen oder Aktien an Immobilien-Gesellschaften“, soweit Immobilien-Gesellschaften zu bewerten sind, die ihrerseits von Immobilien-Gesellschaften des ZBI WohnWert 1 gehalten werden.

### 5.7.3. BEWERTUNG VON GELDDARLEHEN

Bei den im Rahmen der Liquiditätssteuerung an Immobilien-Gesellschaften zu begebenden Gelddarlehen werden vorbehaltlich etwaiger Wertberichtigungen die jeweils ausstehende Darlehensvaluta nebst den zum Zeitpunkt der Bewertung entstandenen Zinsansprüchen angesetzt.

### 5.8. GRUNDSATZ DER RISIKOMISCHUNG

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts hat das Investmentvermögen noch keine unmittelbare Investition vorgenommen. Aus diesem Grunde wird der Grundsatz der Risikomischung nach § 262 Absatz 1 KAGB zu diesem Zeitpunkt noch nicht eingehalten. Die Erfüllung dieses Kriteriums, wonach eine Investition in mindestens drei Sachwerte gegeben sein sollte oder durch die getätigten Investitionen bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist, wird jedoch schnellstmöglich, jedenfalls innerhalb eines Zeitraumes von maximal 18 Monaten ab Vertriebsbeginn avisiert.

## 5.9. LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

### 5.9.1. RECHTSGRUNDLAGEN, ZIELSETZUNG UND UMFANG

Die KVG hat gemäß § 30 KAGB ein Liquiditätsmanagementsystem eingerichtet. Das Liquiditätsmanagement ist zwingender Teil des unabhängigen Risikomanagementsystems der KVG, da das vorliegende Investmentvermögen eine Hebelfinanzierung (auch als „**Leverage**“ bezeichnet) aufweist. Aufgabe des Liquiditätsmanagements ist es, das Liquiditätsrisiko der Fondsgesellschaft zu identifizieren, laufend zu überwachen und für einen Einklang des Liquiditätsprofils und der Investmentstrategie mit den Zahlungsverpflichtungen der Fondsgesellschaft zu sorgen.

Bestandteil davon ist auch, im Interesse der Anleger ausreichend liquide Mittel vorzuhalten, um potenziellen Zahlungsverpflichtungen gegenüber Anlegern jederzeit nachkommen zu können.

Bei der Ankaufsprüfung möglicher Investments wird u. a. im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung die Auswirkung des Investments auf das Liquiditätsprofil der Fondsgesellschaft geprüft. Liquiditätsrisiken werden so frühzeitig erkannt und können im Rahmen des Risiko- und Liquiditätsmanagements angemessen gesteuert werden.

### 5.9.2. LIQUIDITÄTSMANAGEMENTVERFAHREN

Das Liquiditätsmanagement erfolgt im Rahmen einer Gap-Analyse / Liquiditätsablaufbilanz. Hierbei kommt es zu einer Gegenüberstellung der kumulierten Zahlungsmittelzuflüsse und Zahlungsmittelabflüsse bis zu einem bestimmten Zeitpunkt basierend auf den aktuellen Beständen und auf Erwartungswerten. Die so als Residualgröße ermittelte Mindestliquidität berücksichtigt die Zahlungsabflüsse an Investoren (aufgrund von Abfindungsverpflichtungen) sowie Kreditoren und Forderungen anderer Gläubiger. Diese Darstellung soll sicherstellen, dass eine mögliche Zahlungsunfähigkeit bereits im Voraus erkannt wird. Kommt es zu einer Limitüber-

schreitung, werden anhand ex ante definierter Schwellenwerte (Toleranzen) Maßnahmen zur Generierung zusätzlicher Zahlungsmittel (Liquiditätspotenzial) durchgeführt. Zur weiteren Steuerung der Liquidität werden zusätzlich Aussagen zur Dauer der Deckung von Netto-Zahlungsabflüssen über die vorhandenen Barmittel getroffen. Das Liquiditätsmanagement wird monatlich bzw. bei entsprechender Notwendigkeit ad hoc durchgeführt.

### **5.9.3. STRESSTESTS**

Stresstests werden durchgeführt, um die Auswirkung von einen oder mehreren negativen Ereignissen auf das Liquiditätsprofil des AIF zu analysieren (Sensitivitätsanalyse bzw. Szenarioanalysen). Durch Stresstests soll der Umfang möglicher Engpässe bestimmt werden. Der Stresstest ist so ausgestaltet, dass er Handlungsempfehlungen präsentiert. Auch wird durch Stresstests die Mindestliquidität ermittelt, über die wiederum das Liquiditätslimit laufend festgestellt und Maßnahmenpläne für eine Limitannäherung bzw. prognostizierte Überschreitung erstellt und überarbeitet werden.

Für die Höhe der Zahlungsströme und die Höhe der liquiden Mittel müssen jeweils pro Asset-Klasse bzw. jeweils pro Vermögensgut bestimmte Annahmen getroffen werden. Hierbei sind sowohl wahrscheinliche als auch außergewöhnliche Umstände zu berücksichtigen. Berücksichtigt werden sowohl fondsspezifische bzw. globale als auch unterschiedlich lange Zeithorizonte.

Bei Stresstests werden darüber hinaus z. B. auch die Auswirkung von Marktrisiken auf die Höhe der zur Verfügung gestellten Kreditlinien und die zu stellenden Sicherheiten überprüft. Im Rahmen eines Stresstests erfolgt eine Simulation des Liquiditätsablaufes, der auf Kalkulationen des Fonds basiert, jeweils unter Stresskonditionen.

Der Rhythmus eines Stresstests wird vom Charakter des AIF bestimmt. Mindestens einmal pro Jahr muss ein Stresstest durchgeführt werden.

### **5.9.4. MASSNAHMENPLAN**

Auf Basis der festgestellten Liquiditätsgrenzen werden Maßnahmen definiert, die bei einer Annäherung oder Überschreitung der Grenzen zu einer Vermeidung von Liquiditätslücken bzw. zu einer kurzfristigen Wiederherstellung der notwendigen Liquiditätsgrenze führen sollen.

## **5.10. INTERESSENKONFLIKTE**

### **5.10.1. INTERESSENKONFLIKTMANAGEMENT**

Durch die Einführung von angemessenen Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten bzw., wo diese nicht vermieden werden können, durch die Ermittlung, Beobachtung, Offenlegung und gegebenenfalls Beilegung dieser Interessenkonflikte können potenzielle Konflikte frühzeitig erkannt und fair gehandhabt bzw. nach Möglichkeit vermieden werden. Sollten trotzdem unvermeidbare Konflikte auftreten, so werden diese unter Wahrung der Interessen der Anleger bzw. der Fondsgesellschaft gelöst. Bei Konflikten mit Interessen Dritter sind diese zugunsten der Interessen der eigenen Anleger und des Investmentvermögens zu lösen.

Die KVG setzt dafür alle für eine ordnungsgemäße Geschäftstätigkeit erforderlichen Mittel und Verfahren ein, um alle die Geschäftstätigkeit betreffenden, anwendbaren Anforderungen zu erfüllen. Die verwendeten Grundsätze und Verfahren vermeiden dabei unter Berücksichtigung des Wertes des Investmentvermögens und der Anlegerstruktur eine Beeinträchtigung von Anlegerinteressen durch unangemessene Kosten, Gebühren und Praktiken.

Sollten trotz umfassender Vorsorge Interessenkonflikte auftreten, ist die KVG dazu verpflichtet, ihre Anleger darüber in Kenntnis zu setzen, sobald sich herausstellt, dass die von der KVG getroffenen organisatorischen Maßnahmen zur Ermittlung, Vorkehrung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten nicht ausreichen, um nach vernünftigem Ermessen zu gewährleisten, dass das Risiko einer Beeinträchtigung von Interessen der

Anleger und / oder des ZBI WohnWert 1 vermieden wird. Die Offenlegung der potenziellen oder bereits aufgetretenen Interessenkonflikte erfolgt per Veröffentlichung auf der Internetseite der ZBI Fondsmanagement AG. Dort stellt die KVG auch alle weiteren, die Anlegerbetreuung betreffenden und für die Anleger bedeutenden Informationen über die Grundsätze für die Auftragsausführung und über wesentliche Änderungen dieser Grundsätze zur Verfügung.

Ergänzend hat die KVG ein Beschwerdemanagement für die Anleger eingerichtet, wodurch Anlegerbeschwerden zugänglich und wie vom KAGB vorgeschrieben behandelt werden können.

### 5.10.2. VERFLECHTUNGEN UND POTENZIELLE INTERESSENKONFLIKTE

#### Verflechtungen und Interessenkonflikte auf Ebene der KVG

Sofern die KVG ein mit ihr verbundenes Unternehmen oder eine relevante Person mit einer Dienstleistung im Rahmen des Geschäftsbetriebs des ZBI WohnWert 1 – gegebenenfalls im Wege der Auslagerung – beauftragt, können aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Verflechtung innerhalb der ZBI Gruppe Interessenkonflikte entstehen, die unter Umständen negative Auswirkungen auf das Investmentvermögen haben. Im Falle der Vornahme einer Investition durch die Fondsverwaltung für den ZBI WohnWert 1 in ein Anlageobjekt, das einer mit ihr verbundenen Gesellschaft oder einer relevanten Person gehört, können ebenfalls Interessenkonflikte entstehen, die zu negativen Auswirkungen für das Investmentvermögen führen können. Dies insbesondere dadurch, dass gegebenenfalls zu hohe Erwerbspreise für die Anlageobjekte gezahlt werden. Dies kann zu negativen Auswirkungen für das Investmentvermögen führen.

Bei Auflegung eines weiteren AIF mit einer vergleichbaren Investitionsstrategie, bevor der ZBI WohnWert 1 ausplatziert bzw. ausinvestiert ist, können Interessenkonflikte sowohl bei der Platzierung im Rahmen der Ansprache potenzieller Anleger wie auch im Bereich der Investition des eingeworbenen Kapitals aufgrund der vergleich-

baren Investitionsstrategie der verwalteten AIFs entstehen. Dies kann sich negativ auf das Investmentvermögen auswirken. Dies gilt gleichermaßen, soweit sich ein durch die KVG verwalteter AIF noch in der Platzierung und / oder Investition befindet, während der ZBI WohnWert 1 eine Vertriebszulassung erhält und ebenfalls beginnt, Kapital zu investieren.

Im Rahmen der Verwaltungstätigkeiten von mehreren, gegebenenfalls auch mit vergleichbarer Investitionsstrategie agierenden, AIFs können sich für die KVG entsprechende Interessenkonflikte ergeben, welche zu negativen Folgen für das Investmentvermögen führen können.

Von denen in der Verwaltung durch die KVG befindlichen AIFs (siehe Kapitel 2.1., „Die Gesellschaft“) befinden sich zumindest der ZBI Wohnen Plus I, die ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft und die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte Professional Immobilien Holding geschlossene Immobilienkommanditgesellschaft zum Zeitpunkt der Prospekterstellung in der Phase der Erstinvestition. Darüber hinausgehend werden innerhalb der Verwaltung der AIF der ZBI Professional Reihe durch die KVG im Rahmen der verfolgenden Handelsstrategie fortlaufend Investitionen getätigt.

#### Interessenkonflikte innerhalb der ZBI Gruppe

##### (a) Personelle Verflechtungen

Es bestehen personelle Verflechtungen zwischen der persönlich haftenden Gesellschafterin, der ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH bzw. deren Organen oder Gesellschaftern und den nachstehend aufgeführten Unternehmen der ZBI Gruppe, welche die KVG gegebenenfalls mit einzelnen der nachstehend beschriebenen Tätigkeiten beauftragen wird (vgl. zu den Einzelheiten Kapitel 11, „Beratung und Auslagerung“):

- Marketing, Unterstützung der Eigenkapitaleinwerbung und Vertrieb (ZBI Vertriebs AG)
- Stellung einer Platzierungsgarantie (ZBI Zentral Boden Immobilien AG)
- Beschaffung von Objektfremdfinanzierungen (ZBI Zentral Boden Immobilien AG)

- Maklertätigkeit im Ankauf (ZBI Dienstleistungs AG)
- Transaktionsberatung / -abwicklung im An- und Verkauf (ZBI Dienstleistungs AG)
- Laufendes Management von Darlehensverträgen (ZBI Dienstleistungs AG)
- Durchführung von Verwaltungstätigkeiten auf Objektebene, Vermietung, Baubetreuungsleistungen (ZBVV Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH)
- Jahresabschlusserstellung und Fondsbuchhaltung (ZBI Dienstleistungs AG)

(b) Interessenkollisionen auf Gesellschafterebene

Diese bestehen insbesondere aufgrund von Verflechtungen dergestalt, dass Gesellschafter der ZBI Fondsmanagement AG, der ZBI Vertriebs AG, der Komplementärin sowie mehrheitlich der ZBI Dienstleistungs AG jeweils unmittelbar oder mittelbar die ZBI Zentral Boden Immobilien AG ist, welche wiederum mehrheitlich von Herrn Peter Groner und Frau Bettina Groner gehalten wird. Aufgrund dieser Verflechtung auf Gesellschafterebene kann es zu Interessenkonflikten sowohl innerhalb der beauftragten Unternehmen als auch im Verhältnis zur Geschäftsleitung des ZBI WohnWert 1 kommen, welche sich nachteilig auf das Investmentvermögen auswirken können.

(c) Interessenkollisionen aufgrund von identischen Organmitgliedern

Diese beruhen insbesondere auf Verflechtungen dadurch, dass die Herren Dr. Bernd Ital, Mark Münzing und Thomas Wirtz sowohl Vorstände der ZBI Zentral Boden Immobilien AG als auch Geschäftsführer bzw. Vorstände der durch den ZBI WohnWert 1 beauftragten oder zu beauftragenden Unternehmen der ZBI Gruppe sind bzw. dass Herr Frank Auzinger zugleich Vorstand der ZBI Dienstleistungs AG und der ZBI Vertriebs AG ist (siehe unter (a)).

Herr Dr. Bernd Ital ist Vorstandsvorsitzender der ZBI Zentral Boden Immobilien AG und Vorstand der ZBI Vertriebs AG und der ZBI Dienstleistungs AG.

Herr Mark Münzing ist Vorstand der ZBI Zentral Boden Immobilien AG und Vorstand der ZBI Dienstleistungs AG.

Herr Thomas Wirtz ist ebenfalls Vorstand der ZBI Zentral Boden Immobilien AG und daneben Vorstandsmitglied der ZBI Dienstleistungs AG.

Herr Frank Auzinger ist Vorstand der ZBI Dienstleistungs AG und der ZBI Vertriebs AG.

Darüber hinaus sind Herr Dirk Meißner, Frau Michiko Schöller und Herr Carsten Schimmel sowohl Vorstände der Kapitalverwaltungsgesellschaft als auch Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin des ZBI WohnWert 1.

Herr Carsten Schimmel ist darüber hinaus Geschäftsführer der ZBVV – Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH und Aufsichtsratsvorsitzender der HMV Haus- und Mietverwaltungs AG.

Aufgrund dieser Verflechtung auf Ebene der Organstellungen besteht die Gefahr, dass diese Personen die Interessen unterschiedlicher beteiligter Unternehmen wahrzunehmen haben und aus diesem Grund Interessenkollisionen entstehen, welche zu nachteiligen Auswirkungen für das Investmentvermögen führen können.

(d) Interessenkollision im Rahmen der Geschäftsleitung der Emittentin

Die ZBI Fondsmanagement AG ist 100 %-ige Gesellschafterin der Komplementärin der Fondsgesellschaft, der ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH, sowie geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft. Des Weiteren sind Herr Dirk Meißner, Frau Michiko Schöller und Herr Carsten Schimmel sowohl Vorstände der ZBI Fondsmanagement AG als auch Geschäftsführer der ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH.

Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die gesellschaftsrechtlich auf Ebene der geschäftsführenden Kommanditistin zu treffenden Entscheidungen in Übereinstimmung mit der aufsichtsrechtlich bedingten Fondsverwaltung durch die ZBI Fondsmanagement als Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgen und ebenso nach außen durch die Komplementärin vertreten werden.

Aufgrund dieser Verflechtung auf Gesellschafterebene und der entsprechenden Personenidentität können Entscheidungen der Geschäftsleitung der Emittentin unter Umständen negativ beeinflusst werden und zum Nachteil der Emittentin erfolgen.

### **5.11. ANGABEN ZU KREDITAUFNAHME, BELASTUNGEN UND LEVERAGE, EINSATZ VON DERIVATEN**

Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen und wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind, zulässig. Für das Investmentvermögen ist die Aufnahme von Krediten im Rahmen dieser gesetzlich definierten Höchstgrenze, die auch in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft festgeschrieben ist, auf Ebene der Immobilien-Gesellschaften vorgesehen.

**Der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften ist nicht Bestandteil der Anlagestrategie und darf nur zu Absicherungszwecken erfolgen.**

Die Belastung von Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle nach § 263 Absatz 3 Nr. 2 KAGB zustimmt.

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

Soweit vorstehend auf das aggregierte, eingebrachte Kapital und noch nicht eingeforderte zugesagte Kapital des AIF, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, Bezug genommen wird, ist damit das im Zeitpunkt der Beendigung der Zeichnungsphase zu Investitionszwecken zur Verfügung stehende Kapital, d. h. der kumulierte Ausgabepreis, bezogen auf das insgesamt gezeichnete Kommanditkapital, abzüglich der unter § 6 Abs. 2 der Anlagebedingungen ausgewiesenen Kosten, gemeint.

Der Leverage eines AIF stellt das Verhältnis zwischen dem Risiko des AIF und seinem Nettoinventarwert dar. Durch Leverage wird der Investitionsgrad einer Fondsgesellschaft erhöht und die daraus entstehende Hebelwirkung genutzt. Im Rahmen der Berechnung des Leverage ist vorliegend neben den geplanten Investitionskrediten auch die in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft zu Absicherungszwecken gestattete Durchführung von Derivatgeschäften zu beachten.

Bei der Berechnung des Leverage sind im Hinblick auf letztgenannte Tätigkeit zwei Berechnungsmethoden denkbar: Es können die zu Absicherungszwecken getätigten Derivatgeschäfte in der Leverage-Berechnung Berücksichtigung finden (sog. Netto- oder auch Commitment-Methode) oder man lässt dieselben Außen vor (sog. Brutto-Methode). Zum Zwecke eines umfassenden Risikocontrollings werden vorliegend im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen nach beiden Berechnungsarten Kennziffern aufgestellt, die für die KVG in ihrem Risikomanagement der Fondsgesellschaft verbindlich sind.

Für den ZBI WohnWert 1 erwartet die KVG, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko der Fondsgesellschaft seinen Nettoinventarwert um maximal das

Fünffache und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko den Nettoinventarwert um maximal das Dreifache nicht übersteigt.

**Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die KVG zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.**

Für die Ausreichung von Krediten verlangen die finanzierenden Institute in der Regel verschiedene Sicherheiten, insbesondere die Eintragung erstrangiger Grundschulden auf die zu erwerbenden Grundstücke oder die Sicherungsabtretung der Miet- und Pachtzinsansprüche, die aus der zu erwerbenden Immobilie zu generieren sind. Die Gewährung derartiger Sicherheiten ist auf Basis der dazu in den Anlagebedingungen getroffenen Regelung zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt. Die Anzahl und Qualität der Sicherheiten hat Einfluss darauf, ob ein Kredit gewährt wird und zu welchen Konditionen der Kredit gewährt wird. Die Art und Menge der Sicherheiten, die für einen Kredit zu stellen sind, werden bei jeder Kreditausreichung individuell mit dem finanzierenden Institut ausgehandelt. Die KVG ist im Rahmen dieser Verhandlungen bemüht, für das Investmentvermögen möglichst gute Finanzierungsbedingungen bei möglichst geringer Sicherheitenbestellung zu erreichen. Eine Wiederverwendung von Sicherheiten ist nicht avisiert.

## 5.12. TREUHANDVERTRAG

Die Funktion der Treuhänderin (auch „**Treuhandkommanditistin**“) wird durch die Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Fürth unter HRB 7209, wahrgenommen. Der Treuhandvertrag ist im Kapitel 15.3., „Treuhandvertrag“, abgedruckt.

Die Treuhandkommanditistin wird für den Treugeber (Investor) mit jeweils EUR 500 Hafteinlage unabhängig von der konkreten Beteiligungshöhe des einzelnen Treu-

gebers (Zeichnungssumme) im Handelsregister eingetragen. Die Treuhandkommanditistin hat insbesondere die Aufgabe, im eigenen Namen eine Beteiligung für Rechnung und auf Risiko des Treugebers an der Fondsgesellschaft zu begründen und zu halten. Die Treuhandkommanditistin wird die Beteiligung des Treugebers zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugeber aufgrund gleichlautender Verträge nach außen als einheitliche Beteiligung halten. Der Treugeber trägt in Höhe seiner Beteiligung das anteilige wirtschaftliche Risiko wie ein im Handelsregister eingetragener Kommanditist und nimmt nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages am Gewinn und Verlust des Investmentvermögens teil. Die sich aus der Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugeber. Die Treuhandkommanditistin ist gegenüber dem Treugeber stets weisungsgebunden. Die Beteiligungen der direkt eingetragenen Kommanditisten verwaltet die Treuhandkommanditistin als unechte Verwaltungstreuhanderin. Dies beinhaltet insbesondere die Führung der Kapitalkonten aller Anleger.

### 5.12.1. RECHTE UND PFLICHTEN DER TREUHANDKOMMANDITISTIN

Die Aufgaben und die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin sind folgende:

Die Treuhandkommanditistin ist als fremdnützige Verwaltungstreuhanderin tätig. Sie darf gegenüber Dritten die Beteiligung des Treugebers nur mit dessen ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung offenlegen, soweit eine solche Offenlegung nicht zwingend gesetzlich – insbesondere gegenüber der Finanzverwaltung – vorgeschrieben ist. Sie ist verpflichtet, das im Rahmen ihrer Treuhandaufgaben erworbene Vermögen von ihrem eigenen getrennt zu halten und zu verwalten. Sie wird alles, was sie aufgrund dieses Treuhandverhältnisses und aufgrund ihrer Rechtsstellung als Treuhandkommanditistin erlangt, an die Treugeber herausgeben, soweit der Treuhandvertrag nichts anderes vorsieht. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, die jährlichen Sonderwerbungskosten und eventuelle Sondereinnahmen mit Fristsetzung spätestens zum 31. 08. eines Geschäftsjahres abzufragen.

Die Treuhandkommanditistin übernimmt keine Haftung für Fristversäumnis aufgrund verspäteter Abgabe bzw. auch nicht für nicht gemachte Angaben seitens des Treugebers.

Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, die auf dem Treuhandkonto einbezahlten Einlagen umgehend nach Eingang auf ein Konto des ZBI WohnWert 1 zu überweisen. Bevollmächtigt der Treugeber die Treuhandkommanditistin zur Wahrnehmung der Gesellschafterrechte, hat die Treuhandkommanditistin allen Weisungen des Treugebers Folge zu leisten. Die Wahrnehmung der Gesellschafterrechte kann nur durch pro Gesellschafterversammlung ausgestellte Einzelvollmacht erfolgen, auf der zu jedem Tagesordnungspunkt konkrete Weisungen vermerkt sein müssen. Differieren die Weisungen der verschiedenen, die Treuhandkommanditistin bevollmächtigenden Treugeber, so ist die Treuhandkommanditistin verpflichtet und berechtigt, ihre Rechte entsprechend der unterschiedlichen Weisungen unterschiedlich auszuüben. Soweit die Treuhandkommanditistin bei der Stimmabgabe keine Weisungen der Treugeber erhält, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, selbstständig nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Dies gilt nicht, sofern die Beschlussfassung eine Änderung der Anlagebedingungen betrifft, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Rechte der Treugeber führt. Die Treuhandkommanditistin hat Anspruch auf Freistellung von allen Verbindlichkeiten, die ihr im Zusammenhang mit dem Erwerb und der pflichtgemäßen treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung des Treugebers entstehen. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Treugeber ist ausgeschlossen.

### **5.12.2. VERGÜTUNG DER TREUHANDKOMMANDITISTIN**

Die Vergütung der Treuhandkommanditistin erfolgt in der im Treuhandvertrag festgeschriebenen (vgl. Kapitel 15.3., „Treuhandvertrag“) Art und Weise. Sie erhält, neben ihrer ihr als Kommanditistin zustehenden Entnahme- und Gewinnbeteiligung, aufgrund der übernommenen

Funktion als Treuhandkommanditistin eine jährliche Vergütung (pro rata temporis) in Höhe von bis zu 0,18 % (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage (wie nachfolgend definiert) im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatliche anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Neben der in den Anlagebedingungen zugunsten der Treuhandkommanditistin geregelten und aus dem Fondsvermögen zu leistenden laufenden Vergütung stellt die Fondsverwalterin auf eigene Kosten sicher, dass die Treuhandkommanditistin für die Leistungen, die sie den Treugebern gegenüber erbringt, eine Grundvergütung in Höhe von mindestens EUR 47.600 im jeweiligen Geschäftsjahr, inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer, in der Zeit von der Fondsaufgabe bis zum 31. 12. 2018 sowie ab Liquidationseröffnung erhält.

### **5.12.3. VERANTWORTLICHKEIT DER TREUHANDKOMMANDITISTIN**

Die Treuhandkommanditistin hat ihre Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes wahrzunehmen. Die Ausführung von Weisungen des Treugebers stellt die Treuhandkommanditistin von jeder Verantwortlichkeit frei, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen. Die Treuhandkommanditistin, ihre Organe und Erfüllungsgehilfen haften nur, soweit ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann. Davon ausgenommen ist die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Dies gilt auch für ein vor dem Abschluss dieses Treuhandvertrags liegendes Verhalten. Ansprüche gegen die Treuhandkommanditis-

tin aus Schäden infolge nicht vorsätzlicher und nicht grob fahrlässiger Verletzungen ihrer Sorgfaltspflicht verjähren sechs Monate nach Kenntnis des Treugebers, ohne Rücksicht auf die Kenntnis zwölf Monate nach Eintritt des schadenstiftenden Ereignisses. Soweit auf Kenntnis des Treugebers abgestellt wird, genügt die Möglichkeit der Kenntnisnahme der tatsächlichen Umstände, die eine Haftung der Treuhandkommanditistin begründen. Die Möglichkeit wird unwiderleglich vermutet, wenn die Umstände sich aus dem Jahresbericht des Investmentvermögens oder einem schriftlichen Bericht der Treuhandkommanditistin ergeben. Die Frist beginnt mit Ende des achten Tages nach der Absendung des jeweiligen Berichtes an die zuletzt schriftlich bekanntgegebene Adresse des Treugebers.

#### **5.12.4. ÜBERTRAGUNG**

Der Treugeber kann die für ihn gehaltene mittelbare Beteiligung mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin und der KVG ganz oder teilweise auf einen Dritten übertragen oder diese verpfänden. Ein Erwerber tritt mit allen Rechten und Pflichten an die Stelle des bisherigen Treugebers. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Für die bei der Übertragung von Kommanditeilen der Treuhandkommanditistin im Einzelfall durch Dritte in Rechnung gestellten Kosten haften der übertragende Treugeberkommanditist und der neu eintretende Treugeberkommanditist gesamtschuldnerisch.

Die erstmalige Verpfändung des Gesellschaftsanteils an ein inländisches Kreditinstitut bedarf nicht der Zustimmung der Treuhandkommanditistin, Gebühren fallen insoweit nicht an. Eine Übertragung oder sonstige Verfügung oder Belastung von Teilen des Gesellschaftsanteiles ist nur möglich, wenn die verbleibende und die entstehende Beteiligung mindestens EUR 5.000 beträgt. Jede Beteiligung muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Stirbt ein Treugeber, so gehen alle Rechte aus diesem Vertrag auf seine Rechtsnachfolger über. Sind mehrere Rechtsnachfolger vorhanden, so haben diese einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen, der gegenüber der Treuhandkommanditistin für alle Rechts-

nachfolger nur einheitlich handeln kann. Bis zu dessen Bestellung kann die Treuhandkommanditistin Zustellungen an jeden Rechtsnachfolger vornehmen mit Wirkung für und gegen jeden anderen Rechtsnachfolger. Weisungen der Rechtsnachfolger braucht die Treuhandkommanditistin bis zur Bestellung des gemeinsamen Bevollmächtigten nur zu berücksichtigen, wenn diese von allen Rechtsnachfolgern einheitlich ergehen.

Das Treuhandverhältnis wird auf die Dauer der Fondsgesellschaft geschlossen. Die Zulässigkeit der Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Im Falle der Kündigung ist die Treuhandkommanditistin stets berechtigt, die Umwandlung der Beteiligung des Treugebers in eine unmittelbare Beteiligung zu verlangen, wenn nicht der Treugeber eine andere Treuhänderin bestellt und diese eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage übernimmt und im Handelsregister eingetragen wird.

Ein Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund besteht insbesondere, soweit die Treuhandkommanditistin einen Insolvenzantrag über ihr Vermögen stellt, wenn bei Insolvenzantragstellung durch einen Gläubiger der Treuhandkommanditistin das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Treuhandkommanditistin eröffnet wird, wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhandkommanditistin mangels Masse abgelehnt wird oder wenn von Privatgläubigern der Treuhandkommanditistin Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in den Kommanditeil angebracht werden. Unter der aufschiebenden Bedingung der Kündigung des Treuhandvertrages aus den vorstehend benannten Gründen tritt die Treuhandkommanditistin eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage unter der weiteren aufschiebenden Bedingung der Eintragung in das Handelsregister an diesen ab.

Das Treuhandverhältnis endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf,

- a) bei Ablehnung der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhandkommanditistin mangels Masse oder der Vollstreckung in die Beteiligung der Treuhandkommanditistin;
- b) wenn der Treugeber von seinem Recht auf Umwandlung der Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung an der Gesellschaft Gebrauch gemacht hat, mit Eintragung des Treugebers im Handelsregister;
- c) wenn im Zeitpunkt des Zugangs einer Kündigung der Treugeber nicht als Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist, mit Eintragung des Treugebers im Handelsregister;
- d) in allen anderen Fällen mit Beendigung der Liquidation der Gesellschaft.

Im Fall der Beendigung des Treuhandverhältnisses wird die Gesellschafterstellung des Treugebers durch den Treuhänder in Form einer unechten Verwaltungstreuhand weitergeführt.

### **5.13. PRIMEBROKER**

Angaben zur Identität eines Primebrokers, eine Beschreibung der wesentlichen Vereinbarung zwischen dem Investmentvermögen und einem Primebroker, Angaben zur Art und Weise der Beilegung von Interessenkonflikten hinsichtlich solcher wesentlichen Vereinbarungen sowie Angaben über eventuell bestehende Haftungsübertragungen auf Primebroker können vorliegend entfallen.



# 6

Risiken im Zusammenhang mit dem vorliegenden Angebot

# Risiken im Zusammenhang mit dem vorliegenden Angebot

# 6

## 6.1. RISIKOPROFIL

Die vorliegende Beteiligung an dem Investmentvermögen ist aufgrund ihres Charakters als unternehmerische Beteiligung mit verschiedenen (finanziellen) Risiken verbunden. Bei der Beteiligung an dem ZBI WohnWert 1 handelt es sich im Wesentlichen um eine unternehmerische Beteiligung an einem Immobilienvermögen, welches von der Fondsgesellschaft mittelbar über Immobilien-Gesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG gehalten wird. Jedoch ist auch der direkte Erwerb von Immobilien durch die Fondsgesellschaft nicht ausgeschlossen. Das Kapital der Investoren wie auch des ZBI WohnWert 1 ist daher unabhängig von der Form des Immobilienerwerbs grundsätzlich längerfristig gebunden. Der Investor wird in allen vorstehend genannten Varianten über die Fondsgesellschaft in Höhe seiner Beteiligungsquote mittelbarer Eigentümer der Objekte (Gewerbe und Wohnimmobilien) und trägt somit auch alle mit dem Immobilienerwerb, -besitz und dessen späterem Verkauf zusammenhängenden Risiken.

Im Folgenden wird – soweit nicht anderweitig ausgeführt – davon ausgegangen, dass die Immobilien von Immobilien-Gesellschaften erworben werden, an denen der ZBI WohnWert 1 beteiligt ist. Soweit der ZBI WohnWert 1 unmittelbar Immobilien erwirbt, können sich die dargestellten Risiken darüber hinaus auch unmittelbar auf Ebene der Fondsgesellschaft realisieren.

## 6.2. RISIKEN

Nachfolgend werden alle wesentlichen, tatsächlichen und rechtlichen Risiken, die im Zusammenhang mit der Investition eintreten können und die der KVG bei der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes bekannt sind, dargestellt. Hierbei wird zwischen den sogenannten „Prognose gefährdende Risiken“, den „Anlage gefährdende Risiken“ und den „Anleger gefährdende Risiken“ unterschieden:

- **„Prognose gefährdende Risiken“ sind diejenigen Risiken, deren Eintritt die Ergebnisse geringer ausfallen lassen als prognostiziert und damit zu geringeren Auszahlungen an die Investoren führen können. Risiken, die dieser Kategorie zuzuordnen sind, sind mit (1) gekennzeichnet.**
- **„Anlage gefährdende Risiken“ sind diejenigen Risiken, die entweder die Anlageobjekte oder das Investmentvermögen als solches und damit die geleistete Einlage nebst Ausgabeaufschlag des Anlegers gefährden. Risiken, die dieser Kategorie zuzuordnen sind, sind mit (2) gekennzeichnet.**
- **Unter „Anleger gefährdende Risiken“ versteht man schließlich diejenigen Risiken, die neben dem Verlust der gezeichneten Einlage (Zeichnungssumme) nebst Ausgabeaufschlag auch auf das weitere Vermögen des Investors Auswirkungen haben und dieses gefährden können. Risiken dieser Art sind mit (3) gekennzeichnet.**

Durch die Unterscheidung dieser Risikotypen wird keine Aussage über die Gefahr der Risikoverwirklichung oder über die Auswirkungen einer Risikoverwirklichung beim Investor getroffen. Verschiedene Risiken, die für sich alleine betrachtet geringe Auswirkungen haben, können kumulativ auftreten und sich insoweit gegenseitig verstärken.

Das Anlageergebnis ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen abhängig. Diese können sich über die voraussichtliche Dauer der Beteiligung auch ändern, ohne dass diese Änderungen vorausgesehen werden können. Interessierte Investoren, die nicht über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen bei Immobilieninvestitionen verfügen, sollten daher eine Beteiligung an diesem Beteiligungsangebot nicht ohne die Einschaltung fachkundiger Berater eingehen.

Das maximale Risiko eines Anlegers besteht, neben dem Totalverlust seiner Kommanditeinlage nebst Ausgabeaufschlag zuzüglich vergeblicher Aufwendungen für Nebenkosten und etwaiger Steuerzahlungen nebst

Zinsen, im Verlust seines sonstigen Privatvermögens. Im Falle einer Fremdfinanzierung seiner Beteiligung kann dies in letzter Konsequenz auch zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

	Prognosegefährdend	Anlagegefährdend	Anlegergefährdend
<b>Risikoübersicht</b>			
Liquiditätsrisiken	■	■	
<b>Allgemeine Risiken in Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen</b>			
Mieterträge und Standortfaktor	■	■	
Beschädigungen, Untergang, Mängel der Immobilien, Versicherungsschutz	■	■	
Immobilienbetriebskosten, Instandhaltungskosten, Altlasten	■	■	
Verwertung	■	■	
<b>Finanzierungsrisiken</b>			
Kapitalbindung	■	■	
Finanzierung	■	■	
Risiko der Fremdkapitalaufnahme, Einzahlung des Eigenkapitals	■	■	
Immobilien- und finanzierungsbezogene Risiken auf Ebene der Fondsgesellschaft	■	■	
<b>Zinsentwicklung</b>	■		
<b>Investitionsrisiko</b>	■	■	
<b>Platzierungsrisiko für das Gesellschaftskapital, Platzierungsgarantie</b>	■	■	
<b>Blind Pool-Risiko</b>	■	■	
<b>Vertragspartner</b>	■	■	
<b>Insolvenzrisiko</b>	■	■	■
<b>Widerruf von Beitrittserklärungen, Rückabwicklung</b>	■	■	
<b>Haftungsrisiken der Investoren</b>	■	■	■
<b>Schlüsselpersonenrisiko / Managementfehlentscheidungen</b>	■	■	

	Prognosegefährdend	Anlagegefährdend	Anlegergefährdend
<b>Interessenkonflikte der Geschäftsleitung</b>	■	■	
<b>Eingeschränkte Verfügbarkeit, Gefahr des gewerblichen Grundstückshandels</b>			■
<b>Ausscheiden eines Anlegers aus der Fondsgesellschaft</b>			■
<b>Risiken durch allgemeine rechtliche und steuerliche Veränderungen</b>	■	■	■
<b>Politische Risiken</b>		■	
<b>Risiko durch beherrschende Gesellschafter und gesellschaftsrechtliches Majoritätsprinzip</b>		■	
<b>Steuerliche Risiken</b>			
Fehlende Überschusserzielungsabsicht	■		■
Anschaffungskosten	■		
Verlustverrechnung	■		■
Gewerblicher Grundstückshandel	■		■
Grundwerbsteuer	■		
Sonstige steuerliche Risiken	■		■
<b>Risiko aus dem Einsatz von Derivaten</b>	■	■	■
<b>Risiko bei Fremdfinanzierung des Anteils durch den Investor</b>	■		■
<b>Risiken der „kleineren“ Beteiligungssummen</b>			■
<b>Risiko der Geltendmachung von Verzugszinsen</b>			■
<b>Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts</b>	■	■	■
<b>Risiko aus Beteiligung von Anlegern, die der US-amerikanischen Steuerpflicht unterliegen</b>	■	■	■

### 6.2.1. LIQUIDITÄTSRISIKEN

Die in den nachfolgenden Abschnitten dargestellten Risiken können negativen Einfluss auf das unternehmerische Ergebnis der Fondsgesellschaft und damit auch auf deren Liquidität haben. Liquiditätsrisiken können sowohl auf Ebene der Immobilien-Gesellschaften als auch auf Ebene der Fondsgesellschaft entstehen. Sofern sich etwaige Liquiditätsrisiken in einem Umfang realisieren, in dem sie nicht durch die Inanspruchnahme einer Liquiditätsreserve oder durch den Verzicht auf oder die Reduzierung von Auszahlungen an den Anleger beherrscht werden können, gerät die Fondsgesellschaft in eine existenzbedrohende Situation. Insoweit begründen die aus Liquiditätsrisiken resultierenden Entwicklungen stets die Gefahr eines vollständigen oder teilweisen Ausfalls von Auszahlungen an die Investoren bis hin zu einem Totalverlust des gezeichneten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag. (1, 2)

### 6.2.2. ALLGEMEINE RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT IMMOBILIENINVESTITIONEN

Die mittelbare oder unmittelbare Investition in den Anlagegegenstand Immobilie ist unter Berücksichtigung des in der Regel hohen wirtschaftlichen Wertes des Investitionsgutes mit erheblichen Risiken verschiedener Natur verbunden. Diese werden nachfolgend näher erläutert. Alle dargestellten Risiken haben, abhängig von ihrem Realisierungsgrad, unmittelbare Auswirkungen auf den Wert der Immobilie. Jedes einzelne Risiko kann sich wertmindernd auf den jeweiligen Vermögensgegenstand auswirken. Bei einem kumulativen Auftreten verschiedener Risiken muss davon ausgegangen werden, dass diese sich gegenseitig verstärken und im Ergebnis zu einer deutlich stärkeren Wertminderung führen.

#### **Mieterträge und Standortfaktor**

Bei den Mietverträgen kann es u. a. bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Mieter zu Mietausfällen und im Fall der außerordentlichen Kündigung des Mieters wegen Zahlungsverzuges zu Leerständen kommen. Neben dem Ausfall der Miete kann dies dann außerdem dazu führen, dass regulär auf den Mieter umlegbare Nebenkosten

mangels Begleichung durch den Mieter von der Immobilien-Gesellschaft als Vermieterin getragen werden müssen. Auch ist nicht auszuschließen, dass es im Rahmen einer erforderlichen Anschlussvermietung zu schlechteren Mietmodalitäten kommen kann. Zudem können zusätzliche, nicht kalkulierte Aufwendungen für den Umbau, die Modernisierung sowie die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Immobilie auf dem Markt anfallen. Auch ist es möglich, dass nach Ankauf einer Immobilie oder bei Anschlussvermietungen eine Restflächenvermietung nicht, nicht zeitnah oder nicht zu der kalkulierten Miete erfolgen kann. Dies kann z. B. insbesondere bei Wohnimmobilien durch negative Veränderungen der sozialen Strukturen im Objekt oder dem unmittelbaren Umfeld bzw. durch Veränderung des Arbeitsplatzangebotes am Standort oder der Wettbewerbssituation bei Gewerbeimmobilien aber auch durch Veränderung der Verkehrsführung geschehen. Insoweit hat insbesondere die bestehende oder geplante Infrastrukturentwicklung um ein Objekt erhebliche Auswirkungen auf dessen Qualität und damit im Ergebnis auch auf die zu erzielenden Mietpreise und den potenziell zu erzielenden Verkaufserlös.

Für den Fall, dass die vereinbarte Nutzbarkeit der Mietobjekte ganz oder teilweise eingeschränkt bzw. langfristig ausgeschlossen ist und die Mieter diese Gründe nicht zu vertreten haben, können die Mieter die Miete entsprechend mindern oder den Mietvertrag kündigen. Hierbei ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass gegebenenfalls Immobilien erworben werden, die für bestimmte Zielgruppen konzipiert sind. Insoweit kann auch eine negative wirtschaftliche Entwicklung dieser Zielgruppe bzw. eine allgemein negative konjunkturelle Entwicklung zu einem verschlechterten Vermietungsstand und somit nicht zur Erzielung der kalkulierten Mieteinnahmen führen. Insbesondere bei zwangsverwalteten oder über Zwangsversteigerung erstandenen Immobilien besteht zudem das Risiko, dass die tatsächlich eingehenden Mieten von dem vertraglich vom Verkäufer zugesicherten Mietertrag zum Nachteil der Immobilien-Gesellschaft abweichen. Dies kann entstehen weil mangels aktueller und kompletter Unterlagen beim Kauf von solchen Objekten seitens des Käufers manchmal nur eine stich-

probenweise Überprüfung einzelner Mietverträge erfolgen kann. Die Höhe der Mieteinnahmen ist abhängig von der allgemeinen Mietentwicklung. Sollte diese nicht wie prognostiziert eintreten, kann es zu Mindereinnahmen gegenüber der Fondskalkulation kommen. Die in den umlagefähigen Nebenkosten enthaltenen kommunalen Gebühren hatten in den letzten Jahren einen überproportionalen Anstieg zu verzeichnen. Sollte sich diese Entwicklung auch in Zukunft fortsetzen, könnte das Mietsteigerungspotenzial begrenzt werden, wenn die „Warmmiete“ inklusive aller Nebenkosten das akzeptierte Niveau insgesamt überschreitet. In sämtlichen genannten Fällen ist nicht auszuschließen, dass geringere als in der Fondskalkulation kalkulierte Mieteinnahmen erzielt werden, zusätzliche Aufwendungen – gegebenenfalls zu Lasten der Liquiditätsrücklage – entstehen oder weitere Kreditaufnahmen erforderlich werden. Dies könnte jeweils zu einer Reduzierung bis zu einem vollständigen Wegfall der Auszahlungen führen. Die Reduzierung oder der Wegfall von Auszahlungen der Immobilien-Gesellschaften an die Fondsgesellschaft würde eine entsprechende Reduzierung bzw. den Wegfall der Auszahlungen an die Investoren zur Folge haben. (1)

Bei einer besonders nachteiligen Entwicklung der Mieterträge ist nicht auszuschließen, dass die Mieteinnahmen die laufenden Kosten einer Immobilien-Gesellschaft, vor allem den Kapitaldienst für die Fremdfinanzierung, nicht mehr decken. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die finanzierende(n) Bank(en) die Darlehensverträge kündigen und eine oder mehrere Immobilien unter Umständen zwangsverwerten. Mit dem Verlust der Mieteinnahmen aus den betroffenen Immobilien geht der Verlust des insoweit investierten Kapitals des ZBI WohnWert 1 und damit anteilig auch des gezeichneten Kapitals des Investors einher. (2)

**Beschädigungen, Untergang, Mängel der Immobilien, Versicherungsschutz**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Gewalteinwirkung auf das Gebäude (Schäden durch Feuer, Wasser, Sturm, Erdbeben, Schneedruck, Krieg und Terrorismus usw.) Vermögensschäden für die das Objekt haltende (Immobilien-) Gesellschaft eintreten, die nicht

oder nur zum Teil versichert bzw. nicht versicherbar sind. Der teilweise oder vollständige Verlust der Immobilie ginge – soweit kein Versicherungsschutz besteht oder eine Selbstbeteiligung des Versicherungsnehmers zum Tragen kommt – zu Lasten der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft, was neben erheblichen Einnahmeausfällen die zwangsweise Verwertung der Immobilie durch die finanzierende Bank sowie gegebenenfalls auch die Insolvenz der Immobilien-Gesellschaft bedeuten kann. (1, 2)

Auch die vorherige technische Due Diligence-Prüfung der zu erwerbenden Immobilien kann nicht verhindern, dass sich nach dem Erwerb Mängel herausstellen oder neu auftreten. Wenn in einem solchen Fall der Verkäufer die Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen hat oder diese nicht erfüllt, hat im Ergebnis der ZBI WohnWert 1 die Beseitigung der Mängel auf eigene Kosten zu tragen.

Diese Aufwendungen verschlechtern das Ergebnis der Immobilien-Gesellschaft. Dies führt wiederum zu einer Reduzierung des Ergebnisses für den Investor. (1) Im Falle einer besonders starken Beschädigung und einem damit verbundenen langfristigen Nutzungsausfall kann auch die Insolvenz der Immobilien-Gesellschaft nicht ausgeschlossen werden. (2)

Außerdem ist nicht auszuschließen, dass bei der Verwirklichung von versicherten Risiken mögliche Leistungen der Versicherung nicht ausreichen, den gesamten Schaden, wie Beschädigung und Nutzungsausfall, zu kompensieren. Hierdurch können der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft erhebliche Kosten entstehen, die zu einer Reduzierung oder zum Wegfall der Auszahlungen an die Fondsgesellschaft und damit auch an die Investoren führen können. Im Falle einer besonders starken Beschädigung und einem damit verbundenen langfristigen Nutzungsausfall kann auch die Insolvenz der Immobilien-Gesellschaft nicht ausgeschlossen werden. (1, 2)

### **Immobilienbetriebskosten, Instandhaltungskosten, Altlasten**

Soweit die Betriebskosten den in der Fondskalkulation kalkulierten Umfang übersteigen und die Kosten nicht auf die Mieter umzulegen sind, sind diese vom Eigentümer zu tragen. Insofern tragen die Immobilien-Gesellschaften das Risiko der Kostensteigerung. Unerwartet starke Kostensteigerungen können zu geringeren Auszahlungen an die Fondsgesellschaft und damit auch an die Investoren führen. (1)

Die bei Instandhaltung, Umbau, Modernisierung und Entwicklung einer Immobilie eingeschalteten Handwerker können Insolvenz anmelden. Es besteht das Risiko, dass Teilzahlungen an das insolvente Unternehmen geleistet werden, für die zum Zeitpunkt der Insolvenz noch keine entsprechende Gegenleistung im Gewerk gegenübersteht. Übersteigen die Vorschüsse die Fertigstellungs- oder Gewährleistungsbankbürgschaft oder den Gewährleistungseinbehalt bzw. sind die Zahlungen ohne Sicherheit geleistet, kann es zu höheren Gesteigungskosten für die Immobilien-Gesellschaften kommen. Der erforderliche Abschluss neuer Verträge kann unter Umständen nur zu ungünstigeren Konditionen erfolgen. Dies hätte für die Immobilien-Gesellschaften zusätzliche Kosten zur Folge, was zu einer Verringerung der Auszahlung an die Fondsgesellschaft führen kann. Hierdurch kann es zu geringeren Auszahlungen an die Investoren kommen. (1)

Das gleiche gilt, wenn nach Fertigstellung ein Gewährleistungsfall entsteht oder die umgesetzte Bauqualität nicht für eine dauerhafte Vermietbarkeit genügend und das betreffende Unternehmen insolvent ist. (1)

Es besteht bei Ankauf von Immobilienbeständen bzw. insbesondere bei Modernisierungen das Risiko unentdeckter bautechnischer bzw. bauphysischer Mängel, die gegenüber der in der Ankaufsprüfung bestimmten Sanierung erhöhte Instandsetzungsaufwendungen verursachen können und ein Ersatz vom Verkäufer – gleichgültig aus welchen Gründen – nicht erlangt werden kann. Auch können Altlasten des Gebäudes oder Grundes (Kontaminierungen) unentdeckt geblieben sein und erst

später im Rahmen der Sanierung, Modernisierung oder Verwaltung der Immobilie zur Kenntnis gelangen. Wie der Verursacher, ist auch der Eigentümer der Liegenschaft in gleicher Weise sanierungs verpflichtet. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob der Eigentümer von den Bodenkontaminationen etwas wusste oder hätte wissen können. Die hieraus resultierenden höheren Kosten der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft können zu geringeren Auszahlungen an die Fondsgesellschaft und damit auch an die Investoren führen. Soweit die Kosten besonders hoch liegen, kann auch die Insolvenz einer Immobilien-Gesellschaft und damit der Verlust der Vermögensanlage insoweit nicht ausgeschlossen werden. (1, 2)

### **Verwertung**

Es ist geplant, dass zum Ende der Fondslaufzeit oder im Rahmen einer Reinvestitionsphase die Anlageobjekte in Form von Sachwerten und Immobilien-Gesellschaften verwertet werden. Es besteht insofern das Risiko, dass aufgrund verschiedener Faktoren, wie beispielsweise einer veränderten konjunkturellen Lage oder eines Nachfragerückgangs bei Immobilien, eine Veräußerung der Anlageobjekte zu dem ursprünglich avisierten Verkaufspreis nicht möglich ist. Es kann insoweit dazu kommen, dass entweder eine Veräußerung nur zu einem späteren Zeitpunkt oder zu einem geringeren, als dem ursprünglich angedachten Verkaufspreis, gegebenenfalls sogar unterhalb des Kaufpreises, erfolgen muss.

Darüber hinaus bestehen insoweit für die Immobilien-Gesellschaften nur bedingt kalkulierbare Risiken, als dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei einem Verkauf eines Anlageobjekts der Käufer seiner Zahlungsverpflichtung nicht bzw. nicht fristgerecht nachkommt oder etwaige Gewährleistungsrechte geltend macht.

(1, 2)

### 6.2.3. FINANZIERUNGSRISIKEN

Der ZBI WohnWert 1 setzt zum Immobilienerwerb nicht nur Eigenmittel sondern in erheblichem Maße auch Fremdmittel ein. Der Einsatz von Fremdmitteln bringt folgende über das Liquiditätsrisiko hinausgehende Risiken mit sich:

#### **Kapitalbindung**

Die fondsgegenständliche Immobilieninvestition ist grundsätzlich längerfristig angelegt, womit eine langfristige Bindung des Kapitals des ZBI WohnWert 1 in Immobilienvermögen einhergeht. Sollte ein kurzfristiger Liquiditätsbedarf des ZBI WohnWert 1 entstehen, kann dieser entweder durch den eiligen Verkauf von Immobilien oder Anteile an Immobilien-Gesellschaften oder durch die Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel bedient werden. Ob in einem solchen Fall von Kreditinstituten zusätzliche Fremdmittel gewährt werden ist unsicher, jedenfalls ist deren Aufnahme mit weiteren Kosten verbunden. Bei einem Verkauf der Immobilien unter Zeitdruck besteht das Risiko, dass nicht der wirkliche Wert der Objekte erzielt werden kann. In beiden Fällen ergäben sich negative Auswirkungen auf die Höhe der Auszahlungen an den Investor. (1)

Sofern der Liquiditätsbedarf nicht durch Finanzierung oder eilige Verkäufe zu decken ist, kann die Zahlungsunfähigkeit auch zur Insolvenz der Fondsgesellschaft und damit zum Verlust des vom Investor gezeichneten Kapitals führen. (2)

#### **Finanzierung**

Die Kreditgeber der Immobilien-Gesellschaften, deren Finanzierungsbedingungen sowie die Auszahlungshöhe bzw. -zeitpunkte sind zum Stichtag der Prospektaufstellung noch nicht verbindlich vereinbart bzw. stehen noch nicht fest. Liegt das Zinsniveau zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme über den in der wirtschaftlichen Fondskalkulation prognostizierten Nominalsätzen mit 100 % Auszahlung, ist durch die höheren Finanzierungskosten eine nicht plangemäße Reduzierung der Liquiditätsreserve der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft und damit letztlich der Auszahlungen an die Investoren

möglich. Zudem besteht im Rahmen einer laufenden Finanzierung während der Fondslaufzeit das Risiko, dass eine Anschlussfinanzierung nur mit einem höheren Zinssatz als ursprünglich angenommen oder mit einer ungünstigeren Tilgungsvereinbarung als ursprünglich zugrunde gelegt abgeschlossen werden kann, sodass sich auch daraus negative Auswirkungen auf Ergebnis und Liquidität und damit verringerte Auszahlungen an die Anleger ergeben können. (1)

Ein vergleichbares Risiko besteht dahingehend, dass laufende Annuitäten einer Finanzierung nicht mehr bedient werden können und es insofern zu einer Kündigung eines Darlehens sowie der Geltendmachung von Verzugszinsen kommt. Dies kann letztlich zur Zahlungsunfähigkeit und damit zur Insolvenz der betroffenen Gesellschaft führen. (1)

Es besteht das Risiko, dass die Finanzierungsbedingungen einen Loan to Value-Wert vorsehen. Dieser Wert beziffert das Verhältnis des Darlehens zum Immobilienverkehrswert. Sollte dieser Wert aufgrund eines sinkenden Verkehrswerts der Immobilie nicht eingehalten werden können, besteht die Gefahr, dass die Immobilien-Gesellschaft Mieterträge nicht mehr ausschütten darf, die finanzierende Bank den Vertrag kündigt oder weitere Darlehen mit negativen Folgen für die Liquidität und Rentabilität aufgenommen werden müssen. (1, 2)

Gleiches gilt, sofern in einem Darlehensvertrag weitere, zur Einhaltung durch den Kreditnehmer vorgesehene Wertbemessungsgrundlagen vorgesehen sind, die beispielsweise nicht nur an den Verkehrswert der Immobilie, sondern auch an die zu erwartenden Nettomieteinnahmen gebunden sein können. (1)

Zudem könnten die Kreditgeber die Auszahlung der Darlehen bzw. die Auszahlung einzelner Darlehenstranchen an die Erfüllung bestimmter Bedingungen, wie die Erreichung eines bestimmten Sanierungs- und / oder Vermietungsstandes, knüpfen. Werden diese Bedingungen nicht erfüllt, so hat dies zur Folge, dass die Darlehen nicht oder zumindest nicht in voller Höhe ausbezahlt werden. Die Fondsgesellschaft wäre in diesem Fall gezwungen,

das fehlende Fremdkapital aus Eigenmitteln bereit zu stellen, was sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit der Anlage auswirken würde. (1)

Im Einzelfall kann das Fehlen der Darlehensmittel in der Fondsgesellschaft Liquiditätseingpässe hervorrufen oder sie zahlungsunfähig werden lassen. (2)

Außerdem ist zu beachten, dass die Realisierung der geplanten hohen Fremdkapitalquote fehlschlagen könnte, weil Kreditinstitute nicht bereit sind, im kalkulierten Umfang Fremdmittel zur Verfügung zu stellen. Eine vollständige oder teilweise Versagung von Kreditmitteln gegenüber dem kalkulierten Wert, kann zu erheblichen Abweichungen von der Fondskalkulation führen. Der durch die Fremdfinanzierung erzielte Leverage-Effekt wird geringer ausfallen, je weniger Fremdkapital für Investitionen zur Verfügung steht. Dieser Hebeleffekt wirkt sich nur solange positiv aus, wie die Gesamtkapitalrendite über dem Fremdkapitalzins liegt. (1)

Beim Einsatz von Tilgungsvarianten mit Tilgungsaussetzung gegen alternative Tilgungsansparung bzw. endfälliger Tilgung können Vermögensverluste eintreten, die zu Reduzierungen von Auszahlungen an den Investor führen können. (1)

### **Risiko der Fremdkapitalaufnahme, Einzahlung des Eigenkapitals**

Es könnte vorkommen, dass das geplante Fremdkapital inklusive aller Nebenkosten nicht, nicht in voller Höhe oder nicht termingemäß beschafft werden kann und deshalb eventuell größere und besonders interessante Objekte nicht von den Immobilien-Gesellschaften des ZBI WohnWert 1 erworben werden können. Dies gilt auch für das Risiko, dass der ZBI WohnWert 1 das von bereits beigetretenen Investoren einzuzahlende Eigenkapital trotz Anforderung nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig erhält. Soweit bereits Kaufverträge über Objekte abgeschlossen sind, besteht das Risiko, dass Zahlungsverpflichtungen aus den Kaufverträgen nicht oder nur verspätet gegenüber dem Verkäufer bezahlt werden können, falls das Eigenkapital oder Fremdkapital, wie beschrieben, nicht, nicht rechtzeitig oder nicht voll-

ständig eingeworben oder eingezahlt wird oder Verträge rückabgewickelt oder Vertragsstrafen gezahlt werden müssen. Sollte die Verbindlichkeit aus vorgenannten Gründen von der Gesellschaft vorübergehend nicht bezahlt werden, könnten zusätzliche Kosten, wie Verzugszinsen, anfallen. Dies könnte zu einer Reduzierung der Einnahmen in der Immobilien-Gesellschaft führen, was die Auszahlungen an die Investoren verringern würde. (1)

Sollte die Immobilien-Gesellschaft den Kaufpreis gar nicht bezahlen, wäre sie dem Verkäufer gegenüber gegebenenfalls zusätzlich zum Schadensersatz verpflichtet. Solche Schadensersatzforderungen und die Vermögens-einbußen infolge von Vollstreckungsmaßnahmen können dann zum Totalverlust der bis dahin investierten Gelder führen. (1, 2)

### **Immobilien- und finanzierungsbezogene Risiken auf Ebene der Fondsgesellschaft**

Soweit der ZBI WohnWert 1 von der Möglichkeit des unmittelbaren Erwerbs einer oder mehrerer Immobilien Gebrauch macht, können sich sämtliche für die Immobilien-Gesellschaften beschriebenen immobilien- und finanzierungsbezogenen Risiken auch auf der Ebene der Fondsgesellschaft realisieren. Dies kann zu einer Reduzierung oder einem Wegfall der Auszahlungen an Investoren führen. Zudem besteht das Risiko, dass es zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des gezeichneten Kapitals im Falle der Insolvenz der Fondsgesellschaft kommen kann. Von diesem Verlust wären auch die von der Fondsgesellschaft gehaltenen Immobilien-Gesellschaften betroffen. (2)

Insofern kann sich auf Ebene der Immobilien-Gesellschaften ein an sich die Prognose gefährdendes Risiko bei einer Realisierung auf Ebene der Fondsgesellschaft wegen der fehlenden Abschirmungswirkung zu einem die Anlage gefährdenden Risiko verstärken. (1, 2)

Sofern Einnahmeausfälle bei Immobilien-Gesellschaften dazu führen, dass die Gesellschaft den Kapaldienst für die Immobilien nicht bedienen kann, droht die Verwertung des entsprechenden Vermögensgegenstandes. Dies

kann im Ergebnis verschiedene Konsequenzen haben. Sofern die Verwertung eines Vermögensgegenstandes im Rahmen der zur Fremdfinanzierung erfolgten Sicherheitenbestellung zu dem Verkauf einer Immobilie führt, besteht das Risiko, dass der ursprünglich avisierte Verkaufspreis nicht erzielt werden kann und gegebenenfalls sogar ein Verkauf unterhalb des Kaufpreises erfolgen muss. Daneben besteht die Gefahr, dass (zur Abwendung einer Verwertung) der ZBI WohnWert 1 gezwungen ist, für andere Zwecke vorgesehene Liquidität zur Rettung der Immobilien-Gesellschaft bzw. der von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien einzusetzen. Die Zwecke, für die die Liquidität vorgesehen war, z. B. Tötigung anderer Investitionen oder Vornahme von Auszahlungen, können in einem solchen Fall nicht verfolgt werden. Beide vorstehend dargestellten Szenarien können zu Ausfällen von Auszahlungen und von Liquidationserlösen beim Investor bis hin zum Verlust des gezeichneten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag führen. (1, 2)

#### **6.2.4. ZINSENTWICKLUNG (GUTHABENZINSEN)**

Sowohl auf Ebene der Immobilien-Gesellschaften als auch auf Ebene der Fondsgesellschaft besteht das Risiko, dass die auf die freie Liquidität kalkulierten Zinsen nicht in der geplanten Höhe erzielt werden können. Ein geringerer Zinssatz kann sich negativ auf die auszahlbare Liquidität sowohl auf Immobilien-Gesellschafts- als auch auf Fondsgesellschaftsebene und damit auf die Auszahlungen an die Investoren auswirken. (1)

#### **6.2.5. INVESTITIONSRISIKO**

Es besteht das Risiko, dass zum Zeitpunkt einer geplanten Investition bzw. Reinvestition des Eigenkapitals nicht genügend den Investitionskriterien entsprechende Immobilien am Markt zur Verfügung stehen, verbunden mit der Folge, dass die Fondsmittel nicht, nicht vollständig oder erst zu einem späteren Zeitpunkt investiert werden können. Dies kann zu geringeren Einnahmen führen, was die geplanten Auszahlungen an die Investoren reduzieren würde. (1)

Weiter ist es denkbar, dass der ZBI WohnWert 1 mangels Angebot an interessanten Immobilien das Gesellschaftskapital nicht oder nur zu höheren Kaufpreisen als vorgesehen investieren kann. Hierdurch kann es zu einer geringeren Rentabilität der jeweiligen Immobilien kommen und damit können sich die geplanten Auszahlungen an die Investoren reduzieren. (1) Soweit für die geplante Gesamtinvestition nicht ausreichend passende Anlageobjekte erworben werden können, wird dies zu einem insgesamt schlechteren Ergebnis der Anlage führen und sich zudem negativ auf die Risikostreuung der Fondsgesellschaft auswirken. (1, 2) Bei Zusammenreffen mehrerer dieser Risiken, ist insbesondere bei geringer Vermögensstreuung aufgrund eines geringen Investitionsvolumens und einer nicht nachhaltigen, kapitaldienstdeckenden Vermietung (z. B. aufgrund schlechter Bauqualität oder höherer Finanzierungskosten), ein Totalverlust des gezeichneten Kapitals inklusive Ausgabeaufschlag nicht auszuschließen. (1, 2)

#### **6.2.6. PLATZIERUNGSRISIKO FÜR DAS GESELLSCHAFTSKAPITAL, PLATZIERUNGSGARANTIE**

Für den Fall, dass weniger Eigenkapital als prognostiziert platziert werden kann, kann die Risikostreuung nicht wie beabsichtigt umgesetzt werden. Negative Entwicklungen bei einem oder mehreren der erworbenen Objekte können sich in diesem Fall auf die wirtschaftliche Gesamtentwicklung der Fondsgesellschaft gravierend auswirken. (1, 2) Die Kosten der Investitionsphase, die sich nicht nach dem platzierten Eigenkapital bemessen, würden sich verhältnismäßig stärker auf die Investitionsquote auswirken. Dies könnte eine Verminderung der Anlagerentabilität beim Investor zur Folge haben. (1, 2)

Es besteht zudem das Risiko, dass in der Platzierungsphase das für interessante Objektinvestitionen erforderliche Kapital nicht oder nicht in der erforderlichen Höhe gezeichnet oder zu spät einbezahlt wird oder ersatzweise die von der ZBI Zentral Boden Immobilien AG abgegebene Platzierungsgarantie nicht oder nur teilweise erfüllt wird. Außerdem besteht das Bonitätsausfallrisiko für die Einzahlung der Resteinlagen von einzelnen Anlegern bis

zu dem jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt. Soweit keine entsprechende Eigenkapitalzwischenfinanzierung zu erhalten ist, könnten rentable Objekte nicht angekauft werden und die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft von der Fondskalkulation negativ abweichen. (1)

### **6.2.7. BLIND POOL-RISIKO**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des hier vorliegenden Verkaufsprospektes sind konkrete Anlageobjekte nicht vorhanden. Insofern besteht ein sogenanntes Blind Pool-Risiko. Das bedeutet, dass der Investor sich kein vollständiges konkretes Bild über die Anlageobjekte machen und anhand dieser eine eigene Risikoabwägung vornehmen kann. Er kann sich lediglich über die in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien einen Eindruck verschaffen, welche Kriterien bei den Immobilieninvestitionen einzuhalten sind. In diesem Prospekt enthaltene Zahlen und Prognosen zur zukünftigen Entwicklung der Fondsgesellschaft und der von ihr gehaltenen Anlageobjekte können daher nur beispielhaften Charakter haben. Mangels zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bekannter konkreter tatsächlicher Objektdaten ist es systemimmanent, dass sich die tatsächlichen Ergebnisse der Fondsgesellschaft pro Jahr und auch insgesamt verändern werden und nicht genau in der im Prospekt dargestellten Größe erzielt werden. Die tatsächlichen Ergebnisse können sich ungünstiger als dargestellt entwickeln. (1, 2)

### **6.2.8. VERTRAGSPARTNER**

Die Vertragspartner der Fondsgesellschaft sowie der Immobilien-Gesellschaften müssen die sich aus den abgeschlossenen bzw. abzuschließenden Verträgen ergebenden Verpflichtungen vollumfänglich erfüllen. Es besteht hierbei zu jeder Zeit das Risiko, dass einer oder mehrere dieser Vertragspartner den jeweiligen Verpflichtungen nicht nachkommt und bei endgültigem Ausfall des Vertragspartners ein neuer Vertragspartner gesucht werden muss. Dies ist mit dem Risiko erhöhter Aufwendungen sowie des Ertragsausfalls verbunden. Die Verpflichtung zur Erfüllung der abgeschlossenen bzw. abzuschließenden Verträge gilt gleichermaßen für die

Fondsgesellschaft und die Immobilien-Gesellschaften. Sofern eine der beteiligten Gesellschaften ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt, besteht das Risiko, dass der jeweilige Vertragspartner Regressansprüche geltend macht. Diese können sodann zu einer Verwendung von Liquidität führen, die seitens der Fondsverwaltung für weitere Investitionen oder zur Auszahlung an Anleger gedacht war. Sofern keine (ausreichenden) liquiden Mittel zur Befriedigung von Gläubigern vorhanden sind, kann die Fondsgesellschaft gezwungen sein, kurzfristig Vermögensgegenstände veräußern zu müssen. Gelingt ihr dies nicht oder nicht zu dem erforderlichen oder gewünschten Verkaufspreis, ist die Insolvenz der Fondsgesellschaft respektive ihrer Immobilien-Gesellschaften nicht ausgeschlossen. Die Verwahrstelle wird im Interesse der Investoren u. a. die Zahlungsströme der Fondsgesellschaft sowie die Verwaltung der Anlageobjekte überwachen und dergestalt ihren gesetzlich zugeordneten Kontrollfunktionen nachkommen. Es kann trotzdem nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Fehlverwendung von Mitteln kommt, beispielsweise wenn die Verwahrstelle ihren gesetzlichen Kontrollpflichten nicht ordnungsgemäß nachkommt. (1, 2)

### **6.2.9. INSOLVENZRISIKO**

Es besteht insgesamt das Risiko, dass Umstände eintreten, die die Finanz- und Vermögens- bzw. Ertragslage der Fondsgesellschaft insoweit negativ beeinflussen, dass es zur Liquidation derselben, zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder anderen insolvenzrechtlichen Maßnahmen kommt. Dies führt im Ergebnis zur Verringerung oder zum gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an die Investoren. Dieses gilt gleichermaßen für die Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sofern diese einer Liquidation oder insolvenzrechtlichen Maßnahmen unterfallen sollte, müsste die Verwaltung der Fondsgesellschaft auf eine andere, sich zur Fondsverwaltung bereit erklärende, lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen werden. (1, 2, 3)

Im Fall der Insolvenz der Fondsgesellschaft kann es zur Aussetzung von Auszahlungen an die Anleger kommen, gegebenenfalls auch zu einem Totalverlust der Einlage. Im Fall der Fremdfinanzierung der Einlage besteht insoweit für den Anleger das Risiko der Gefährdung seines weiteren Vermögens. Dies kann in letzter Konsequenz auch zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. (3)

#### **6.2.10. WIDERRUF VON BEITRITTSERKLÄRUNGEN, RÜCKABWICKLUNG**

Das am 13.06.2014 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung gewährt Zeichnern ein 14-tägiges Widerrufsrecht, wenn es außerhalb von Geschäftsräumen oder im Wege des Fernabsatzes zur Beitrittserklärung des Anlegers gekommen ist. Sollte wegen zahlreicher Widerrufe die Rückabwicklung aller Beteiligungen erfolgen, können bereits eingezahlte Kapitalanlagen bis zur Rückzahlung nicht anderweitig angelegt werden. (1)

Wird eine Beitrittserklärung wirksam widerrufen und ist im Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung noch keine Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhänder erfolgt sowie die Fondsgesellschaft noch nicht in Vollzug gesetzt worden, so ist dem jeweiligen Investor die eventuell bereits geleistete Zeichnungssumme inklusive des Ausgabeaufschlags zurückzuzahlen. Soweit im Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung hingegen bereits die Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhänder erfolgt ist und die Fondsgesellschaft bereits in Vollzug gesetzt worden ist, richten sich die beiderseitigen Rechte und Pflichten nach den Grundsätzen über die fehlerhafte Gesellschaft. Demnach hat ein Anleger im Falle eines Widerrufs seiner Beitrittserklärung lediglich einen Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben, das nähergehend nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages zu bestimmen ist. Soweit im letztbenannten Fall die Zeichnungssumme von der Fondsgesellschaft zum Zeitpunkt eines Widerrufs bereits investiert wurde, hat die Rückzahlung aus den übrigen liquiden Mitteln zu erfolgen. Werden so viele Beitrittserklärungen widerrufen, dass die Rückzahlungen aus

den liquiden Mitteln nicht geleistet werden können, so wird die Fondsgesellschaft gezwungen, Immobilienvermögen kurzfristig wieder zu veräußern oder Fremdkapital aufzunehmen. Gelingt ihr dies nicht zu dem erforderlichen oder gewünschten Preis oder überhaupt nicht, so ist die Insolvenz der Fondsgesellschaft nicht ausgeschlossen. (1, 2)

#### **6.2.11. HAFTUNGSRISIKEN DER INVESTOREN**

Das Risiko einer Inanspruchnahme von Kommanditisten durch Gläubiger der Fondsgesellschaft z. B. für Fremdmittel der Fondsgesellschaft besteht für den Fall, dass die Kommanditeinlage in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme noch nicht eingezahlt ist oder durch Entnahmen wieder unter die im Handelsregister eingetragene Haftsumme gemindert wurde. Das Risiko besteht auch, wenn dem Kommanditisten Entnahmen zufließen, obwohl entsprechende Ergebnisse hierfür nicht erzielt wurden. In diesem Fall lebt die Außenhaftung bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auf. (1, 2, 3)

Daneben kommt eine Haftung im Innenverhältnis in entsprechender Anwendung der §§ 30 ff. GmbH-Gesetz („GmbHG“) bis zur Höhe der empfangenen Auszahlungen in Betracht, soweit Auszahlungen erfolgt sind, obwohl die finanzielle Lage der Fondsgesellschaft dies nicht zugelassen hätte. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Investor Auszahlungen von der Fondsgesellschaft erhält, denen kein entsprechender handelsrechtlicher Gewinn gegenüber steht. (1, 2, 3)

Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist dieser zudem darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird und unter den Betrag der Haftsumme sinkt.

Mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligte Investoren tragen im Ergebnis das gleiche Haftungsrisiko, da diese gemäß den Vereinbarungen des Treuhandvertrages verpflichtet sind, die Treuhandkommanditistin von allen Verbindlichkeiten, die mit dem treuhänderisch übernommenen Anteil zusammenhängen, freizustellen. Auch sie müssen daher, neben dem Treuhänder, einer entsprechenden Auszahlung, nach entsprechendem Hinweis auf Bestehen des Regressrisikos, zustimmen. (1, 2, 3)

#### **6.2.12. SCHLÜSSELPERSONENRISIKO / MANAGEMENTFEHLENTSCHEIDUNGEN**

Ein Ausfall des Managements der ZBI Gruppe, insbesondere der verantwortlichen Personen der KVG, kann zu Schäden für die Fondsgesellschaft führen. Insoweit sind die persönlichen Kontakte und das Know-how des Managements für Einkauf, Entwicklung und Optimierung der Mietverhältnisse und einen eventuellen späteren Verkauf von Immobilien entscheidend. Wenn die aktuellen Vorstände / Geschäftsführer Fehlentscheidungen treffen oder sie sich bewusst oder unbewusst vertragswidrig verhalten, kann dies zu einer Vermögensminderung oder einem Vermögensschaden bei der Fondsgesellschaft führen. Je nach Ausmaß und Vielzahl der Fehlentscheidungen und / oder Vertragsverletzungen kann dies zu einer Reduzierung der geplanten Auszahlungen an die Investoren oder auch zu einem Verlust der geleisteten Kommanditeinlagen (nebst Ausgabeaufschlag) der Investoren führen. Dies gilt in besonderem Maße für die verantwortlichen Personen der KVG. Diese sind aufgrund ihrer Tätigkeit als Vertreter der Fondsverwaltung unmittelbar mit allen wesentlichen, den wirtschaftlichen Erfolg des Investmentvermögens betreffende Entscheidungen betraut. Der KVG wurden die Befugnisse und Kompetenzen der Geschäftsführung übertragen. Bei der geschäftsführenden Kommanditistin verbleibt lediglich die Auswahl und Bestellung der KVG, die Annahme von Zeichnungsscheinen sowie die Vornahme von Handelsregisteranmeldungen. Ein personeller Austausch oder Fehlentscheidungen der verantwortlichen Personen der KVG können somit gravierende Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Erfolg der Fondsgesellschaft haben. (1, 2)

#### **6.2.13. INTERESSENKONFLIKTE DER GESCHÄFTSLEITUNG**

Grundsätzlich besteht das Risiko von Interessenkonflikten, wenn die Gesellschaften mit anderen Gesellschaften der ZBI Gruppe Geschäftsbeziehungen unterhalten (vergleiche auch Kapitel 5.10.2., „Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte“). So ist z. B. darauf hinzuweisen, dass die KVG die Objektbeschaffung, die Transaktionsberatung, die Finanzierungs- und Bürgschaftsvermittlung oder auch Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, die Immobilienbewertung, die Miet- und Hausverwaltung und die Verkaufsabwicklung nicht im Fremdauftrag durchführen lassen muss, sondern auch berechtigt ist, diese ganz oder teilweise durch verbundene Unternehmen erbringen zu lassen. Soweit in diesem Zusammenhang Entscheidungen zum wirtschaftlichen Nachteil der Immobilien-Gesellschaften oder des ZBI WohnWert 1 getroffen werden, kann dies zu einer Verschlechterung im Vergleich zur Fondskalkulation bis hin zum Verlust des gezeichneten Kapitals der Investoren führen. (1, 2)

#### **6.2.14. EINGESCHRÄNKTE VERFÜGBARKEIT, GEFAHR DES GEWERBLICHEN GRUNDSTÜCKSHANDELS**

Für geschlossene Investmentvermögen, wie den ZBI WohnWert 1, besteht kein geregelter Markt, der mit dem Markt bei an der Börse gehandelten Wertpapieren vergleichbar wäre. Die Anteile der Investoren an der Fondsgesellschaft sind an Dritte nur bei entsprechender Nachfrage zu veräußern, so dass sich ein Verkauf tatsächlich schwierig gestalten kann. Es besteht die Möglichkeit, dass eine Beteiligung gar nicht oder nur zu einem geringeren als dem gewünschten Preis oder sogar nur unter dem tatsächlichen Wert veräußert werden kann. (3)

Darüber hinaus kann über eine Beteiligung nur mit Zustimmung der KVG verfügt werden. Bei einer treuhänderischen Beteiligung ist zusätzlich auch die Zustimmung der Treuhandkommanditistin erforderlich. Diese Zustimmungen dürfen nur aus wichtigem Grund verweigert

werden. Liegt ein solcher Grund vor, ist die Übertragung ausgeschlossen. Daneben ist eine ordentliche Kündigung der Beteiligung seitens des Investors ausgeschlossen. Die Möglichkeit der Kündigung aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Der Investor hat keinen Anspruch gegen die Fondsgesellschaft auf Veräußerung seines Anteiles. Die Verfügbarkeit über das gebundene Kapital ist damit stark eingeschränkt. Damit besteht das Risiko, dass ein Investor im Falle von unvorhergesehenem Liquiditätsbedarf darauf angewiesen ist, die Beteiligung durch eigene Aktivitäten zu veräußern. Sollte eine Veräußerung nicht möglich sein (siehe unten), würde sich das nachteilig auf seine Liquidität auswirken können. (3)

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass bei einem Verkauf vor Ablauf von zehn Jahren Haltedauer der Beteiligung nicht auszuschließen ist, dass der Verkauf der Beteiligung zur Ermittlung eines eventuell gewerblichen Grundstückshandels auf der Gesellschafterebene herangezogen wird, d. h. der Verkauf der Beteiligung, soweit der Gesellschafter zu mindestens 10 % beteiligt ist oder der anteilige Verkehrswert der Beteiligung oder der Anteil an Grundstücken mehr als EUR 250.000 beträgt, könnte zu einer gewerblichen Infizierung privater Immobilienverkäufe des Gesellschafters, die sich weniger als zehn Jahre im Eigentum des Gesellschafters befanden, führen. Dies hat zur Folge, dass der Veräußerungsgewinn aus privaten Immobilienverkäufen und der Beteiligung zusätzlich gewerbsteuerpflichtig würde. (3)

#### **6.2.15. AUSSCHIEDEN EINES ANLEGERS AUS DER FONDSGESELLSCHAFT**

Ein Anleger kann bei Vorliegen bestimmter Umstände (beispielsweise bei Vollstreckung in die unternehmerische Beteiligung auf Grundlage eines nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titels, vgl. auch § 16 des Gesellschaftsvertrages, Kapitel 15.2., „Gesellschaftsvertrag des ZBI WohnWert 1“) aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Scheidet ein Anleger aus der Gesellschaft aus, erhält er ein Abfindungsguthaben, das sich aus den Salden seiner Gesellschafterkonten zum 30.06. des seinem Ausscheiden vorangegangenen Geschäftsjahres bemisst. Sofern die Liquiditätsslage der Fondsgesellschaft

eine Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens nach Entscheidung der KVG nicht zulässt, erfolgt die Rückzahlung in drei gleichen Jahresraten, ohne dass damit eine weitere Verzinsung verbunden wäre. Insofern besteht seitens des Anlegers das Risiko, dass es zu einer zeitlichen Verzögerung der Auszahlung seines Anteilwertes kommt und er demgemäß nicht unmittelbar nach Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft über Liquidität verfügt. (3)

Bei einem vorzeitigen Ausscheiden aus der Gesellschaft oder bei einer Veräußerung seines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG von dem Anleger die Erstattung notwendiger Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch maximal bis zu 10 % seines Anteilwertes, verlangen. Insofern besteht für den Anleger ein dahingehendes Kostenrisiko, bei der Rückgabe oder Übertragung seines Anteils mit Erstattungsansprüchen der Fondsgesellschaft konfrontiert zu werden. (3)

Sofern der Anleger aufgrund seiner Säumnis auf Basis der diesbezüglich bestehenden, gesellschaftsvertraglichen Regelung aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird, besteht ein Abfindungsanspruch lediglich in Höhe seiner geleisteten Nominaleinlage. Den Ausgabeaufschlag erhält er nicht zurück. (3)

#### **6.2.16. RISIKEN DURCH ALLGEMEINE RECHTLICHE UND STEUERLICHE VERÄNDERUNGEN**

Das Investmentvermögen ist so konzipiert, dass es den aktuellen rechtlichen und steuerlichen Grundlagen entspricht. Es ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung und / oder die Rechtsprechung hiervon abweichende Rechtsauffassungen vertreten und es dadurch zu einer Verschlechterung der Ergebnisse auf der Ebene der Immobilien-Gesellschaften und / oder der Fondsgesellschaft und somit letztlich auch für den Anleger kommt. Eine verbindliche Anfrage bei der Finanzverwaltung wurde hinsichtlich des vorliegenden Konzeptes nicht gestellt. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption bleibt der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten. (1, 2, 3)

Zukünftige wirtschaftliche, rechtliche und steuerrechtliche Entwicklungen, die jetzt nicht absehbar sind, wie zum Beispiel Änderungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis, können das prognostizierte Ergebnis beeinträchtigen und auch die Beteiligung an dem Investmentvermögen als Ganzes gefährden. Dies betrifft insbesondere die sich aus der Regulierung des sogenannten „Grauen Kapitalmarktes“ ergebenden (steuer-)rechtlichen Entwicklungen. Der deutsche Gesetzgeber hat zur Umsetzung der Richtlinie 2011 / 61 / EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds mit Wirkung zum 22. Juli 2013 das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) im nationalen Recht implementiert. Dieses wurde im Jahr 2014 durch das Finanzmarktanpassungsgesetz („KAGB-Reparaturgesetz“) sowie 2016 durch das sogenannte „OGAW-V-Umsetzungsgesetz“ („Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014 / 91 / EU zur Änderung der Richtlinie 2009 / 65 / EG zur Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften betreffend bestimmte Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) im Hinblick auf die Aufgaben der Verwahrstelle, die Vergütungspolitik und Sanktionen“) sowie das Finanzmarktnovellierungsgesetz („Gesetz zur Novellierung von Finanzmarktvorschriften aufgrund europäischer Rechtsakte“) inhaltlich überarbeitet. Die Gesetzänderungen beruhen im Wesentlichen auf europarechtlichen Vorgaben und setzen insoweit insbesondere die Vorgaben der OGAW-V-Richtlinie und der Marktmissbrauchsrichtlinie und der Marktmissbrauchsverordnung, der EU-Verordnung über Zentralverwahrer sowie der EU-Verordnung über Basisinformationsblätter für verpackte Anlageprodukte für Kleinanleger und Versicherungsanlageprodukte („PRIIP-VO“) in deutsches Recht um. Zu einem späteren Zeitpunkt wird die Umsetzung der Finanzmarktrichtlinie (MiFID II) erwartet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen dieser ständig weiter fortschreitenden Regulierung sich für die Fondsgesellschaft und die sie verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft Änderungen ergeben, die sich nachteilig auf die beteiligten Gesellschaften wie auch die prognostizierten Erträge der Investoren auswirken. Insbesondere die auch rückwirkend mögliche Änderung von Rechtsvorschriften und Verwaltungspraxis kann zu

einer nicht kalkulierbaren Kostenbelastung der Fondsgesellschaft führen. Dies betrifft daneben auch die Möglichkeit des Erwerbs von Anteilen an der Fondsgesellschaft im Rahmen vermögensverwaltender Strukturen in der Schweiz sowie in Liechtenstein und damit der etwaigen Einschlägigkeit einer von der deutschen abweichenden Rechtsordnung. (1, 2)

Die zur Fondsverwaltung bestellte ZBI Fondsmanagement AG verfügt im Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes über die nach § 20 KAGB erforderliche Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb einer Kapitalverwaltungsgesellschaft. Sofern diese Erlaubnis aufgrund im Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes nicht erkennbarer Tatsachen erlöschen oder durch die Aufsichtsbehörde aufgehoben werden sollte, bestünde das Risiko der Rückabwicklung der Fondsgesellschaft. Eine Abwicklung der Fondsgesellschaft könnte in diesem Fall nur abgewendet werden, wenn die Fondsverwaltung auf eine nach § 20 KAGB lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft, die sich zur Übernahme der Fondsverwaltung bereit erklären würde, übertragen werden würde oder sie sich in ein intern verwaltetes Investmentvermögen umwandeln würde. Anderenfalls bestünde insofern das Risiko der Rückabwicklung der Fondsgesellschaft, verbunden mit dem Risiko des Totalverlustes der Einlage sowie des gezahlten Ausgabeaufschlags durch den Anleger. (1, 2, 3)

Darüber hinaus sind Rechtsänderungen nicht vollständig auszuschließen, die die Möglichkeit einer entschädigungslosen Enteignung der Grundstücke beinhalten. Auch in diesem Fall würde der Gesellschaft bzw. der Immobilien-Gesellschaft die Insolvenz drohen und das gezeichnete Kapital der Investoren verloren gehen. (1, 2)

#### **6.2.17. POLITISCHE RISIKEN**

Zu den politischen Risiken gehören z. B. Aufruhr, kriegerische Ereignisse oder Revolutionen im In- und Ausland, welche die Erfüllung der vertraglichen Verbindlichkeiten verhindern, die dann zum Verlust von Ansprüchen führen können. Diese Verluste können die Beteiligung des Investors gefährden. (2)

### **6.2.18. RISIKO DURCH BEHERRSCHENDE GESELLSCHAFTER UND GESELLSCHAFTS-RECHTLICHES MAJORITÄTSPRINZIP**

Für alle Abstimmungen im Rahmen von Gesellschafterversammlungen gilt ein teils qualifiziertes Majoritätsprinzip der anwesenden Stimmen (Quorum 10 %). Es besteht somit das Risiko, dass Beschlüsse von Mitgesellschaftern eventuell gegen den Willen eines Gesellschafters bzw. ohne Zustimmung der Mehrheit von Gesellschaftern gefasst werden und dennoch für alle Gesellschafter wirken. Aufgrund des für die Entscheidungen der Gesellschafterversammlungen geltenden Majoritätsprinzips kann ein einzelner Gesellschafter (Investor) seine Interessen möglicherweise nicht durchsetzen, wenn er keine Mehrheit der Stimmen auf sich vereinen kann. Andererseits besteht das Risiko, dass ein neu beitretender Gesellschafter (Investor) die Fondsgesellschaft majorisieren kann, wenn er die Mehrheit der Stimmen zeichnet oder ein Investor gegenüber den übrigen anwesenden Stimmen bei einer Gesellschafterversammlung die Mehrheit hat. Somit könnte dieser Investor Entscheidungen durchsetzen, die in seinem, nicht aber im Interesse der anderen Gesellschafter sind.

Dies kann im Extremfall dazu führen, dass der Gesellschaftsanteil wirtschaftlich entwertet wird. (2)

### **6.2.19. STEUERLICHE RISIKEN**

#### **Fehlende Überschusserzielungsabsicht**

Die Finanzverwaltung könnte eine fehlende Überschusserzielungsabsicht unterstellen, wenn in diesem Investmentvermögen die geplante Mindesthaltedauer von fünfzehn Jahren unterschritten und kein positiver steuerpflichtiger Totalüberschuss erzielt wird. Die Folge eines fehlenden Totalüberschusstrebens wäre die Aberkennung der Überschusserzielungsabsicht (sogenannte „Liebhabelei“) und die Zuordnung der Beteiligung zur privaten Vermögensebene. Ergebnisse der Fondsgesellschaft wären somit steuerlich irrelevant. (1, 3)

#### **Anschaffungskosten**

Es besteht das Risiko, dass anschaffungsnahe Aufwendungen bzw. fondsbedingte Nebenkosten nicht als Werbungskosten anerkannt werden, sondern den Anschaffungskosten zugerechnet werden, was die teilweise Zuordnung zu den nicht abschreibungsfähigen Kosten von Grund und Boden und der AfA-Bemessungsgrundlage, im Verhältnis zum Gesamtaufwand für Grund und Gebäude, zu Lasten der sofort abzugsfähigen Werbungskosten bedeutet. (1) Das Risiko der Umqualifizierung von sofort abzugsfähigen Werbungskosten in zu aktivierende Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewirkt, dass sich der gemäß der Fondskalkulation anfänglich erwartete Verlust entsprechend reduziert und sich früher als in den Wirtschaftlichkeitsplanprognosen kalkuliert steuerpflichtige Ergebnisse ergeben. (1) Hieraus ergibt sich das Risiko, dass die ausgezahlte Liquidität früher als prognostiziert durch Steuerzahlungen geschmälert wird.

#### **Verlustverrechnung**

Verluste eines Wirtschaftsjahres und Verlustvorträge können grundsätzlich mit anderen Einkünften des Investors verrechnet werden. § 15b des Einkommensteuergesetzes („EStG“), nach dem ausschließlich eine Verrechnung mit späteren positiven Einkünften aus der Beteiligung möglich ist, findet aber auch auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Absatz 1 Satz 2 EStG) entsprechende Anwendung. Sollte sich das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft – gleich aus welchen Gründen – während der Fondslaufzeit verschlechtern, besteht das Risiko, dass Verluste aus der Beteiligung nur noch eingeschränkt verrechnet werden können. (1, 3) Ist § 15b EStG anwendbar und kann die Fondsgesellschaft in dem Veranlagungszeitraum, in den der abschließende Totalportfolioverkauf fällt, nicht vollständig abgewickelt werden, so muss sie für mindestens ein weiteres Geschäftsjahr ihr Jahresergebnis gegenüber dem Finanzamt erklären und dieses den Investoren anteilig zuweisen. Sollte es sich bei den Jahresergebnissen dieser Geschäftsjahre um Verluste handeln, so wären diese Verluste nach dem ausdrücklichen Wortlaut des § 15b EStG nicht mit den in den Vorjahren durch die Fondsgesellschaft erzielten Gewinnen zu verrechnen. Eine Steuermehrbelastung der Investoren wäre die Folge. (1)

### **Gewerblicher Grundstückshandel**

Als ausschließlich vermögensverwaltend tätige, gewerblich entprägte GmbH & Co. KG sollte die Investitionsgesellschaft grundsätzlich nicht der Gewerbesteuer unterliegen. Auf die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 des Gewerbesteuergesetzes („GewStG“) sollte es damit zur Vermeidung von Gewerbesteuer nicht ankommen. Das gilt grundsätzlich auch hinsichtlich der Veräußerungs- und Aufgabeergebnisse, soweit der Anleger die Kommanditbeteiligung im Privatvermögen hält. Eine Veräußerung des Kommanditanteils im Privatvermögen innerhalb der Spekulationsfrist von zehn Jahren führt aber nach § 23 Absatz 1 Satz 4 EStG zu einem steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn. Soweit die Fondsdauer ganz oder teilweise weniger als zehn Jahre beträgt oder diese im Rahmen der Liquidation (Betriebsaufgabe oder Betriebsveräußerung) vor Ablauf von zehn Jahren Haltedauer veräußert werden, besteht zusätzlich das Risiko, dass die Finanzverwaltung einen gewerblichen Grundstückshandel annimmt, der zur Gewerbesteuerpflicht führen würde, weil die Kürzungsvorschrift des § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG nicht anwendbar sein sollte. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Kürzung der Veräußerungsgewinne bei Ermittlung eines gewerbsteuerlich relevanten Ergebnisses im Rahmen einer Liquidation bei unterstelltem Grundstückshandel versagt wird. Im Fall eines gewerblichen Grundstückshandels könnten auch privat von Gesellschaftern gehaltene Immobilien in einen gewerblichen Grundstückshandel auf Ebene des Gesellschafters einbezogen werden, was insoweit neben der Einkommensteuer auch zu einer Gewerbesteuerpflicht des Investors führen würde. Auch soweit bei der Investitionsgesellschaft ein gewerblicher Grundstückshandel nicht vorliegt, kann ein solcher infolge einer Zusammenrechnung von Verkäufen der Investitionsgesellschaft und des Anlegers auf Ebene des Anlegers anzunehmen sein. (3) Außerdem besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft bzw. die Immobilien-Gesellschaften keine Absetzungen für Abnutzungen (AfA) geltend machen können, wenn die Finanzverwaltung die Auffassung vertreten sollte, dass die Immobilien bilanziell nicht im Anlagevermögen sondern als Umlaufvermögen zu erfassen sind. (1) Auch wenn kein gewerblicher Grundstückshandel vor-

liegt, besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Tätigkeit des ZBI WohnWert 1 nicht als vermögensverwaltende, sondern als gewerbliche Tätigkeit ansieht. In diesem Fall bestünde auf Ebene des ZBI WohnWert 1 eine generelle Gewerbesteuerpflicht. Zudem könnten Veräußerungsgewinne nicht steuerfrei vereinnahmt werden. (1, 3).

### **Grunderwerbsteuer**

Sollte der ZBI WohnWert 1 vor Platzierung von mehr als 5 % des endgültigen Kommanditkapitals der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar in Immobilien investieren, besteht innerhalb von fünf Jahren das Risiko, dass erneut Grunderwerbsteuer für diese Immobilien ausgelöst wird, soweit weitere Investoren der Fondsgesellschaft neu beitreten (Kapitalaufstockung). (1) Darüber hinaus könnte der Gesetzgeber einen höheren Steuersatz für die Grunderwerbsteuer zu Grunde legen, als im Rahmen der Fondskalkulation angesetzt wurde. Auch ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung eine höhere als die prognostizierte Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ansetzt. In beiden Fällen besteht das Risiko, dass sich die Höhe der Auszahlungen an den Investor reduzieren könnte. (1)

### **Sonstige steuerliche Risiken**

Falls festgestellte steuerliche Ergebnisse bei einem Investor zu Steuernachzahlungen führen, sind mit Beginn des 16. Monats nach Ablauf des Jahres, für das der Bescheid ergeht, monatlich Zinsen in Höhe von 0,5 % an die Finanzverwaltung zu bezahlen. Folge hiervon kann sein, dass möglicherweise das Privatvermögen des Investors für Steuernachzahlungen und Zinszahlungen in Anspruch genommen wird. (3)

Auf Ebene des ZBI WohnWert 1 kann es ebenfalls zu wirtschaftlichen Belastungen mit Zinsen und anderen steuerlichen Nebenleistungen kommen. (1)

#### **6.2.20. RISIKEN AUS DEM EINSATZ VON DERIVATEN**

Nach den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft ist diese berechtigt, Derivatgeschäfte zu Absicherungszwecken zu tätigen. Hierbei kann es sich insbesondere um Zinssicherungsgeschäfte im Rahmen aufzunehmenden Fremdkapitals und damit zur Absicherung der gehaltenen Vermögensgegenstände handeln. Hier besteht das Risiko, dass sich mit diesen derivativen Sicherungsgeschäften verbundene Markt- und somit Wertänderungsrisiken realisieren. Dies kann in der Folge dazu führen, dass eine Derivatposition vorzeitig aufgelöst werden muss, verbunden mit den entsprechenden wirtschaftlichen Nachteilen. Dies kann auch dazu führen, dass der ZBI WohnWert 1 gezwungen ist, für andere Zwecke vorgesehene Liquidität einzusetzen, die dann z. B. zur Tätigung weiterer Investitionen oder der Vornahme von Auszahlungen an Anleger fehlt. Dies kann in letzter Konsequenz auch zu einem Totalverlust der geleisteten Einlage sowie des Ausgabeaufschlags des Anlegers führen. (1, 2, 3)

#### **6.2.21. RISIKO BEI FREMDFINANZIERUNG DES ANTEILS DURCH DEN INVESTOR**

Bei einer Fremdfinanzierung der Beteiligung durch einen Investor stellt das jeweilige Kreditinstitut bei der Kreditentscheidung in der Regel nicht nur auf den Wert des Fondsanteils, sondern auf die persönliche Bonität des Investors ab. Regelmäßig besteht eine persönliche und unbegrenzte Haftung mit dem gesamten persönlichen Vermögen und Einkommen des Investors. Unter Umständen verlangt das Kreditinstitut die Mitverpflichtung des Ehegatten. Jede persönliche Anteilsfinanzierung schränkt daher einerseits den Kreditspielraum für zukünftige Kreditaufnahmen ein. (3)

Andererseits ist zu beachten, dass die Zinsen und die Tilgung ab Valutierung des Darlehens anfallen. Den Kapitaldienst muss ein Investor unabhängig von Zeitpunkt und Höhe der Auszahlungen durch die Fondsgesellschaft und auch im Falle des Totalverlusts der

Beteiligung bedienen. Bei einer Verringerung, dem gänzlichen Wegfall der prognostizierten Auszahlungen oder dem Totalverlust der Kapitaleinlage muss ein Investor daher weiteres eigenes Vermögen für den Kapitaldienst aufwenden. Im schlimmsten Fall kann dies zur Zahlungsunfähigkeit und damit zur Privatinsolvenz des Investors führen. (3) Die Wirtschaftlichkeit der Fondsbeteiligung würde sich außerdem erheblich verschlechtern, falls die vereinbarten Zinskonditionen teurer als die tatsächlich erwirtschafteten Gewinne aus der Fondsgesellschaft sind. (1)

Aus den genannten Gründen rät die Fondsverwalterin ausdrücklich von der Fremdfinanzierung einer Beteiligung ab; sie bietet auch keine entsprechende Anteilsfinanzierung an.

#### **6.2.22. RISIKEN DER „KLEINEREN“ BETEILIGUNGSSUMMEN**

Der Beitritt zur Fondsgesellschaft ist bereits mit einer Kapitaleinlage von mindestens EUR 5.000 möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass bei niedrigen Beteiligungen die Einnahmen und Ausgaben im Missverhältnis stehen können. So können z. B. hohe Rechts- und Beratungskosten, Reisekosten und sonstige Sonderbetriebsausgaben auf Gesellschafterebene auch zu einem Totalverlust führen. Zumindest wird die Rentabilität gegenüber größeren Zeichnungen gemindert. (3)

#### **6.2.23. RISIKO DER GELTENDMACHUNG VON VERZUGSZINSEN**

Soweit ein Anleger seine Einlage verspätet erbringt, besteht das Risiko, dass die KVG Verzugszinsen in Höhe des gesetzlich geregelten Verzugszinssatzes geltend macht. (3)

#### **6.2.24. AUSSCHLUSS DES ORDENTLICHEN KÜNDIGUNGSRECHTS**

Der Beitritt zur Fondsgesellschaft erfolgt unter Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts des Anlegers. Es wird darauf hingewiesen, dass ein

derartiger Ausschluss unter Berücksichtigung der Fondslaufzeit insbesondere durch die Rechtsprechung als unwirksam qualifiziert werden könnte. Dies hätte zur Folge, dass dem Anleger ein ordentliches Kündigungsrecht seiner Beteiligung zustünde, verbunden mit der Folge, dass die Fondsgesellschaft als offener Fonds zu qualifizieren wäre. Dies wäre mit erheblichen, insbesondere aufsichtsrechtlichen Folgen verbunden, die die Werthaltigkeit der Beteiligung des Anlegers in erheblichem Maße gefährden können. (1, 2, 3)

#### **6.2.25. RISIKO AUS BETEILIGUNG VON ANLEGERN, DIE DER US-AMERIKANISCHEN STEUERPFLICHT UNTERLIEGEN**

Das Investmentvermögen ist so konzipiert, dass kein Anleger, der der US-amerikanischen Steuerpflicht unterliegt, Anteile zeichnen kann. Sofern es doch zu einer Beteiligung eines entsprechenden Anlegers kommen sollte, sind damit umfangreiche Dokumentations- und Meldepflichten für die KVG verbunden. Es besteht insofern das Risiko, dass zur Erfüllung dieser Pflichten erhebliche personelle und technische Ressourcen der KVG gebunden werden. Dies kann im Ergebnis dazu führen, dass die KVG durch eine entsprechende Ressourcenbindung erhebliche wirtschaftliche Nachteile erleidet, die sich in gravierenden Fällen auch auf die Wahrnehmung ihrer Tätigkeit als Fondsverwaltung auswirken kann. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass dies auch zu einer verringerten Rentabilität der Investition aller Anleger und damit zu verringerten Auszahlungen an diese führt. (1, 2, 3)

Weitere wesentliche, über die in diesem Kapitel dargestellten Risiken hinausgehende Risiken existieren nach Kenntnis der Fondsverwalterin zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospekts nicht.

#### **6.3. PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGRS, FÜR DEN DER PUBLIKUMS-AIF KONZIPIERT IST**

Das Beteiligungsangebot richtet sich vornehmlich an in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen. Die potenziellen Investoren sollen über ein grundlegendes Verständnis bezüglich des angebotenen Investmentvermögens verfügen. Grundsätzlich wird dem Investor die Überprüfung der Auswirkungen einer Beteiligung in seiner persönlichen rechtlichen und steuerlichen Hinsicht vor Zeichnung des Angebots durch einen rechtlichen und / oder steuerlichen Berater dringend empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das vorliegende Beteiligungsangebot aufgrund der damit verbundenen unternehmerischen Risiken vornehmlich für Investoren eignet, die bereits über Kapitalanlageerfahrung und eine erhöhte Risikobereitschaft verfügen. Es sollte sich bei dieser unternehmerischen Beteiligung nicht um die einzige Kapitalanlage des Anlegers handeln; dieser sollte seine Beteiligung vielmehr im Rahmen einer diversifizierten Anlagestrategie mit einem langfristigen Anlagehorizont vornehmen. Das Beteiligungsangebot richtet sich, da Zeitpunkt und Höhe der Rückflüsse des eingesetzten Kapitals nicht sicher vorausgesagt werden können, an Investoren, die nicht auf regelmäßige oder unregelmäßige Erträge aus der Beteiligung angewiesen sind und auch keine Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu einem bestimmten Zeitpunkt erwarten. Dies bedeutet, dass der angesprochene Investorenkreis sich in einer wirtschaftlichen Situation befinden sollte, innerhalb derer ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation des Anlegers führen würde. Adressaten des vorliegenden Beteiligungsangebots sind neben den die vorstehenden Kriterien erfüllenden Privatanlegern auch professionelle und semiprofessionelle Anleger im Sinne des KAGB, insbesondere institutionelle Investoren wie beispielsweise Versicherungsunternehmen oder Kreditinstitute. Das Beteiligungsangebot erfolgt nur in der Bundesrepublik Deutschland. Ein Vertrieb in anderen Staaten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen und daher aktuell nicht gestattet.

Der Erwerb von Anteilen an der Fondsgesellschaft ist daneben im Rahmen vermögensverwaltender Strukturen durch Kreditinstitute und Vermögensverwalter auch gegenüber Privatpersonen in der Schweiz sowie in Liechtenstein möglich.



Anteile

7

## 7.1. ANTEILKLASSEN

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale. Verschiedene Anteilklassen werden nicht gebildet. Im Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verkaufsprospektes weichen die Rechte der Gründungsgesellschafter lediglich in einigen, nachfolgend beschriebenen Punkten ab, was jedoch im Ergebnis nicht zur Bildung unterschiedlicher Anteilklassen führt.

Die persönlich haftende Gesellschafterin, die ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH, leistet keine Einlage, haftet persönlich mit ihrem gesamten Vermögen und hat unabhängig von einem Kapitalanteil in Gesellschafterversammlungen eine Stimme. Sie ist zur Vertretung der Fondsgesellschaft befugt.

Die geschäftsführende Kommanditistin, die ZBI Fondsmanagement AG, ist zur Geschäftsführung der Fondsgesellschaft unter Beachtung des mit ihr als Fondsverwaltung abgeschlossenen Fondsverwaltungsvertrages berechtigt und verpflichtet. Die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin, die Erlanger Consulting GmbH, sind nicht zur Zahlung eines Ausgabeaufschlags verpflichtet.

## 7.2. WICHTIGE RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN, DER FÜR DIE TÄTIGUNG DER ANLAGE EINGEGANGENEN VERTRAGSBEZIEHUNGEN

Die folgenden Ausführungen sollen dem Investor einen Überblick über die rechtlichen Grundlagen des Beteiligungsangebotes verschaffen und insbesondere über die wesentlichen Vertragsgrundlagen informieren. Da diese Darstellungen jedoch lediglich eine Zusammenfassung der wesentlichen Aspekte geben, ist darüber hinaus dringend zu empfehlen, den Verkaufsprospekt und die eigentlichen Vertragstexte, insbesondere den Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft, sowie die Anlagebedingungen und die wesentlichen Anlegerinformationen vollständig und sorgfältig zu lesen.

## 7.2.1. ZUSTANDEKOMMEN UND ARTEN DER BETEILIGUNG

Die Beteiligung an dem ZBI WohnWert 1 ist als mittelbare Beteiligung über die Treuhandkommanditistin möglich. Im Rahmen der Unterzeichnung der Beitrittserklärung zur Fondsgesellschaft gibt der Anleger ein Angebot zum Beitritt zur Fondsgesellschaft mittels Abschluss des im Kapitel 15.3., „Treuhandvertrag“ abgedruckten Treuhandvertrages unter Verzicht auf Zugang der Annahmeerklärung ab. Die Anlagebedingungen und der Gesellschaftsvertrag des ZBI WohnWert 1 sind ebenfalls Bestandteil dieses Beteiligungsangebotes (vgl. Kapitel 15, „Anlagen“). Der Investor erkennt mit seiner Unterschrift auf der Beitrittserklärung den bestehenden Gesellschaftsvertrag und den Treuhandvertrag an. Die Treuhandkommanditistin entscheidet über die Annahme des Beitrittsangebotes des Anlegers und informiert diesen über die erfolgte Annahme. Nach den Regelungen des Treuhandvertrages ist der Anleger verpflichtet, die Zeichnungssumme binnen zehn Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin auf das Treuhandkonto der Treuhandkommanditistin einzuzahlen.

Die Treuhandkommanditistin teilt der Geschäftsleitung des ZBI WohnWert 1 den beabsichtigten Beitritt hinsichtlich des treuhänderisch übernommenen Anteils mit und erbittet das Einvernehmen der Geschäftsleitung. Erst mit Zustimmung der Geschäftsleitung gegenüber der Treuhandkommanditistin ist der Beitritt wirksam erfolgt. Die Geschäftsleitung des ZBI WohnWert 1 beantragt dann die entsprechenden Handelsregistereintragungen.

## 7.2.2. HAFTUNG DES INVESTORS

Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen, haften direkt gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Anleger, die als Treugeber beteiligt sind, haften nicht unmittelbar im Außenverhältnis. Sie sind durch ihre im Rahmen des Treuhandvertrages begründete Ausgleichsverpflichtung gegenüber der Treuhänderin den direkt beteiligten Kommanditisten jedoch wirtschaftlich gleichgestellt und haften somit indirekt.

Die Haftsumme entspricht für jeden Investor EUR 500 unabhängig von der Höhe seiner Zeichnungssumme. Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen. Die persönliche Haftung des Anlegers kann unter Umständen wieder aufleben. Dies ist der Fall, wenn die Fondsgesellschaft Auszahlungen an den Anleger vornimmt, die nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt sind und sie damit Teile der Einlage des Anlegers an diesen zurückzahlt. Soweit dadurch sein Kapitalanteil durch Verluste und / oder Auszahlungen unter die im Handelsregister eingetragene Haftsumme von EUR 500 gemindert ist, haftet der Anleger bis maximal in der Höhe der Haftsumme gegenüber Gläubigern unmittelbar.

Vor Vornahme der zu der vorstehend geschilderten wieder auflebenden Haftung des Anlegers führenden Auszahlung ist unter Hinweis darauf sowohl die Zustimmung des Anlegers wie auch der Treuhänderin einzuholen. Scheidet ein Investor während der Laufzeit der Fondsgesellschaft aus dieser aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Gesellschafters. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausscheidende Gesellschafter zudem nicht mehr für die Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft. Diese gesetzliche Regelung findet auch auf mittelbar beteiligte Treugeber Anwendung, als dass diese einem unmittelbar beigetretenen Kommanditisten auch hinsichtlich der Haftung wirtschaftlich gleichgestellt sind.

Eine Nachschusspflicht der Anleger ist ausgeschlossen und kann auch nicht durch Gesellschafterbeschluss begründet werden.

### **7.2.3. HAUPTMERKMALE DER ANTEILE DES INVESTORS**

Den Treuhandkommanditisten stehen in Bezug auf ihre Anteile Rechte auf Ergebnisbeteiligung und Auszahlung von Entnahmen sowie eines etwaigen Liquidationserlöses, Mitwirkungsrechte, Informations- und Kontrollrechte, Übertragungsrechte und Ansprüche auf ein Abfindungsguthaben bei Ausscheiden zu. Ein etwaiges Rücknahme- oder Umtauschrecht der Anteile während der Fondslaufzeit ist nicht vorgesehen.

Die Rechtsstellung des Investors wird im Gesellschaftsvertrag des ZBI WohnWert 1 und im Treuhandvertrag konkretisiert, jeweils abgebildet in den Kapiteln 15.2., „Gesellschaftsvertrag des ZBI WohnWert 1“ und 15.3., „Treuhandvertrag“.

### **7.3. GESELLSCHAFTSVERTRAG DES ZBI WOHNWERT 1**

#### **7.3.1. GESELLSCHAFTSGEGENSTAND**

Der in § 2 des Gesellschaftsvertrages (vgl. Kapitel 15.2., „Gesellschaftsvertrag des ZBI WohnWert 1“) definierte Gegenstand des Unternehmens besteht in der Anlage und Verwaltung seiner Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger, mithin in der Verwaltung und Bewirtschaftung eigenen Immobilienvermögens und der Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften nach den in den Anlagebedingungen festgelegten Investitionskriterien. Die KVG in ihrer Funktion als Fondsverwalterin des ZBI WohnWert 1 beabsichtigt, mittelbar über Immobilien-Gesellschaften Bestandsimmobilien, insbesondere Wohnimmobilien, zu erwerben und gegebenenfalls durch Instandsetzung bzw. Modernisierungsaufwendungen für die Vermietung und spätere Veräußerung zu optimieren.

### 7.3.2. GESELLSCHAFTSKAPITAL

Es wird eine Gesamtkapitalhöhe von EUR 40 Mio. bis zum 31. 12. 2018 angestrebt. Die Mindestzeichnungssumme für neu beitretende Kommanditisten beträgt EUR 5.000, höhere Zeichnungen müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Die Zahl der Anteile hängt von der Größe der jeweils übernommenen Anteile ab. Die KVG ist berechtigt, kapitalerhöhende Kommanditeinlagen bis zu einer Höhe von insgesamt EUR 200 Mio. anzunehmen. Sie kann ebenfalls beschließen, die Zeichnungsphase für weitere Beitritte bis längstens zum 31. 12. 2019 zu verlängern. Eine Verlängerung der Zeichnungsphase wird seitens der KVG auf ihrer Website bekannt gegeben. Es wurde eine Platzierungsgarantie für das Gesellschaftskapital bis zu einer Höhe von EUR 10 Mio. gegeben.

Die Anleger haben ohne Aufforderung der Geschäftsleitung ihre Zeichnungssumme zuzüglich 3,0 % Ausgabeaufschlag (auf die gesamte gezeichnete Einlage) innerhalb von 10 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin zu leisten. Die Treuhänderin ist zur Einzahlung der übernommenen Kommanditeinlage nur insoweit verpflichtet, als der Treugeber seine Einzahlungspflicht erfüllt. Leistet ein Anleger seine Zeichnungssumme nebst Ausgabeaufschlag trotz schriftlicher Fristsetzung mit Androhung des Ausschlusses nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig, so kann er durch einseitige Erklärung der KVG aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen oder zur Zahlung von Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe aufgefordert werden. Im Falle des Ausschlusses besteht der Abfindungsanspruch des Anlegers lediglich in Höhe seiner geleisteten Kommanditeinlage, nicht jedoch auch aus dem gezahlten Ausgabeaufschlag. Kommt ein Treugeber gegenüber der Treuhänderin seiner Einzahlungsverpflichtung nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht nach, so ermächtigt die Treuhänderin die KVG, den Treugeber analog einem unmittelbaren Gesellschafter und mit denselben Folgen auszuschließen.

### 7.3.3. GESELLSCHAFTSRECHTLICHE STRUKTUR, GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG

Persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft ist die ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH mit Sitz in Erlangen; diese ist unter HRB 15668 im Handelsregister des Amtsgerichts Fürth eingetragen. Geschäftsführer sind Herr Dirk Meißner, Frau Michiko Schöller und Herr Carsten Schimmel. Das Stammkapital der persönlich haftenden Gesellschafterin besteht aus einem Geschäftsanteil zu EUR 25.000 und ist voll eingezahlt. Den Geschäftsanteil hält die ZBI Fondsmanagement AG, welche im Handelsregister des Amtsgerichts Fürth unter HRB 14323 eingetragen ist. Ihr Sitz befindet sich in Erlangen. Die Geschäftsanschrift lautet: Henkestraße 10, 91054 Erlangen.

Bei der persönlich haftenden Gesellschafterin handelt es sich um eine juristische Person in der Rechtsform der GmbH, deren Haftung gesetzlich auf ihr ganzes eigenes Vermögen beschränkt ist und grundsätzlich eine darüber hinausgehende Haftung ihrer Gesellschafter ausgeschlossen ist. Als Komplementärin einer Kommanditgesellschaft haftet sie unbeschränkt mit ihrem ganzen eigenen Vermögen, wegen der Haftungsbeschränkung der GmbH jedoch nicht darüber hinaus. Insoweit ermöglicht der Gesellschaftsvertrag der Emittentin wirtschaftlich eine beschränkte Haftung, die insofern von der gesetzlichen Grundregelung des unbeschränkt haftenden Komplementärs (§ 161 HGB) abweicht.

Zur Vertretung des ZBI WohnWert 1 ist die ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin befugt. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist insofern alleinvertretungsberechtigt und von dem Selbstkontrahierungsverbot des § 181 des Bürgerlichen Gesetzbuchs („BGB“) befreit und somit ermächtigt, mit sich selbst oder anderen von ihr vertretenen Unternehmen Verträge rechtswirksam zu schließen.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist die ZBI Fondsmanagement AG mit Sitz in Erlangen. Sie ist durch formwechselnde Umwandlung aus der ZBI Fondsmanagement GmbH entstanden. Die ZBI Fondsmanagement

AG wurde am 15. 10. 2012 in der Rechtsform einer GmbH gegründet. Der Formwechsel wurde am 17. 12. 2013 beim Amtsgericht Fürth unter HRB 14323 eingetragen. Die geschäftsführende Kommanditistin ist geschäftsansässig in der Henkestraße 10, 91054 Erlangen. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 1.000.000 und wurde vollständig einbezahlt. Mitglieder des Vorstands sind Dirk Meißner (Vorsitzender), Michiko Schöller und Carsten Schimmel.

Zur Geschäftsführung des ZBI WohnWert 1 ist ausschließlich die ZBI Fondsmanagement AG als geschäftsführende Kommanditistin unter Beachtung des mit ihr als KVG geschlossenen Fondsverwaltungsvertrages sowohl berechtigt als auch verpflichtet. Die übrigen Gesellschafter sind für die Dauer der Gesellschaft von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Haftungsmaßstab für die Geschäftsführung sind die Sorgfalt und Pflichten eines ordentlichen Kaufmannes.

Von der Geschäftsführung in dem ZBI WohnWert 1 ist die Geschäftsführung in den Immobilien-Gesellschaften zu unterscheiden. Dort kann grundsätzlich eine andere Person oder Gesellschaft die Geschäftsführung innehaben. In der Regel wird aber die Geschäftsleitung des ZBI WohnWert 1 respektive die Fondsverwaltung auch die Geschäftsführungsaufgaben in den Immobilien-Gesellschaften übernehmen.

#### **7.3.4. INFORMATIONEN- UND KONTROLLRECHTE**

Die Gesellschafter bzw. Anleger des ZBI WohnWert 1 fassen ihre Entscheidungen in Angelegenheiten der Gesellschaft durch Gesellschafterbeschlüsse; diese werden grundsätzlich im Umlaufverfahren, im Übrigen im Rahmen von Gesellschafterversammlungen herbeigeführt. Die Gesellschafter werden bei Beschlüssen im Umlaufverfahren (schriftlich, per E-Mail oder über ein Webportal) mit einer Frist von mindestens drei Wochen zur Stimmabgabe aufgefordert. Die Aufforderung zur Stimmabgabe wird schriftlich oder per E-Mail an die Gesellschafter und Anleger gerichtet, die einen Tag vor Absendung der Abstimmungsunterlagen bereits Gesell-

schafter bzw. Anleger sind. Dabei wird den Gesellschaftern und Anlegern sämtliche Beschlussgegenstände sowie eine Frist zur Stimmabgabe mitgeteilt.

Sofern Gesellschafterbeschlüsse alternativ in Gesellschafterversammlungen in Form von Präsenzveranstaltungen getroffen werden sollen, werden die Gesellschafterversammlungen mit einer Frist von mindestens zwei Wochen unter Bekanntgabe von Ort, Zeit und vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände schriftlich oder per E-Mail gegenüber jedem Gesellschafter bzw. Anleger einberufen.

Gesellschafterversammlungen können nach Wahl der KVG auch in Form einer Telefon oder Videokonferenz, über einen Internet-Konferenzraum als Online-Versammlung oder in Form eines internetgestützten Abstimmungsprozesses nach Art des Umlaufverfahrens durchgeführt werden. In diesen Fällen werden den Anlegern alle zur Teilnahme und Abstimmung erforderlichen Informationen (wie Telefonkonferenznummer, Internet-Adresse, Login, Pin und Zugangsdaten, etc.) übermittelt.

Wenn mindestens 10 % der Stimmen der Gesellschafter bzw. Anleger oder die Geschäftsführung es verlangen, kann jederzeit eine außerordentliche Gesellschafterversammlung als Präsenzveranstaltung einberufen werden.

Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig und Beschlüsse im Umlaufverfahren können gefasst werden, wenn Gesellschafter und Anleger, die insgesamt mindestens 10 % der Stimmen der Fondsgesellschaft auf sich vereinen teilnehmen bzw. anwesend oder vertreten sind.

Ein Gesellschafter bzw. Anleger kann sich bei der Versammlung durch einen mit schriftlicher Einzelfallvollmacht versehenen anderen Gesellschafter oder Anleger, ein von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der steuer- oder rechtsberatenden Berufe, oder durch einen Finanzdienstleister vertreten lassen. Finanzdienstleister werden als Vertreter in der Gesellschafterversammlung nur zugelassen, wenn sie den Beitritt für einen oder mehrere Anleger zum ZBI WohnWert 1 vermittelt haben. Über die Zulassung

anderer Personen entscheidet die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit auf Vorschlag der Geschäftsführung.

Ein Treugeberkommanditist ist stets berechtigt, selbst oder durch einen Bevollmächtigten an den Gesellschafterversammlungen teilzunehmen; seine Rechte entsprechen denen eines unmittelbar beteiligten Kommanditisten. Die Treuhänderin ist auf Grundlage des Treuhandvertrages ermächtigt, die Stimmrechte der Treugeber auszuüben, soweit diese ihr Stimmrecht nicht selbst ausüben. Für den Fall, dass der jeweilige Treugeber selbst abstimmt, handelt er aufgrund der im Treuhandvertrag vorgesehenen Vollmacht.

Soweit die Treuhänderin zur Stimmwahrnehmung berechtigt ist, hat sie den Weisungen des jeweiligen Treugebers Folge zu leisten. Treugeber sollen der Treuhänderin für die Wahrnehmung ihrer Rechte innerhalb der Gesellschafterversammlungen zu jedem Tagesordnungspunkt konkrete Weisungen erteilen. Differieren die Weisungen der verschiedenen, von der Treuhänderin vertretenen Treugeber, so ist die Treuhänderin verpflichtet und berechtigt, ihre Rechte entsprechend den unterschiedlichen Weisungen unterschiedlich auszuüben.

Soweit Weisungen nicht erteilt worden sind, ist die Treuhänderin (mit Ausnahme der Beschlussfassung über die Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Fondsgesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Rechte der Treugeber führt) berechtigt, selbständig nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Die Fondsgesellschaft entscheidet grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmen. Bestimmte Beschlüsse, wie z. B. die Änderung des Gesellschaftsvertrages selbst bedürfen einer qualifizierten Mehrheit von 75 % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Eine Nachschusspflicht der Investoren ist ausgeschlossen und kann auch nicht durch Beschluss der Gesellschafter begründet werden.

Je EUR 1.000 Beteiligung am Gesellschaftskapital gewähren eine Stimme. Solange ein Gesellschafter seine Beitrittserklärung noch widerrufen kann, ruht sein Stimmrecht. Der Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin) steht eine Stimme zu.

Die Unrichtigkeit von Niederschriften über Beschlussfassungen im Umlaufverfahren sowie über Gesellschafterversammlungen und die Anfechtung von Beschlüssen kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Absendung der jeweiligen Unterlagen der über den Beschluss gefertigten Niederschrift durch Klage gegen die Fondsgesellschaft geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

Jeder Anleger kann jederzeit in Angelegenheiten der Fondsgesellschaft Auskunft von der KVG, der Verwahrstelle und der Treuhänderin verlangen. Sollte er in einer angemessenen Frist keine Auskunft erhalten, kann er einen zur Verschwiegenheit verpflichteten Sachverständigen, beispielsweise einen Rechtsanwalt, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer, mit der Einsichtnahme in die Bücher der Fondsgesellschaft beauftragen. Die Auskunftserteilung sowie die Einsichtnahme in Bücher und Schriften darf von der KVG, der Verwahrstelle und der Treuhänderin verweigert werden, wenn zu befürchten ist, dass diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausgeübt werden und hierdurch der Fondsgesellschaft ein nicht unerheblicher Nachteil droht.

### **7.3.5. AUFLÖSUNG DER GESELLSCHAFT, KÜNDIGUNG, AUSSCHIEDEN AUS DER GESELLSCHAFT**

Der ZBI WohnWert 1 weist eine Laufzeit von fünfzehn Jahren, beginnend mit Ablauf des letzten Tages der Zeichnungsphase der Fondsgesellschaft, auf. Die Laufzeit kann durch Gesellschafterbeschluss, der der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, um bis zu fünf Jahre verlängert werden, wenn nach Einschätzung der KVG eine Liquidation nach Ablauf des vorbenannten Zeitraums aus wirtschaftlichen Gründen nicht im Interesse der Anleger liegt. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrages ist ausgeschlossen, das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Durch die (außerordentliche) Kündigung eines Gesellschafters wird die Fondsgesellschaft nicht aufgelöst, vielmehr scheidet der kündigende Gesellschafter aus der von den übrigen Gesellschaftern fortgesetzten Gesellschaft aus.

Wird ein Gesellschafter zahlungsunfähig, wird über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt, scheidet er mit sofortiger Wirkung aus der Fondsgesellschaft aus, auch wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat. Wird gegen einen Gesellschafter oder sein Vermögen eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung aus einem nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titel in seinen Gesellschaftsanteil eingeleitet, so scheidet er nach Ablauf von acht Wochen, gerechnet vom Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Zwangsvollstreckung an, aus der Fondsgesellschaft – auch, wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat – aus, wenn nicht die Zwangsvollstreckungsmaßnahme innerhalb dieser Frist aufgehoben wird.

Ein Gesellschafter, der Klage auf Auflösung der Fondsgesellschaft erhebt, scheidet mit Rechtshängigkeit der Klage aus der Fondsgesellschaft aus, die auch in diesem Falle von den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt wird. Darüber hinaus kann ein Investor aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden, wenn in seiner Person ein wichtiger Grund gemäß § 133 Absatz 1 und 2 HGB gegeben ist. Der ausscheidende Gesellschafter hat bei der Beschlussfassung kein Stimmrecht.

Ein unmittelbares Ausscheiden eines Gesellschafters unter Zahlung eines entsprechenden Auseinandersetzungsguthabens erfolgt auch dann, wenn seinerseits eine US-amerikanische Steuerpflichtigkeit begründet wird. Nach der entsprechenden Regelung des Gesellschaftsvertrages ist der Gesellschafter verpflichtet, eine diesbezügliche Änderung seiner persönlichen Verhältnisse der KVG unverzüglich mitzuteilen.

Die vorstehend dargestellten Regelungen finden auch im Falle der mittelbaren Beteiligung Anwendung. In diesem Fall scheidet die Treuhandkommanditistin anteilig mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Fondsgesellschaft aus, den sie treuhänderisch für den jeweiligen Treugeber hält.

Unbeschadet der vorstehenden Regelungen scheiden die persönlich haftende Gesellschafterin sowie die geschäftsführende Kommanditisten erst mit der wirklichen Aufnahme einer neuen persönlich haftenden Gesellschafterin bzw. einer neuen geschäftsführenden Kommanditistin aus. In einem solchen Fall ist unverzüglich eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, die mit einfacher Mehrheit über die Aufnahme eines oder mehrerer neuer persönlich haftender Gesellschafter in die Fondsgesellschaft entscheidet.

Scheidet ein Anleger aus der Fondsgesellschaft aus, erhält er eine Abfindung in Geld. Die Abfindung beläuft sich beim Ausscheiden aufgrund der Insolvenz des Anlegers, der Zwangsvollstreckung in seine Beteiligung, der Auflösungsklage oder im Falle des § 3 Abs. 11 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages (Unbeschränkte Steuerpflicht nach US-Steuerrecht, vgl. Kapitel 15.2, „Anlagen“) auf den Buchwert der Beteiligung zum 30. 06. des vorangegangenen Geschäftsjahres, höchstens aber den Betrag der von ihm geleisteten Kommanditeinlage, jeweils abzüglich zwischenzeitlicher Entnahmen, zuzüglich des anteiligen Gewinnes und abzüglich eines etwaigen anteiligen Verlustes. Das Abfindungsguthaben ist vier Wochen nach Wirksamwerden des Ausscheidens des Anlegers in einem Betrag zur Zahlung fällig.

Sollte aufgrund der Liquiditätslage der Fondsgesellschaft eine Auszahlung eines Abfindungsguthabens nicht möglich sein, ist der Anspruch in drei gleichen, zum Ende des Geschäftsjahres fälligen Jahresraten, die erste zum Ende des auf die vorstehend genannte Fälligkeit folgenden Geschäftsjahres fällig. Eine Verzinsung sowie eine Sicherheitsleistung sind nicht geschuldet. Mehrere fällige Abwicklungsansprüche sind gleich zu behandeln. Ergibt sich eine Zahllast des Ausscheidenden, muss dieser den offenen Betrag bis zum Höchstbetrag seiner Zeichnungs-

summe binnen vier Wochen nach Anforderung durch die Geschäftsführung an die Fondsgesellschaft leisten. Zahlt er innerhalb dieser Frist nicht, hat er den fälligen Betrag ab dem Fälligkeitszeitpunkt mit 5,0 % p. a. über dem Basiszins der Europäischen Zentralbank (EZB) zu verzinsen. Sicherheitsleistung für die Zahlung des Abfindungsguthabens kann der ausscheidende Gesellschafter nicht verlangen.

Der Abfindungsanspruch eines ausscheidenden Treugebers richtet sich ausschließlich gegen die Fondsgesellschaft und kann nicht gegenüber der Treuhänderin geltend gemacht werden.

Unbeschadet der vorstehenden Regelungen kann ein Anleger aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden, wenn er nicht oder nicht fristgerecht seiner Einzahlungsverpflichtung nachkommt. In diesem Fall erhält er lediglich die von ihm geleistete Kommanditeinlage zurück, nicht jedoch den Ausgabeaufschlag.

### 7.3.6. ERGEBNISVERTEILUNG, ENTNAHMEN

Am Ergebnis der Fondsgesellschaft sind die Investoren im Hinblick auf unterschiedliche Beitrittszeitpunkte zunächst durch eine rechnerische Verzinsung ihres Kapitalkontos I in Höhe von 4,0 % p. a. bis einschließlich 31. 12. 2017 und in Höhe von 5,0 % p. a. ab 01. 01. 2018 beteiligt. Die Verzinsung berechnet sich jeweils beginnend ab dem ersten auf die jeweilige Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten. Ein darüber hinausgehendes Ergebnis der Fondsgesellschaft wird auf die Investoren im Verhältnis ihrer jeweiligen Kapitalkonten I zueinander verteilt. Die Verteilung des Jahresergebnisses ergibt sich aus den entsprechenden Regelungen des Gesellschaftsvertrages (vgl. Kapitel 15.2., „Gesellschaftsvertrag des ZBI WohnWert 1“). Verluste werden den einzelnen Investoren so zugerechnet, dass ein Gleichstand der Ergebnisuweisung des Rumpfgeschäftsjahres und der folgenden Geschäftsjahre herbeigeführt wird.

Über die Entnahmen entscheidet die KVG. Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll an die Investoren ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Fondsverwaltung als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Liquiditätsreserve entscheiden die Fondsverwaltung. Sie wird der Geschäftsführung hierüber zu jeder Zeit auf Anfrage Auskunft erteilen.

### 7.3.7. ANWENDBARES RECHT, GERICHTSSTAND, UND ANDERES

Auf das jeweilige Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger, der Treuhandkommanditistin und der Fondsgesellschaft sowie der KVG findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Erfüllungsort ist, soweit eine vertragliche Regelung diesbezüglich gesetzlich zulässig ist, Erlangen. Ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren ist vertraglich nicht vorgesehen.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend geschlossener 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 der Schlichtungsstelle und der Übertragung der Aufgabe auf Dritte gilt die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensordnung sind bei der

Deutschen Bundesbank, Schlichtungsstelle  
Postfach 11 12 32,  
60047 Frankfurt / Main

Telefon: +49 (0) 69 23 88-19 07  
Telefax: +49 (0) 69 70 90 90-99 01

erhältlich. Betreffend den Gerichtsstand finden die vertraglichen bzw. gesetzlichen Regelungen Anwendung. Die Vollstreckung von Urteilen richtet sich nach der Zivilprozessordnung sowie nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bzw. der Insolvenzordnung.

Für Streitfragen im Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch existieren für Verbraucher im Sinne von § 13 BGB derzeit drei Schlichtungsstellen:

- Die Ombudsstelle für Investmentfonds des Bundesverband Investment und Asset Management e. V. („BVI“) ist die zuständige Schlichtungsstelle für Streitigkeiten mit Unternehmen, die sich seinem Schlichtungsverfahren angeschlossen haben. Eine Liste der am Schlichtungsverfahren des BVI teilnehmenden Unternehmen finden Sie auf der Webseite der Ombudsstelle für Investmentfonds.
- Die Ombudsstelle für Geschlossene Fonds e. V. ist verantwortlich für alle Streitigkeiten mit Unternehmen, die sich dieser Ombudsstelle angeschlossen haben und an dem dort eingerichteten Schlichtungsverfahren teilnehmen. Eine Übersicht der am Schlichtungsverfahren dieser Ombudsstelle teilnehmenden Unternehmen können Sie auf der Homepage der Ombudsstelle Geschlossene Fonds abrufen.
- Die Schlichtungsstelle der BaFin ist zuständig für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch, die nicht in die Zuständigkeit der Schlichtungsstelle des BVI oder der Ombudsstelle Geschlossene Fonds fallen.

Sofern ein Schlichtungsantrag bei einer unzuständigen Stelle eingereicht wird, leitet diese Ihren Antrag an die zuständige Stelle weiter. Die ZBI Fondsmanagement AG sowie die von ihr verwalteten Alternativen Investmentvermögen haben sich der Schlichtungsstelle des BVI angeschlossen. Insofern ist für Sie im Falle eines etwaigen Verstoßes gegen das Kapitalanlagegesetzbuch die Schlichtungsstelle des BVI zuständig. Der Antrag auf Durchführung eines Schlichtungsverfahrens ist schrift-

lich oder zur Niederschrift unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und mit den zum Verständnis der Streitigkeit erforderlichen Unterlagen (z. B. Schriftwechsel, Vertragsbedingungen, Kostenberechnungen) beim Büro der Ombudsstelle des BVI unter nachfolgenden Kontaktdaten einzureichen:

Büro der Ombudsstelle des BVI  
Bundesverband Investment  
Und Asset Management e. V.  
Unter den Linden 42  
10117 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 644 90 46-0  
Telefax: +49 (0) 30 644 90 46-29

Dabei haben Sie als Antragsteller zu versichern, dass

1. Sie in der Streitigkeit noch kein Gericht angerufen haben,
2. Sie keinen Antrag auf Prozesskostenhilfe gestellt haben, der abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat,
3. die Streitigkeit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsverfahrens vor einer Schlichtungs- oder Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, ist oder war und
4. Sie keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Antragsgegner abgeschlossen haben.

Weitere Einzelheiten zu den Voraussetzungen und der Durchführung des Schlichtungsverfahrens können der Verfahrensordnung für die außergerichtliche Beilegung von Verbraucherrechtsstreitigkeiten im Bereich des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI) entnommen werden.

#### 7.4. ÜBERTRAGUNG VON BETEILIGUNGEN, ERBFOLGE

Die Veräußerung einer Beteiligung ist grundsätzlich nur zum 30.06., 24 Uhr eines jeden Jahres möglich. Jeder Gesellschafter kann seinen Gesellschaftsanteil durch Abtretung übertragen oder in sonstiger Weise darüber verfügen. Die Abtretung oder sonstige Verfügung einschließlich der Verpfändung des Geschäftsanteils bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der KVG und der Treuhänderin. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Als solcher gilt stets ein fälliger Zahlungsanspruch der Fondsgesellschaft oder der Treuhänderin gegen den Gesellschafter.

Eine Abtretung, sonstige Verfügung oder Belastung von Teilen des Gesellschaftsanteiles ist nur möglich, wenn sowohl die verbleibende als auch die übertragene Beteiligung mindestens EUR 5.000 beträgt und durch 1.000 ohne Rest teilbar ist. Für die erstmalige Verpfändung der Beteiligung zum Zwecke der Refinanzierung an ein inländisches Kreditinstitut gilt die Zustimmung als erteilt. Dies gilt auch, wenn das Treuhandverhältnis zwischen der Treuhänderin und einem Treugeberkommanditisten, gleich aus welchem Grunde, endet und die Treuhänderin nach den Bestimmungen des Treuhandvertrages verpflichtet ist, die treuhänderisch gehaltene Beteiligung auf den Treugeberkommanditisten oder auf einen von diesem benannten Ersatztreuhänder zu übertragen.

Der übertragende Gesellschafter bzw. der für diesen selbstschuldnerisch haftend eintretende Gesellschafter stellt die Gesellschaft und die Gesellschafter von allen aus dem Übergang resultierenden Nachteilen, insbesondere von einem etwaigen Steuer Mehraufwand, frei. Für Kosten einer Übertragung oder sonstigen Verfügung über Gesellschaftsanteile, insbesondere für Kosten der Handelsregistereintragungen, die der Fondsgesellschaft durch Dritte im Einzelfall in Rechnung gestellt werden, haften im Verhältnis zur Fondsgesellschaft der übertragende Gesellschafter und der Neugesellschafter gesamtschuldnerisch. Die Übertragung von treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteilen durch die Treuhänderin

ist nur zusammen mit der gleichzeitigen Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem mit dem jeweiligen Treugeber und der Treuhänderin abzuschließenden Treuhandvertrag möglich. Für die der Treuhänderin in diesem Zusammenhang von Dritten in Rechnung gestellten Kosten gilt vorstehender Absatz gleichermaßen.

Stirbt ein Gesellschafter, so wird die Fondsgesellschaft von den verbleibenden Gesellschaftern mit den nachrückenden Erben des verstorbenen Gesellschafters fortgesetzt. Die Erben haben sich durch Vorlage eines Erbscheines oder eines notariellen Testaments nebst Eröffnungsprotokoll, jeweils im Original oder in beglaubigter Kopie, zu legitimieren.

Rücken mehrere Erben, die bislang noch nicht an der Fondsgesellschaft beteiligt waren, in die Gesellschaftersstellung des Erblassers ein, so können sie die aus der Beteiligung des Erblassers resultierenden Stimm- und sonstigen Gesellschafterrechte nur einheitlich durch einen gemeinsamen Vertreter ausüben. Die Erben sind verpflichtet, unverzüglich einen solchen gemeinsamen Vertreter gegenüber der Fondsgesellschaft zu benennen. Gemeinsamer Vertreter kann nur ein Gesellschafter / Erbe oder ein kraft Gesetzes zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der rechts-, wirtschafts- oder steuerberatenden Berufe sein.

Soll eine Auseinandersetzung unter den Erben erfolgen, müssen die sich nach Auseinandersetzung ergebenden einzelnen Gesellschaftsanteile (anteilige Kommanditeinlagen) mindestens einen Betrag von EUR 5.000 aufweisen und durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Ist dies nicht möglich, kann eine Auseinandersetzung gegenüber der Fondsgesellschaft nicht erfolgen und die Erben haben sich weiter durch einen einheitlichen Vertreter vertreten zu lassen. Solange die Erben sich nicht legitimiert haben und / oder ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt ist, ruhen die Gesellschafterrechte der Erben mit Ausnahme des Rechts auf Gewinn- und Verlustbeteiligung.

## 7.5. DIE IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN

Zur Durchführung der Investitionen wird sich der ZBI WohnWert 1 an Immobilien-Gesellschaften beteiligen. Alleinigere Kommanditist der Objektpersonengesellschaft ist in der Regel die Fondsgesellschaft, die insoweit auch die Mehrheit in der Immobilien-Gesellschaft und damit die dortige Entscheidungsbefugnis innehat. Der Fondsgesellschaft als Kommanditistin wird dabei auf gesellschaftsvertraglicher Grundlage eine Geschäftsführungsbefugnis eingeräumt, so dass die jeweilige Objektpersonengesellschaft nicht i.S.d. § 15 Abs. 3 Nr. 2 des EStG als gewerblich geprägte Personengesellschaft zu qualifizieren ist. Die entsprechenden Geschäftsführungsbefugnisse werden grundsätzlich auf vertraglicher Basis auf die KVG übertragen, um dergestalt entsprechende Durchgriffsrechte der Fondsverwaltung auf die Vermögensgegenstände des AIF zu sichern. Die Objektpersonengesellschaften werden im Übrigen auch nicht gewerblich tätig sein.

Die Stellung als persönlich haftende Gesellschafterin der Immobilien-Gesellschaft und der Geschäftsführung wird grundsätzlich die ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH, d. h. die persönlich haftende Gesellschafterin des ZBI WohnWert 1, übernehmen.

## 7.6. EINSCHRÄNKUNGEN DER HANDELBARKEIT VON ANTEILEN

Für geschlossene Investmentvermögen, wie den ZBI WohnWert 1, besteht kein geregelter Markt, der mit dem Markt bei an der Börse gehandelten Wertpapieren vergleichbar wäre. Die Anteile der Investoren an der Fondsgesellschaft sind an Dritte nur bei entsprechender Nachfrage veräußerbar, so dass sich ein Verkauf tatsächlich schwierig gestalten kann. Es besteht die Möglichkeit, dass eine Beteiligung gar nicht oder nur zu einem geringeren als dem gewünschten Preis oder sogar nur unter dem tatsächlichen Wert veräußert werden kann (mangelnde Fungibilität).

Darüber hinaus kann über eine Beteiligung nur mit Zustimmung der KVG, bei einer treuhänderischen Beteiligung mit zusätzlicher Zustimmung der Treuhänderin verfügt werden. Diese Zustimmungen dürfen nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Liegt ein solcher Grund vor, ist die Übertragung ausgeschlossen.

## 7.7. WICHTIGE HINWEISE

Der ZBI WohnWert 1 ist nicht gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Auch werden seine Anteile nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in seiner gültigen Fassung oder nach den Wertpapiergesetzen eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Anteile des ZBI WohnWert 1 dürfen daher weder in den Vereinigten Staaten noch einer US-Person oder auf deren Rechnung angeboten oder verkauft werden.

Bei US-Personen handelt es sich sowohl um Staatsangehörige der USA sowie um Personen, die dort ihren Wohnsitz haben und / oder dort steuerpflichtig sind, als auch um Personen und Kapitalgesellschaften, die gemäß den Gesetzen der Vereinigten Staaten bzw. eines US-Bundesstaates, einschließlich deren Hoheitsgebieten und Liegenschaften oder anderen, ihrer Gerichtsbarkeit unterstehenden Gebieten, gegründet wurden.





# 8

Angaben bezüglich der Kosten

# Angaben bezüglich der Kosten **8**

Der Anleger hat bei Zeichnung seiner Beteiligung (unmittelbar) den Ausgabepreis, bestehend aus der Zeichnungssumme und des darauf zu leistenden Ausgabeaufschlags, zu erbringen („**Ausgabepreis**“).

Der Fondsgesellschaft fallen daneben weitere Kosten an, welche die Ertragschancen des Anlegers verringern. Diese können nach Kosten, die zu Beginn der Fondslaufzeit und damit noch während der Zeichnungsphase („**Initialkosten**“) und Kosten, die fortlaufend während der Fondslaufzeit anfallen („**Laufende Kosten**“), differenziert werden.

Eine konsolidierte Kostendarstellung ist auch in den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft wiederzufinden (vgl. Kapitel 15.1., „Anlagebedingungen des ZBI WohnWert 1“). Zum besseren Verständnis werden diese Positionen im Nachfolgenden erläutert.

Sofern hierbei auf die „**Bemessungsgrundlage**“ als Bezugsgröße referenziert wird, ist damit gemäß der Festlegung in den Anlagebedingungen (vgl. Kapitel 15.1., „Anlagebedingungen des ZBI WohnWert 1“, § 7 Ziffer 2) der durchschnittliche Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr gemeint. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

## **8.1. AUSGABEPREIS, AUSGABEAUFSCHLAG UND INITIALKOSTEN, RÜCKNAHMEABSCHLAG**

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner Zeichnungssumme in die Fondsgesellschaft (100 %) und dem Ausgabeaufschlag in Höhe von 3,0 % der Zeichnungssumme. Sofern es während der Fondslaufzeit zu einer außerordentlichen Kündigung der Beteiligung kommt oder der Anleger aus anderen Gründen aus der Fondsgesellschaft ausscheidet, erhebt die KVG keinen Rücknahmeabschlag.

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Fondsgesellschaft während der Zeichnungsphase einmalig anfallenden Initialkosten in Höhe von bis **10,01 %** der Zeichnungssumme belastet. Darin enthalten sind die nachfolgend aufgeführten Kostenpositionen (vergleiche hierzu auch nähergehende Darstellung im Kapitel 11, „Beratung und Auslagerung“):

- Für die Vergütung von mit der Eigenkapitalbeschaffung zu beauftragenden Personen oder Gesellschaften wurde ausschließlich für den Zeitraum der Zeichnungsphase ein Betrag in Höhe von bis zu 5,0 % des einzuwerbenden Kommanditkapitals kalkuliert (Vertriebsprovision, vgl. Kapitel 11.2.1., „Eigenkapitalvermittlungsvertrag“).
- Für die im Vorfeld und während der Zeichnungsphase zu erbringenden Tätigkeiten erhalten die KVG und Dritte eine Vergütung in Höhe von bis zu 5,01 % des Kommanditkapitals (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer). Diese Position beinhaltet insbesondere Aufwendungen für die erhaltene Platzierungsgarantie (EUR 100.000 entspricht 0,25 % des prognostizierten Kommanditkapitals), Marketingtätigkeiten (2,38 % des Kommanditkapitals inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer), Fondskonzeptionierung (1,19 % des Kommanditkapitals inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) sowie Unterstützung der Eigenkapitaleinwerbung von an der Platzierung beteiligten Vertriebsunternehmen (1,19 % des Kommanditkapitals inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer).

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Zeichnungsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal **12,63 %** des Ausgabepreises.

Diese Quote beinhaltet die o. g. Kostenpositionen inkl. Ausgabeaufschlag bezogen auf den Ausgabepreis, wie vorstehend definiert (Kommanditkapital zzgl. Ausgabeaufschlag entspricht 103 %).

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

## 8.2. LAUFENDE KOSTEN

Die KVG, die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhandkommanditistin der Fondsgesellschaft erhalten in Summe eine Vergütung in Höhe von bis zu 1,99 % p. a. (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Ab der Liquidationseröffnung der Fondsgesellschaft steigt diese jährliche Vergütung auf bis zu 4,24 % p. a. (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr.

Die KVG erhält für die Wahrnehmung aller im Zusammenhang mit der kollektiven Vermögensverwaltung stehenden Tätigkeiten eine Vergütung in Höhe von bis zu 1,75 % p. a. (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) der Bemessungsgrundlage (vgl. zu den näheren Einzelheiten der Vergütungsstruktur der KVG auch Kapitel 2.4., „Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft“), von der Fondsaufgabe bis zum 31. 12. 2018 jedoch mindestens EUR 200.000 p. a. (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer). Ab Liquidationseröffnung beträgt die jährliche Vergütung bis zu 4,0 % der Bemessungsgrundlage inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer. Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

Die Komplementärin, die ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH, erhält eine Haftungsvergütung in Höhe von bis zu 0,03 % p. a. der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer).

Die geschäftsführende Kommanditistin, die ZBI Fondsmangement AG, erhält als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,03 % p. a. der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer).

Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Leistungen eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,18 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer).

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Immobilien-Gesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Immobilien-Gesellschaft auf den Nettoinventarwert des AIF aus. Dazu gehören u. a. Geschäftsführer- und Haftungsvergütungen (jeweils EUR 1.800 p. a. pro Gesellschaft exklusive gesetzlicher Umsatzsteuer).

Neben diesen vorstehend dargestellten Kostenpositionen hat die Fondsgesellschaft während der Fondslaufzeit die Kosten der Verwahrstelle zu tragen. Diese belaufen sich auf maximal 0,08 % p. a. (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) bezogen auf die Bemessungsgrundlage der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

Die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin, die Treuhandkommanditistin und die Verwahrstelle sind berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst. Aufgrund des Urteils des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) in der Rechtssache C-595 / 13 könnten einige an den ZBI WohnWert 1 erbrachte Leistungen der Umsatzsteuerbefreiung gem. § 4 Nr. 8 lit. h) des Umsatzsteuergesetz („UStG“) unterfallen. Die Steuerbefreiung sollte sich dabei aber nicht auf an den ZBI WohnWert 1 erbrachte Leistungen erstrecken, die die tatsächliche Bewirtschaftung der Immobilie betreffen. Die Umsetzung der Rechtsprechung in das deutsche Recht ist derzeit aber noch offen. Unter Umständen führt diese dazu, dass sich einige an den ZBI WohnWert 1 erbrachten Leistungen versteuern, da die leistenden Unternehmen den ihrerseitigen Wegfall der Vorsteuerabzugsberichtigung einpreisen.

Daneben gehen weitere, im Nachfolgenden dargestellte, Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft. Es handelt sich dabei sowohl um unmittelbar von der Fondsgesellschaft zu tragende Kosten wie auch Aufwendungen dergestalt, dass diese mittelbar über die erworbenen Immobilien-Gesellschaften anfallen. Letztgenannte Kosten gehen unmittelbar in die Rechnungslegung der Immobilien-Gesellschaften ein, schmälern gegebenenfalls deren Vermögen und wirken sich unmittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert des AIF aus.

- Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- / Instandsetzungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- Kosten für die Prüfung des Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;
- ab Zulassung der Fondsgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Fondsgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- Steuern und Abgaben, die die Fondsgesellschaft schuldet;
- angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen.

Aufwendungen, die auf Ebene der Immobilien-Gesellschaften oder bei einer sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von dem AIF im Verhältnis seiner Anteile zu tragen. Neben diesen vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Fondsgesellschaft bzw. den Immobilien-Gesellschaften die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten einschließlich der Kosten für die technische und kaufmännische Begutachtung der Vermögensgegenstände sowie Kosten für Ankaufs- und Verkaufsmakler belastet („**Transaktionskosten**“). Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Vermietung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung von Immobilien einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern können der Fondsgesellschaft bzw. den Immobilien-Gesellschaften unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden. Sofern diese den Immobilien-Gesellschaften in Rechnung gestellt werden, wirken sie sich mittelbar über den Wert der Immobilien-Gesellschaften auf den Nettoinventarwert aus.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen jedweder Art. Die KVG kann für die Verwaltung des AIF je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage (Zeichnungssumme) zzgl. einer jährlichen Verzinsung von 4,0 % p. a. bis 31. 12. 2017 und 5,0 % p. a. ab 01. 01. 2018, jeweils berechnet ab dem ersten auf die jeweilige Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten, übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung). Die erfolgsabhängige Vergütung der KVG beträgt jedoch insgesamt höchstens bis zu 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

### 8.3. SONSTIGE VOM ANLEGER ZU ENTRICHTENDE KOSTEN

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrages mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder der Fondsgesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 10 % seines Anteilwertes, verlangen.

### 8.4. ANGABEN ZUR GESAMTKOSTENQUOTE

Der Anleger hat bei Erwerb eines Anteils an der Fondsgesellschaft zum einen die im vorstehenden Kapitel 8.1., „Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten, Rücknahmeabschlag“ aufgeführten unmittelbaren (Ausgabeaufschlag) wie mittelbaren Kosten (Initialkosten) zu tragen. Zum anderen entstehen während der Laufzeit der Fondsgesellschaft weitere mittelbare Kosten, die von der Fondsgesellschaft zu tragen sind (laufende Kosten). Die insoweit bestehenden Positionen sind abschließend im vorstehenden Kapitel 8.2. aufgeführt. Soweit während der Fondslaufzeit bzw. im Falle des Ausscheidens eines Anlegers weitere Kosten unmittelbar zu Lasten des Anlegers anfallen, sind diese in Kapitel 8.3. dargestellt.

Anhand der von dem Investmentvermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen ist im Verhältnis zum Nettoinventarwert eine Gesamtkostenquote zu bilden. Soweit keine Zahlen des vergangenen Geschäftsjahres vorliegen erfolgt eine Schätzung auf Grundlage der erwarteten Gesamtkosten. Soweit Pauschalgebühren erhoben werden sind diese zu berücksichtigen. Nach Ablauf des ersten Geschäftsjahres kann auf Basis des zur Verfügung stehenden Datenmaterials eine verlässliche Angabe über die tatsächliche Gesamtkostenquote getätigt werden. Die dieser Berechnung zu Grunde

liegenden konkreten Kostenpositionen, insbesondere die im Rahmen der Verwaltung angefallenen Vergütungen der KVG, können dem Jahresbericht entnommen werden. Die nachfolgend aufgeführte prognostizierte Gesamtkostenquote wurde auf Basis der Bemessungsgrundlage für das erste Jahr nach Abschluss der regulären Platzierungsphase ermittelt.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Verkaufsprospektes kann, da die Laufzeit der Fondsgesellschaft erst mit Start der Zeichnungsphase nach Erteilung der Vertriebsgenehmigung durch die BaFin zu laufen beginnt, die Ausweisung der Gesamtkostenquote lediglich basierend auf einer Schätzung der wirtschaftlichen Daten der Fondsgesellschaft erfolgen. Dieser Schätzung zugrunde gelegt wird eine Fondskalkulation der Fondsgesellschaft, die einerseits auf der Annahme basiert, dass das prospektierte Eigenkapital der Gesellschaft wie avisiert eingeworben und zusammen mit dem entsprechenden Fremdkapital zu Investitionszwecken genutzt werden kann; daneben liegen dieser Fondskalkulation im Rahmen der Mittelverwendung umfangreiche Wirtschaftlichkeitsberechnungen zugrunde, die die im Kapitel 8.2., „Laufende Kosten“ abgebildeten Kostenpositionen wiedergeben.

Auf Basis dieser Daten beläuft sich die (geschätzte) Gesamtkostenquote für das erste volle Geschäftsjahr (2018) nach Ende der Platzierungsphase der Fondsgesellschaft im Verhältnis zum Nettoinventarwert auf maximal 2,25 % p.a. („**Gesamtkostenquote**“).

Die anfallenden Initial- und Transaktionskosten sowie eine etwaige erfolgsabhängige Vergütung sind in der dargestellten Gesamtkostenquote nicht berücksichtigt. Des Weiteren sind Kosten, die dem AIF nach den Regelungen der Anlagebedingungen zukünftig belastet werden können und die noch nicht bezifferbar sind, unberücksichtigt geblieben. Hierbei handelt es sich insbesondere um bei der Verwaltung von Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (einschließlich Aufwendungen im Zusammenhang mit Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Revitalisierungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten) des AIF.

**Prognose der Mittelherkunft und Mittelverwendung (AIF)**

<b>Mittelherkunft</b>	Euro	In % vom Kommanditkapital*	In % vom Kommanditkapital inkl. Ausgabeaufschlag*
1. Kommanditkapital	EUR 40.000.000	100,00 %	97,09 %
2. Ausgabeaufschlag	EUR 1.200.000	3,00 %	2,91 %
<b>3. Summe Mittelherkunft</b>	<b>EUR 41.200.000</b>	<b>103,00 %</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Mittelverwendung</b>	Euro	In % vom Kommanditkapital*	In % vom Kommanditkapital inkl. Ausgabeaufschlag*
<b>I. Aufwand für den Erwerb der Beteiligungen</b>			
4. Beteiligungskapital Objekt KG	EUR 34.796.000	86,99 %	84,46 %
<b>5. Zwischensumme</b>	<b>EUR 34.796.000</b>	<b>86,99 %</b>	<b>84,46 %</b>
<b>II. Fondsabhängige Kosten</b>			
<b>6. Vergütungen</b>			
7. Eigenkapitalbeschaffung	EUR 2.000.000	5,00 %	4,85 %
8. Ausgabeaufschlag	EUR 1.200.000	3,00 %	2,91 %
9. Marketinggebühren (brutto)	EUR 952.000	2,38 %	2,31 %
10. Konzeptionsgebühren (brutto)	EUR 576.000	1,44 %	1,40 %
11. Organisation der EK-Einwerbung (brutto)	EUR 476.000	1,19 %	1,16 %
<b>12. Zwischensumme</b>	<b>EUR 5.204.000</b>	<b>13,01 %</b>	<b>12,63 %</b>
<b>III. Liquiditätsreserve</b>	<b>EUR 1.200.000</b>	<b>3,00 %</b>	<b>2,91 %</b>
<b>13. Summe Mittelverwendung</b>	<b>EUR 41.200.000</b>	<b>103,00 %</b>	<b>100,00 %</b>
<b>14. Initialkosten (ohne Ausgabeaufschlag)</b>		<b>10,01 %</b>	
<b>15. Ausgabeaufschlag zzgl. Initialkosten</b>		<b>13,01 %</b>	<b>12,63 %</b>

\*Hinweis: Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt auf zwei Kommastellen gerundet, berücksichtigt dabei jedoch die genauen Prozentsätze der Zwischenergebnisse. Es kann daher rechnerisch zu Rundungsdifferenzen kommen.

Dem Jahresbericht der Gesellschaft können im Nachhinein die Einzelheiten der tatsächlich entstandenen Kosten entnommen werden.

### **8.5. ANGABEN ZUM NETTOINVENTARWERT (NAV) DER FONDSGESELLSCHAFT**

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft berechnet sich anhand aller zu der Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten. Bei schwebenden Verpflichtungsgeschäften sind die der Fondsgesellschaft zustehende Gegenleistung im Rahmen einer Saldierung zu berücksichtigen. In den ersten zwölf Monaten nach Erwerb einer Immobilie ist der Kaufpreis derselben als Verkehrswert anzusetzen. Die Anschaffungsnebenkosten sind gesondert anzusetzen und über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abzuschreiben. Wird eine Immobilie veräußert sind die Anschaffungsnebenkosten vollständig abzuschreiben.

Der jüngste Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im Sinne des § 297 Absatz 2 KAGB beträgt EUR 10 Mio. Der Nettoinventarwert wurde zum Bewertungsstichtag 30. 09. 2016 ermittelt. Das zur Ermittlung des Nettoinventarwerts herangezogene Kommanditanlagevermögen der Fondsgesellschaft soll während der Zeichnungs- und der nachfolgenden Investitionsphase erst schrittweise aufgebaut werden. Die Platzierungsgarantie der ZBI Zentral Boden Immobilien AG sichert die erst noch durch Anlegerbeitritte einzuzahlenden Kommanditeinlagen in Höhe von EUR 10 Mio. ab.

Der vorstehend ausgewiesene Nettoinventarwert berücksichtigt die bis zum Bewertungsstichtag eingezahlten Einlagen der Gründungsgesellschafter in Höhe von EUR 11.000, die oben genannte Platzierungsgarantie, welche für die Ermittlung des Nettoinventarwerts wie eingezahltes Kommanditkapital behandelt wird sowie die bis zu diesem Zeitpunkt dem geschlossenen Investmentvermögen belasteten Kosten und bereits eingegangene Verbindlichkeiten. Einzahlungen durch Anleger waren zum Bewertungsstichtag noch nicht erfolgt.

**Die Aussagekraft des angegebenen Nettoinventarwerts ist während der Zeichnungsphase stark eingeschränkt, da dieser ermittelt wurde, bevor Anleger ihre Einzahlungen geleistet haben. Durch Einzahlungen der Anleger, Investitionstätigkeit und ggf. Aufnahme von Fremdkapital unterliegt der Nettoinventarwert Veränderungen.**

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft wird künftig gemäß den gesetzlichen Vorschriften auf jährlicher Basis ermittelt und regelmäßig auf der Website der KVG bzw. im Jahresbericht mitgeteilt. Nach Abschluss der Zeichnungsphase ist der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft auch bei Kapitalerhöhungen oder -herabsetzungen zu ermitteln und auf der Website der KVG mitzuteilen.





Ermittlung und Verwendung der Erträge

# 9

# Ermittlung und Verwendung der Erträge

# 9

Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte des Investmentvermögens bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren; es kann zu Aussetzungen der Auszahlungen kommen. Im Rahmen der vorzunehmenden Auszahlung werden nachfolgend aufgeführte prozentuale Auszahlungsbeträge prognostiziert:

Prognostizierte Auszahlungen:

3,00 % p. a. bis zum 31. 12. 2017,

3,25 % p. a. bis zum 31. 12. 2018,

3,50 % p. a. bis zum 31. 12. 2019,

4,00 % p. a. bis zum 31. 12. 2021,

4,50 % p. a. bis zum 31. 12. 2024,

5,00 % p. a. bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit

Eine Thesaurierung der Erträge ist nach den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft nicht vorgesehen. Dies gilt gleichermaßen für eine Auszahlung von Veräußerungsgewinnen.



Angaben zu den für die Anleger  
bedeutsamen Steuer-Vorschriften –  
Steuerliche Grundlagen

# 10

# Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuer-Vorschriften – Steuerliche Grundlagen

# 10

## 10.1. VORBEMERKUNG

Die folgende Darstellung der wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Beteiligung an dem Investmentvermögen geht davon aus, dass die Anleger Privatpersonen sind, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Soweit die Beteiligung von juristischen Personen gehalten wird, kommt es zu einer abweichenden Besteuerung. Die im Weiteren dargestellten Besteuerungsaspekte beschränken sich auf die für die Anleger sowie die Beteiligungsgesellschaft wesentlichen Steuerarten und Besteuerungsgrundsätze. Sie beruhen auf der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetzgebung, der veröffentlichten Rechtsprechung sowie der Auffassung der Finanzverwaltung. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung zu einzelnen Besteuerungsfragen unterliegen einer ständigen Entwicklung. Es wird jedem Anleger dringend empfohlen, sich vor einer Zeichnung mit seinem steuerlichen Berater zu verständigen, da die nachstehenden steuerlichen Grundlagen die individuellen Umstände der jeweiligen Anleger nur in eingeschränktem Umfang berücksichtigen können. Eine verbindliche Anfrage bei der Finanzverwaltung wurde hinsichtlich des vorliegenden Konzeptes nicht gestellt. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption bleibt der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten.

## 10.2. ALLGEMEIN

Der Anleger beteiligt sich grundsätzlich mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin an dem ZBI WohnWert 1. Sämtliche steuerlichen Ausführungen gelten insofern (auch) für treuhänderisch beteiligte Gesellschafter, da der Treuhandvertrag die Voraussetzungen für die steuerliche Anerkennung von Treuhandverhältnissen (vgl. BMF vom 1. 9. 1994, IV B 3-S 2253a-15 / 94, BStBl I 1994, 604 und BFH vom 24. 11. 2009, I R 12 / 09, BStBl II 2010, 590) bei der Einkommensteuer wie folgt beachtet:

- Der vorgeschlagene Treuhandvertrag schließt individuelle Verhandlungen über die Ausgestaltung des Treuhandverhältnisses grundsätzlich nicht aus. Das Treuhandverhältnis ist jederzeit durch Umwandlung in eine Direktkommanditbeteiligung kündbar bzw. kann ohne erhebliche wirtschaftliche Nachteile beendet werden. Der Treugeber kann jederzeit über das Treugut frei verfügen. Einwände gegen einen Erwerber bzw. Rechtsnachfolger des Treugebers sind nur aus wichtigem Grund möglich.
- Den Treugebern stehen dieselben Mitwirkungs- und Kontrollrechte wie einem unmittelbar beteiligten Gesellschafter zu. Sie entfalten damit Vermietungsinitiative. Weisungen des Treugebers sind, ungeachtet der gegebenenfalls anders lautenden Weisungen anderer Treugeber, in jedem Fall durch die Treuhänderin zu beachten und umzusetzen.
- Die Treuhänderin ist auf fremde Rechnung und Gefahr tätig, da die Einnahmen ausschließlich dem Treugeber zustehen und dieser alle im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvermögen stehenden Aufwendungen zu tragen hat.

Nach Ansicht der Fondsverwalterin sollte somit der Treuhandvertrag mit seinen umfangreichen Entscheidungs- und Weisungsrechten des Treugebers die Anforderungen der Finanzverwaltung und der Rechtsprechung erfüllen.

## 10.3. EINKUNFTSART

Der ZBI WohnWert 1 verwaltet, ausweislich des Unternehmensgegenstands und der beabsichtigten Tätigkeit, ausschließlich eigenes Vermögen. Er ist aufgrund seiner gesellschaftsrechtlichen Struktur, bei der auch die Kommanditistin geschäftsführungsbefugt ist, gewerblich entpägt. Die Einkünftequalifikation bestimmt sich nach der Tätigkeit der Fondsgesellschaft. Der ZBI WohnWert 1 ist nur vermögensverwaltend tätig, so dass die Anleger Überschusseinkünfte erzielen. Je nach Tätigkeit des ZBI WohnWert 1 wird es sich hinsichtlich der Einkunftsart um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) und / oder sonstige Einkünfte (§ 22 EStG) handeln.

Die Fondsgesellschaft wird sich an verschiedenen Objektpersonengesellschaften beteiligen. Diese Immobilien-Gesellschaften erwerben und verwalten mittelbar für den ZBI WohnWert 1 Immobilien.

#### **10.4. TRANSPARENZ VON PERSONENGESELLSCHAFTEN**

Der Gesellschaftsvertrag bzw. bei Treugeberkommanditisten der Treuhandvertrag in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag gewährt jene Stimm-, Mitsprache- und Kontrollrechte, die einem Kommanditisten nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) zustehen. Die Anleger haben damit steuerlich Mitvermietungsrisiko und Mitvermietungsinitiative. Die Einkünfte sind damit den Gesellschaftern zuzurechnen. Der ZBI WohnWert 1 selbst sowie die Objektpersonengesellschaften sind einkommensteuerrechtlich keine selbständigen Steuer-subjekte. Es handelt sich vielmehr einkommensteuerrechtlich um sogenannte transparente Gesellschaften. Selbiges gilt auch für einen (Spezial-)AIF, welcher konzeptgemäß als Investmentkommanditgesellschaft aufgelegt werden kann. Auch wenn dieser in den Anwendungsbereich des Investmentsteuergesetzes (InvStG) fällt, wird dieser für steuerliche Zwecke wie eine Personengesellschaft behandelt (vgl. § 18 InvStG). Ausweislich des Gesetzes zur Reform der Investmentbesteuerung (Investmentsteuerreformgesetz – InvStRefG, BGBl I S. 1730) sollen Investmentvermögen in der Rechtsform einer Personengesellschaft zukünftig grundsätzlich aus dem Anwendungsbereich des Investmentsteuergesetzes ausscheiden.

Ausfluss der Transparenz ist es, dass die maßgeblichen Einkünfte auf Ebene der Personengesellschaft ermittelt und anschließend anteilig den Gesellschaftern nach § 39 Absatz 2 Nr. 2 der Abgabenordnung („AO“) zugerechnet werden. Hierbei gilt das Zufluss- / Abflusprinzip nach § 11 EStG. Die steuerlichen Ergebnisse werden auf Ebene der Gesellschaft gegenüber dem Betriebsstättenfinanzamt im Rahmen einer gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung erklärt. Von dort aus werden die auf den Anleger entfallenden steuerlich relevanten Ergebnisse entsprechend seiner Beteiligungsquote an

dem ZBI WohnWert 1 an das jeweilige Wohnsitzfinanzamt mitgeteilt. Die Fondsgesellschaft ist trotz ihrer Eigenschaft als vermögensverwaltende, entprägte GmbH & Co. KG aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften zur Führung von Büchern und Erstellung von Abschlüssen verpflichtet. Steuerlich wird für eine vermögensverwaltende, entprägte GmbH & Co. KG allerdings ein Überschuss der Einnahmen (§ 8 EStG) über die Werbungskosten (§ 9 EStG) ermittelt.

#### **10.5. ÜBERSCHUSSERZIELUNGSABSICHT**

Die Anerkennung einer steuerlich relevanten Betätigung mit (anfänglich) negativen steuerlichen Ergebnissen erfordert eine Darlegung der sogenannten Einkünfterzielungsabsicht. Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes zu den sogenannten Verlustzuweisungsgesellschaften bejaht die Finanzverwaltung nur dann das Vorliegen einer Überschusserzielungsabsicht, wenn bei Gründung der Gesellschaft oder bei Beitritt der Gesellschafter die Absicht zur Erzielung eines Totalüberschusses, sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene des jeweiligen Anlegers vorgelegen hat. Andernfalls würde eine steuerlich nicht relevante Tätigkeit (sogenannte „Liebhaberei“) vorliegen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung (BMF vom 8. 10. 2004, IV C3S2253-91 / 04, BStBl I 2004, 933) vom 8. 10. 2004, dort ergangen für die Einkunftsart Vermietung und Verpachtung, ist bei der Prognosebetrachtung für das Totalüberschussstreben grundsätzlich von einem Betrachtungszeitraum von 30 Jahren auszugehen, soweit nicht andere Tatbestände dafür sprechen, dass die Beteiligung bzw. die Immobilien weniger als 30 Jahre gehalten werden. Da dies die restriktive Sicht der Finanzverwaltung widerspiegelt, wird als Betrachtungszeitraum für die Ermittlung eines steuerpflichtigen Totalüberschusses nur die avisierte Laufzeit der Fondsgesellschaft von fünfzehn Jahren in der Planprognose unterstellt. In diesem Zeitraum wird in der Planprognose des ZBI WohnWert 1 ein steuerpflichtiger Totalüberschuss am Ende des Betrachtungszeitraums erzielt. Bei der Frage, ob auch auf Ebene des jeweiligen Gesellschafters eine Totalüberschusserzielungsabsicht vorliegt, sind die beim jeweiligen Anleger entstehenden Sonderwerbungskosten (z. B. Darlehens-

zinsen, Disagio einer individuellen Anteilsfinanzierung etc.) und die beabsichtigte Dauer seiner Beteiligung an dem ZBI WohnWert 1 zu berücksichtigen. Sollte sich zum Beispiel durch die Zinsaufwendungen für die Refinanzierung der Einlage oder durch andere Sonderwerbungskosten ein negatives Totalergebnis auf Ebene des Gesellschafters ergeben, kann die steuerliche Anerkennung der Beteiligungsergebnisse für diesen Anleger im Einzelfall entfallen. Im Falle einer beabsichtigten Finanzierung der Beteiligung an dem ZBI WohnWert 1 und / oder bei weiteren umfangreichen Sonderwerbungskosten sollten die konkreten steuerlichen Konsequenzen mit dem persönlichen Steuerberater unter Zugrundelegung einer individualisierten Wirtschaftlichkeitsprognose für den Anleger besprochen werden.

## 10.6. VERFAHRENSRECHT

Die Überschusseinkünfte, die auf Ebene einer vermögensverwaltenden, entprägten Personengesellschaft (hier ZBI WohnWert 1) erzielt werden, sind gemäß § 180 Absatz 1 Nr. 2 Buchst. a) AO grundsätzlich gesondert und einheitlich festzustellen. Zuständig für die gesonderte und einheitliche Feststellung der Einkünfte ist das Finanzamt, in dessen Bezirk sich die Geschäftsleitung befindet. Der endgültigen Feststellung der Einkünfte geht regelmäßig eine steuerliche Außenprüfung (Betriebsprüfung) voraus. Der Feststellungsbescheid für den ZBI WohnWert 1 ist Grundlagenbescheid für die Einkommensteuer- bzw. Körperschaftsteueranmeldung der Gesellschafter (§ 182 Absatz 1 AO) mit der Folge, dass die Wohnsitzfinanzämter / Betriebsstättenfinanzämter der Gesellschafter an die amtsintern mitgeteilten anteiligen Überschusseinkünfte gebunden sind.

Sollten Feststellungsbescheide beispielsweise aufgrund steuerlicher Außenprüfungen geändert werden, sind gegebenenfalls bereits ergangene Einkommensteuerbescheide / Körperschaftsteuerbescheide der Gesellschafter ungeachtet einer bereits gegebenen Bestandskraft gemäß § 175 Absatz 1 Nr. 1 AO von Amts wegen zu ändern.

Soweit auf Ebene einer vermögensverwaltenden, entprägten Personengesellschaft der sofortige Werbungskostenabzug im Rechtsbehelfsverfahren durchgesetzt werden muss, kann eine vorläufige Anerkennung im Wege der Aussetzung der Vollziehung gemäß § 361 AO erreicht werden, sofern ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angefochtenen Verwaltungsaktes bestehen. Eine gegebenenfalls auch anteilige Aussetzung der Vollziehung des Feststellungsbescheides als Grundlagenbescheid hat zur Folge, dass die Einkommensteuer- bzw. Körperschaftsteuerbescheide der Gesellschafter als Folgebescheide ebenfalls von der Vollziehung auszusetzen sind, so dass der ausgesetzte Einkommensteuer- / Körperschaftsteuerbetrag regelmäßig erst nach Beendigung des Rechtsbehelfsverfahrens gezahlt werden muss.

Sofern das Rechtsbehelfsverfahren allerdings nicht mit Erfolg abgeschlossen wird, ist die ausgesetzte Steuernachzahlung und gemäß § 237 i. V. m. § 233a AO ab dem Tag der Aussetzung mit 0,5 % pro Monat für jeden vollen Monat zu verzinsen.

Die voraussichtlichen steuerlichen Ergebnisse werden den Anlegern für Zwecke der Fertigung der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuererklärung jeweils durch den Steuerberater der Fondsgesellschaft mitgeteilt. Die persönliche Steuererklärung kann unabhängig von der Mitteilung über die Höhe der steuerlichen Werte aus der Beteiligung abgegeben werden, da die Werte amtsintern mitgeteilt werden. Es genügt, bei der (bzw. den) Anlage(n) V oder SO zur Einkommensteuererklärung den Namen und die Steuernummer der Fondsgesellschaft anzuführen.

Die Fondsverwaltung hat die Erklärung über die gesonderte und einheitliche Feststellung der Besteuerungsgrundlagen fristgerecht bei den Finanzbehörden einzureichen. Sonderwerbungskosten (wie Reisekosten, Bewirtung oder Darlehenszinsen für eine evtl. teilweise Refinanzierung der Kommanditeinlage) oder Sondererinnahmen muss jeder Gesellschafter bzw. Anleger spätestens am 31.08. des auf ein Geschäftsjahr folgenden Jahres der Treuhandkommanditistin schriftlich bekannt-

geben. Die durch eine verspätete Sonderwerbungskostenmeldung eventuell entstehenden Zusatzkosten hat der verspätet meldende Gesellschafter bzw. Anleger zu tragen.

### **10.7. INVESTITIONS- BZW. ERWERBSPHASE**

Gegenstand der Fondsgesellschaft ZBI WohnWert 1 ist nach dem Gesellschaftsvertrag die Verwaltung und Bewirtschaftung eigenen Immobilienvermögens und die Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften. Die Gesellschaft erzielt hierbei wegen der gewerblichen Entprägung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) und / oder sonstige Einkünfte (§ 22 EStG).

#### **Steuerliche Behandlung der investitions- und fondsbedingten Nebenkosten**

Die Fondsverwalterin geht davon aus, dass die fondsbedingten Nebenkosten der Investitionsphase (Eigenkapitalvermittlungsprovision, Konzeptionsgebühren, etc.) gemäß dem Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 20. 10. 2003 (BMF vom 20. 10. 2003, IV C 3-S2253a-48 / 03, BStBl I 2003, 546) – sogenannter 5. Bauherrenenerlass bzw. Fondserlass vom 20. 10. 2003 – nicht sofort abzugsfähige Werbungskosten darstellen, sondern steuerlich als Anschaffungsnebenkosten aktiviert werden müssen, da davon auszugehen ist, dass die von der Finanzverwaltung geforderten „wesentlichen Einflussnahmemöglichkeiten“ der Anleger nicht vorliegen. Aufwendungen, die nicht auf den Erwerb des Wirtschaftsgutes gerichtet sind und die auch ein (Einzel-) Erwerber außerhalb einer Fondsgestaltung als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abziehen könnte, sind nicht als Anschaffungskosten des Objekts zu aktivieren. Im Übrigen unterliegen die in Frage kommenden typischen Kosten und Vergütungen der Bewirtschaftungsphase, also nach Beendigung der Investitionsphase nach Übergang von Nutzen und Lasten pro Objekt, nicht den Einschränkungen des Fondserlasses und sind somit im Rahmen der allgemeinen Regelungen als Werbungskosten / Betriebsausgaben in den jeweiligen Gesellschaften abzugsfähig. Von der Frage, ob Aufwendungen zu aktivieren oder als Werbungskosten zu berücksichtigen sind, ist die weitere Frage zu unterscheiden, inwieweit ein sich

dabei ergebendes negatives steuerliches Ergebnis mit anderen positiven Einkünften des Anlegers ausgeglichen oder ob dieses nach § 15b EStG nur mit späteren Gewinnen aus derselben Beteiligung verrechnet werden kann.

#### **Absetzungen für Abnutzungen, Modernisierungsaufwendungen**

Die auf den Gebäudeanteil entfallenden Anschaffungskosten der durch die Objektpersonengesellschaften zu erwerbenden Immobilien werden im Rahmen der Absetzungen für Abnutzungen (Abschreibungen) steuerlich berücksichtigt. Hierzu sind die Anschaffungskosten auf die Restnutzungsdauer von 40 Jahren (Altgebäude hergestellt bis 31. 12. 1924) mit 2,5 % p. a. bzw. in anderen Fällen auf 50 Jahren linear mit 2,0 % p. a. abzuschreiben. Bei Gewerbeimmobilien, deren Bau nach dem 31. 03. 1985 beantragt wurde, beträgt die jährliche Absetzung für Abnutzung 3,0 % (§ 7 Absatz 4 EStG). Im Einzelfall können geringere Restnutzungsdauern vorliegen, was zu entsprechend höheren linearen Abschreibungssätzen führt. Aufwendungen für Instandsetzungen und Modernisierungen können, soweit diese nicht zu einer wesentlichen Verbesserung des Bauwerkes führen und somit nicht den Gebrauchswert deutlich steigern, innerhalb der ersten 3 Jahre nach Erwerb bis maximal 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudeanteils sofort als Betriebsausgabe berücksichtigt werden (§ 6 Absatz 1 Nr. 1a EStG). Übersteigen sie die Grenze von 15 %, sind sie insgesamt zu aktivieren.

#### **Verlustausgleichsbeschränkung auf die Einkunftsquelle durch § 15b EStG**

Auch bei Vorliegen einer Überschusserzielungsabsicht ist zu prüfen, ob anfänglich auftretende negative Ergebnisanteile aus der Beteiligung beim Anleger sofort steuerlich zu berücksichtigen sind oder ob diese unter die Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15b EStG fallen. Die Verlustausgleichsbeschränkung des § 15b EStG ist grundsätzlich auch auf Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 20 Absatz 7 EStG) sowie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Absatz 1 Satz 2 EStG) entsprechend anzuwenden. Durch § 15b EStG werden bei „modellhaften Gestaltungen“ Verluste, soweit sie in der Anlaufphase

mehr als 10 % bezogen auf das Eigenkapital der Investition betragen, in der betreffenden Einkunftsquelle „eingekapselt“, d. h. eine Verrechnung der anteilig auf die Gesellschafter entfallenden Verluste mit deren anderen positiven Einkünften im Verlustentstehungsjahr ist nicht möglich. Nachdem der ZBI WohnWert 1 in der Investitionsphase plangemäß keine Anlaufverluste von mehr als 10 % des Eigenkapitals erwartet, greift die Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15b EStG nicht. Sollten in der Investitionsphase entgegen der Prognoserechnung Anlaufverluste von mehr als 10 % des Eigenkapitals anfallen, so hätte dies zur Folge, dass die jeweils anfallenden Verluste nur mit künftigen Überschüssen aus der Beteiligung an dem ZBI WohnWert 1 verrechnet werden könnten. Die nicht ausgleichsfähigen Verluste würden dann jährlich durch das Betriebsstättenfinanzamt festgestellt und durch die gesonderte und einheitliche Feststellungs-erklärung anteilig auf die Anleger verteilt.

### **Grunderwerbsteuer**

Der Erwerb inländischer Grundstücke unterliegt der Grunderwerbsteuer. Diese variiert in einzelnen Bundesländern und beträgt zwischen 3,5 % und 6,5 % des für die Immobilie aufgewendeten Kaufpreises, gegebenenfalls inklusive der Vergütungen für Dienstleistungen bzw. Modernisierungsaufwendungen, insbesondere wenn diese Leistungen durch den Verkäufer erbracht werden und / oder die Gesellschafter keinen wesentlichen Einfluss auf die Auswahl von verschiedenen Dienstleistern haben. Zur Frage, welche konkreten weiteren Kosten zur Grunderwerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage gehören, existieren umfangreiche und unterschiedliche Rechtsprechung und Literaturmeinungen. Immer dann, wenn es sich bei separaten Vergütungen lediglich um die Offenlegung von Kalkulationsbestandteilen des Veräußerers handelt und der Erwerber ein vorgefertigtes Vertragsbündel vorfindet, bei dem für den Fall der Abwahl bestimmter Leistungen der Gesamtaufwand dennoch ungemindert zu zahlen ist, wird davon ausgegangen, dass auch diese Aufwendungen, bis hin zum nahezu vollständigen Gesamtaufwand der Investition, zur Bemessungsgrundlage zählen können. Darüber hinaus fällt Grunderwerbsteuer an, wenn mindestens 95 % der mittelbar oder unmittelbar gehaltenen Anteile

an einer grundbesitzenden Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren auf einen oder mehrere neue Gesellschafter übergehen. Diese Regelung des § 1 Absatz 2a Grunderwerbsteuergesetz („GrEStG“) gilt nach herrschender Auffassung auch dann, wenn eine Kapitalaufstockung durch neu beitretende Gesellschafter erfolgt. Dies hat zur Konsequenz, dass hinsichtlich bereits von dem ZBI WohnWert 1 direkt oder von den Objektpersonengesellschaften erworbener Grundstücke auch dann Grunderwerbsteuer anfallen kann, wenn im Rahmen der Platzierung der Anteile mehr als 95 % der Anteile an der ZBI WohnWert 1 übergehen.

Als Bemessungsgrundlage ist in den Fällen des § 1 Absatz 2a GrEStG der Grundbesitzwert nach § 151 des Bewertungsgesetzes („BewG“) in Verbindung mit § 157 Absatz 3 BewG anzusetzen. Der Grundbesitzwert bestimmt sich damit in Abhängigkeit von der Grundstücksart nach dem Vergleichswertverfahren, dem Ertragswertverfahren oder dem Sachwertverfahren. Schuldner der Grunderwerbsteuer ist im Fall der Übertragung von mindestens 95 % der Anteile an einer grundbesitzenden Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren (§ 1 Absatz 2a GrEStG) die Personengesellschaft selbst.

Im Übrigen könnte unter Umständen auch Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Absatz 3 GrEStG oder § 1 Absatz 3a GrEStG anfallen, wenn ein Rechtsträger, mittelbar oder unmittelbar, eine 95 %ige (wirtschaftliche) Beteiligung erwirbt.

## **10.8. NUTZUNGS- UND VERWALTUNGSPHASE**

### **Steuerliche Behandlung von Sonderwerbkosten und Sondereinnahmen der Gesellschafter**

Auf der Ebene der Anleger können Sonderwerbkosten und Sondereinnahmen entstehen. Hierzu gehören alle Kosten für die Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen aus der Beteiligung, wie z. B. Fremdkapitalzinsen für eine eventuelle Refinanzierung der Zeichnungssumme oder Reisekosten zur Gesellschafterversammlung. Sondereinnahmen sind Einnahmen, die ein Anleger zwar in eigenem Namen erzielt, die

jedoch im Zusammenhang mit der Beteiligung stehen. So z. B. bei Anlagevermittlern, die Vermittlungsprovision für die Vermittlung von Eigenkapital dieses Fonds verein nahmen und selbst an der Gesellschaft beteiligt sind. Diese Aufwendungen bzw. Einnahmen sind im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellungserklärung der Gesellschaft zu berücksichtigen, eine Erfassung im Rahmen der individuellen Steuererklärung des Anlegers ist hingegen nicht möglich.

### **Schuldzinsenabzug**

Die Beschränkung des Schuldzinsenabzugs als Betriebsausgaben nach § 4 Absatz 4a EStG, wenn Überentnahmen getätigt worden sind, ist auf gewerblich entprägte Personengesellschaften nicht anwendbar. Eine weitere Beschränkung des Betriebsausgabenabzuges von Fremdkapitalzinsen resultiert grundsätzlich aus den Bestimmungen des § 4h EStG (sogenannte „**Zinsschranke**“), welche allerdings auf gewerblich entprägte Personengesellschaften nicht anwendbar sind. Der Zinsschranke unterliegen gewerblich tätige Einzelunternehmer, Kapitalgesellschaften und gewerblich tätige oder gewerblich geprägte Personengesellschaften. Danach dürfen Zinsaufwendungen grundsätzlich nur dann als Betriebsausgaben für Zwecke der Besteuerung in Abzug gebracht werden, wenn sie die Zinserträge zuzüglich 30 % des steuerlichen EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization; d. h. „Ertrag vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen auf Sachanlagen und Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände“) nicht übersteigen.

### **Steuersätze in der Einkommensteuer**

Die Einkommensteuersätze betragen zwischen 14 % und 42 %, ab einem Einkommen von EUR 254.447 (zusammen veranlagte Ehegatten: EUR 508.894) 45 %. Der Grundfreibetrag beträgt für das Jahr 2015 EUR 8.472 und für 2016 EUR 8.652. Daneben wird ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die festgesetzte Einkommensteuer erhoben. Nicht berücksichtigt ist bei vorstehenden Prozentsätzen und allen Prognoseberechnungen in diesem Emissionsprospekt die gegebenenfalls anfallende Kirchensteuer.

### **Beteiligung im Betriebsvermögen**

Die Beteiligung an der Gesellschaft ist im Rahmen der Steuerbilanz der Gesellschafter, die ihre Beteiligung im Betriebsvermögen halten, spiegelbildlich mit dem jeweiligen Kapitalkonto bei dem ZBI WohnWert 1 zu bilanzieren.

### **Gewerbsteuer**

#### Allgemeines

Der ZBI WohnWert 1 sowie die Objektpersonengesellschaft unterliegen grundsätzlich nicht der Gewerbesteuer, soweit es sich bei diesen um vermögensverwaltende, entprägte GmbH & Co. KGs handelt und diese nicht gewerblich tätig werden.

#### Anrechnung von Gewerbesteuer bei der Einkommensteuer

Sofern entgegen der Annahme in diesem Prospekt auf Ebene des ZBI WohnWert 1 oder einer Objektpersonengesellschaft Gewerbesteuer anfallen sollte, wäre diese über den ZBI WohnWert 1 bei dessen Gesellschaftern im Rahmen des § 35 EStG auf die persönliche Einkommensteuer der Anleger anrechenbar. Die Anrechnung erfolgt bis zur Höhe des 3,8-fachen des Gewerbesteuermessbetrages, maximal jedoch in Höhe der jeweils festgesetzten Gewerbesteuer. Bei Personengesellschaften werden die auf die Gesellschafter entfallenden anteiligen Anrechnungsbeträge durch das Betriebsstättenfinanzamt gesondert und einheitlich festgestellt, wobei sich der Anteil eines Gesellschafters am Gewerbesteuermessbetrag nach dem jeweiligen Gewinnverteilungsschlüssel richtet. Die Wohnsitzfinanzämter berücksichtigen nach entsprechender Mitteilung durch das Betriebsstättenfinanzamt die Anrechnungsbeträge dann von Amts wegen, ohne dass es eines zusätzlichen Antrags des Gesellschafters bedarf. Die Gewerbesteueranrechnung ist beschränkt auf die im zu versteuernden Einkommen der Gesellschafter enthaltenen Einkünfte aus Gewerbebetrieb und die darauf entfallende Einkommensteuer. Zahlt der Gesellschafter keine solche Einkommensteuer, so kann keine Gewerbesteueranrechnung erfolgen. Die konkrete Entlastungswirkung ist folglich von den individuellen steuerlichen Verhältnissen des Anlegers abhän-

gig und kann daher hier nicht abschließend dargestellt werden. Die Konsultierung des persönlichen Steuerberaters wird empfohlen.

### **Gewerblicher Grundstückshandel Objektpersonengesellschaften**

Wie oben dargestellt, unterliegt eine Objektpersonengesellschaft, die sich ausschließlich mit Verwaltung und Nutzung von eigenem Grundvermögen befasst, also rein vermögensverwaltend tätig ist, grundsätzlich nicht der Gewerbesteuer. Diese an sich rein vermögensverwaltende Tätigkeit verändert jedoch ihren Charakter, wenn durch An- und Verkäufe von Grundstücken die Schwelle der bloßen Fruchtziehung aus dem Vermögen überschritten und die Objektpersonengesellschaft durch gezielte Umschichtung von Vermögen quasi als Grundstückshändler tätig wird. In diesem Falle unterliegen sowohl die laufenden Einkünfte als auch die Veräußerungsgewinne der Gewerbesteuer. Das Bundesministerium der Finanzen hat mit Schreiben vom 26. 03. 2004 (BMF vom 26. 3. 2004, IV A 6-S 2240-46 / 04, BStBl I 2004, 434) Abgrenzungskriterien zu der Frage erlassen, unter welchen Voraussetzungen im Zusammenhang mit Grundstücksveräußerungen nicht mehr von privater Vermögensverwaltung, sondern von gewerblichem Grundstückshandel auszugehen ist. Bei dem vorgenannten Erlass handelt es sich im Wesentlichen um eine Zusammenfassung der in den vergangenen Jahren durch die Rechtsprechung entwickelten Grundsätze zur Frage der Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel. Hiernach ist die in einem Zeitraum von fünf Jahren erfolgte Veräußerung von bis zu drei Grundstücken, Grundstücksanteilen bzw. Anteilen an Grundbesitz haltenden Gesellschaften (sogenannte „Drei-Objekt-Grenze“), die innerhalb von fünf Jahren vor deren Veräußerungen erworben wurden, noch im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung möglich. Bei Anzeichen, dass bereits bei Anschaffung der Immobilien oder danach in einem kürzeren zeitlichen Zusammenhang bereits der Veräußerungsauftrag z. B. an einen Makler erteilt wurde, kann es bereits bei einem Objektverkauf zur Anwendung der Grundsätze des gewerblichen Grundstückshandels durch die Finanzverwaltung kommen. Bei der Prüfung der Frage, ob die

„Drei-Objekt-Grenze“ überschritten wurde, sind auch Auswirkungen aus Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften einzubeziehen, sofern eine Beteiligung von mindestens 10 % an der jeweiligen Gesellschaft besteht. Neben der vorgenannten relativen Beteiligungsgrenze, die bereits in den vorangegangenen Erlassen der Finanzverwaltung zu dieser Thematik Eingang gefunden hat, sieht der Erlass zusätzlich eine absolute Grenze von EUR 250.000 vor. Dabei ist es unerheblich, ob die Objektpersonengesellschaft Grundstücke, die Fondsgesellschaft eine Beteiligung an der Objektpersonengesellschaft oder der Steuerpflichtige seine Beteiligung an dem ZBI WohnWert 1 veräußert. Sollte ein Verkauf der Objekte erwogen werden, so ist stets die aktuelle Rechtslage zu prüfen. Nach derzeitigem Recht wäre eine eventuelle Gewerbesteuerzahlung auf Ebene einer Objektpersonengesellschaft bei den Anlegern als dann Mitunternehmer des ZBI WohnWert 1 mit dem 3,8-fachen des anteiligen Gewerbesteuermessbetrages, maximal jedoch in Höhe der tatsächlichen Gewerbesteuer auf deren Einkommensteuerschuld anrechenbar, so dass – ohne Berücksichtigung der gegebenenfalls weiteren Auswirkungen auf Ebene des Anlegers – eine zumindest teilweise Steuerneutralität erreicht würde.

### **Ebene des Anlegers**

Zusätzlich zur Ebene der Objektpersonengesellschaft bzw. der Ebene des ZBI WohnWert 1 sind gegebenenfalls auch Auswirkungen eines gewerblichen Grundstückshandels auf Ebene der Gesellschafter zu beachten.

Denn auch hier ist zu prüfen, ob ein Gesellschafter mehr als drei Objekte innerhalb des Fünf- bzw. Zehnjahreszeitraumes veräußert hat. Als Objekt in diesem Sinne gilt nicht nur die unmittelbar vom Anleger, sondern auch der mittelbar über eine Personengesellschaft gehaltene Anteil an Immobilien. Veräußern der ZBI WohnWert 1 bzw. die Objektpersonengesellschaften ihre Immobilien, ist die Veräußerung bei den an ihr beteiligten Gesellschaftern bei der Frage, ob auf der Ebene der beteiligten Gesellschafter ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird, zu berücksichtigen, wenn Gesellschafter an der Gesellschaft entweder zu mindestens 10 % beteiligt sind oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils

oder der Anteil an dem veräußerten Objekt mehr als EUR 250.000 beträgt. Dies kann dazu führen, dass Verkäufe an sich privat gehaltener Immobilien des Anlegers im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels zu erfassen sind. Veräußert der Anleger seinen Anteil an dem ZBI WohnWert 1, ist diese Veräußerung einer anteiligen Grundstücksveräußerung gleichzustellen. Für die Prüfung der Frage, ob die „Drei-Objekt-Grenze“ überschritten wird, kommt es auf die Zahl der im Gesellschaftsvermögen (mittelbar oder unmittelbar) befindlichen Grundstücke an. Voraussetzung für eine Zurechnung der Anteilsveräußerung ist jedoch in diesen Fällen stets, dass der jeweilige Gesellschafter zu mindestens 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist bzw. war oder der Verkehrswert der Beteiligung oder gegebenenfalls des Grundstücks mehr als EUR 250.000 beträgt.

### **Vermögenssteuer**

Aufgrund des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) vom 22. 06. 1995 und der vom Bundesverfassungsgericht geforderten, aber nicht erfolgten gesetzlichen Neuregelung kann die Vermögenssteuer ab dem 01. 01. 1997 nicht mehr erhoben werden. Ob eine künftige gesetzliche Neuregelung zu einer Wiedereinführung der Vermögenssteuer kommt, ist derzeit nicht absehbar.

### **Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Übertragungsvorgänge im Wege der Schenkung oder von Todes wegen unterliegen der Schenkung- bzw. Erbschaftsteuer, sofern entweder der Schenkende bzw. Erblasser oder der Beschenkte bzw. Erbe Inländer im Sinne des Erbschaftsteuergesetzes ist oder wenn bestimmtes inländisches Vermögen verschenkt bzw. vererbt wird. Die Besteuerung beider Vorgänge ergibt sich aus dem Erbschaftsteuergesetz. Für Besteuerungszwecke ist beim Erwerb von Anteilen an einer vermögensverwaltenden, entprägten Personengesellschaft für die Bewertung des Vermögensanfalls auf die anteiligen Wirtschaftsgüter der Gesellschaft abzustellen (§ 10 Absatz 1 Satz 4 des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes (ErbStG)); die dabei übergehenden Schulden und Lasten der Gesellschaft sind bei der Ermittlung der Bereicherung des Erwerbers wie eine Gegenleistung

zu behandeln. Soweit es sich bei den anteilig erworbenen Wirtschaftsgütern um Grundstücke handelt, ist der Grundbesitzwert gemäß § 12 Abs. 3 ErbStG mit dem nach § 151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BewG auf den Bewertungsstichtag festgestellten Wert anzusetzen. Die Ermittlung des Grundbesitzwertes richtet sich dabei nach den §§ 176 ff. BewG und erfolgt abhängig von der Art des Grundstücks (§ 181 Abs. 1 BewG) im Vergleichswert- im Ertragswert- oder im Sachwertverfahren. Die §§ 13a, 13b ErbStG, die unter gewissen Voraussetzungen eine teilweise oder vollständige Steuerbefreiung vorsehen, sind auf Anteile an der ZBI WohnWert 1 nicht anwendbar, da es sich bei Anteilen an der ZBI WohnWert 1 nicht um unternehmerisches Vermögen, sondern um übriges Vermögen handelt. Mit Urteil vom 17. 12. 2014 (Az.: 1 BvL 21/ 12) hat das Bundesverfassungsgericht zudem festgestellt, dass die bisherigen Begünstigungen für die Übertragung von betrieblichen Vermögen (§ 13a, 13b ErbStG) verfassungswidrig sind und hat dem Gesetzgeber eine gesetzliche Neuregelung bis spätestens zum 30. 06. 2016 aufgegeben. Bis zum Zeitpunkt der Prospekterstellung erfolgte die Neuregelung noch nicht. Zu möglichen erbschaft- oder schenkungsteuerlichen Folgen, die sich aus einem Investment in den ZBI WohnWert 1 ergeben können, sollte zuvor ein steuerlicher Berater befragt werden.

Gemäß dem Erlass des Bayerischen Staatsministerium für Finanzen vom 16. 09. 2010 (S 3811 035 38476 / 10, DStR 2010, 2084) ist Gegenstand der Zuwendung bei treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteilen der Herausgabeanspruch des Treugebers gemäß § 667 BGB gegen den Treuhänder auf Rückübereignung des Treuguts. Die weitere steuerliche Beurteilung, insbesondere die Bewertung, orientiert sich daran, auf welchen Gegenstand sich der Herausgabeanspruch bezieht, mithin an der Vermögensart des Treugutes.

Die Höhe der Erbschaft- und Schenkungsteuer, bei deren Ermittlung verschiedene persönliche Freibeträge zu berücksichtigen sind, hängt neben dem Umfang der Bereicherung von dem Verwandtschaftsgrad zu dem Schenker bzw. Erblasser ab und beträgt zwischen 7,0 % und 50 %, je nach Steuerklasse und Höhe des steuerpflichtigen Erwerbs. Gemäß § 16 ErbStG bestehen

gewisse persönliche Freibeträge, insbesondere für Ehegatten und Lebenspartner von EUR 500.000, für Kinder von EUR 400.000 und für Enkel von EUR 200.000.

### **Besonderheiten bei Schenkungen**

Wird die Beteiligung z. B. unter Übernahme von Verbindlichkeiten schenkweise übertragen, ist zu beachten, dass der entgeltliche Teil der Schenkung (z. B. die Übernahme einer Beteiligungsfinanzierung) ertragsteuerlich als teilentgeltlicher Verkauf eines Gesellschaftsanteils qualifiziert wird, was neben erbschaftsteuerlichen gegebenenfalls auch ertragsteuerliche Konsequenzen nach sich ziehen kann. Insoweit wird angeraten, vor einer Übertragung einen steuerlichen Berater zu befragen.

### **Umsatzsteuer**

Das bloße Erwerben, Halten und Veräußern von gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen ist keine unternehmerische Tätigkeit (vgl. EuGH-Urteil vom 29. 4. 2004, C-77 / 01, DStRE 2004, 1095 „Empresa de Desenvolvimento Mineiro SGPS SA (EDM)“). Der ZBI WohnWert 1 ist, soweit dieser sich auf das Halten von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften beschränkt, voraussichtlich kein Unternehmer im Sinne des § 2 Absatz 1 UStG und wäre daher nicht vorsteuerabzugsberechtigt. Die Immobilien-Gesellschaften hingegen erbringen mit der Vermietung der Immobilien steuerbare Ausgangsumsätze und sind somit Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes.

Die Vermietung und Verpachtung und der Verkauf von Immobilien sind grundsätzlich gemäß § 4 Nr. 9 Buchst. a) bzw. Nr. 12 Buchst. a) UStG umsatzsteuerbefreit. Für die Vermietung von Gewerbeimmobilien besteht nach § 9 UStG die Möglichkeit zur Regelbesteuerung zu optieren, falls der mietende Unternehmer keine Ausgangsumsätze ausführt, die den Vorsteuerabzug ausschließen. Soweit diese Voraussetzungen vorliegen und zur Umsatzsteuerpflicht optiert wird, sind die Immobilien-Gesellschaften berechtigt, die ihnen von anderen Unternehmern in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge als Vorsteuern abzuziehen. Bei den Immobilien-Gesellschaften mit Gewerbeobjekten bzw. Wohn- und Geschäftshäusern wird i. d. R. eine Option zur Regelbesteuerung bei zum

Vorsteuerabzug berechtigten Mietern sinnvoll sein, da die Umsatzsteuer von den Mietern zusätzlich erhoben werden kann, ohne dass dies für die Mieter zu einer Mehrbelastung führt, da diese die gezahlte Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend machen können. In Höhe des umsatzsteuerpflichtigen Anteiles der Vermietung ist die jeweilige Immobilien-Gesellschaft dann zum Vorsteuerabzug aus ihr gegenüber erbrachten Eingangsleistungen berechtigt. Für den Fall, dass aus Sicht eines oder mehrerer Verkäufer der Verkauf einer Immobilie als nicht umsatzsteuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen im Sinne von § 1 Absatz 1a UStG beurteilt wird, tritt die Immobilien-Gesellschaft umsatzsteuerlich in die Rechtsstellung des Verkäufers ein (§ 1 Absatz 1a UStG).

### **Grundsteuer**

Die Grundsteuer wird durch die jeweilige Gemeinde, in der die Immobilien gelegen sind, erhoben. Bemessungsgrundlage ist der sogenannte Einheitswert (§§ 19 ff. BewG), der sich nach §§ 78 ff. BewG ermittelt. Der Einheitswert repräsentiert i. d. R. nur einen Bruchteil des Verkehrswertes, der sich aufbauend auf einer theoretischen Jahresmiete auf den 01. 01. 1964 durch Multiplikation mit Vervielfältigern, die u. a. von der Bausubstanz und der Gemeindegröße abhängen, errechnet. Ausgehend vom Einheitswert ergeben 3,5 Promille multipliziert mit dem Hebesatz der Gemeinde die Grundsteuer. Derzeit ist ein Verfahren beim Bundesverfassungsgericht zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung anhängig (Az.: 1 BvL 11 / 14). Eine Erhöhung der Grundsteuer, aufgrund einer zukünftigen neuen Wertermittlung, ist nicht auszuschließen.

## **10.9. BEENDIGUNG DER BETEILIGUNG**

### **Einkommensteuer**

Einkünfte des Gesellschafters aus der Veräußerung von Anteilen am ZBI WohnWert 1 oder Einkünfte aus der Veräußerung einer Objektpersonengesellschaft durch den ZBI WohnWert 1 können, soweit diese anteilig auf Immobilien entfallen, bei dem jeweiligen Gesellschafter des ZBI WohnWert 1 als sonstige Einkünfte nach § 22 Nr. 2 EStG i. V. m. § 23 Absatz 1 Nr. 1 EStG (Veräußerungsgeschäfte bei Grundstücken und Rechten) einkommensteuerpflichtig

tig sein, falls der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt. Die Anschaffung oder Veräußerung einer Beteiligung an einer Personengesellschaft gilt gemäß § 23 Absatz 1 Satz 4 EStG als Anschaffung oder Veräußerung der anteiligen Immobilien der Personengesellschaft. Der Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Veräußerungspreis abzüglich der Summe aus den damit zusammenhängenden Veräußerungskosten und den Restbuchwerten des betreffenden Anlagevermögens (aktivierte Anschaffungskosten abzüglich der geltend gemachten Abschreibungen). Der Gewinn aus einem privaten Veräußerungsgeschäft i. S. d. § 23 EStG wird den Gesellschaftern anteilig zugerechnet und ist mit dem persönlichen Steuersatz von den einzelnen Gesellschaftern zu versteuern.

### **Steuerzahlungen für den Anleger**

Soweit der ZBI WohnWert 1 und die Objektpersonengesellschaften für ihre liquiden Mittel Guthabenzinsen erhalten, müssen sie Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag für diese Zinsen bezahlen. Die insoweit geschuldete Kapitalertragsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag wird von den die Zinsen gutschreibenden Kreditinstituten einbehalten und für Rechnung der jeweiligen Gesellschaft an die Finanzverwaltung ausgekehrt.

Wegen der Transparenz der Personengesellschaften hat dieser Einbehalt der Kapitalertragsteuer und des Solidaritätszuschlags für die Anleger des ZBI WohnWert 1, welche Einkünfte aus Kapitalvermögen haben, einkommensteuerlich Abgeltungswirkung. Die Kreditinstitute haben also die Kapitalertragsteuer und den Solidaritätszuschlag mittelbar für Rechnung der Anleger abzuführen.

**[ZBI WohnWert1]** Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen  
Steuer-Vorschriften – Steuerliche Grundlagen



Beratung und Auslagerung

# 11

Die KVG wird im Hinblick auf die ihr übertragenen Aufgaben bestimmte Teilbereiche im Wege der Auslagerung bzw. – soweit ein Auslagerungssachverhalt im Sinne des § 36 KAGB nicht gegeben ist – im Wege der Beauftragung an Dritte übertragen. Die KVG wird dabei gegebenenfalls auch die Dienstleistungen von Gruppenunternehmen der ZBI Gruppe in Anspruch nehmen. Auf die in diesem Zusammenhang bestehenden Interessenkonfliktrisiken wird in Kapitel 5.10.2., „Verflechtungen und potenzielle Interessenkonflikte“ hingewiesen. Die KVG hat ihrer Fondskalkulation in diesem Zusammenhang, sofern noch kein Vertragsschluss stattgefunden hat, die im Rahmen einer entsprechenden Beauftragung von Gruppenunternehmen enthaltenen Annahmen über die damit einhergehenden Vergütungen zu Grunde gelegt.

## **11.1. AUSLAGERUNG DER KVG**

Gegenstand der zu übertragenden Aufgaben sind nach den Planungen der KVG zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die folgenden Bereiche:

### **11.1.1. VERWALTERVERTRÄGE / PROPERTY MANAGEMENT**

Die ZBVV Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH („ZBVV“) soll mit der Durchführung der kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Verwaltung der Vermögensgegenstände beauftragt werden. Die Fondsgesellschaft bzw. die erwerbende Immobilien-Gesellschaft soll grundsätzlich bei dem Erwerb eines Immobilienobjektes in die Rechte und Pflichten der bestehenden Mietverträge eintreten. Soweit Verwalterverträge bestehen entscheidet der Auslagerungspartner im Zusammenhang mit dem Erwerb über einen eventuellen Eintritt bzw. den Abschluss eines neuen Verwaltervertrages. Er ist insoweit zur Vornahme von Unterauslagerungen berechtigt. Die Kosten der Miet- und Hausverwaltung sind in der Fondskalkulation mit marktüblichen Preisen pro Wohn- / Gewerbeinheit bzw. pro Stellplatz kalkuliert.

### **11.1.2. VERTRAG ÜBER TRANSAKTIONSBERATUNG UND TRANSAKTIONSABWICKLUNG BEI ANKAUF VON ANLAGEOBJEKTEN**

Die KVG wird die Durchführung einer technischen und kaufmännischen Due Diligence-Prüfung der als mögliche Anlageobjekte in Betracht kommenden Immobilien sowie der weiteren in Zusammenhang mit einer Transaktion im Ankauf stehenden Tätigkeiten durch Vertrag auf die ZBI Dienstleistungs AG auslagern. Mit erfolgter positiver Beschlussfassung der KVG zum Ankauf der gegenständlichen Anlageobjekte wird der Vertragspartner den Transaktionsprozess abwickeln.

Entschließt sich die KVG für den ZBI WohnWert 1 zur Durchführung eines unmittelbaren eigenen oder mittelbaren Erwerbs über eine Immobilien-Gesellschaft, erhält der Vertragspartner eine Vergütung in Höhe von bis zu 1,5 % bezogen auf den notariellen Kaufpreis (bei Immobilien-Gesellschaften bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien) inklusive ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Eine Vergütung ist – jedenfalls anteilig – auch dann geschuldet, wenn ein Objektankauf durch den ZBI WohnWert 1 bzw. deren Immobilien-Gesellschaften nach erfolgter Prüfung nicht erfolgt.

### **11.1.3. VERTRAG ÜBER TRANSAKTIONSBERATUNG, VERKAUFMAKLERLEISTUNGEN UND TRANSAKTIONSABWICKLUNG BEI VERKAUF VON ANLAGEOBJEKTEN**

Die KVG plant, die ZBI Dienstleistungs AG auch mit der Durchführung der Transaktionsabwicklung und der damit in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten im Fall des Anlageobjektverkaufes zu beauftragen. Der Leistungskatalog der insoweit auf vertraglicher Basis auszulagernden Tätigkeiten soll insbesondere die Durchführung der konzeptionellen Verkaufsplanung und Erstellung individueller Verwertungskonzepte der einzelnen Anlageobjekte umfassen. Daneben soll die ZBI Dienstleistungs AG auch Maklerleistungen erbringen. Entschließt sich die KVG für den ZBI WohnWert 1 zum Verkauf von Anlageobjekten, erhält der mit der Verkaufsabwicklung beauftragte Vertragspartner bis zu

4,76 % bezogen auf den notariellen Verkaufspreis (bei Immobilien-Gesellschaften bezogen auf den anteiligen Wert der gehaltenen Immobilien) inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer. Eine Vergütung soll – jedenfalls anteilig – auch dann geschuldet sein, wenn ein Objektverkauf durch den ZBI WohnWert 1 bzw. dessen Immobilien-Gesellschaften nach erfolgter Prüfung durch die Fondsverwaltung nicht erfolgt.

#### **11.1.4. VEREINBARUNG ÜBER DAS LAUFENDE MANAGEMENT VON DARLEHENSVERTRÄGEN**

Die KVG wird mit der ZBI Dienstleistungs AG einen Vertrag über das laufende Management von Darlehensverträgen abschließen. Bestandteil des Leistungskataloges werden im Wesentlichen die Verwaltung und das Management von Fremdmitteln sein, die die KVG für Rechnung des AIF zur Finanzierung von Anlageobjekten aufgenommen hat bzw. aufnehmen wird. Eine Vergütung der ZBI Dienstleistungs AG erfolgt durch die KVG aus deren laufender Fondsverwaltungsvergütung heraus.

#### **11.1.5. INTERNE REVISION, GELDWÄSCHE / COMPLIANCE UND DATENSCHUTZ / IT**

Der Aufgabenbereich der internen Revision wurde auf die Treuwerk Revision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hannover, übertragen.

Die Funktion des Geldwäsche- und Compliancebeauftragten wird von Herrn Rechtsanwalt Markus Stock, Kanzlei Schorr, Eggert, Stock & Kasanmascheff GbR, Erlangen, wahrgenommen.

Die Aufgabenbereiche des Datenschutzbeauftragten sowie des IT-(Sicherheits)Beauftragten wurden auf Herrn Rechtsanwalt Armin Foldenauer, Erlangen, übertragen.

#### **11.1.6. JAHRESABSCHLUSSSTELLUNG UND FONDSBUCHHALTUNG**

Mit der Erstellung des Jahresabschlusses und der Fondsbuchhaltung der Fondsgesellschaft und der Immobilien-Gesellschaften sowie deren Bewertung wird die KVG die ZBI Dienstleistungs AG beauftragen.

#### **11.2. SONSTIGE DIENSTLEISTER**

##### **11.2.1. EIGENKAPITALVERMITTLUNGSVERTRAG**

Die mit der Eigenkapitalvermittlung beauftragten Unternehmen erhalten bei Nachweis einer Investorenbeteiligung an dem ZBI WohnWert 1 eine Vertriebsprovision in Höhe von bis zu 5,0 % des jeweils vermittelten Kommanditkapitals sowie einen weiteren Betrag in Höhe des Ausgabeaufschlages von jeweils 3,0 % bezogen auf das vermittelte Kommanditkapital. Die Vergütung ist fällig mit Einzahlung der jeweiligen Kommanditeinlage sowie dem Ausgabeaufschlag.

##### **11.2.2. FINANZIERUNGSBESCHAFFUNGSVERTRAG**

Die KVG wird – voraussichtlich – unter anderem die ZBI Zentral Boden Immobilien AG beauftragen, in der von der Fondsverwaltung gewünschten und mitgeteilten Höhe für anstehende Immobilieninvestitionen (auch der Immobilien-Gesellschaften) eine Finanzierung zu vermitteln. Über den Abschluss eines entsprechenden Darlehensvertrages entscheidet die KVG. Im Falle des Abschlusses eines von dem Vertragspartner vermittelten bzw. nachgewiesenen Darlehensvertrages erhält dieser eine Vergütung in Höhe von bis zu 0,75 % bezogen auf den jeweiligen Darlehensbetrag inklusive gegebenenfalls anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer. Eine vom finanzierenden Institut und / oder von Zwischen- oder Untervermittlern für die Bearbeitung der Finanzierungsanfrage in Rechnung gestellte Gebühr (Bearbeitungsgebühr, Wertermittlungsgebühren etc.) trägt die Fondsgesellschaft.

### 11.2.3. ANKAUFSSMAKLERVERTRAG

Es wird mit einem Dritten ein Ankaufsmaklervertrag abgeschlossen werden. Dieser soll der KVG gegenüber Dienstleistungen in Form des Nachweises von Gelegenheiten zum Abschluss von Kaufverträgen (Immobilienkaufverträge (Asset Deals) oder Immobilien-Gesellschaftsanteilskaufverträge (Share Deals)) oder die Gelegenheit zur Teilnahme an einer öffentlichen Immobilienversteigerung oder die Vermittlung eines abschlusswilligen Vertragspartners erbringen. Zu diesem Zweck hat die KVG in der aufgestellten Fondskalkulation eine Vergütung in Höhe von bis zu 3,57 % (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer), bezogen auf den notariellen Kaufpreis (bei Immobilien-Gesellschaften der anteilige Wert der gehaltenen Immobilien), kalkuliert. Sofern eine Beauftragung eines Unternehmens der ZBI Gruppe erfolgt, stellt diese Vergütung gleichzeitig die vertraglich vereinbarte Höchstgrenze dar.

### 11.2.4. STEUER- UND RECHTSBERATUNGSVERTRAG

Es wird mit einem Steuerberater sowie mit einem Rechtsanwalt jeweils ein Vertrag über laufende Beratungsleistungen abgeschlossen werden. Dabei wird die Höhe der Vergütung der Rechts- bzw. Steuerberatungstätigkeit in Abhängigkeit von den erbrachten Buchhaltungs- und Steuerberatungsleistungen vereinbart werden.

### 11.2.5. KONZEPTIONSVERTRAG, MARKETING-VERTRAG, VERTRAG ZUR ORGANISATION DER EIGENKAPITALEINWERBUNG, PLATZIERUNGSGARANTIE – INITIALKOSTEN

Die Fondsgesellschaft hat im Hinblick auf die Prospektierung und die Platzierung von Kommanditbeteiligungen verschiedene, nachfolgend dargestellte Verträge geschlossen (vgl. dazu ebenfalls Kapitel 8, „Angaben bezüglich der Kosten“):

- Im Rahmen des zwischen dem ZBI WohnWert 1 und der KVG abgeschlossenen Konzeptionsvertrages wurde die KVG beauftragt, die Konzeption des prospektierten Angebotes zu erarbeiten. Die Leistung wird mit bis zu 1,19 % (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) der gezeichneten Kommanditeinlagen vergütet.
- Mit dem zwischen dem ZBI WohnWert 1 und der ZBI Vertriebs AG abgeschlossenen Marketingvertrag wird die ZBI Vertriebs AG beauftragt, im Rahmen der Zeichnungsphase der Fondsgesellschaft verschiedene Marketingaktivitäten durchzuführen. Die Leistung wird mit bis zu 2,38 % (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) der gezeichneten Kommanditeinlagen vergütet.
- Für Tätigkeiten in Zusammenhang mit der Organisation der Eigenkapitaleinwerbung wird die ZBI Vertriebs AG aufgrund des zwischen dieser Gesellschaft und dem ZBI WohnWert 1 geschlossenen Vertrages mit bis zu 1,19 % (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer) der gezeichneten Kommanditeinlagen vergütet.
- Die ZBI Zentral Boden Immobilien AG hat mit Vertrag vom 14. 07. 2016 dem ZBI WohnWert 1 die Platzierung von Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft in Höhe von EUR 10 Mio. zugesagt. Für diese Platzierungsgarantie erhält die ZBI Zentral Boden Immobilien AG eine Vergütung in Höhe von 0,25 % des Kommanditkapitals maximal jedoch EUR 100.000 (inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer).



Bericht, Geschäftsjahr, Prüfer

12

## **12.1. OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN NACH § 300 KAGB, JAHRESBERICHT**

Der Verkaufsprospekt und etwaige Nachträge dazu, die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die aktuellen Jahresberichte der Fondsgesellschaft sind kostenlos bei der KVG, der ZBI Fondsmangement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen sowie im Internet unter [www.zbi-kvg.de](http://www.zbi-kvg.de) erhältlich.

Zusätzliche Informationen für den am Erwerb eines Anteils Interessierten über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in schriftlicher Form ebenfalls bei der KVG unter der vorbenannten Adresse auf Anfrage erhältlich.

Daneben erteilt die KVG Anlegern gemäß § 300 KAGB im Rahmen der Zurverfügungstellung des Jahresberichts der Fondsgesellschaft die weiteren, nachfolgend aufgeführten Auskünfte:

- den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regeln gelten;
- jegliche neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft;
- das aktuelle Risikoprofil der Fondsgesellschaft und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme;
- alle Änderungen des maximalen Umfangs, in welchem die KVG für Rechnung der Fondsgesellschaft Leverage einsetzen kann sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstigen Garantien, die im Rahmen von Leveragegeschäften gewährt wurden, und
- die Gesamthöhe des Leverage der Fondsgesellschaft.

Sofern sich eine Änderung im Hinblick auf die Haftung der Verwahrstelle ergibt, werden die Anleger unverzüglich mittels eines dauerhaften Datenträgers und durch Veröffentlichung in einer überregionalen Tageszeitung durch die KVG informiert.

## **12.2. GESELLSCHAFTSINTERNE KOMMUNIKATION**

Die KVG, die Geschäftsleitung, die Treuhänderin und die Verwahrstelle stellen den Investoren die nach den jeweiligen Verträgen geschuldeten Berichte, Informationen, Daten und Anfragen grundsätzlich auf dem Wege dauerhafter Datenträger oder computergestützter E-Kommunikation, insbesondere auch auf der Website der KVG, zur Verfügung. Jedem Anleger werden die erforderlichen Informationen auf Wunsch auch in gedruckter Form zur Verfügung gestellt. Durch die Pflege der Stammdaten aller Anleger soll seitens der KVG sichergestellt werden, dass sowohl der Zahlungsfluss wie auch die Informationsvermittlung gegenüber dem jeweiligen Anleger erfolgen kann.

## **12.3. GESCHÄFTSJAHR**

Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft beginnt am 1. Juli eines jeden Jahres und endet am 30. Juni. Das Geschäftsjahr bei Gründung bis zum darauffolgenden 30. Juni ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

## **12.4. ABSCHLUSSPRÜFUNG**

Die KVG wird die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Rödl & Partner GmbH mit der Prüfung der Jahresabschlüsse der Fondsgesellschaft beauftragen.



Regelungen zur Auflösung und Übertragung  
der Fondsgesellschaft

# 13

# Regelungen zur Auflösung und Übertragung der Fondsgesellschaft 13

Die Fondsgesellschaft ist entsprechend der Regelung ihres Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen bis zum Ende des fünfzehnten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase befristet. Ihre Laufzeit kann durch Gesellschafterbeschluss, der der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, um bis zu fünf Jahre verlängert werden, wenn nach Einschätzung der KVG eine Liquidation nach Ablauf des genannten Zeitraums von fünfzehn Jahren aus wirtschaftlichen Gründen nicht im Interesse der Anleger liegt. Die Fondsgesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

Ein außerordentliches (gesetzliches) Kündigungsrecht eines Gesellschafters ist gegeben, führt im Ergebnis jedoch nicht zur Auflösung und Liquidation der Fondsgesellschaft, sondern lediglich zum Ausscheiden dieses (außerordentlich) kündigenden Gesellschafters. Das Bestehen des Investmentvermögens bleibt von dem Ausscheiden des Gesellschafters unberührt. Ein einzelner Anleger ist nicht berechtigt, die vorzeitige Auflösung der Fondsgesellschaft zu verlangen. Diese kann lediglich mittels Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen herbeigeführt werden.

Das Recht der KVG zur Fondsverwaltung erlischt, sofern ein Insolvenzverfahren über ihr Vermögen eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse durch rechtskräftigen Gerichtsbeschluss abgelehnt wird. Daneben erlischt das Recht zur Fondsverwaltung des Investmentvermögens, sofern die KVG aus anderem Grund aufgelöst oder gegen sie ein allgemeines Verfügungsverbot erlassen wird.

Die Kündigung der Verwaltung des Investmentvermögens kann durch die KVG nur aus wichtigem Grund und nur unter Einhaltung einer angemessenen Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten erfolgen. Die Kündigung der Verwaltung wird im Bundesanzeiger bekannt gemacht; die Anleger werden mittels dauerhaften Datenträgers unverzüglich darüber informiert. In diesen Fällen besteht die Möglichkeit, dass die Verwaltung der Fondsgesellschaft auf diese selbst in Form einer sogenannten internen KVG übergeht oder eine andere externe KVG

mit der Verwaltung betraut wird, jeweils verbunden mit einem Genehmigungsvorbehalt der Aufsichtsbehörde. Anderenfalls geht das Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen auf die Verwahrstelle über und das Investmentvermögen wird abgewickelt. Die Gesellschafter sind insoweit befugt die Bestellung eines anderen Liquidators als der Verwahrstelle zu beschließen. Wird die Fondsgesellschaft aufgelöst, hat sie auf den Tag, an dem das Recht der KVG zur Verwaltung erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen an die Erstellung eines Jahresberichts eines geschlossenen Publikumsinvestmentvermögens genügt.

Im Rahmen der Liquidation der Fondsgesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten des Investmentvermögens beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Fondsgesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt. Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft, d. h. eine Nachhaftung ist ausgeschlossen.

Im Fall der Abwicklung der Fondsgesellschaft hat der Liquidator jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen eines Jahresberichts einer geschlossenen Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft genügt.



# 14

Informationspflichten und Widerrufsrecht

# Informationspflichten und Widerrufsrecht **14**

§ 312d BGB i. V. m. Artikel 246b Einführungsgesetz zum BGB („EGBGB“)

## **14.1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN DER FONDSGESELLSCHAFT UND DEN GEGENÜBER DEN ANLEGERN AUFTRETENDEN PERSONEN**

### **Die Emittentin**

Firma	ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Handelsregister	Amtsgericht Fürth, HRA 10782
Gründung	29. 11. 2016 (Tag der Eintragung im Handelsregister)
Persönlich haftende Gesellschafterin	ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH
Vertretung	Vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin (siehe nachstehend), soweit die Tätigkeit nicht auf eine Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wurde
Geschäftssitz	Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Bei der Emittentin handelt es sich um eine geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft, deren Unternehmensgegenstand in der Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der in ihren Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen ihrer Anleger gemäß der §§ 261 bis 272 KAGB besteht. Sie kann das ihr zur Verfügung stehende Eigen- und Fremdkapital sowohl

unmittelbar als auch mittelbar in Immobilien investieren, im letzteren Fall mittels des Erwerbs von Anteilen an Immobilien haltenden Immobilien-Gesellschaften. Es ist insoweit der mittelbare und unmittelbare Erwerb, die Bewirtschaftung und die anschließende Veräußerung der Immobilien avisiert.

### **Die persönlich haftende Gesellschafterin der Emittentin**

Firma	ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH
Handelsregister	Amtsgericht Fürth, HRB 15668
Gründung	16. 06. 2016
Gesellschafter	ZBI Fondsmanagement AG
Stammkapital	EUR 25.000
Vertretung	Dirk Meißner, Carsten Schimmel und Michiko Schöllner
Geschäftssitz	Henkestraße 10, 91054 Erlangen
Eigenschaft	Vertretung der Emittentin, soweit nicht auf eine Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen

### **Die geschäftsführende Kommanditistin der Emittentin**

Firma	ZBI Fondsmanagement AG
Handelsregister	Amtsgericht Fürth, HRB 14323
Gründung	15. 10. 2012 als ZBI Fondsmanagement GmbH, Formwechsel zur ZBI Fondsmanagement AG wurde am 17. 12. 2013 im Handelsregister eingetragen
Anteilseigner	ZBI Zentral Boden Immobilien AG (100 %)
Grundkapital	EUR 1.000.000
Vorstand	Dirk Meißner, Michiko Schöller und Carsten Schimmel
Aufsichtsrat	Peter Groner, Dr. Bernd Ital und Klaus Fella
Geschäftssitz	Henkestraße 10, 91054 Erlangen
Eigenschaft	Geschäftsführung der Emittentin, soweit nicht auf eine Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen.

### **Die Treuhandkommanditistin der Emittentin**

Firma	Erlanger Consulting GmbH
Handelsregister	Amtsgericht Fürth, HRB 7209
Gründung	08. 10. 1998
Gesellschafter	Christine Kasanmascheff und Waltraud Schorr (Gesellschafter mit Anteilen oder Stimmrechten von mind. 25 %)
Stammkapital	EUR 25.564,59
Vertretung	Christine Kasanmascheff
Geschäftssitz	Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen
Eigenschaft	Treuhänderische Übernahme von Kommanditanteilen sowie Ausübung aller in Zusammenhang mit der Treuhänder-Funktion stehenden Aufgaben nach Maßgabe des Treuhandvertrages.

#### **Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Emittentin**

Firma	ZBI Fondsmanagement AG
Handelsregister	Amtsgericht Fürth, HRB 14323
Gründung	15. 10. 2012 als ZBI Fondsmanagement GmbH, Formwechsel zur ZBI Fondsmanagement AG wurde am 17. 12. 2013 im Handelsregister eingetragen
Anteilseigner	ZBI Zentral Boden Immobilien AG (100 %)
Grundkapital	EUR 1.000.000
Vorstand	Dirk Meißner, Michiko Schöller und Carsten Schimmel
Aufsichtsrat	Peter Groner, Dr. Bernd Ital und Klaus Fella
Geschäftssitz	Henkestraße 10, 91054 Erlangen
Eigenschaft	Übernahme der Fondsverwaltung

#### **Die Verwahrstelle der Emittentin**

Firma	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA
Handelsregister	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 20065
Gründung	Hauck im Jahr 1796 und Aufhäuser im Jahr 1870 (jeweils als eigenständige Banken); Fusion der beiden Banken am 1. Januar 1998
Partner	Michael Bentlage, Jochen Lucht sowie Stephan Rupprecht. Dabei fungiert Herr Lucht als persönlich haftender Gesellschafter
Stammkapital	EUR 16.000.000
Geschäftssitz	Kaiserstraße 24, 60311 Frankfurt am Main
Eigenschaft	Übernahme der Verwahrstellentätigkeit gemäß §§ 80 ff., 69 KAGB

Die für die Emittentin und die sie verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft zuständige Aufsichtsbehörde ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Straße 24–28, 60439 Frankfurt am Main.

## **14.2. INFORMATION ZU DEN VERTRAGSVERHÄLTNISSEN**

Die im Kapitel 15, „Anlagen“ abgedruckten Verträge, d. h. der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen der Emittentin sowie der Treuhandvertrag enthalten detaillierte Hinweise bezüglich der konkreten Ausgestaltung der vertraglichen Verhältnisse, auf die ergänzend verwiesen wird.

### **Wesentliche Merkmale der Finanzdienstleistung**

Die wesentlichen Merkmale der Anlage ergeben sich aus diesem Verkaufsprospekt. Mit seinem Beitritt beteiligt sich der Anleger grundsätzlich mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der Emittentin (Fondsgesellschaft). Der Anleger ist nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages in Abhängigkeit von der Höhe seiner Zeichnungssumme am wirtschaftlichen Ergebnis der Gesellschaft beteiligt.

### **Zustandekommen des Vertrages**

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger ein Angebot auf Abschluss des Treuhandvertrages über eine Kommanditbeteiligung an dem ZBI WohnWert 1 ab. Der Vertragsschluss kommt durch Annahme dieses Angebots auf Abschluss des Treuhandvertrages durch die Treuhandkommanditistin sowie der Geschäftsführung der Gesellschaft zustande. Der Anleger erhält eine Bestätigung der Annahmeerklärung der Treuhandkommanditistin in Schriftform, wobei der tatsächliche Zugang der Bestätigung ohne Einfluss auf die Wirksamkeit des Vertragsschlusses ist. Die Treuhänderin hält nach Maßgabe der Bestimmungen des Treuhandvertrages den Kommanditanteil des Anlegers an der Emittentin im eigenen Namen, jedoch auf Rechnung des Anlegers. Der Erwerb von Anteilen ist nur während der Zeichnungsphase möglich.

### **Angaben über den Gesamtpreis einschließlich aller Preisbestandteile sowie der durch den Unternehmer abzuführenden Steuern**

Der Anleger hat die in der Beitrittserklärung festgelegte Zeichnungssumme, zuzüglich des Ausgabeaufschlags zu leisten. Nach der Regelung des § 3 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft beträgt die Mindestzeichnungssumme EUR 5.000 zuzüglich 3,0 % Ausgabeaufschlag. Dem Anleger werden von der Fondsgesellschaft sowie der KVG keine Liefer-, Telekommunikations- oder Versandkosten in Rechnung gestellt. Die im Falle der Eintragung des Anlegers als Direktkommanditist im Handelsregister nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) entstehenden Kosten, hat dieser selbst zu tragen. Der Anleger hat für den Fall, dass er mit der Leistung seiner Zeichnungssumme in Verzug gerät, gegebenenfalls Verzugszinsen oder Schadensersatz zu leisten. Etwaige Aufwendungen, die der KVG durch Dritte bei Verfügungen über Gesellschaftsanteile in Rechnung gestellt werden, sind ebenfalls von dem Anleger zu tragen. Diese Erstattung für notwendige Auslagen ist der Höhe nach begrenzt auf 10 % des Anteilwerts des Anlegers. In Bezug auf die der Emittentin sowie dem Anleger entstehenden Steuern wird auf das Kapitel 10, „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften – Steuerliche Grundlagen“ dieses Verkaufsprospektes verwiesen.

### **Angaben hinsichtlich Zahlung und Erfüllung sowie gegebenenfalls zusätzlich anfallender Kosten und Steuern**

Die Zeichnungssumme ist durch den Anleger auf die in der Beitrittserklärung benannte Bankverbindung der Treuhandkommanditistin zu überweisen. Die Zeichnungssumme sowie der Ausgabeaufschlag auf die Zeichnungssumme sind innerhalb von zehn Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin zu leisten. Über die Annahme der Beitrittserklärung wird der Anleger rechtzeitig informiert. Die Erfüllung der eingegangenen Verpflichtung tritt ein, soweit es im Rahmen des abgeschlossenen Treuhandvertrages zur Leistung der Zeichnungssumme kommt.

### Risikohinweis

Das vorliegende Beteiligungsangebot ist als unternehmerische Beteiligung mit spezifischen Risiken verbunden, die nähergehend in Kapitel 6, „Risiken im Zusammenhang mit dem vorliegenden Angebot“ dieses Verkaufsprospektes dargelegt sind. Die mit der Anlage verbundenen Risiken können letztlich zum Totalverlust der geleisteten Einlage, des Ausgabeaufschlags und im Extremfall auch zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen. Der Wert der Beteiligung unterliegt im Übrigen Schwankungen, die durch die wirtschaftliche Entwicklung insbesondere der Anlageobjekte gekennzeichnet sind. Auf diese Schwankungen können weder die Emittentin noch die KVG Einfluss nehmen. Vergangenheitswerte sind insofern kein Indikator für die zukünftige Ertragsentwicklung der Fondsgesellschaft.

### Mindestlaufzeit der Beteiligung, vertragliche Kündigungsmöglichkeiten, Vertragsstrafen

Die Gesellschaft ist entsprechend der Regelung ihres Gesellschaftsvertrages bis zum Ende des fünfzehnten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase befristet. Ihre Laufzeit kann durch Gesellschafterbeschluss, der einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, um bis zu fünf Jahre verlängert werden, wenn nach Einschätzung der KVG eine Liquidation nach Ablauf des genannten Zeitraums von fünfzehn Jahren aus wirtschaftlichen Gründen nicht im Interesse der Anleger liegt. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt.

Eine ordentliche Kündigung ist nicht möglich. Im Falle des Ausscheidens aufgrund einer außerordentlichen Kündigung erhält der Anleger das nach Maßgabe der im Gesellschaftsvertrag diesbezüglich enthaltenen Regeln festzusetzende Auseinandersetzungsguthaben.

### Widerrufsrecht, Besondere Widerrufsfolgen

Dem Anleger stehen in Bezug auf die Willenserklärung, die auf den Erwerb eines Anteils an der Fondsgesellschaft gerichtet ist („Beitrittserklärung“) folgende Widerrufsrechte zu:

- a) Der Anleger kann nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften seine Beitrittserklärung zur Fondsgesellschaft innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung gegenüber der Treuhandkommanditistin (siehe Angaben vorstehend unter 14.1. „Allgemeine Informationen zum Unternehmen der Fondsgesellschaft und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen“) widerrufen. Die Frist beginnt nach Vertragsschluss und Übergabe der Widerrufsbelehrung auf einem dauerhaften Datenträger und diesen Angaben gemäß Artikel 246b EGBGB zu laufen. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Die Bedingungen des Widerrufs sind im Einzelnen in der Widerrufsbelehrung, die der Beitrittserklärung beigefügt ist, erläutert.
- b) Anleger, die vor der Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt des vorliegenden Beteiligungsangebots an der Fondsgesellschaft eine auf den Erwerb eines Anteils an der Fondsgesellschaft gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, können diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags aufgrund der gesetzlichen Vorschriften des § 305 Absatz 8 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) widerrufen („**Nachtragswiderruf**“), sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Erfüllung bedeutet insofern, dass bereits die Annahme der Beitrittserklärung seitens der Treuhänderin erfolgt ist als auch die Zeichnungssumme, jedenfalls teilweise, bereits geleistet wurde. Der Nachtragswiderruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der im Nachtrag als Empfänger des Nachtragswiderrufs bezeichneten Verwaltungsgesellschaft oder Person zu erklären; zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Ein darüber hinausgehendes vertragliches Widerrufsrecht besteht nicht.

Hinsichtlich der Widerrufsfolgen ist Folgendes zu beachten (Hinweis):

- a) Sofern zum Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufs-erklärung noch keine Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhänder erfolgt ist oder die Fondsgesellschaft noch nicht in Vollzug gesetzt worden ist, gilt Folgendes:

Die beiderseitig empfangenen Leistungen sind zurück zu gewähren. Der Anleger ist zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, sofern er vor Abgabe der Vertrags-erklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurde und ausdrücklich zugestimmt hat, dass vor Ende der Widerrufsfrist mit der Erbringung der Dienstleistung begonnen wurde. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass der Anleger die vertragliche Zahlungsverpflichtung für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen muss. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für den Anleger mit der Absendung der Widerrufserklärung, für den Vertragspartner mit dessen Empfang. Auf diese Rechtsfolgen wird in der jeweiligen Widerrufsbelehrung ausführlich hingewiesen.

- b) Soweit zum Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufs-erklärung hingegen bereits die Annahme der Beitrittserklärung durch den Treuhänder erfolgt ist und die Fondsgesellschaft bereits in Vollzug gesetzt worden ist, richten sich die beiderseitigen Rechte und Pflichten nach den Regeln über die fehlerhafte Gesellschaft. Sofern der Anleger seine Beitrittserklärung widerruft, hat er demgemäß lediglich einen Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben, das nähergehend nach den Regelungen des § 17 des Gesellschaftsvertrages zu bestimmen ist.
- c) Die vorstehenden mit den Buchstaben a) und b) gekennzeichneten Punkte gelten entsprechend den Fällen des Nachtragswiderrufs; dort allerdings nur, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Sofern

Erfüllung eingetreten ist, steht dem Anleger das Nachtragswiderrufsrecht nicht zu, vgl. § 305 Absatz 8 KAGB. Hintergrund der vorgenannten Unterscheidung in den Widerrufsfolgen ist, dass eine rückwirkende Abwicklung im Sinne des vorstehenden Buchstaben a) dem Charakter der Fondsgesellschaft als Risikogemeinschaft bzw. als Verband nicht gerecht würde, sobald der Anleger Gesellschafter geworden ist und die Gesellschaft bereits in Vollzug gesetzt worden ist. Vielmehr sollen für die Mitglieder dieses Verbandes dann ausschließlich die Regelungen der Gesellschaft – auch für die Auseinandersetzung – gelten. Insoweit wird die Gesellschaft für die Vergangenheit (bis zum Widerruf) als wirksam behandelt, so dass für diesen Zeitraum das Gesellschaftsrecht der Fondsgesellschaft, insbesondere nach den Regeln des Gesellschafts- bzw. Treuhandvertrages gilt. Im Innenverhältnis gelten somit im Widerrufsfall zwischen dem Anleger und der Fondsgesellschaft die Regeln des (fehlerhaften) Gesellschaftsvertrages.

#### **Gültigkeitsdauer der Informationen**

Diese, als Bestandteil des vorliegenden Verkaufsprospektes veröffentlichten Informationen behalten, vorbehaltlich der Bekanntgabe von Änderungen, ihre Gültigkeit.

#### **Anwendbares Recht, Gerichtsstand und Vertragssprache**

Auf sämtliche Rechtsbeziehungen zwischen der Fondsverwaltung, der Fondsgesellschaft, der Treuhandgesellschaft und dem Anleger findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Dies betrifft auch etwaige vorvertragliche Rechtsbeziehungen der beteiligten Parteien.

Es gilt der gesetzliche Gerichtsstand, soweit der Anleger Verbraucher im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuches ist. Anderenfalls ist Erlangen als Gerichtsstand und Erfüllungsort – soweit gesetzlich zulässig – vertraglich vereinbart. Der Verkaufsprospekt, die Vertragsbedingungen, die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie weitere zusätzliche Informationen

werden dem Anleger in deutscher Sprache zur Verfügung gestellt. Gleiches gilt für die mit dem Anleger erfolgende Kommunikation während der Vertragslaufzeit.

### **Außergerichtliche Streitschlichtung**

Ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren ist vertraglich nicht vorgesehen. Zur außergerichtlichen Streitbeilegung in Zusammenhang mit der Erbringung von Dienstleistungen im Fernabsatzwege steht, unbeschadet der Möglichkeit die Gerichte anzurufen, die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank zur Verfügung. Bezüglich der dort Anwendung findenden Verfahrensgrundsätze wird auf die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung verwiesen. Diese, sowie ein diesbezügliches Merkblatt, sind bei der

Deutschen Bundesbank  
Schlichtungsstelle  
Postfach 111232  
60047 Frankfurt / Main

Telefon: +49 (0) 69 23 88-19 07  
Telefax: +49 (0) 69 70 90 90-99 01

erhältlich. Für Streitfragen im Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch existieren für Verbraucher im Sinne von § 13 BGB derzeit drei Schlichtungsstellen:

- Die Ombudsstelle für Investmentfonds des Bundesverband Investment und Asset Management e. V. („BVI“) ist die zuständige Schlichtungsstelle für Streitigkeiten mit Unternehmen, die sich seinem Schlichtungsverfahren angeschlossen haben. Eine Liste der am Schlichtungsverfahren des BVI teilnehmenden Unternehmen finden Sie auf der Webseite der Ombudsstelle für Investmentfonds.
- Die Ombudsstelle für Geschlossene Fonds e. V. ist verantwortlich für alle Streitigkeiten mit Unternehmen, die sich dieser Ombudsstelle angeschlossen haben und an dem dort eingerichteten Schlichtungsverfahren teilnehmen. Eine Übersicht der am Schlichtungsverfahren dieser Ombudsstelle teilnehmenden Unternehmen können Sie auf der Homepage der Ombudsstelle Geschlossene Fonds abrufen.

- Die Schlichtungsstelle der BaFin ist zuständig für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch, die nicht in die Zuständigkeit der Schlichtungsstelle des BVI oder der Ombudsstelle Geschlossene Fonds fallen.

Sofern ein Schlichtungsantrag bei einer unzuständigen Stelle eingereicht wird, leitet diese Ihren Antrag an die zuständige Stelle weiter. Die ZBI Fondsmanagement AG sowie die von ihr verwalteten Alternativen Investmentvermögen haben sich der Schlichtungsstelle des BVI angeschlossen. Insofern ist für Sie im Falle eines etwaigen Verstoßes gegen das Kapitalanlagegesetzbuch die Schlichtungsstelle des BVI zuständig. Der Antrag auf Durchführung eines Schlichtungsverfahrens ist schriftlich oder zur Niederschrift unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und mit den zum Verständnis der Streitigkeit erforderlichen Unterlagen (z. B. Schriftwechsel, Vertragsbedingungen, Kostenberechnungen) beim Büro der Ombudsstelle des BVI unter nachfolgenden Kontaktdaten einzureichen:

Büro der Ombudsstelle des BVI  
Bundesverband Investment  
Und Asset Management e. V.  
Unter den Linden 42  
10117 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 644 90 46-0  
Telefax: +49 (0) 30 644 90 46-29

Dabei haben Sie als Antragsteller zu versichern, dass

1. Sie in der Streitigkeit noch kein Gericht angerufen haben,
2. Sie keinen Antrag auf Prozesskostenhilfe gestellt haben, der abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat,
3. die Streitigkeit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsverfahrens vor einer Schlichtungs- oder Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, ist oder war und
4. Sie keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Antragsgegner abgeschlossen haben.

Weitere Einzelheiten zu den Voraussetzungen und der Durchführung des Schlichtungsverfahrens können der Verfahrensordnung für die außergerichtliche Beilegung von Verbraucherrechtsstreitigkeiten im Bereich des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. (BVI) entnommen werden.

### **Einlagensicherung**

Es bestehen kein Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen zu dem Zweck der Einlagensicherung.





Anlagen

# 15

## 15.1. ANLAGEBEDINGUNGEN FÜR ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN GMBH & CO. WOHNWERT 1 GESCHLOSSENE INVESTMENTKOMMANDITGESELLSCHAFT (STAND: 16. 09. 2016)

Anlagebedingungen zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Henkestraße 10, 91054 Erlangen (nachstehend „Gesellschaft“ oder „AIF“ genannt), extern verwaltet durch die ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen (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 folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 i. V. m. Absatz 2 Nr. 1 KAGB;
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der vorstehenden Ziffer 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen;
3. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB;
4. Vermögensgegenstände gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 8 KAGB (Gelddarlehen), die ausschließlich an Gesellschaften gemäß vorstehender Ziffer 2 begeben werden und die der Finanzierung des Erwerbs von Sachwerten gemäß vorstehender Ziffer 1 und 2 dienen.

#### § 2 Anlagegrenzen und -kriterien

1. Investitionen erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Absatz 1 KAGB.
2. Ziel der Gesellschaft im Rahmen der bestehenden Anlagestrategie ist es, Immobilien unmittelbar gemäß § 1 Ziffer 1 oder mittelbar über Objektgesellschaften gemäß § 1 Ziffer 2 zu erwerben, langfristig zu halten und zu vermieten und dergestalt Erträge zu generieren.
3. Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Vermögensgegenstände gemäß § 1 Ziffern 1 und 2 angelegt.

Investitionskriterien bei Investitionen in Vermögensgegenstände nach § 1 Ziffern 1 und 2:

Mindestens 55 % des investierten Kapitals wird in Wohnimmobilien angelegt. Mindestens 5 % des investierten Kapitals wird in Gewerbeimmobilien vom Typ Büro, Praxis, Gastronomie und Handel angelegt. Sofern eine Investition in eine Immobilie erfolgt, die sowohl Wohnflächen wie auch gewerblich genutzte Flächen aufweist, erfolgt eine entsprechende prozentuale Zuweisung des jeweiligen Mietflächenanteils zur Gesamtquote der Nutzungsart.

Die nach dieser Ziffer 3 zu erwerbenden Vermögensgegenstände sind zu 100 % in der Bundesrepublik Deutschland belegen. Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Vermögensgegenstände angelegt, die in Städten mit mindestens 100.000 Einwohnern oder in jeweiligen Umlandgemeinden in einem Umkreis von 50 km um solche Städte belegen sind.

Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Immobilien mit einem jeweiligen Verkehrswert von mindestens 250.000 Euro angelegt.

Eine Investition erfolgt dabei in Objekte, die im Erwerbszeitpunkt erstmals vermietet werden („Neubauten“) und Bestandsgebäude / Altbauten.

Der Anteil der Neubauten darf insgesamt 30 % des investierten Kapitals nicht überschreiten.

Bei Investitionen in Vermögensgegenstände gemäß § 1 Ziffer 2 dieser Anlagebedingungen wird mindestens 60 % des investierten Kapitals in Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB investiert werden, an denen die Gesellschaft sodann mindestens 80 % der Anteile oder Aktien halten wird.

4. Die Gesellschaft muss spätestens nach Abschluss der Investitionsphase, d. h. 36 Monate nach Beginn des Vertriebs und sodann bis zu dem Beginn der Liquidationsphase nach § 9 Ziffer 2 dieser Anlagebedingungen in Einklang mit den in den Ziffern 2 und 3 aufgeführten Anlagegrenzen investiert sein. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden. Der Grundsatz der Risikomischung bleibt hiervon unberührt.

Im Rahmen einer Reinvestitionsphase kann die Gesellschaft für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 % des Investmentvermögens in Bankguthaben gemäß § 1 Ziffer 3 dieser Anlagebedingungen halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Bei einer Reinvestitionsphase handelt es sich um einen Zeitraum, in welchem keine Vermögensgegenstände i. S. v. § 1 Ziffern 1, 2 und 4 mehr gehalten werden und eine erneute Investition gemäß der in § 2 Ziffern 2 und 3 aufgeführten Anlagegrenzen vorgenommen wird. Die Dauer kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.

5. Die Gesellschaft darf nicht in Vermögensgegenstände investieren, die nach § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB verwahrt werden müssen. Sie darf nicht in Emittenten oder nicht börsennotierte Unternehmen investieren, um nach § 261 Absatz 7 KAGB, den §§ 287, 288 KAGB möglicherweise die Kontrolle über solche Unternehmen zu erlangen.

### § 3 Leverage und Belastungen

1. Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen und wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind, zulässig. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche durch Objektgesellschaften nach § 1 Ziffer 2 aufgenommen werden, entsprechend der Beteiligungshöhe des AIF zu berücksichtigen.

2. Die Belastung von Vermögensgegenständen nach § 1 der Anlagebedingungen sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals des AIF, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle nach § 263 Absatz 3 Nr. 2 KAGB zustimmt.

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

### § 4 Derivate

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

## II. ANTEILKLASSEN

### § 5 Anteilklassen

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß §§ 149 Absatz 2 i. V. m. 96 Absatz 1 KAGB werden nicht gebildet.

## III. AUSGABEPREIS UND KOSTEN

### § 6 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten

#### 1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens EUR 5.000. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

#### 2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

**Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 12,63 % des Ausgabepreises.**

#### 3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 3 % der Kommanditeinlage.

Die Treuhandkommanditistin war berechtigt, ihre Beteiligung ohne Ausgabeaufschlag zu zeichnen.

#### 4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von insgesamt bis zu 10,01 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind unmittelbar nach Einzahlung der Kommanditeinlage und des Ausgabeaufschlags und Ablauf des Widerrufs fällig.

## 5. Steuern

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

## § 7 Laufende Kosten

### 1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG und an Gesellschafter der Gesellschaft gemäß den nachstehenden Ziffern 2 und 3 kann jährlich insgesamt bis zu 1,99 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG und an Gesellschafter der Gesellschaft gemäß den nachstehenden Ziffern 2 und 3 kann ab Liquidationseröffnung gemäß § 9 Ziffer 2 dieser Anlagebedingungen jährlich insgesamt bis zu 4,24 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

Daneben kann eine erfolgsabhängige Vergütung nach Ziffer 8 berechnet werden.

### 2. Bemessungsgrundlage

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

Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrundegelegt.

### 3. Vergütungen, die an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

a) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,75 % der Bemessungsgrundlage. Von der Fondsaufgabe bis zum 31. 12. 2018 beträgt die Vergütung jedoch insgesamt mindestens EUR 200.000 p. a. Ab Liquidationseröffnung gemäß § 9 Ziffer 2 dieser Anlagebedingungen

beträgt die jährliche Vergütung bis zu 4 % der Bemessungsgrundlage. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

**b)** Der persönlich haftende Gesellschafter des AIF erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,03 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

**c)** Der geschäftsführende Kommanditist des AIF erhält als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,03 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

**d)** Die Treuhandkommanditistin erhält für die Leistungen, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt (bspw. Verwaltung der Kapitalkonten von Treugebern und Direktkommanditisten) eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,18 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. 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. Vergütungen auf Ebene von Objektgesellschaften

Auf Ebene der von dem AIF gehaltenen Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten

an. Diese werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaften auf den Nettoinventarwert des AIF aus. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

#### 5. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,08 % der Bemessungsgrundlage der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

#### 6. Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen:

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

- Kosten für die externe Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
- Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-/ Instandsetzungs- und 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 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- oder Steuer-

beratern in Rechnung gestellt werden;

- Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;
- angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen.

**b)** Auf Ebene der von dem AIF gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) anfallen; sie werden nicht unmittelbar dem AIF in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert des AIF aus.

**c)** Aufwendungen, die bei einer Objektgesellschaft oder bei einer sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

#### 7. Transaktions- und Investitionskosten

Der Gesellschaft bzw. den Objektgesellschaften werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung bzw. dem Umbau, der Sanierung und der Belastung von Immobilien einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft bzw. den Objektgesellschaften unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden. Sofern diese den Objektgesellschaften in Rechnung gestellt werden, wirken sie sich mittelbar über den Wert der Objektgesellschaften auf den Nettoinventarwert des AIF aus. Der Prospekt enthält hierzu konkrete Erläuterungen.

## 8. Erfolgsabhängige Vergütung

Die AIF-KVG kann für die Verwaltung des AIF je ausgegebenem Anteil eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von bis zu 50 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Verzinsung von 4 % p. a. bis 31. 12. 2017, und 5 % p. a. ab 01. 01. 2018, jeweils berechnet ab dem ersten auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten, übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung).

Die erfolgsabhängige Vergütung der AIF-KVG beträgt jedoch insgesamt höchstens bis zu 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des AIF in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode beginnt mit der Auflage des Investmentvermögens und ist nach der Veräußerung der Vermögensgegenstände beendet.

## 9. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die AIF-KVG oder Gesellschafter der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung des AIF oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

## 10. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

a) Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrages mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der AIF-KVG oder der Gesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

b) 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 10 % seines Anteilwertes verlangen.

## 11. Steuern

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

## IV. ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE

### § 8 Ausschüttung

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

### § 9 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 01. Juli eines jeden Jahres und endet am 30. Juni.

2. Die Gesellschaft ist entsprechend der Regelung ihres Gesellschaftsvertrages bis zum Ende des 15. Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase befristet („Grundlaufzeit“). Die Gesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss, der der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, um bis zu fünf Jahre verlängert werden, wenn nach Einschätzung der AIF-KVG eine Liquidation nach Ablauf der Grundlaufzeit aus wirtschaftlichen Gründen nicht im Interesse der Anleger liegt. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

3. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesell-

schaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Absatz 1 Nummer 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.

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

## V. SONSTIGES

### § 10 Rückgaberechte

Rückgaberechte sind nicht vorgesehen.

## 15.2. GESELLSCHAFTSVERTRAG DER ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN GMBH & CO. WOHNWERT 1 GESCHLOSSENE INVESTMENTKOMMANDITGESELLSCHAFT

### § 1 Firma und Sitz

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nachstehend „**Gesellschaft**“ genannt.

2. Der Sitz der Gesellschaft ist Erlangen.

### § 2 Gegenstand des Unternehmens

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

2. Auf die Anlagebedingungen der Gesellschaft und die darin enthaltenen Investitionskriterien in ihrer jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

### § 3 Gesellschafter, Gesellschaftskapital, Einlagen

1. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH mit Sitz in Erlangen (nachfolgend auch „**Komplementärin**“). Die persönlich haftende Gesellschafterin leistet keine Kapitaleinlage und ist am Vermögen und am Ergebnis der Gesellschaft nicht beteiligt.

2. Kommanditisten sind

a. die ZBI Fondsmanagement AG, Erlangen (nachfolgend „**geschäftsführende Kommanditistin**“), mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 1.000 (in Worten: Eintausend Euro), davon als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen EUR 1.000; und

b. die Erlanger Consulting GmbH, Erlangen mit einer Kommanditeinlage von EUR 10.000 (in Worten: Zehntau-

send Euro), davon als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen EUR 1.000. Die Erlanger Consulting GmbH stellt sich beitrittswilligen Anlegern zugleich als Treuhandkommanditistin zur Verfügung (sie wird nachfolgend „**Treuhandkommanditistin**“ genannt). Sie wird die von ihr künftig gemäß nachstehendem Absatz 3 erhöhte Kommanditeinlage treuhänderisch auf Rechnung der Anleger (nachfolgend „**Treugeberkommanditisten**“ oder „**Anleger**“) halten.

3. Die Treuhandkommanditistin ist ermächtigt und bevollmächtigt, ohne Zustimmung der Mitgesellschafter und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ihre Kommanditeinlage aufzustocken, bis das Kommanditkapital der Gesellschaft (ohne Ausgabeaufschlag; nachfolgend „**Kommanditkapital**“) eine Höhe von insgesamt EUR 40 Mio. erreicht. Die gemäß § 5 zu bestellende Fondsverwaltung ist ermächtigt und bevollmächtigt, das maximal aufzunehmende Kommanditkapital auf bis zu insgesamt EUR 200 Mio. zu erhöhen. Das Recht zur Aufnahme weiterer Anleger über die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin endet mit Ablauf des 31. 12. 2018 („**Zeichnungsphase**“). Die gemäß § 5 zu bestellende Fondsverwaltung ist ermächtigt und bevollmächtigt, die Zeichnungsphase bereits zu einem früheren Zeitpunkt zu schließen, bzw. die Zeichnungsphase bis längstens zum 31. 12. 2019 zu verlängern.

Die für die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin in das Handelsregister einzutragende Haftsumme für Treugeberkommanditisten entspricht pauschal EUR 500 für jeden Treugeberkommanditisten.

Die Mindest-Kommanditeinlage eines Anlegers beträgt EUR 5.000 zuzüglich 3,0 % Ausgabeaufschlag. Weder die Geschäftsführung noch die gemäß § 5 zu bestellende Fondsverwaltung, die als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB für die Gesellschaft im Umfang des in § 5 aufgeführten Aufgabenbereiches tätig werden soll, sind ermächtigt, einzelnen

Anlegern Nachlässe auf den Ausgabeaufschlag zu gewähren. Die Kapitaleinlage muss in jedem Fall durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

4. Die Kapitalaufstockung der Gesellschaft erfolgt über die Treuhandkommanditistin. Dies geschieht in der Weise, dass die Treuhandkommanditistin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung der neuen Treugeberkommanditisten Kommanditbeteiligungen im Außenverhältnis als einheitliche Kommanditbeteiligung übernimmt und hält. Für die Annahme der Beitrittserklärung ist deren Gegenzeichnung durch die Treuhandkommanditistin sowie die Geschäftsführung der Gesellschaft erforderlich. Mit der Annahme der Beitrittserklärung kommt zugleich ein Treuhandverwaltungsvertrag zustande. Die Annahme der Beitrittserklärung liegt im freien Ermessen der Geschäftsführung der Gesellschaft und der Treuhandkommanditistin. Der Anleger verzichtet auf Zugang der Annahmeerklärung.

Nur die Treuhandkommanditistin wird für die im Folgenden treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligungen der Treugeberkommanditisten im Handelsregister eingetragen. Lediglich dann, wenn das Treuhandverhältnis zwischen Treugeberkommanditist und Treuhandkommanditistin während der Laufzeit der Gesellschaft endet, kann der Treugeberkommanditist die Übertragung seiner Treuhandkommanditeinlage im Wege der Sonderrechtsnachfolge unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung im Handelsregister auf sich verlangen. Die Komplementärin erteilt für eine solche Übertragung schon jetzt ihre Zustimmung. Die Kosten für die Übertragung, Handelsregisteranmeldung und Handelsregistereintragung hat der ehemalige Treugeberkommanditist zu tragen.

5. Alle an der Gesellschaft als Kommanditisten direkt beteiligten Anleger sind verpflichtet, die Geschäftsführung in notariell beglaubigter Form zu bevollmächtigen, alle Anmeldungen zum Handelsregister auch in ihrem Namen vorzunehmen. Alle mit dieser

Vollmacht und der Handelsregistereintragung verbundenen Kosten trägt der betroffene Kommanditist.

**6.** Die Anleger haben ihre Kommanditeinlage zuzüglich 3,0 % Ausgabeaufschlag innerhalb von zehn Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin zu leisten. Die Einlageverpflichtung der Treuhandkommanditistin wird jedoch erst dann und nur insoweit zur Zahlung fällig, als sie ihrerseits Zahlungen von den Treugeberkommanditisten erhält. Der Anspruch der Gesellschaft gegen einen Anleger auf Leistung der Kommanditeinlage erlischt, sobald er diese erbracht hat. Eine Nachschusspflicht der Anleger ist ausgeschlossen.

**7.** Die gemäß § 5 zu bestellende Fondsverwaltung ist ermächtigt, einen der Gesellschaft gegenüber säumigen Anleger auf die verspätete Einzahlung zur Zahlung von Zinsen ab Fälligkeit in Höhe des gesetzlich geregelten Verzugszinssatzes zu verpflichten. Dem Anleger bleibt der Nachweis eines geringeren Schadens, der Gesellschaft der Nachweis eines höheren Schadens vorbehalten. Kommt ein Treugeberkommanditist gegenüber der Treuhandkommanditistin seiner Einzahlungsverpflichtung nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht nach, so ermächtigt die Treuhandkommanditistin die gemäß § 5 zu bestellende Fondsverwaltung, den auf den jeweiligen Treugeberkommanditisten entfallenden Teil der Kommanditbeteiligung der Treuhandkommanditistin auszuschließen. Der Ausschluss wird mit Zugang der Ausschließungserklärung an die der Gesellschaft zuletzt schriftlich mitgeteilte Adresse des jeweiligen Treugeberkommanditisten wirksam. Auch insoweit erhält die persönlich haftende Gesellschafterin von allen übrigen Gesellschaftern eine unwiderrufliche und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Vollmacht. Ein Abfindungsanspruch des ausscheidenden Anlegers besteht in Höhe seiner geleisteten Nominaleinlage ohne Ausgabeaufschlag. Für den Fall des Ausschlusses ist die persönlich haftende Gesellschafterin von allen

übrigen Gesellschaftern zur Herabsetzung der Hafteinlage im Handelsregister unwiderruflich ermächtigt.

Die Treuhandkommanditistin ist zu Schadensersatz und Zinszahlungen nur insoweit verpflichtet, als sie ihrerseits entsprechende Zahlungen von ihren säumigen Treugeberkommanditisten erhält. Sie scheidet mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft aus, den sie treuhänderisch für den säumigen Treugeberkommanditisten hält. Eine Reduzierung des durch die Beitrittserklärung vertraglich zugesagten Kommanditkapitals ist nur mit Zustimmung der gemäß § 5 zu bestellenden Fondsverwaltung möglich. Einer Reduzierung soll nur zugestimmt werden, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass das vertraglich zugesagte Kommanditkapital nicht eintreibbar sein wird.

**8.** Für jeden Kommanditisten werden ein Kapitalkonto I, ein Kapitalkonto II, und als Unterkonten des Kapitalkontos I ein Verrechnungskonto und gegebenenfalls ein Verlustvortragskonto geführt.

Das Kapitalkonto I wird in der ursprünglich einbezahlten Höhe als Festkonto für die Kommanditeinlage der Gesellschafter geführt. Es ist unveränderlich und insbesondere maßgebend für das Stimmrecht, die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen und die Ergebnisverteilung.

Auf dem Kapitalkonto II wird der von Kommanditisten geleistete Ausgabeaufschlag erfasst. Der Ausgabeaufschlag geht in das Gesellschaftsvermögen ein und wird zur teilweisen Finanzierung der Eigenkapitalbeschaffungskosten verwendet.

Auf dem Verrechnungskonto werden sämtliche, nicht die Kapitalkonten I und II betreffenden finanziellen Vorfälle zwischen der Gesellschaft und ihren Kommanditisten gebucht. Die Verluste werden auf einem besonderen Verlustvortragskonto gebucht und sind nur mit künftigen Gewinnen zu verrechnen.

**9.** Für die Treugeberkommanditisten gilt § 3 Absatz 8 mit der Maßgabe, dass für jeden mittelbaren Kommanditanteil, den die Treuhandkommanditistin für einen Treugeberkommanditisten hält, eigene Konten geführt werden, und diese Konten den rechnerischen Anteil des Treugeberkommanditisten an der Gesellschaft wiedergeben.

**10.** Der Treugeberkommanditist hat im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein unmittelbar an der Gesellschaft beteiligter Kommanditist.

**11.** Ein Beitritt von natürlichen und juristischen Personen mit Wohnsitz bzw. Sitz im Ausland, bzw. deren Einkommen aus einem anderen Grund einem ausländischen Steuerrecht unterliegt, ist ausgeschlossen, es sei denn, die gemäß § 5 zu bestellende Fondsverwaltung lässt im Einvernehmen mit der Treuhandkommanditistin den Beitritt – vorbehaltlich Satz 2 – nach eigenem Ermessen zu. Der Beitritt von Personen, welche die Staatsbürgerschaft der USA haben oder Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Greencard) sind und / oder deren Einkommen aus einem anderen Grund der unbeschränkten Steuerpflicht gemäß dem US-Steuerrecht unterliegt, ist ausgeschlossen.

**12.** Eine gemeinschaftliche Übernahme eines Kommanditanteils durch Ehegatten, Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaften ist ausgeschlossen.

#### **§ 4 Geschäftsführung, Vertretung**

**1.** Die Gesellschaft wird durch die Komplementärin, die ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH, vertreten. Sie ist hierbei von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

**2.** Zur Geschäftsführung der Gesellschaft ist alleine die geschäftsführende Kommanditistin ermächtigt und verpflichtet (nachfolgend auch die „Geschäftsführung“).

Die übrigen Gesellschafter sind für die Dauer der Gesellschaft von der Geschäftsführung der Gesellschaft ausgeschlossen. Geschäftsführenden Gesellschaftern kann die Geschäftsführungsbefugnis nur aus wichtigem Grund entzogen werden.

**3.** Die geschäftsführende Kommanditistin verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass die Geschäftsführung der Gesellschaft stets von mindestens zwei Personen wahrgenommen wird, die zuverlässig sind und die zur Leitung dieser geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft erforderliche fachliche Eignung haben und zwar insbesondere auch in Bezug auf die Art ihres Unternehmensgegenstandes.

**4.** Die Geschäftsführung ist verpflichtet, bei der Ausübung ihrer Tätigkeit im ausschließlichen Interesse der Anleger und der Integrität des Marktes zu handeln, ihre Tätigkeit mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse des von ihr verwalteten Vermögens und der Integrität des Marktes auszuüben und sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und, wenn diese sich nicht vermeiden lassen, dafür zu sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter gelöst werden. Sie hat den Vorrang der gemäß § 5 zu bestellenden Fondsverwaltung insbesondere im Hinblick auf die, auf diese Gesellschaft übertragenen Tätigkeiten, zu beachten. Näheres regelt § 5.

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

**6.** Mitglieder der Geschäftsführung dürfen Vermögensgegenstände weder an die Gesellschaft veräußern noch von dieser erwerben. Erwerb und Veräußerung von Kommanditanteilen durch die Mitglieder der Geschäftsführung sind davon nicht erfasst.

## § 5 Kapitalverwaltungsgesellschaft und Verwahrstelle

**1.** Zum Zwecke der Einhaltung der sich aus dem Kapitalanlagegesetzbuch ergebenden Rechte und Pflichten wird die Geschäftsführung ermächtigt, die ihr nach diesem Vertrag zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen auf eine noch zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übertragen, die zukünftig als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB für die Gesellschaft im Umfang des in Absatz 2 aufgezeigten Aufgabenbereiches tätig werden soll („Fondsverwaltung“). Darüber hinaus ist die Geschäftsführung ermächtigt und verpflichtet, die Fondsverwaltung mit allen zur Ausübung dieser Funktion erforderlichen Vollmachten auszustatten. Im Rahmen dieses Vertrages unterwirft sich die Geschäftsführung den zukünftigen Weisungen der Fondsverwaltung in dem Umfang, der erforderlich ist, um alle zukünftig nach dem KAGB erforderlichen Bestimmungen zu erfüllen. Es ist alleinige Aufgabe der Fondsverwaltung, sämtliche aufsichtsrechtlichen Anforderungen, die an sie gestellt werden, zu erfüllen. Die Gesellschafter und Anleger erteilen hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zur Übertragung sämtlicher Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter und Anleger an die Fondsverwaltung.

**2.** Die Fondsverwaltung hat die Geschäfte der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages zu führen. Die Geschäftsführungsbefugnis der Fondsverwaltung erstreckt sich insoweit auf alle mit der kollektiven Vermögensverwaltung in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten, wie etwa die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement und Wahrnehmung administrativer Tätigkeiten, den Vertrieb von Investmentanteilen der Gesellschaft sowie Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen der Fondsgesellschaft.

**3.** Die Fondsverwaltung handelt in allen Angelegenheiten der Fondsverwaltung für die Gesellschaft. Sie handelt dabei grundsätzlich im eigenen Namen und für Rechnung der Gesellschaft (verdeckte Stellvertretung). Soweit dem Rechtsgeschäft die dingliche Zuordnung eines Vermögensgegenstandes zugrunde liegt oder zum Gegenstand hat, handelt die Fondsverwaltung im Namen der Gesellschaft (offene Stellvertretung).

**4.** Bei der Geschäftsführung verbleiben nur jene Aufgaben, die zur Sicherstellung der eigenorganschaftlichen Geschäftsführung bei den geschäftsführenden Gesellschaftern verbleiben müssen. Es sind dies unter steter Beachtung der Vorschriften des KAGB zur kollektiven Vermögensverwaltung durch lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaften insbesondere die Auswahl und Bestellung der Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. d. Absatz 1, die Annahme von Zeichnungsscheinen sowie die Vornahme von Handelsregisteranmeldungen.

**5.** Die Fondsverwaltung wird ermächtigt, für die Gesellschaft eine Verwahrstelle nach Maßgabe der Bestimmungen des KAGB zu beauftragen. Die Gesellschafter und Anleger erteilen hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zur Übertragung entsprechender Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter und Anleger an die Verwahrstelle. Die Fondsverwaltung wird insbesondere ermächtigt, für die Gesellschaft einen Treuhänder als Verwahrstelle zu beauftragen, da nicht in Vermögensgegenstände investiert werden wird, die nach § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB verwahrt werden müssen.

## § 6 Zustimmungspflichtigkeit

**1.** Einem Zustimmungsvorbehalt der Gesellschafter und Anleger nach nachfolgender Maßgabe unterliegt die Vornahme von Handlungen und Geschäften, (i) die über den gewöhnlichen Betrieb des Handelsgewerbes der Gesellschaft hinausgehen und (ii) die weder zustimmungsfrei nach Absatz 2

sind noch der Geschäftsführung an anderer Stelle im Gesellschaftsvertrag ausdrücklich zugewiesen sind, insbesondere:

**a.** Einer Zustimmung der Gesellschafter und Anleger mit einer Mehrheit, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, bedarf gemäß § 267 Absatz 3 KAGB 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.

**b.** Einer Zustimmung der Gesellschafter und Anleger mit qualifizierter Mehrheit im Sinne von § 7 Absatz 4.a. bedürfen:

*i.* Änderungen des Gesellschaftsvertrags, mit Ausnahme der Regelung in § 15;

*ii.* Auflösung der Gesellschaft vor Ablauf der in § 15 Absatz 1 genannten Dauer der Gesellschaft.

**c.** Einer Zustimmung der Gesellschafter und Anleger mit einfacher Mehrheit im Sinne von § 7 Absatz 4.a. bedürfen:

*i.* die Feststellung des Jahresabschlusses;

*ii.* die Entlastung der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin für das abgelaufene Geschäftsjahr; und

*iii.* Verlängerung der Dauer der Gesellschaft gemäß § 15 Absatz 1 um bis zu fünf Jahre.

*iv.* Aufnahme einer neuen Komplementärin sowie die Erteilung der Geschäftsführungsbefugnis an Kommanditisten im Falle von § 16 Absatz 9 und 10 dieses Vertrags.

**v.** Abstimmung über sonstige Gegenstände, die die KVG nach eigenem Ermessen den Gesellschaftern und Anlegern zur Abstimmung vorlegt.

**2.** Keiner Zustimmung der Gesellschafter und Anleger bedürfen Maßnahmen und dazugehörige Vereinbarungen, die der Erreichung des Zwecks der Gesellschaft dienen, insbesondere folgende Handlungen und Geschäfte:

**a.** sämtliche Investitionsentscheidungen, einschließlich Erwerbs- und Veräußerungsentscheidungen sowie alle damit zusammenhängenden Maßnahmen und Vereinbarungen wie insbesondere Aufnahme von Fremdkapital und Stellung von Sicherheiten;

**b.** alle für die laufende Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände erforderlichen Maßnahmen, einschließlich Folgeinvestitionen und Restrukturierungsmaßnahmen aller Art;

**c.** Vornahme von Auszahlungen der Gesellschaft an Anleger gemäß nachstehendem § 12;

**d.** Beauftragung Dritter mit der vollständigen oder teilweisen Verwaltung von Vermögensgegenständen, auch durch ein mit der ZBI-Gruppe verbundenes Unternehmen, jeweils zu marktüblichen Sätzen;

**e.** Abschluss der Verträge mit der nach § 5 zu bestellenden Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie der Verwahrstelle.

## **§ 7 Gesellschafterbeschlüsse**

**1.** Entscheidungen in Angelegenheiten der Gesellschaft treffen die Gesellschafter und Anleger durch Gesellschafterbeschlüsse; diese werden grundsätzlich im Umlaufverfahren nach Maßgabe von Absatz 3.a. herbeigeführt.

**2.** Die Geschäftsführung führt jährlich in angemessener Frist nach Aufstellung des Jahresabschlusses Gesellschafterbeschlüsse betreffend der in § 6 Absatz 1.c.i. und 1.c.ii. genannten Beschlussgegenstände herbei.

**3.** Gesellschafterbeschlüsse werden im Umlaufverfahren gemäß nachfolgendem Absatz a. oder in Gesellschafterversammlungen gemäß nachfolgendem Absatz b. gefasst:

**a.** Umlaufverfahren

*i.* Die Aufforderung zur Stimmabgabe ist im Rahmen des Umlaufverfahrens schriftlich oder per E-Mail unter Mitteilung sämtlicher Beschlussgegenstände sowie der Frist zur Stimmabgabe an die Gesellschafter bzw. Anleger zu richten. Soweit das Umlaufverfahren über ein Webportal (internetgestützter Abstimmungsprozess) durchgeführt wird, sind in der Aufforderung zur Stimmabgabe auch das entsprechende Webportal und die Möglichkeiten und Fristen zur Stimmabgabe über das Webportal (Login, Pin und Zugangsdaten) anzugeben. Am Umlaufverfahren werden nur jene Gesellschafter und Anleger beteiligt, die einen Tag vor Absendung der Abstimmungsunterlagen bereits Gesellschafter bzw. Anleger der Gesellschaft sind. Die Frist zur Stimmabgabe muss mindestens drei Wochen betragen. Berücksichtigt werden nur Stimmabgaben, die bis zum letzten Abstimmungstag bei der Gesellschaft eingegangen sind.

*ii.* Beschlüsse im Umlaufverfahren sind mit Eingang der erforderlichen Stimmen bei der Gesellschaft mit Ablauf des letzten Abstimmungstages gefasst. Gesellschafterbeschlüsse im Umlaufverfahren sind nur wirksam, wenn mindestens 10 Prozent der Stimmen aller Gesellschafter bzw. Anleger an der Abstimmung teilnehmen (Beteiligungsquorum).

*iii.* Über die im Umlaufverfahren gefassten Beschlüsse hat die Fondsverwaltung ein schriftliches Protokoll zu fertigen und dieses den Gesellschaftern und Anlegern in Kopie zu übersenden. Das Protokoll gilt als genehmigt, wenn nicht binnen eines Monats nach ihrem Zugang schriftlich unter Angabe der Gründe Widerspruch bei der Gesellschaft eingelegt wird. Die Unwirksamkeit von Beschlüssen kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Zugang der Niederschrift durch Klage geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

**b. Gesellschafterversammlung**

*i.* Gesellschafterversammlungen werden durch die Fondsverwaltung einberufen und durch die zur Geschäftsleitung der Fondsverwaltung bestellten Personen geleitet. Gesellschafterversammlungen können nach Wahl der Fondsverwaltung außer als Präsenzveranstaltung auch in Form einer Telefon-, Video- oder über einen Internet-Konferenzraum als Online-Versammlung durchgeführt werden. Gesellschafterversammlungen sind außer in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen von der Fondsverwaltung als Präsenzveranstaltung einzuberufen, wenn dies von einem oder mehreren Gesellschaftern oder Anlegern, der oder die mindestens zehn Prozent der Stimmen der Gesellschaft auf sich vereinigen, oder der Geschäftsführung verlangt wird.

*ii.* Die Einberufung erfolgt unter Bekanntgabe von Ort, Zeit bzw. von Login, Pin und Zugangsdaten sowie stets vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände schriftlich oder per E-Mail an jeden Gesellschafter bzw. Anleger mit einer Frist von mindestens zwei Wochen. Der Tag der Absendung des Briefes bzw. der E-Mail und der Tag der Versammlung werden bei der Fristberechnung nicht mitgerechnet. Geladen werden nur jene Gesellschafter bzw. Anleger, die am Tag vor Absendung der Ladung bereits Gesellschafter bzw. Anleger der Gesellschaft sind.

*iii.* Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter und Anleger ordnungsgemäß geladen sind und Gesellschafter bzw. Anleger anwesend oder vertreten sind bzw. teilnehmen, die mindestens zehn Prozent der Stimmen aller Gesellschafter bzw. Anleger auf sich vereinigen (Beteiligungsquorum).

Ist eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung beschlussunfähig, so hat die Fondsverwaltung innerhalb von zwei Wochen die Gesellschafterversammlung mit einer Frist von mindestens einer Woche erneut zur Beschlussfassung über dieselben

Tagesordnungspunkte einzuberufen. Die so einberufene Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden oder vertretenen bzw. teilnehmenden Gesellschafter bzw. Anleger für alle in der Tagesordnung der beschlussunfähigen Versammlung angeordneten Punkte beschlussfähig. Darauf ist in der Einberufung ausdrücklich hinzuweisen.

*iv.* Jeder Gesellschafter bzw. Anleger kann sich in der Gesellschafterversammlung durch einen pro Gesellschaftsversammlung mit schriftlicher Einzelvollmacht versehenen anderen Gesellschafter bzw. Anleger, ein von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der steuer- oder rechtsberatenden Berufe oder durch einen Finanzdienstleister vertreten lassen. Das Recht auf eigene Teilnahme bleibt davon unberührt. Soweit die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin oder die Treuhandkommanditistin für andere Gesellschafter tätig werden, sind sie von den Verboten der Mehrfachvertretung und des Selbstkontrahierens nach § 181 BGB befreit. Finanzdienstleister werden als Vertreter in der Gesellschafterversammlung nur zugelassen, wenn sie den Beitritt für einen oder mehrere Anleger vermittelt haben. Über die Zulassung anderer Personen entscheidet die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit auf Vorschlag der Geschäftsführung.

*v.* Über die Gesellschafterversammlung und die gefassten Beschlüsse ist durch die Fondsverwaltung ein schriftliches Protokoll zu fertigen, das allen Gesellschaftern bzw. Anlegern in Kopie zu übersenden ist. Das Protokoll gilt als genehmigt, wenn nicht binnen eines Monats nach Zugang schriftlich und unter Angabe der Gründe Widerspruch bei der Gesellschaft eingelegt wird. Die Unwirksamkeit von Beschlüssen kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Zugang der Niederschrift durch Klage geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

*vi.* Die Treugeberkommanditisten sind stets berechtigt, selbst oder durch einen Bevollmächtigten an den Gesellschafterversammlungen teilzunehmen und ihre bzw. die auf ihren rechnerischen Anteil an den Kommanditanteilen der Treuhandkommanditistin entfallenden Stimmrechte selbst als Bevollmächtigte auszuüben.

**4. Abstimmungsmehrheit, Stimmen, Kosten**

**a.** Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht eine andere Mehrheit vorsehen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

Soweit der Gesellschaftsvertrag ausdrücklich eine qualifizierte Mehrheit vorsieht, besteht diese aus mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen. Die Nichtbeantwortung der Aufforderung zur Stimmabgabe gilt ebenso wie verspätet eingegangene Stimmabgaben als Enthaltung. Stimmenthaltungen gelten jeweils als nicht abgegebene Stimmen.

**b.** Je EUR 1.000 Beteiligung am Gesellschaftskapital gewähren eine Stimme. Solange ein Gesellschafter oder Anleger seine Beitrittserklärung noch widerrufen kann, ruht sein Stimmrecht. Der persönlich haftenden Gesellschafterin steht eine Stimme zu.

**c.** Die Treuhandkommanditistin ist auf Grundlage des Treuhandvertrages ermächtigt, die Stimmrechte der Treugeberkommanditisten auszuüben, soweit diese ihr Stimmrecht nicht selbst ausüben; die Treuhandkommanditistin hat dabei ihr etwaig erteilte Weisungen zu beachten. Insoweit ist die Treuhandkommanditistin befugt, ihr Stimmrecht gespalten auszuüben. Soweit die Treuhandkommanditistin bei der Stimmabgabe keinen Weisungen der Treugeberkommanditisten unterliegt und auch keine gesetzlichen oder aufsichtsrechtlichen Abstimmungspflichten oder -obliegenheiten bestehen, wird sie nach billigem Ermessen im Sinne der Treugeberkommanditisten abstimmen. Für den

Fall, dass die Treugeberkommanditisten selbst abstimmen, handeln sie aufgrund der in dem Treuhandverwaltungsvertrag vorgesehenen Vollmacht.

**d.** Die Kosten für die Teilnahme an einer Abstimmung im Umlaufverfahren und / oder der Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung sowie für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Gesellschafter oder Anleger selbst. Die Kosten für die Durchführung von Gesellschafterversammlungen trägt die Gesellschaft.

### **§ 8 Auskunfts- und Einsichtsrechte, Verschwiegenheitspflicht**

**1.** Jeder Gesellschafter und Anleger kann in Angelegenheiten der Gesellschaft Auskunft von der Fondsverwaltung, – auf Grundlage des Verwahrungsvertrages zwischen der Verwahrstelle und der Fondsverwaltung – der gemäß § 5 zu bestellenden Verwahrstelle und der Treuhandkommanditistin verlangen. Die Fondsverwaltung ist der gemäß § 5 zu bestellenden Verwahrstelle und der Treuhandkommanditistin auskunftspflichtig. Kommen die Fondsverwaltung, die gemäß § 5 zu bestellende Verwahrstelle und die Treuhandkommanditistin einem zulässigen Auskunftsverlangen nicht binnen angemessener Frist nach, kann der Gesellschafter oder Anleger selbst oder ein auf seine Kosten beauftragter, von Berufswegen zur Verschwiegenheit verpflichteter Sachverständiger (Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater) Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft nehmen.

**2.** Die Fondsverwaltung darf dann gegenüber einem Gesellschafter bzw. Anleger die Erteilung von Auskünften und die Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft verweigern, wenn zu befürchten ist, dass dieser diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt und dadurch der Gesellschaft ein nicht unerheblicher Nachteil droht.

**3.** Alle Gesellschafter und Anleger haben über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Gesellschaft,

namentlich Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse wie insbesondere die Informationen über Objektdaten wie Objektadressen bzw. -preise, Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren und nicht für sich selbst oder verbundene Personen / Unternehmen außerhalb der Gesellschaft zu nutzen. Von der Verschwiegenheitsverpflichtung umfasst sind insbesondere auch die Namen und persönlichen Daten der Mitgesellschafter. Andernfalls ist der betreffende Gesellschafter verpflichtet, den der Gesellschaft entstandenen Schaden zu ersetzen.

**4.** Die Fondsverwaltung ist in Abweichung von Absatz 3 ermächtigt, Anlageberatern, Analysten, Anlegerschützern, Medienvertretern und den Rechts- und Steuerberatern von Beitrittsinteressenten Daten zur Leistungsbilanz der Gesellschaft, zu den bereits angekauften Objekten und die Jahresabschlüsse und Geschäftsberichte der Gesellschaft zur Verfügung zu stellen.

### **§ 9 Jahresbericht**

**1.** Die Fondsverwaltung hat den Jahresbericht der Gesellschaft innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres entsprechend den Anlagebedingungen und den gesetzlichen Vorschriften aufzustellen, prüfen und bestätigen zu lassen.

**2.** Der Jahresbericht ist den Gesellschaftern und Anlegern auf der Homepage der Fondsverwaltung sowie auf Anfrage in Papierform zur Verfügung zu stellen.

**3.** Der Jahresbericht ist der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und der gemäß § 5 zu bestellenden Verwahrstelle unverzüglich nach der Erstellung zuzuleiten.

**4.** Die Fondsverwaltung hat die Erklärung über die gesonderte und einheitliche Feststellung der Besteuerungsgrundlagen fristgerecht bei den Finanzbehörden einzureichen. Sonderwerbungskosten (wie Reisekosten, Bewirtung oder Darlehenszinsen für eine evtl. teilweise Refinanzierung der

Kommanditeinlage) oder Sondereinnahmen muss jeder Gesellschafter bzw. Anleger spätestens am 30. 09. des auf ein Geschäftsjahr folgenden Jahres der Treuhandkommanditistin schriftlich bekanntgeben. Die durch eine verspätete Sonderwerbungskostenmeldung eventuell entstehenden Zusatzkosten hat der verspätet meldende Gesellschafter bzw. Anleger zu tragen.

**5.** Die mit der etwaigen Erstellung einer steuerlichen Ergänzungsbilanz einhergehenden Kosten hat derjenige Anleger zu tragen, auf dessen Antrag hin eine solche erfolgt.

### **§ 10 Ergebnisverteilung**

**1.** Ein Verlust wird im Verhältnis der Kapitalkonten I auf alle Kommanditisten und Anleger verteilt. Dieses Verhältnis gilt unabhängig von dem Zeitpunkt des Beitritts eines Kommanditisten und Anlegers; entsprechende Verlustzuweisungen sind deshalb – gegebenenfalls – in den Folgejahren unter den Kommanditisten und Anlegern auszugleichen. Die Zurechnung von Verlusten erfolgt in der Weise, dass die Verluste zunächst dem eingetretenen Kommanditisten und Anleger bis zur Gleichstellung mit zuvor eingetretenen Kommanditisten und Anleger zugeordnet werden. Danach erfolgt eine gleichmäßige Verteilung. Die Verluste werden auf den Verlustvortragskonten der Kommanditisten und Anleger gebucht; eine Nachschusspflicht besteht nicht.

**2.** Die auf den Kapitalkonten I der Kommanditisten und Anleger gebuchten Beträge werden ab dem ersten auf die jeweilige Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten bis 31. 12. 2017 mit 4,0 % p. a. und ab 01. 01. 2018 mit 5,0 % p. a. rechnerisch verzinst. Die aufgelaufenen Zinsen werden auf dem Verrechnungskonto der Kommanditisten und Anleger gutgeschrieben. Nicht von Gewinnen der Gesellschaft gedeckte Zinsgutschriften werden zugleich gemäß der in vorstehendem Absatz 1 niedergelegten Verteilungsregel auf den Verlustvortragskonten der Kommanditisten und Anleger gebucht.

3. Gewinne der Gesellschaft werden im Verhältnis der Kapitalkonten I solange ausschließlich auf die Verlustvortragskonten der Kommanditisten und Anleger verteilt, bis alle negativen Salden auf Verlustvortragskonten ausgeglichen sind.

4. Nach Ausgleich aller negativer Salden auf Verlustvortragskonten verbleibende Gewinne der Gesellschaft werden im Verhältnis der Kapitalkonten I der Kommanditisten und Anleger verteilt.

### § 11 Geschäftsführungs- und Haftungsvergütung, sonstige Vergütung

1. Die persönlich haftende Gesellschafterin erhält, vorbehaltlich der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung, eine jährliche Geschäftsführungs- und Haftungsvergütung in Höhe von EUR 1.800 (in Worten: Eintausendachthundert Euro), maximal jedoch 0,03 % des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr als Bemessungsgrundlage wie sie in den Anlagebedingungen näher definiert ist („**Bemessungsgrundlage**“), pro rata temporis zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

2. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält, vorbehaltlich der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung, als Entgelt für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,03 % der Bemessungsgrundlage.

3. Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Tätigkeit eine Vergütung nach näherer Vereinbarung des Treuhandvertrages und der Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### § 12 Entnahmen und Gewinnauszahlungen

1. Über die Entnahmen und Gewinnauszahlungen entscheidet die Fondsverwaltung.

2. Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Gesellschafter und Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

3. Über die Angemessenheit der Liquiditätsreserve entscheidet die Fondsverwaltung.

4. Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage im Falle der außerordentlichen Kündigung der Beteiligung durch die Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird. Im Falle der Beteiligung eines Treugeberkommanditisten bedarf die Rückgewähr der Einlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des Treugeberkommanditisten; Satz 2 gilt entsprechend.

5. Soweit Liquiditätsüberschüsse entnommen werden, welche den kumulierten handelsrechtlichen Jahresergebnissen entsprechen, werden diese in dem Verhältnis ausgekehrt, wie es der Gewinnverteilung gemäß § 10 entspricht. Die Entnahme erfolgt unabhängig von der steuerlichen Behandlung der Entnahme auf Ebene des Gesellschafters bzw. Anlegers, individuell berechnet für jeden Gesellschafter bzw. Anleger.

### § 13 Verfügungen über Gesellschaftsanteile

1. Die Veräußerung des Geschäftsanteils ist grundsätzlich nur zum 30. 06., 24:00 Uhr eines jeden Jahres möglich. Jeder Gesellschafter kann, vorbehaltlich des nachstehenden Absatzes 6, seinen Geschäftsanteil übertragen oder in sonstiger Weise darüber verfügen. Verfügungen über Teile des Geschäftsanteiles sind nur zulässig, wenn der verbleibende und der von der Verfügung betroffene Geschäftsanteil mindestens EUR 5.000 beträgt und durch 1.000 teilbar ist. Die Übertragung oder sonstige Verfügung über den Geschäftsanteil einschließlich der Verpfändung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Fondsverwaltung und der Treuhandkommanditistin, der die beabsichtigte Übertragung oder sonstige Verfügung zum Zwecke der Erteilung der Zustimmung in angemessener Zeit vorab schriftlich anzuzeigen ist. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden, als der stets ein fälliger Zahlungsanspruch der Gesellschaft oder der Treuhandkommanditistin gegen den Gesellschafter gilt. Für die erstmalige Verpfändung der Beteiligung zum Zwecke der Refinanzierung an ein inländisches Kreditinstitut gilt die Zustimmung als erteilt. Endet das Treuhandverhältnis zwischen der Treuhandkommanditistin und einem Treugeberkommanditisten gleich aus welchem Grunde und ist die Treuhandkommanditistin nach den Bestimmungen des Treuhandvertrages verpflichtet die treuhänderisch gehaltene Beteiligung auf den Treugeberkommanditisten oder auf einen von diesem benannten Ersatztreuhänder zu übertragen, so gilt die erforderliche Zustimmung als erteilt.

2. Im Falle der Übertragung oder des sonstigen Übergangs des Geschäftsanteils auf einen Dritten werden die Gesellschafterkonten unverändert und einheitlich fortgeführt.

3. Der übertragende Gesellschafter bzw. für diesen selbstschuldnerisch haftend der eintretende Gesellschafter stellt die Gesellschaft und die Gesellschafter von allen aus dem Übergang resultierenden Nachteilen, insbesondere von einem etwaigen Steuermehraufwand, frei.

4. Für Kosten einer Übertragung oder sonstigen Verfügung über Gesellschaftsanteile, insbesondere die Kosten der Handelsregistereintragungen, die der Fondsverwaltung im Einzelfall durch Dritte in Rechnung gestellt werden, haften im Verhältnis zur Gesellschaft der übertragende Gesellschafter und der Neugesellschafter gesamtschuldnerisch.

5. Die Übertragung von treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteilen durch die Treuhandkommanditistin ist nur zusammen mit der gleichzeitigen Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem mit dem jeweiligen Treugeberkommanditisten und der Treuhandkommanditistin abzuschließenden Treuhand- und Verwaltungsvertrag möglich. Für die bei der Übertragung von Kommanditanteilen der Treuhandkommanditistin im Einzelfall durch Dritte in Rechnung gestellten Kosten, haften der übertragende Treugeberkommanditist und der neu eintretende Treugeberkommanditist gesamtschuldnerisch. Im Übrigen gelten die Absätze 1 bis 4 sinngemäß.

6. Die Übertragung einer Kommanditbeteiligung an Dritte, um diesen die Übertragung eines Gewinns nach § 6b EStG zu ermöglichen, ist ausgeschlossen.

#### **§ 14 Erbfolge**

1. Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft von den verbleibenden Gesellschaftern mit den nachrückenden Erben des verstorbenen Gesellschafters fortgesetzt. Die Erben haben sich durch Vorlage eines notariellen Testaments nebst Eröffnungsprotokoll oder eines Erbscheines jeweils im Original oder in beglaubigter Kopie zu legitimieren.

2. Rücken mehrere Erben, die bislang noch nicht an der Gesellschaft beteiligt waren, in die Gesellschaftsstellung des Erblassers ein, so können sie die aus der Beteiligung des Erblassers resultierenden Stimm- und sonstigen Gesellschafterrechte nur einheitlich durch einen gemeinsamen Vertreter ausüben. Die Erben sind verpflichtet, unverzüglich einen solchen gemeinsamen Vertreter gegenüber der Gesellschaft zu benennen. Gemeinsamer Vertreter kann nur ein Gesellschafter / Erbe oder ein kraft Gesetzes zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der rechts-, wirtschafts- oder steuerberatenden Berufe sein.

3. Soll eine Auseinandersetzung unter den Erben erfolgen, müssen die sich nach Auseinandersetzung ergebenden einzelnen Gesellschaftsanteile (Nominalanlage) mindestens einen Betrag von EUR 5.000 aufweisen und durch 1.000 teilbar sein. Ist dies nicht möglich, kann eine Auseinandersetzung gegenüber der Gesellschaft nicht erfolgen und die Erben haben sich weiter durch einen einheitlichen Vertreter vertreten zu lassen.

4. Solange die Erben sich nicht gemäß Absatz 1 legitimiert haben und / oder ein gemeinsamer Vertreter gemäß Absatz 2 nicht bestellt ist, ruhen die Gesellschafterrechte der Erben mit Ausnahme des Rechts auf Gewinn- und Verlustbeteiligung.

5. Die vorstehenden Absätze 1 bis 4 gelten für die Treuhandkommanditeinlage eines Treugeberkommanditisten sinngemäß; der bzw. die Erben treten in diesem Falle im Wege der Gesamtrechtsnachfolge in das betreffende Treuhandverhältnis ein.

#### **§ 15 Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr**

1. Die Gesellschaft beginnt mit der Eintragung im Handelsregister. Ihre Dauer ist festgelegt bis zum Ende des fünfzehnten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase. Die Gesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss, welcher der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, um bis

zu fünf Jahre verlängert werden, wenn nach Einschätzung der Fondsverwaltung eine Liquidation nach Ablauf des vorbenannten Zeitraums aus wirtschaftlichen Gründen nicht im Interesse der Anleger liegt. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

2. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 01. Juli eines jeden Jahres und endet am 30. Juni. Das Geschäftsjahr bei Gründung bis zum darauffolgenden 30. Juni ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

#### **§ 16 Kündigung und Ausscheiden aus der Gesellschaft aus wichtigem Grund**

1. Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrages ist ausgeschlossen. Gesetzliche Rechte zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleiben unberührt. § 133 Absatz 2 und 3 HGB sind entsprechend anzuwenden. Durch die Kündigung eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, vielmehr scheidet der kündigende Gesellschafter aus der Gesellschaft aus.

2. Wird ein Gesellschafter zahlungsunfähig, wird über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt, so scheidet der betreffende Gesellschafter mit Eintritt des betreffenden Ereignisses aus der Gesellschaft – auch wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat – aus, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses oder der gerichtlichen Klage bedarf.

3. Wird gegen einen Gesellschafter oder sein Vermögen eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung aus einem nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titel in seinen Gesellschaftsanteil eingeleitet, so scheidet der betreffende Gesellschafter nach Ablauf von acht Wochen, gerechnet vom Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Zwangsvollstreckung an, aus der Gesellschaft – auch, wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat – aus, wenn nicht die Zwangsvollstreckungsmaßnahme innerhalb dieser Frist aufgehoben wird.

Ein Gesellschafter scheidet gleichermaßen in dem Zeitpunkt aus der Gesellschaft aus, in dem sich ein in § 3 Absatz 11 Satz 2 aufgeführter Umstand in seiner Person realisiert. Diese Tatsache ist seitens des Gesellschafters der Gesellschaft unverzüglich mitzuteilen.

**4.** Ein Gesellschafter, der Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt, scheidet mit Rechtshängigkeit der Klage aus der Gesellschaft aus, die auch in diesem Falle von den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt wird.

**5.** Ein Gesellschafter kann aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, wenn in seiner Person ein wichtiger Grund gemäß § 133 Absatz 1 und 2 HGB gegeben ist. Der ausscheidende Gesellschafter hat bei der Beschlussfassung kein Stimmrecht.

**6.** Der aufgrund Kündigung oder Ausschluss ausscheidende Gesellschafter erhält eine Abfindung gemäß § 17.

**7.** Die Absätze 1 bis 6 gelten entsprechend für die Treugeberkommanditisten mit der Maßgabe, dass in den dort genannten Fällen die Treuhandkommanditistin anteilig mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft ausscheidet, den sie treuhänderisch für den jeweils betroffenen Treugeberkommanditisten hält. Für die Kündigung eines Treugeberkommanditisten ist die Treuhandkommanditistin empfangsbevollmächtigt.

**8.** Die Treuhandkommanditistin ist zur teilweisen Kündigung ihrer treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung stets dann und insoweit berechtigt, als ein zwischen ihr und einem Treugeberkommanditisten bestehender Treuhandvertrag endet.

**9.** Unbeschadet der vorstehenden Regelungen scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin aus einem der in den Absätzen 1 bis 5 genannten Fälle erst mit der wirksamen Aufnahme einer neuen persönlich haftenden Gesellschafterin aus. In einem solchen Fall ist unverzüglich ein Gesellschafter-

beschluss nach Maßgabe von § 7 einzuholen, der mit einfacher Mehrheit über die Aufnahme eines oder mehrerer neuer persönlich haftender Gesellschafter in die Gesellschaft entscheidet.

**10.** Unbeschadet der vorstehenden Regelungen scheidet die geschäftsführende Kommanditistin aus einem der in den Absätzen 1 bis 5 genannten Fälle ebenfalls erst mit der wirksamen Aufnahme einer neuen geschäftsführenden Kommanditistin aus. In einem solchen Fall ist unverzüglich ein Gesellschafterbeschluss nach Maßgabe von § 7 einzuholen, der mit einfacher Mehrheit über die Aufnahme einer oder mehrerer neuer geschäftsführenden Kommanditisten in die Gesellschaft entscheidet.

### **§ 17 Abfindung, Anteilsbewertung, Auszahlung**

**1.** Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, erhält er für seine Beteiligung am Gesellschaftsvermögen eine Abfindung in Geld. Die Abfindung errechnet sich gemäß den Regelungen in Absatz 2.

**2.** Der Gesellschafter erhält ein Abfindungsguthaben in Höhe des Buchwertes seiner Beteiligung nach dem Stande vom 30. 06. des dem Ausscheiden vorangehenden Geschäftsjahres. Der Buchwert wird durch Saldierung sämtlicher Konten des Gesellschafters einschließlich seines Anteils an etwaigen gemeinschaftlichen Konten in der letzten Jahresschlussbilanz ermittelt. Stille Reserven, ein selbstgeschaffener Unternehmenswert sowie sonstige nicht bilanzierungsfähige Wirtschaftsgüter bleiben ebenso außer Betracht, wie schwebende Geschäfte oder der Unternehmensertrag. Die Höhe des Abfindungsguthabens ist begrenzt auf den Betrag der von ihm geleisteten Einlage, jeweils abzüglich zwischenzeitlicher Entnahmen, zuzüglich des anteiligen Gewinnes und abzüglich eines etwaigen anteiligen Verlustes.

**3.** Das Abfindungsguthaben ist – vorbehaltlich nachfolgend geregelter Stundungsanspruch – vier Wochen

nach Wirksamwerden des Ausscheidens des Gesellschafters in einem Betrag zur Zahlung fällig.

Sofern die Liquiditätslage der Gesellschaft eine Auszahlung eines Abfindungsanspruches nicht zulässt, ist der Anspruch in drei gleichen Jahresraten, die Erste zum Ende des auf die vorstehend geregelte Fälligkeit folgenden Geschäftsjahres und die weiteren zum Ende der folgenden Geschäftsjahre, fällig. Eine Verzinsung ist nicht geschuldet. Mehrere fällige Abfindungsansprüche sind gleich zu behandeln. Einen sich zu Lasten des ausscheidenden Gesellschafters ergebenden Negativsaldo muss dieser der Gesellschaft bis zum Höchstbetrag seiner nicht geleisteten bzw. durch eine Rückgewähr zurückgeführten Einlage binnen vier Wochen nach Anforderung durch die Geschäftsführung einzahlen. Zahlt er innerhalb dieser Frist nicht, hat er den fälligen Betrag ab dem Fälligkeitszeitpunkt mit 5 % p. a. über dem Basiszins der Europäischen Zentralbank (EZB) zu verzinsen.

**4.** Sicherheitsleistung für die Zahlung des Abfindungsguthabens kann der ausscheidende Gesellschafter nicht verlangen.

**5.** Die Bestimmungen der Absätze 1 bis 4 gelten für Treugeberkommanditisten sinngemäß mit der Maßgabe, dass sich die Ansprüche desselbigen unmittelbar gegen die Gesellschaft richten.

### **§ 18 Liquidation**

**1.** Zum Liquidator (auch für den Fall einer Nachliquidation) wird die gemäß § 5 zu bestellende Fondsverwaltung bestimmt. Ihre Vergütung richtet sich nach den Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**2.** Die Liquidation der Gesellschaft vollzieht sich nach den gesetzlichen Regelungen, insbesondere des KAGB, sowie gemäß den nachfolgenden Absätzen.

3. Zur Berichtigung der Schulden und zur Rückerstattung der Einlagen ist das Gesellschaftsvermögen in Geld umzusetzen und sofern aus Sicht des Liquidators erforderlich, das Verlustvortragskonto auszugleichen.

4. Aus dem Gesellschaftsvermögen sind sodann die Gläubiger der Gesellschaft zu befriedigen (vgl. §§ 149 Satz 1, 161 Absatz 2 HGB).

5. Aus dem nach der Befriedigung der Gläubiger verbleibenden Gesellschaftsvermögen sind zunächst die noch nicht zurückbezahlten Einlagen der Gesellschafter und Anleger (Kapitalkonten I) zurückzuerstatten und das Verrechnungskonto sowie – sofern noch nicht nach Absatz 3 geschehen – das Verlustvortragskonto auszugleichen. § 12 Absatz 4 gilt entsprechend.

6. Verbleibt nach der Befriedigung der Gesellschaftsgläubiger und nach der Rückerstattung der Einlagen ein Überschuss, so gebührt er den Gesellschaftern und Anlegern nach Maßgabe des § 10 des Gesellschaftsvertrages.

### § 19 Gesellschaftsinterne Kommunikation

1. Die Geschäftsführung, die Treuhandkommanditistin, die Fondsverwaltung und die gemäß § 5 zu bestellende Verwahrstelle stellen den Gesellschaftern und Anlegern die nach diesem Vertrag geschuldeten Berichte, Informationen, Daten und Anfragen grundsätzlich in Form von dauerhaften Datenträgern, computergestützter e-Kommunikation oder Logins unter Beachtung der insoweit bestehenden gesetzlichen Regelungen zur Verfügung.

2. Jeder Gesellschafter bzw. Anleger kann darauf bestehen, dass die an ihn zu versendenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen ihm in gedruckter Form zugehen müssen, soweit die §§ 167, 297 und 300 KAGB nicht ausdrücklich die computergestützte e-Kommunikation für den Einzelfall erlauben. Dieser Wunsch ist der Fondsverwaltung schriftlich mitzuteilen.

3. Jeder Gesellschafter bzw. Anleger ist verpflichtet, die Gesellschaft über jede Änderung seiner ladungsfähigen Anschrift sowie E-Mail-Adresse unverzüglich schriftlich zu informieren.

### § 20 Wettbewerbsverbot

Die Gesellschafter und Anleger sowie deren gesetzliche Vertreter sind von dem Wettbewerbsverbot gemäß § 112 HGB befreit und unterliegen, soweit gesetzlich zulässig, auch im Übrigen keinem Wettbewerbsverbot.

### § 21 Erfüllungsort und Gerichtsstand, anwendbares Recht

Erfüllungsort für alle sich aus diesem Gesellschaftsvertrag oder aufgrund dieses Vertrages ergebenden Ansprüche ist – soweit gesetzlich zulässig – Erlangen. Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag, aufgrund dieses Vertrages oder in Zusammenhang mit diesem Gesellschaftsvertrag ergebenden Streitigkeiten ist – soweit gesetzlich zulässig – Erlangen. Der Gesellschaftsvertrag und alle Ansprüche aus und im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern sowie zwischen den Gesellschaftern untereinander, einschließlich deliktischer Ansprüche, unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

### § 22 Schlussbestimmungen

1. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie alle das Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen der Gesellschafter bzw. Anleger untereinander und mit der Gesellschaft bedürfen der Schriftform, soweit nicht kraft zwingenden Gesetzes eine strengere Form vorgeschrieben ist. Auf das Schriftformerfordernis kann nur schriftlich verzichtet werden.

2. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages oder eine künftig in ihm aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit

später verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Das gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke werden die Gesellschafter eine angemessene Regelung beschließen, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Gesellschafter gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten.

Erlangen, den 12. 08. 2016

ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH

---

Michiko Schöllner

---

Dirk Meißner

ZBI Fondsmanagement AG

---

Michiko Schöllner

---

Dirk Meißner

Erlanger Consulting GmbH

---

Christine Kasanmascheff

### 15.3. TREUHANDVERTRAG

betreffend die Beteiligung an der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft zwischen der

#### Erlanger Consulting GmbH

– nachstehend „**Treuhänderin**“ genannt – und den der

#### ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

jeweils mittelbar beitretenden Kommanditisten – nachstehend „**Treugeber**“ genannt –

wird der nachfolgende Treuhandverwaltungsvertrag geschlossen. Die nachstehenden Vertragsbedingungen regeln die Rechtsbeziehungen zwischen der Treuhänderin und dem jeweiligen Treugeber, der entsprechend dem Beteiligungsangebot der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (nachfolgend „**Gesellschaft**“ genannt) dieser mittelbar über die Treuhänderin beitrifft.

Von dem Begriff des Treugebers sind, soweit sich aus der unmittelbaren Beteiligung nicht zwingend etwas anderes ergibt, in dem Kontext dieses Vertrages auch diejenigen Gesellschafter erfasst, die auf Grundlage von § 9 Ziffer 1 dieses Vertrages als Direktkommanditisten der Gesellschaft im Handelsregister eingetragen werden und das Treuhandverhältnis sich insoweit in eine unechte Verwaltungstreuhand wandelt.

#### § 1 Gegenstand des Treuhandvertrages

1. Die Treuhänderin wird sich im Außenverhältnis im eigenen Namen, im Innenverhältnis aber im Auftrag und für Rechnung des Treugebers nach Maßgabe des § 3 des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft an

dieser in Höhe des in der jeweiligen Beitrittserklärung eines Treugebers angegebenen Betrages beteiligen.

2. Die Treuhänderin wird die Beteiligung des Treugebers zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugeber aufgrund gleichlautender Verträge nach außen als einheitliche Beteiligung halten. Die Treugeber bilden keine Innengesellschaft bürgerlichen Rechts.

3. Der Treugeber trägt in Höhe seiner Beteiligung das anteilige wirtschaftliche Risiko wie ein im Handelsregister eingetragener Kommanditist und nimmt nach Maßgabe der Beitrittserklärung und des Gesellschaftsvertrages am Gewinn und Verlust der Gesellschaft teil. Er haftet, insbesondere auch im Verhältnis zu anderen Treugebern, nur quotale in Höhe seiner anteiligen Beteiligung. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Treugeber ist ausgeschlossen. Die sich aus der Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugeber.

4. Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft ist den Parteien bekannt und Grundlage des Treuhandvertrages. Diejenigen Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages, welche die Rechtsbeziehung zwischen der Treuhänderin und den Treugebern betreffen, sind als Anlage Bestandteil dieses Vertrages.

5. Im Fall abweichender oder sich widersprechender Regelungen, gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages vorrangig.

#### § 2 Abschluss des Treuhandvertrages

Das Treuhandverhältnis wird durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) durch den jeweiligen Treugeber und deren Annahme durch die Treuhänderin geschlossen. Seitens des Treugebers wird auf den Zugang der Annahmeerklärung verzichtet, sodass der Treuhandvertrag mit der Annahme durch die Treuhänderin zustande kommt. Über die Annahme wird die Treuhänderin den Treugeber informieren.

#### § 3 Einzahlung der Einlagen, Beitritt zur Gesellschaft

1. Nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin ist der Treugeber verpflichtet, die gezeichnete Einlage zu den in der Beitrittserklärung vereinbarten Terminen bzw. wie in § 3 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrages niedergelegt bzw. nach Anforderung der Fondsverwaltung und gegebenenfalls in Teilbeträgen auf das Treuhandkonto einzuzahlen.

2. Unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung durch den Treugeber wird die Treuhänderin gegenüber der Geschäftsleitung der Gesellschaft den Beitritt gemäß § 3 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrages erklären und das Einvernehmen der Geschäftsleitung erbitten.

3. Kommen die Treugeber ihrer Verpflichtung nicht, nur teilweise oder nicht fristgemäß nach, so kann die Fondsverwaltung nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages Verzugszinsen in Höhe des gesetzlichen Verzugszinsatzes von dem jeweiligen säumigen Treugeber erheben. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt unberührt.

4. Kommt ein Treugeber seiner Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe nach, so ist die Treuhänderin auch berechtigt, von diesem Treuhandvertrag zurückzutreten. Die Fondsverwaltung gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrages ist ermächtigt, den säumigen Treugeber gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages aus der Gesellschaft auszuschließen.

5. Der Abfindungsanspruch eines ausscheidenden Treugebers kann ausschließlich gegen die Gesellschaft geltend gemacht werden. Hat der ausscheidende Treugeber Einlagen erbracht, die von der Treuhänderin noch nicht an die Gesellschaft weitergeleitet wurden, darf die Gesellschaft die Zahlung solange verweigern, bis die Treuhänderin die Einlage an sie weitergeleitet hat.

## § 4 Rechte und Pflichten der Treuhänderin

1. Die Treuhänderin ist als fremdnützige Verwaltungstreuhänderin tätig. Sie darf gegenüber Dritten die Beteiligung des Treugebers nur mit dessen ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung offenlegen, soweit eine solche Offenlegung nicht zwingend gesetzlich insbesondere gegenüber der Finanzverwaltung vorgeschrieben ist.

2. Die Treuhänderin ist verpflichtet, das im Rahmen ihrer Treuhandaufgaben erworbene Vermögen von ihrem eigenen getrennt zu halten und zu verwalten. Sie wird alles, was sie aufgrund dieses Treuhandverhältnisses und aufgrund ihrer Rechtsstellung als Treuhandkommanditistin erlangt, an die Treugeber herausgeben, soweit dieser Vertrag nichts anderes vorsieht.

3. Die Treuhänderin führt im Rahmen ihres Treuhandauftrages die in dem Gesellschaftsvertrag vorgesehenen Kapitalkonten für die von ihr vertretenen Treugeber und ist verpflichtet, die jährlichen Sonderbetriebsausgaben oder -werbungskosten und eventuelle Sonderbetriebseinnahmen spätestens zum 31. 08. eines Geschäftsjahres mit Fristsetzung abzufragen. Der Treugeber ist verpflichtet, der Treuhänderin die entsprechenden Daten rechtzeitig zu übermitteln. Die Treuhänderin übernimmt keine Haftung für Fristversäumnis aufgrund verspäteter Abgabe bzw. auch nicht für nicht gemachte Angaben seitens des Treugebers.

4. Die Treuhänderin ist verpflichtet, die auf dem Treuhandkonto gemäß § 3 Absatz 1 einbezahlten Einlagen umgehend nach Eingang auf ein für die Gesellschaft geführtes Konto zu überweisen.

## § 5 Rechte der Treugeber

1. Die nach dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft einem Kommanditisten zustehenden Rechte, insbesondere sein Stimmrecht, kann der Treugeber nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages selbst oder durch nach dem Gesellschaftsvertrag taug-

liche, von ihm bestimmte Bevollmächtigte wahrnehmen. Zu diesem Zweck bevollmächtigt die Treuhänderin hiermit den jeweiligen Treugeber, die entsprechend seiner Kommanditeinlage anteilig auf ihn entfallenden Rechte im Namen der Treuhänderin auszuüben.

2. Ermächtigt der Treugeber die Treuhänderin zur Wahrnehmung der Gesellschafterrechte, hat die Treuhänderin allen Weisungen des Treugebers Folge zu leisten; der Treugeber soll der Treuhänderin pro Gesellschafterversammlung zu jedem Tagesordnungspunkt konkrete Weisungen erteilen. Differieren die Weisungen der verschiedenen, von der Treuhänderin vertretenen Treugeber, so ist die Treuhänderin verpflichtet und berechtigt, ihre Rechte entsprechend den unterschiedlichen Weisungen unterschiedlich auszuüben (gesplittete Stimmabgabe nach dem Verhältnis der Treuhandbeteiligungen).

3. Soweit Weisungen nicht erteilt worden sind, ist die Treuhänderin berechtigt, selbständig nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Abweichend davon darf die Treuhänderin die mittelbaren Stimmrechte eines Treugebers nur nach vorheriger Weisung durch den betreffenden Treugeber ausüben, sofern die Beschlussfassung eine Änderung der Anlagebedingungen betrifft, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Rechte der Treugeber führt.

4. Die Treuhänderin tritt hiermit ihre Ansprüche auf den festgestellten Gewinn, die beschlossenen Entnahmen und den Liquidationserlös sowie dasjenige, was ihr im Falle ihres Ausscheidens oder der Beendigung der Gesellschaft hinsichtlich des einzelnen Treugebers zusteht, in dem Umfang an den Treugeber ab, wie diesem die Ansprüche anteilmäßig entsprechend seiner mittelbaren Beteiligung am Kommanditkapital der Gesellschaft gebühren. Der Treugeber nimmt die Abtretung hiermit an.

5. Die Treuhänderin bleibt ermächtigt, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen einzuziehen. Die Treuhänderin ist verpflichtet, die Auszahlungen gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages an die Treugeber weiterzuleiten.

## § 6 Vergütung der Treuhänderin

1. Die Treuhänderin erhält für die Leistungen, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,1785 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer.

2. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen 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. Die Treuhänderin ist berechtigt, monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

4. Zusätzlich erhält die Treuhänderin für ihre Dienstleistungen nach diesem Vertrag von der die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft, der ZBI Fondsmanagement AG, eine Grundvergütung gemäß gesonderter Vereinbarung.

## § 7 Haftung der Treuhänderin

1. Die Treuhänderin haftet nur für die ordnungsgemäße Erfüllung der ihr nach diesem Vertrag zugewiesenen Aufgaben. Zu ihren Aufgaben gehört weder die Prüfung des Verkaufsprospekts der Gesellschaft sowie weiterer, im Rahmen des Vertriebsanzeigeverfahrens erstellter Unterlagen, noch die

Überwachung der Gesellschaft, der Komplementärin, der Verwahrstelle, der Fondsverwaltung oder der sonstigen Geschäftsbesorger der Gesellschaft. Sie ist für die Treugeber weder prüferisch noch beratend tätig.

**2.** Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sind von der Treuhänderin mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes wahrzunehmen. Die Ausführung von Weisungen des Treugebers stellt die Treuhänderin von jeder Verantwortlichkeit frei, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

**3.** Die Treuhänderin, ihre Organe und Erfüllungsgehilfen haften nur, soweit ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann. Davon ausgenommen ist die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Dies gilt auch für ein vor dem Abschluss dieses Treuhandvertrags liegendes Verhalten der Treuhänderin, ihrer Organe sowie ihrer Erfüllungsgehilfen.

**4.** Ansprüche gegen die Treuhänderin aus Schäden infolge nicht vorsätzlicher und nicht grob fahrlässiger Verletzungen ihrer Sorgfaltspflicht verjähren 6 Monate nach Kenntnis des Treugebers, ohne Rücksicht auf Kenntnis 12 Monate nach Eintritt des Schaden stiftenden Ereignisses. Davon ausgenommen ist die Verjährung betreffend die Ansprüche resultierend aus einer Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit.

Soweit auf Kenntnis des Treugebers abgestellt wird, genügt die Möglichkeit der Kenntnisnahme der tatsächlichen Umstände, die eine Haftung der Treuhänderin begründen. Die Möglichkeit wird unwiderleglich vermutet, wenn die Umstände sich aus dem Geschäftsbericht der Gesellschaft oder einem schriftlichen Bericht der Treuhänderin ergeben. Die Frist beginnt mit Ende des achten Tages nach der Absendung des jeweiligen Berichtes an die zuletzt schriftlich bekanntgegebene Adresse des Treugebers.

**5.** Die Treuhänderin hat Anspruch auf Freistellung von allen Verbindlichkeiten, die ihr im Zusammenhang mit dem Erwerb und der pflichtgemäßen treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung des Treugebers entstehen. Sie ist ausgeschlossen, wenn der Kapitalanteil des Treugebers auf das Gesellschaftskonto, zuzüglich etwaiger, nach dem Gesellschaftsvertrag oder Gesetz bestehender Ansprüche eingezahlt und dem Treugeber nicht gemäß § 172 HGB zurückgewährt worden ist.

### **§ 8 Übertragung der Beteiligung, Rechtsnachfolge**

**1.** Der Treugeber kann seine von der Treuhänderin für ihn gehaltene Beteiligung mit Zustimmung der Treuhänderin und dem gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrages zur Fondsverwaltung berufenen Dritten ganz oder teilweise auf einen Dritten übertragen oder diese verpfänden. Ein Erwerber tritt mit allen Rechten und Pflichten an die Stelle des bisherigen Treugebers. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Für eine erstmalige Verpfändung zum Zwecke der Refinanzierung an ein inländisches Kreditinstitut gilt die Zustimmung als erteilt.

**2.** Die Zulässigkeit der Übertragung oder sonstigen Verfügung über eine Beteiligung mit direkter Eintragung des Gesellschafters im Handelsregister richtet sich ausschließlich nach den diesbezüglichen Regelungen des Gesellschaftsvertrages.

**3.** Stirbt ein Treugeber so gehen alle Rechte aus diesem Vertrag auf seine Rechtsnachfolger über. Sind mehrere Rechtsnachfolger vorhanden, so haben diese ohne Aufforderung einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen, der gegenüber der Treuhänderin und der Gesellschaft für alle Rechtsnachfolger nur einheitlich handeln kann. Bis zu dessen Bestellung kann die Treuhänderin Zustellungen an jeden Rechtsnachfolger vornehmen mit Wirkung für und gegen jeden anderen Rechtsnachfolger. Weisungen der Rechtsnachfolger braucht die Treuhänderin bis zur Bestellung

des gemeinsamen Bevollmächtigten nur zu berücksichtigen, wenn diese von allen Rechtsnachfolgern einheitlich ergehen. Die Erben eines verstorbenen Treugebers haben sich gegenüber der Treuhänderin durch Vorlage eines Erbscheins oder eines notariell Testaments nebst Eröffnungsprotokoll, jeweils im Original oder in beglaubigter Kopie, zu legitimieren.

### **§ 9 Umwandlung des Treuhandverhältnisses**

**1.** Der Treugeber ist berechtigt sowie im Falle der Beendigung dieses Vertrages gemäß § 10 verpflichtet, sich selbst anstelle der Treuhänderin mit der von dieser bisher für ihn gehaltenen Kommanditeinlage in das Handelsregister eintragen zu lassen und die gesamte Kommanditeinlage auch im Außenverhältnis zu übernehmen. Macht der Treugeber von diesem Recht Gebrauch, nimmt die Treuhänderin die Rechte des bisherigen Treugebers fortan als unechte Verwaltungstreuhänderin wahr. Die Regelungen dieses Vertrages gelten fort, soweit sich aus der unmittelbaren Beteiligung nicht zwingend etwas anderes ergibt.

**2.** Die Treuhänderin tritt hiermit eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage unter der aufschiebenden Bedingung der Umwandlung des Treuhandverhältnisses auf Verlangen des Treugebers und der Eintragung des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister an den Treugeber ab, dieser nimmt die Abtretung an.

### **§ 10 Beendigung des Treuhandverhältnisses**

**1.** Das Treuhandverhältnis wird auf die Dauer der Gesellschaft geschlossen. Die Zulässigkeit der Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Im Falle der Kündigung ist die Treuhänderin – vorbehaltlich der nachfolgenden Ziffer 2 – stets berechtigt, die Umwandlung der Beteiligung des Treugebers in eine unmittelbare Beteiligung (§ 9) zu verlangen, wenn nicht der Treugeber einen anderen Treu-

händer bestellt und dieser eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage übernimmt und im Handelsregister eingetragen ist.

**2.** Ein Recht zur Kündigung aus wichtigem Grunde besteht insbesondere, soweit die Treuhänderin einen Insolvenzantrag über ihr Vermögen stellt, wenn bei Insolvenzantragstellung durch einen Gläubiger der Treuhänderin das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Treuhänderin eröffnet wird, wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhänderin mangels Masse abgelehnt wird oder wenn von Privatgläubigern der Treuhänderin Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in den Kommanditanteil angebracht werden.

Unter der aufschiebenden Bedingung der Kündigung des Treuhandvertrages aus den vorstehend benannten Gründen tritt die Treuhänderin hiermit eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage unter der weiteren aufschiebenden Bedingung der Eintragung des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister an den Treugeber ab. Dieser nimmt die Abtretung an.

**3.** Das Treuhandverhältnis endet ohne dass es einer Kündigung bedarf,

**a)** Ablehnung der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhänderin mangels Masse oder der Vollstreckung in die Beteiligung der Treuhänderin;

**b)** wenn der Treugeber von seinem Recht auf Umwandlung der Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung an der Gesellschaft Gebrauch gemacht hat, mit Eintragung des Treugebers im Handelsregister. § 9 Absatz 1 bleibt hinsichtlich weiter bestehender Verwaltungstreuhandenschaft unberührt;

**c)** wenn im Zeitpunkt des Zugangs einer Kündigung der Treugeber nicht als Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist, mit Eintragung des Treugebers im Handelsregister;

**d)** in allen anderen Fällen mit Beendigung der Liquidation der Gesellschaft.

Unter der aufschiebenden Bedingung des Eintritts der Voraussetzungen der Teilziffern a) oder c) tritt die Treuhänderin hiermit eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage unter der weiteren aufschiebenden Bedingung der Eintragung des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister an den Treugeber ab. Dieser nimmt die Abtretung an.

**4.** Die in diesem Vertrag vereinbarten oder genannten Vergütungsansprüche der Treuhänderin bleiben von der Umwandlung einer treuhänderischen Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung und von einer Beendigung des Treuhandvertrages gleich zu welchem Zeitpunkt unberührt.

## § 11 Schlussbestimmungen

**1.** Sollten Bestimmungen dieses Treuhandvertrages gleich aus welchem Grund ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen bzw. Teile dieses Vertrages nicht berührt. Die Parteien sind verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die im rechtlichen und wirtschaftlichen Gehalt der rechtsunwirksamen Bestimmung und dem Gesamtzweck des Vertrages entspricht. Gleiches gilt, wenn sich nach Abschluss des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergibt. Ergänzend gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages.

**2.** Erfüllungsort für sämtliche Leistungen der Treuhänderin und der Treugeber ist der Sitz der Treuhänderin. Ausschließlicher Gerichtsstand für Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist ebenfalls der Sitz der Treuhänderin, soweit eine Gerichtsstandsvereinbarung im Verhältnis der Vertragsparteien zueinander zulässig ist.

**3.** Schriftliche Mitteilungen der Treuhänderin an die zuletzt schriftlich bekannt gegebene Anschrift der Treugeber gelten nach dem gewöhnlichen Postlauf als dem Treugeber zugegangen.

**4.** Der Treugeber ist verpflichtet, sämtliche Änderungen bezüglich der Daten zu seiner Person (Wohnsitz, Anschrift Finanzamt, Steuernummer) unverzüglich der Treuhänderin schriftlich mitzuteilen.

---

Treugeber

Erlanger Consulting GmbH  
(Treuhänderin)

---

gez. Christine Kasanmascheff





# 16

Glossar

## **AfA / Absetzung für Abnutzung**

Steuerrechtlich zu ermittelnde Wertminderung eines Wirtschaftsgutes, die das zu versteuernde Einkommen senkt, ohne dass damit Auszahlungen verbunden sind. Mit Hilfe der Abschreibungen werden die Anschaffungskosten der Wirtschaftsgüter über die Nutzungsdauer verteilt und in der jeweiligen Höhe als Aufwand behandelt.

## **Ausgabeaufschlag**

Der Ausgabeaufschlag ist ein Aufgeld bzw. eine Gebühr, die auf Ebene der Fondsgesellschaft in Höhe von 3,0 % auf das Emissionskapital (Kommanditeinlage) zu leisten ist. Mit diesem Aufgeld wird ein Teil der Vertriebskosten der Vermögensanlage abgedeckt.

## **AIF**

Als Alternativer Investmentfonds werden nach dem ab dem 22. Juli 2013 geltenden Kapitalanlagegesetzbuch alle Investmentvermögen qualifiziert, die nicht die Anforderungen der Richtlinie 2009 / 65 / EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Juli 2009 zur Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften betreffend bestimmte Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) erfüllen. Als ein Investmentvermögen wird insoweit jeder Organismus für gemeinsame Anlagen bezeichnet, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren und der kein operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors ist. Eine Anzahl von Anlegern im vorbezeichneten Sinne ist gegeben, wenn die Anlagebedingungen, die Satzung oder der Gesellschaftsvertrag des Organismus die Anzahl möglicher Anleger nicht auf einen Anleger begrenzt.

## **AIFM-Richtlinie**

Die Richtlinie 2011 / 61 / EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds, auch AIFM-Richtlinie genannt, ist eine EU-Richtlinie, die am 11. 11. 2010 vom Europäischen Parlament angenommen wurde. In dieser Richtlinie werden die Verwalter alternativer

Investmentfonds reguliert. Betroffen sind sowohl Verwalter mit Sitz in der EU als auch Verwalter aus Drittländern, die ihre Fonds in der EU vertreiben möchten. Die Richtlinie wurde mit Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuches am 22. Juli 2013 im deutschen Recht implementiert (siehe auch nachfolgend KAGB).

## **Anlageobjekt**

Vermögensgegenstände, zu deren voller oder teilweiser Finanzierung die von den Investoren einbezahlten Mittel unmittelbar bestimmt sind. Im Falle der geplanten Immobilieninvestition über Immobilien-Gesellschaften sind die Immobilien-Gesellschaften das Anlageobjekt. Sollte es entgegen der derzeitigen Planung zu einer unmittelbaren Immobilieninvestition kommen, wären die direkt erworbenen Immobilien das Anlageobjekt.

## **Anleger**

Als Anleger werden im Kontext dieses Verkaufsprospektes sowohl mittelbar über die Treuhandkommanditistin wie auch unmittelbar als im Handelsregister eingetragene Direktkommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligte Personen bezeichnet (auch „Investoren“).

## **Anschaffungskosten**

Summe aller Aufwendungen für den Immobilieneinkauf. Diese setzen sich unter anderem aus dem Kaufpreis der Immobilien und den sonstigen übernommenen Leistungen wie Kosten der Vertragsvermittlung, des Vertragsabschlusses, der Besichtigung sowie Steuern, die mit der Anschaffung zusammenhängen (z. B. Grunderwerbsteuer) und den anschaffungsnahen Aufwendungen zusammen.

## **Asset Deal / Share Deal**

Bei Durchführung eines Asset Deals erwirbt der Käufer eines Anlageobjektes ein spezifisches Wirtschaftsgut. Dem steht der Share Deal gegenüber, bei welchem der Erwerber von dem Verkäufer Anteile an einer zum Verkauf stehenden Gesellschaft erwirbt. Mit dem Erwerb der Anteile an dem Unternehmen gehen sodann auch alle damit einhergehenden Rechte und Pflichten

auf den Käufer über. Bei dem Erwerb der Mehrheit von Anteilen einer Gesellschaft erhält der Käufer in der Regel einen Beherrschungsanspruch über die betroffene Gesellschaft sowie deren Vermögen.

## **Ausschüttung / Auszahlung / Entnahme**

Die vorhandenen Liquiditätsüberschüsse werden, vorbehaltlich der am Laufzeitende an die KVG zu zahlenden Performance Fee (vgl. u. a. Kapitel 2.4., „Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft“), regelmäßig an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Kommanditeinlage ausgezahlt. Über die Höhe der Entnahmen beschließt die Fondsverwaltung. Die Entnahme ist nicht zwingend identisch mit dem handelsrechtlichen Gewinn der Fondsgesellschaft. Dieser kann höher oder niedriger sein als die Auszahlung.

## **BaFin**

Kürzel für „Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht“. Zuständige Aufsichtsbehörde für die KVG sowie die Fondsgesellschaft.

## **Beitrittserklärung**

Vereinbarung, mit welcher der Anleger der Fondsgesellschaft beitrifft, auch „Zeichnungsschein“ genannt.

## **Bemessungsgrundlage**

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt gemäß der diesbezüglichen Regelung der Anlagebedingungen in ihrer aktuell gültigen Fassung (vgl. Kapitel 15.1., „Anlagebedingungen des ZBI WohnWert 1“) 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.

### **Bewirtschaftungsphase**

Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in welchem die Fondsgesellschaft die angekauften Immobilien bewirtschaftet und damit Erträge für den Fonds generiert. Es werden grundsätzlich keine Investitionen mehr getätigt.

### **Blind Pool**

Bei einem Blind Pool wissen die Anleger zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung noch nicht, in welche Projekte (Immobilien) ihr Kapital investiert wird. Das heißt, dass die Immobilien noch nicht, beziehungsweise erst zum Teil angekauft sind, so dass der tatsächliche Gegenstand der Investitionen noch nicht oder nicht vollständig feststeht.

### **Due Diligence**

Detaillierte und umfangreiche Überprüfung von zumeist steuerlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und / oder technischen Gegebenheiten bei Immobilien im Vorfeld einer Investitionsentscheidung.

### **Eigenkapital**

Summe des von allen Gesellschaftern einer Gesellschaft erbrachten Kapitals.

### **Fondsgesellschaft**

Die Gesellschaft (ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft), an der die Anleger mit ihrer jeweiligen Kommanditeinlage oder über die Treuhandkommanditistin als Treugeber beteiligt sind.

### **Geschäftsführende Gesellschafter(in),**

siehe Geschäftsführende Kommanditist(in).

### **Geschäftsführende Kommanditist(in)**

Eine Kommanditistin (siehe dazu auch Kommanditist(in)), die für die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft zuständig ist, soweit die Geschäftsführung der nicht auf eine Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen ist.

### **Gesetzestexte und Verordnungen** (Abkürzungen)

AO	Abgabeordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BStBl I und II	Bundessteuerblatt I und II
ErbStG	Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz
EStG	Einkommensteuergesetz
GewStG	Gewerbsteuergesetz
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
UStG	Umsatzsteuergesetz

### **Immobilien-Gesellschaft**

Im vorliegenden Falle wird darunter eine Beteiligungsgesellschaft (Tochtergesellschaft) des ZBI WohnWert 1 verstanden.

### **Instandhaltung / Instandsetzung**

Alle baulichen Maßnahmen, die erforderlich sind, um das Mietobjekt im funktionsfähigen Zustand zu erhalten sowie die Behebung von baulichen Mängeln beziehungsweise die Durchführung von Wert steigernden Maßnahmen, die zur Wiederherstellung oder Verbesserung des Gebrauchs dienen.

### **Investitionsphase**

Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in dem die Fondsgesellschaft Investitionen tätigt, also Immobilien oder Beteiligungen ankauft. Die Investitionsphase endet grundsätzlich mit Erreichen der Vollinvestition, also wenn das verfügbare Kapital investiert ist.

### **Investor**

Als Investor ist der Anleger der Fondsgesellschaft bezeichnet (siehe auch vorstehend „Anleger“).

### **Juristische Personen**

Unter juristische Personen sind Personenvereinigungen zu verstehen, die rechtlich verselbständigt sind, insbesondere Kapitalgesellschaften.

### **KAGB**

Das Kapitalanlagegesetzbuch implementiert die Vorgaben der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011 / 61 / EU über die Verwalter Alternativer Investmentfonds vom 30. 10. 2012). Durch das Kapitalanlagegesetzbuch wurde das deutsche Investmentrecht umfassend neu ausgestaltet. Es trat zum 22. Juli 2013 in der Bundesrepublik Deutschland in Kraft und brachte eine umfassende Neuordnung des vormals grauen Kapitalmarktes mit sich, der sich in Folge einer Vielzahl komplexer regulatorischer Anforderungen stellen musste.

### **Kapitalgesellschaft**

Kapitalgesellschaften wie z. B. GmbH oder AG sind juristische Personen und sind kraft Rechtsform gewerblich tätig. Ihre Einkünfte unterliegen grundsätzlich der Gewerbesteuer, der Körperschaftsteuer sowie dem Solidaritätszuschlag.

### **Kapitalkonto I und II**

Für jeden Gesellschafter der Fondsgesellschaft werden zur Erfassung seiner Anteile an den Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten handelsrechtliche Kapitalkonten geführt. Diese dienen unter anderem zur Bestimmung des Auseinandersetzungsguthabens. Die für Zwecke der Besteuerung des Gesellschafters zu führenden steuerlichen Kapitalkonten des Gesellschafters können von den handelsrechtlichen Kapitalkonten abweichen. Im Einzelnen wird ein unveränderliches Kapitalkonto I geführt, das die Höhe der Beteiligung ausweist, ein Kapitalkonto II das den geleisteten Ausgabeaufschlag erfasst, sowie als Unterkonten des Kapitalkontos I ein Verrechnungskonto für sämtliche, nicht die Kapitalkonten I und II betreffenden finanziellen Vorfälle zwischen der Fondsgesellschaft und den Anlegern, sowie ein Verlustvortragskonto zur Verbuchung von Verlusten.

### **Kapitalkontoverzinsung**

Für jeden Gesellschafter wird ein Kapitalkonto I für das Kommanditkapital geführt. Der Stand dieses Kontos ist Grundlage für die Ergebnisbeteiligung

des Investors und die Durchführung von Entnahmen / Auszahlungen. Im Prospekt genannte Zinssätze geplanter Entnahmen / Auszahlungen entsprechen nicht der Verzinsung einer Spareinlage, sondern sind eine rechnerische Größe im Rahmen der Gewinnverteilung.

### **Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Bezeichnung einer Gesellschaft, der die Verwaltung von Alternativen Investmentvermögen oder OGAW obliegt. Sie verantwortet u. a. deren Risiko- und Portfoliomanagement und benötigt zur Wahrnehmung ihrer Tätigkeit eine Lizenz der BaFin.

### **Kommanditist**

Der Kommanditist ist ein beschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Seine Haftung ist grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt. Die persönliche Haftung des Kommanditisten erlischt, wenn er seine Zeichnungssumme geleistet hat. Er ist im Gegensatz zum unbeschränkt haftenden Komplementär der nur beschränkt haftende Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft (Investor). Die Haftung ist summenmäßig beschränkt auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme (im Falle des ZBI WohnWert 1 auf EUR 500 pro Investor unabhängig von der Höhe seiner Zeichnungssumme). Die Haftung lebt bis zur Haftsumme wieder auf, wenn das im Handelsregister eingetragene Haftkapital zurückgezahlt oder unterschritten wird, z. B. auch durch Entnahme von nicht durch Gewinne gedeckter Beträge.

### **Komplementär(in)**

Ist der unbeschränkt haftende Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, der i. d. R. zugleich geschäftsführungs- und vertretungsbefugt ist.

### **Leverage-Effekt**

Unter Leverage-Effekt wird die Hebelwirkung der Finanzierungskosten des Fremdkapitals auf die Eigenkapitalverzinsung verstanden. So kann durch Einsatz von Fremdkapital die Eigenkapitalrendite einer Investition gesteigert werden, was jedoch nur möglich ist,

wenn das Fremdkapital zu günstigeren Konditionen aufgenommen wird, als die Investition an Gesamtkapitalrentabilität erzielt.

### **Liquidation**

Verkauf aller Vermögensgegenstände eines Unternehmens und Begleichung bestehender Verbindlichkeiten mit dem Ziel, die Gesellschaft aufzulösen.

### **Liquidationserlös**

Verkaufserlös aller Vermögensgegenstände abzüglich aller Transaktionskosten, eventueller Steuerzahlungen sowie bestehender Kredite.

### **Liquiditätsreserve**

Barmittelreserve der Fondsgesellschaft für unvorhergesehene Ausgaben.

### **Nettoinventarwert (NIW; auch Net Asset Value, NAV)**

Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft berechnet sich anhand aller zu der Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten. Bei schwebenden Verpflichtungsgeschäften sind die der Fondsgesellschaft zustehenden Gegenleistungen im Rahmen einer Saldierung zu berücksichtigen. In den ersten zwölf Monaten nach Erwerb einer Immobilie ist der Kaufpreis der selbigen als Verkehrswert anzusetzen. Die Anschaffungsnebenkosten sind gesondert anzusetzen und über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abzuschreiben. Wird eine Immobilie veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten vollständig abzuschreiben.

### **Objektpersonengesellschaft**

So wird im Prospekt die Immobilien-Gesellschaft genannt, die in Form einer Personengesellschaft konzeptionsgemäß aus Vermietung und Verpachtung Erträge erzielt.

### **Personengesellschaft**

Darunter sind Gesellschaften mit natürlichen und juristischen Personen in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft (KG), offenen Handelsgesellschaft (OHG) und Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) zu verstehen. Dabei können auch juristische Personen Gesellschafter der Personengesellschaft sein, z. B. bei einer GmbH & Co. KG.

### **Persönlich haftende Gesellschafter(in)**

siehe Komplementär(in)

### **Platzierungsphase**

Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in dem Kapital von den Anlegern für den Fonds eingeworben wird (auch Zeichnungsphase). Die Platzierungsphase endet mit dem Schließungstermin.

### **Pro rata temporis (p. r. t.)**

Pro rata temporis bedeutet rätierlich oder zeitanteilig.

### **Publikums-AIF**

Investmentvermögen, dessen Anteile sowohl von Privatanlegern wie auch von professionellen oder semi-professionellen Anlegern im Sinne des KAGB erworben werden können. Publikums-AIF unterliegen – im Gegensatz zu Spezial-AIF – strengeren gesetzlichen Vorgaben, da der Gesetzgeber davon ausgeht, dass Privatanleger über geringere Kenntnisse hinsichtlich unternehmerischer Beteiligungen verfügen, als professionelle oder semi-professionelle Anleger. Dies betrifft insbesondere Vorgaben zu den zulässigen Assetklassen und zur Risikomischung.

### **Quorum**

Erforderliche Mindestquote von Stimmrechten der Gesellschafter, die auf einer Gesellschafterversammlung anwesend oder durch Vollmacht vertreten sein müssen, um Beschlüsse fassen zu können.

### **Reinvestitionsphase**

Bei einer Reinvestitionsphase handelt es sich um einen Zeitraum, in welchem keine Vermögensgegenstände i. S. v. § 1

Ziffern 1, 2 und 4 der Anlagebedingungen mehr gehalten werden und eine erneute Investition gemäß der in § 2 Ziffern 2 und 3 der Anlagebedingungen aufgeführten Anlagegrenzen vorgenommen wird.

#### **Restbuchwert**

Darunter sind die Anschaffungs- / Herstellungskosten eines Wirtschaftsgutes, gekürzt um die vorgenommenen Abschreibungen, zu verstehen.

#### **Sensitivitätsanalyse**

Stellt die mögliche Änderung des Anlageerfolges bei Veränderung von verschiedenen Einflussfaktoren dar.

#### **Totalgewinn**

Unter Totalgewinn versteht man den über die gesamte Beteiligungsdauer akkumuliert erzielten Gewinn.

#### **Treugeber**

Beteiligt sich der Investor mittelbar an der ZBI WohnWert 1, so hält die Treuhänderin die Beteiligung formell im eigenen Namen aber für Rechnung und auf Risiko des Treugebers, d. h. nicht der Treugeber, sondern die Treuhänderin ist im Handelsregister eingetragen. Es ist nicht öffentlich erkennbar, wer der Treugeber ist. Im Innenverhältnis der Gesellschaft ist der Treugeber mittelbar über die Treuhänderin an der Gesellschaft beteiligt mit allen Rechten und Pflichten wie ein eingetragener Kommanditist.

#### **Treuhandkommanditistin bei geschlossenen Immobilienfonds, Treuhänderin**

Die Treuhandkommanditistin verpflichtet sich schuldrechtlich gegenüber ihrem Treugeber (dem Anleger), gemäß den Regelungen des Treuhandvertrages über das ihr anvertraute Treugut treuhänderisch zu verfügen. Der Treuhandvertrag ist im vorliegenden Verkaufsprospekt vollständig abgedruckt. Die Treuhänderin fungiert hier als Treuhandkommanditistin, sie wird also im Handelsregister entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen eingetragen. Sie ist Kommanditist und hält und verwaltet die Beteiligung für den Investor / Anleger / Treugeber. Die Treuhandkommanditistin ist dem

jeweiligen Treugeber gegenüber stets weisungsgebunden. Damit wird sichergestellt, dass der treuhänderische Treugeber-Kommanditist die gleichen Rechte und Pflichten hat wie ein direkt eingetragener Kommanditist.

#### **Verkehrswert**

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert wird im Falle der Anlageobjekte des ZBI WohnWert 1 nach dem sog. Ertragswertverfahren ermittelt (vgl. Ausführungen zur Bewertung, Kapitel 5.7., „Regeln für die Vermögensbewertung“).

#### **Verlustvortragskonto**

Als Unterkonto des Kapitalkontos I wird ein Verlustvortragskonto geführt. Über das Verlustvortragskonto werden mögliche Verluste gebucht. Die Verluste sind nur mit künftigen Gewinnen zu verrechnen.

#### **Verrechnungskonto**

Das Verrechnungskonto ist als Unterkonto des Kapitalkontos I ein buchhalterisch geführtes Konto für die Bilanz. Hier werden sämtliche, nicht die Kapitalkonten I und II betreffenden finanziellen Vorfälle zwischen der Gesellschaft und ihren Kommanditisten gebucht. Das Verrechnungskonto wird dann mit dem Kapitalkonto I saldiert. Dies ergibt den tatsächlichen Kapitalkontostand, siehe „Kapitalkonto I und II“.

#### **Verwahrstelle**

Bei einer Verwahrstelle handelt es sich um eine behördlich beaufsichtigte Einrichtung, ähnlich wie beispielsweise Kreditinstitute, Wertpapierfirmen oder Versicherungen, welche von der KVG zu beauftragen ist. Die Verwahrstelle hat, unabhängig vom separaten Portfolio und Risikomanagement der KVG,

die Interessen der Anleger zu wahren und u. a. die Pflicht zur Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bezüglich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und der Führung eines stets aktuellen Bestandsverzeichnisses. Daneben überwacht sie die Zahlungsströme der Fondsgesellschaft. Sie soll insbesondere sicherstellen, dass das Geld der Anleger und die Barmittel der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß auf Konten verbucht werden, welche im Namen der Fondsgesellschaft oder der für sie tätigen Verwahrstelle eröffnet wurden.





# 17

Angabenvorbehalt

Dieser Verkaufsprospekt gibt die, bis zum Tag der Vertriebszulassung, durch die BaFin bekannten und erkennbaren Tatsachen und Rechtsauffassungen wieder. Die zu diesem Zeitpunkt aktuellen rechtlichen und steuerlichen Vorschriften wurden bei der Erstellung beachtet. Er wurde unter Beachtung der vielfältigen und unterschiedlichen Interessen der potenziellen Anleger erstellt. Es ist jedoch nicht möglich, den Anforderungen und Interessen aller potenziellen Anleger gerecht zu werden. Insbesondere ist eine Darstellung aller denkbaren ökonomischen und gesetzlichen Zusammenhänge nicht möglich. Der Anleger geht mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft eine unternehmerische Beteiligung ein, deren Zweck unter Umständen nicht erreicht wird.

Dem Anleger wird daher dringend empfohlen, sich vor einer Unterzeichnung der Beitrittserklärung eingehend mit den im Prospekt enthaltenen Informationen, insbesondere mit den in Kapitel 6, „Risiken im Zusammenhang mit dem vorliegenden Angebot“ enthaltenen Risikohinweisen sowie den wesentlichen Anlegerinformationen, dem Gesellschafts- und dem Treuhandvertrag und den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft zu befassen und diese detailliert zu überprüfen.

Es wird jedem Anleger, aber insbesondere unerfahrenen Anlegern geraten, sich vor Zeichnung der Beitrittsunterlagen durch einen Rechts- oder Steuerberater beraten zu lassen. Sollten Dritte, beispielsweise Vermittler und Anlageberater, beauftragt werden, die Beteiligung zu bewerben und zu vertreiben, dürfen sie keine über den Prospekt hinausgehenden Zusicherungen und Angaben machen. Solche Zusicherungen und Angaben sind nur verbindlich, wenn sie durch den Prospektherausgeber vor dem Beitritt des Anlegers schriftlich bestätigt werden.

Im Prospekt enthaltene Berechnungen geben ausschließlich die bei Prospekt-aufstellung prognostizierte Entwicklung der Investition wieder. Aus diesem Grund sind Abweichungen von dem prognostizierten Investitionsverlauf und dem prognostizierten Investitionserfolg nicht auszuschließen und sogar wahrscheinlich. Die vorausgesagten Ergebnisse, insbesondere bezüglich der Erträge, können variieren, da sie durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst werden. Es kann daher keine Gewährleistung für das Eintreffen im Prospekt dargestellter Kalkulationen, Kostenübersichten oder für das prognostizierte Gesamtergebnis übernommen werden. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Neben der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung müssen auch Änderungen der einschlägigen Gesetzesvorschriften, der Rechtsprechung sowie der Verwaltungsansichten vorbehalten bleiben. Eine über die gesetzliche Prospekthaftung hinausgehende Haftung des ZBI WohnWert 1, der ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH, der ZBI Fondsmanagement AG und der ZBI Vertriebs AG sowie der Vertriebspartner wie Anlagevermittler oder -berater, Banken und Makler ist ausgeschlossen. Gleichmaßen ist die Haftung der Organe des ZBI WohnWert 1, der ZBI WohnWert Verwaltungs GmbH, der ZBI Fondsmanagement AG und der ZBI Vertriebs AG, soweit gesetzlich zulässig, auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt. Diese Haftungsausschlüsse erstrecken sich auch auf alle anderen Veröffentlichungen, insbesondere Werbematerialien.





**ZBI** Zentral Boden  
Immobilien Gruppe  
ZBI Fondsmanagement AG

ZBI Fondsmanagement AG  
Henkestraße 10  
91054 Erlangen  
Tel. 09131 48009-1102  
Fax 09131 48009-1100  
[www.zbi-kvg.de](http://www.zbi-kvg.de)