

PrimeFiftyNine, Berlin

Wealthcap Immobilien Deutschland 45
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

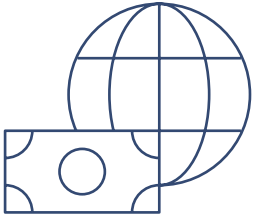
Investitionsbericht vom 28.02.2022
Wealthcap Objekt Berlin III GmbH & Co. KG

Inhalt

Finanzanlagen im bewegten Umfeld unserer Zeit	4
Allgemeine Informationen	5
Die Immobilie und ihr Standort	7
Kaufvertrag	8
Investitions- und Finanzierungsplan auf Ebene der Objektgesellschaft	11
Bewertung der Immobilie	12
Finanzierung des Immobilienerwerbs	13
Mietverträge	16
Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft	22
Geschäftsbesorgungsvertrag	24
Dienstleistungsvertrag Property Management	25
Impressum/ Hinweise/ Kontakt	26

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen zum Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Die beworbene Anlage betrifft den Erwerb von Anteilen eines geschlossenen Fonds mit Immobilienstrategie. Der Anleger ist mittelbar an der beschriebenen Immobilie beteiligt.

Finanzanlagen im bewegten Umfeld unserer Zeit



Anlageumfeld

- Corona-Pandemie mit großen und weiterhin teils unbekanntem, nachlaufenden wirtschaftlichen Folgen
- Historisch niedrige Zinsen und anhaltend hohe verfügbare Kapitalmenge am Markt
- Massive umgesetzte Maßnahmen der Europäischen Zentralbank und fiskalische Maßnahmen verschiedener Regierungen
- Eine verlässliche Einschätzung der mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf die Kapitalanlagemärkte ist aktuell kaum möglich; Wealthcap beobachtet und analysiert die Situation fortlaufend, um bei Bedarf mögliche Handlungsoptionen abzuleiten und ggf. umzusetzen.



Einordnung des Immobilienmarktes aus aktueller Sicht

- Im Vordergrund unseres Handelns steht dabei stets, mit unseren Geschäftspartnern und Mietern partnerschaftlich alle notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um diese Herausforderungen zu meistern und schlussendlich für Sie als Investor die langfristigen Ziele unserer Immobilienfonds zu erreichen.
- Wir können Ihnen versichern, dass wir weiterhin jederzeit alles in unserer Hand liegende tun, um im Sinne unserer Anleger zu agieren, wie wir es auch in den vergangenen Krisen getan haben. Eine verlässliche Einschätzung, ob dies ausreichen wird, um auch diese schwierige Zeit erfolgreich zu meistern, wird erst im weiteren Verlauf der Pandemie möglich sein.
- Bitte machen Sie sich vor diesem Hintergrund besonders mit den Risiken einer Anlage in geschlossene Immobilienfonds vertraut. Die ausführlichen Risikohinweise entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 02.11.2021 nebst Aktualisierungen und Nachträgen sowie den wesentlichen Anlegerinformationen.

Hinweis: Die Darstellung der Auswirkungen der Corona-Krise auf Standorte, Mieter und Assetklassen ist eine Momentaufnahme und entspricht dem Stand dieser Unterlage. Veränderungen von Marktmieten, die kriseninduziert stattfinden können, sind noch nicht in die Ausarbeitung eingeflossen. Es kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch keine valide Abschätzung der Effekte auf die Segmente und deren Beeinträchtigung des Mietwachstums gegeben werden.

Allgemeine Informationen

Die Wealthcap Immobilien Deutschland 45 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Investmentgesellschaft“ genannt), hat am 28.02.2022 entsprechend den im Verkaufsprospekt vom 02.11.2021 (nachfolgend „Verkaufsprospekt“ genannt) dargestellten Anlagegrenzen eine Beteiligung i. H. v. ca. 89,9% an der Wealthcap Objekt Berlin III GmbH & Co. KG (nachfolgend „Objektgesellschaft“ genannt) erworben. Die Objektgesellschaft – und damit mittelbar die Investmentgesellschaft – hat die Immobilie „PrimeFiftyNine“ in Berlin, Wilmersdorfer Straße 59, 10627 Berlin (nachfolgend „Immobilie“ genannt) erworben.





TUMo CENTER FOR CREATIVE TECHNOLOGIES

TUMo BERLIN

Vodafone

Die Immobilie und Ihr Standort

Der Neubau mit einer Fassadengestaltung von Max Dudler Architekten befindet sich an der Wilmersdorfer Straße und somit in der sogenannten „City-West“ im Stadtteil Charlottenburg.

Die Objektfront zur Wilmersdorfer Straße liegt direkt an der Fußgängerzone und nahe der U-Bahnstation Wilmersdorfer Straße. Es handelt sich vorwiegend um ein Bürogebäude, welches durch einen Einzelhandelsmieter im Erdgeschoss ergänzt wird. Im rückwärtigen Bereich befinden sich insgesamt zehn Wohnungen verteilt über fünf Etagen. Der Ausbaustandard und die technische Ausstattung können als durchschnittlich bis gehoben, im Bereich der Wohnungen als gehoben, beurteilt werden.

Die Objektdaten der Immobilie sind wie folgt

Standort	Wilmersdorfer Straße 59, 10627 Berlin
Hauptmieter	Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW Bankengruppe (ca. 60 % der Gesamtmietfläche)
Vermietungsstand gemessen am Mietertrag	100 % unter Berücksichtigung des „Cashflowausgleichs“ der Verkäuferin, vgl. hierzu die Darstellungen unter Kaufvertrag, „Mietverhältnisse“
Baujahr	2020
Grundstücksfläche	ca. 1.108 qm
Mietfläche	5.521 qm BGF (Brutto-Geschossfläche), davon - ca. 2.776 qm Büro - ca. 180 qm Einzelhandel - ca. 1.775 qm Wohnfläche inkl. Dachterrasse - ca. 790 qm Keller, Lager und Haustechnik - keine Stellplätze



Risikohinweis: Es bestehen spezifische Risiken bzgl. der Beteiligung an der Investmentgesellschaft und bzgl. der Immobilie (z. B. hinsichtlich der Bauqualität oder höherer als prognostizierter Instandhaltungs-/setzungs und/oder Revitalisierungsaufwendungen bzw. hinsichtlich der Schuldnerqualität der Mieter sowie der Anschlussfinanzierung und der Anschlussfinanzierungskonditionen). Es bestehen Leerstands- und Vermietungsrisiken, insbesondere im Zusammenhang mit der gegenwärtigen Krisensituation durch die Ausbreitung des Coronavirus kann es z. B. zu zusätzlichen Mietausfällen oder Mietstundungen kommen. Die ausführlichen Risikohinweise entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 02.11.2021 (inkl. etwaiger weiterer Aktualisierungen, Nachträgen, der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft) sowie den Wesentlichen Anlegerinformationen.

Kaufvertrag

Verkäuferin	MREI W59 GmbH
Käuferin	Wealthcap Objekt Berlin III GmbH & Co. KG
Abschluss des Kaufvertrages	08.10.2021 (UR-Nr. G 3619/2021 des Notars Dr. Stefan Görk, München)
Kaufgegenstand	Kaufgegenstand ist der Grundbesitz, eingetragen beim Amtsgericht Charlottenburg, Grundbuch von Charlottenburg, Blatt 28476 - BV lfd. Nr. 1, Flurstück 270/3, Gebäude- und Freifläche, Wilmersdorfer Straße 59, 1.108 qm;
Belastung des Kaufgegenstandes in Abt. II	Neben der Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Käuferin sind in Abteilung II des Grundbuchs keine Belastungen eingetragen.
Belastung des Kaufgegenstandes in Abt. III	In Abteilung III des Grundbuchs sind folgende Belastungen eingetragen: - Lfd. Nr. 7: Grundschuld – ohne Brief – über 3.115.000 EUR für die Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart mit 15 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO; - Lfd. Nr. 8: Grundschuld – ohne Brief – über EUR 28.035.000 für die Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart mit 15 % Zinsen jährlich. Die zuvor bestehenden Belastungen in Abteilung III wurden nicht übernommen und werden gelöscht.
Kaufpreis und Kaufpreiszahlung	<p>Der vereinbarte vorläufige Kaufpreis betrug 63.423.720,33 EUR und wurde am 30.12.2021 abzüglich der nachfolgenden Einbehalte – mithin i. H. v. insgesamt 62.794.450,79 EUR – an die Verkäuferin ausgezahlt. Die Käuferin war gemäß dem Kaufvertrag zum Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit betreffend den vorläufigen Kaufpreis zu folgenden Einbehalten berechtigt:</p> <ul style="list-style-type: none">- EUR 442.036,00 EUR zur Absicherung des Anspruches der Käuferin auf Zahlung des sog. Cashflowausgleichs (vgl. hierzu im Einzelnen in diesem Abschnitt unter „Mietverhältnisse“). Soweit Zahlungen bei der Käuferin eingegangen sind und die Summe des noch zu leistenden Cashflowausgleichs den vorgenannten Einbehalt unterschreitet, ist die Käuferin verpflichtet, den gegebenenfalls verbleibenden Einbehalt auszukehren. Gleiches gilt insoweit für den Fall, dass die Verkäuferin hinsichtlich einzelner Leerstandsflächen vor Ablauf des sog. Erstvermietungszeitraumes von der Zahlungsverpflichtung nach Maßgabe des Kaufvertrages frei wird. Um hinsichtlich einer Leerstandsfläche von der Verpflichtung zur Zahlung des Cashflowausgleiches frei zu werden, müssen die nachfolgenden Voraussetzungen gegeben sein:<ul style="list-style-type: none">- Abschluss eines den im Kaufvertrag festgelegten Bedingungen entsprechenden Mietvertrages;- Übernahme der jeweiligen Mietfläche durch den Mieter als im Wesentlichen vertragsgemäß;- Abnahme des mieterspezifisch vereinbarten Ausbaus der Mietfläche (soweit geschuldet);- Übergabe der vereinbarten Mietsicherheit an die Käuferin (Vermieterin) und- Vorbehaltlose und vollständige Zahlung der ersten MonatsmieteBei Vorliegen vorgenannter Voraussetzungen betreffend eine Leerstandsfläche, ist der auf diese Leerstandsfläche etwa verbleibende Rest dieses Einbezugs auszukehren.- EUR 187.233,54 zur Absicherung der Auskehrung der ersten Monatsmieten nach Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten, die erfahrungsgemäß noch an die Verkäuferin gezahlt werden. Die Auskehrung des Einbezugs erfolgt, sobald die Verkäuferin die bei ihr eingegangenen Januar-Mieten an die Käuferin weitergeleitet hat. <p>Der vorläufige Kaufpreis wurde vor dem Hintergrund des zum Beurkundungszeitpunkt nicht voll vermieteten und damit „Leerstandsflächen“ beinhaltenden Kaufgegenstandes vereinbart, wobei für den Kaufpreisanteil hinsichtlich der nicht vermieteten Wohnräume eine Nettokaltmiete von 20,00 EUR/ je-qm/ Monat (ohne Nebenkostenvorauszahlung) und für den Kaufpreisanteil hinsichtlich der nicht vermieteten (zu den Wohnungen gehörenden) Lagerflächen eine Miete von 10,00 EUR/ je-qm/Monat zugrunde gelegt wurde (die „Basismiete“).</p> <p>Sofern und soweit die nach dem jeweiligen, innerhalb des 36 Monate andauernden Erstvermietungszeitraumes (siehe hierzu im Detail unter „Mietverhältnisse“) abgeschlossenen Mietvertrag geschuldete anfängliche Nettokaltmiete für diese Leerstandsflächen die jeweils vereinbarte Basismiete übersteigt, wird</p>

der auf diese Leerstandsfläche entfallende Kaufpreisteil angepasst. Berücksichtigt werden dabei jedoch nur Nettokaltmieten bis zur Höhe von 25,00 EUR/je-qm/Monat mit Blick auf die Wohnungen bzw. 10,00 EUR/je-qm/Monat mit Blick auf die Lagerflächen (jeweils ohne Nebenkostenvorauszahlung). Der auf die betreffende Leerstandsfläche entfallende Teil des Kaufpreises ist auf den kaufvertraglich vereinbarten Maximalkaufpreis für diese Fläche begrenzt und beträgt jeweils die Differenz zwischen dem angepassten Kaufpreisteil für diese Leerfläche und dem Teil des vorläufigen Kaufpreises für eben diese Fläche. Der Maximalkaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt 64.775.389,32 EUR zuzüglich eines von der Käuferin übernommen Vorsteuerschadens in Höhe von 224.610,68 EUR d.h. in Summe 65.000.000,00 EUR.

Die jeweilige Kaufpreisanpassung ist fällig innerhalb von 15 Bankarbeitstagen nach Zugang einer entsprechend angepassten Kalkulation des vorläufigen Kaufpreises und einer ordnungsgemäßen Berechnung bei der Käuferin.

Die Parteien sind davon ausgegangen, dass die gemäß dem Kaufvertrag zu bewirkenden Leistungen der Verkäuferin eine Geschäftsveräußerung im Ganzen (§ 1 Abs. 1a UStG) darstellen. Der Kaufpreis ist entsprechend ein Nettopreis ohne Umsatzsteuer. Für den Fall, dass die Auffassung der Parteien nicht von den Finanzbehörden geteilt werden sollte, haben die Parteien den Umgang hiermit gesondert geregelt. U.a. verzichtete die Verkäuferin in Bezug auf die Lieferung der umsatzsteuerpflichtig vermieteten Flächen des Kaufgegenstands nach § 9 Abs. 1 und 2 UStG auf die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 9a UStG und optierte insoweit zur Umsatzsteuerpflicht. Die Käuferin hat für diesen Fall die Umsatzsteuer zusätzlich zu tragen. Die Verkäuferin wird der Käuferin unverzüglich eine ordnungsgemäße Rechnung ausstellen.

Mietverhältnisse

Für den Kaufgegenstand bestehen derzeit insgesamt 8 Mietverträge, von denen 6 Wohnraummietverhältnisse und 2 Gewerberaummietverhältnisse darstellen (siehe hierzu im Detail unter „Mietverträge“). Die Käuferin übernahm diese Mietverträge im Innenverhältnis wirtschaftlich ab dem Übergabezeitpunkt (siehe hierzu in dieser Tabelle unter „Übergang, Besitz, Nutzungen und Lasten“) und im Außenverhältnis zu den Mietern erst mit der Grundbuchumschreibung.

Zum Übergabe- sowie zum jetzigen Zeitpunkt gab bzw. gibt es Leerstandsflächen innerhalb des Kaufgegenstandes – derzeit vier Wohnungen nebst zugehörigen Kellerflächen. Die Verkäuferin leistet aus diesem Grund für die Dauer des sog. Erstvermietungszeitraumes von 36 Monaten, beginnend ab dem Übergabezeitpunkt, für Leerstandsflächen einen Cashflowausgleich, welcher für (i) Wohnflächen eine Nettokaltmiete i. H. v. 25,00 EUR/qm zzgl. einer monatlichen Vorauszahlung i. H. v. 2,00 EUR/qm für umlagefähige Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung und für (ii) Lagerflächen eine Nettokaltmiete i. H. v. 10,00 EUR/qm zzgl. einer monatlichen Vorauszahlung i. H. v. 1,20 EUR/qm für umlagefähige Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung beträgt. Der Cashflowausgleich ist monatlich vorschüssig bis zum fünften Bankarbeitstag eines Kalendermonats an die Käuferin zu zahlen. Die Verkäuferin wird vor Ende des Erstvermietungszeitraumes von der Verpflichtung zur Zahlung des Cashflowausgleichs befreit, sofern und soweit diese die jeweiligen Leerstandsflächen – entsprechend vertraglich vereinbarter Konditionen – vermietet und an den jeweiligen Mieter übergeben hat.

Für die Dauer des Erstvermietungszeitraumes ist die Verkäuferin verpflichtet alles ihr Zumutbare zu unternehmen, um die Leerstandsflächen in Abstimmung und unter Zustimmung der Käuferin zu vermieten, wobei die Käuferin zum Abschluss von Mietverträgen verpflichtet ist, welche den im Kaufvertrag festgehaltenen Kriterien entsprechen. Schließt die Käuferin einen ihr von der Verkäuferin angetragenen Mietvertrag ab, welcher hinter den vereinbarten Konditionen zurückbleibt, so ist die Käuferin so zu stellen, als wären diese erfüllt (Beispiel: Liegt die im Mietvertrag vereinbarte Miete unterhalb der zwischen den Parteien des Kaufvertrages festgehaltenen Basismiete, ist die Nettokaltmiete für die betroffene Leerstandsfläche bis zum Ablauf des Kündigungsausschlusses durch die Verkäuferin auf die Basismiete aufzufüllen).

Haftung

Die Käuferin schloss den Kaufvertrag über den Kaufgegenstand in dessen gegenwärtigem, gebrauchten Zustand.

Die Verkäuferin übernimmt die Haftung ausschließlich nach Maßgabe des Kaufvertrages. Ansprüche der Käuferin gegen die Verkäuferin aufgrund von offenen oder verdeckten Sach- und Rechtsmängeln sind ausgeschlossen, soweit nicht die Verkäuferin im Rahmen des Kaufvertrages eine Gewährleistung übernommen oder entsprechende (Kenntnis-) Erklärungen/Zusicherungen abgegeben hat oder sonst etwas Abweichendes bestimmt ist. Ein Haftungsausschluss der Verkäuferin gilt ferner betreffend das Vorliegen etwaiger Umweltschäden, sofern nicht eine in diesem Zusammenhang durch die Verkäuferin abgege-

bene Garantie verletzt ist oder sie den Umweltschaden selbst verursacht hat. Vielmehr hat die Käuferin etwaige Umweltschäden auf eigene Kosten und unter Freistellung der Verkäuferin von Ansprüchen Dritter zu beseitigen.

Die Verkäuferin garantiert unter anderem, dass

- die Bau- und Nutzungsgenehmigungen für die von dem Kaufgegenstand umfassten Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen gegenüber der Verkäuferin nicht widerrufen oder zurückgenommen wurden,
- ihr keine schriftlichen Kündigungen oder Rücktrittserklärungen von aktuellen Mietern vorliegen und sie keine Kündigungen erklärt hat,
- Sie gegenüber den Mietern keine Verpflichtung zur baulichen Herrichtung von Mietgegenständen übernommen hat, die noch nicht erfüllt sind.

Bei den vorgenannten Garantien handelt es sich um selbstständige Garantieverprechen, welche zur Anspruchsberechtigung kein Verschulden auf Seiten der Verkäuferin voraussetzen. Im Falle von kenntnisbezogenen abgegebenen Garantien der Verkäuferin, haftet diese jedoch nur bei unrichtigen Erklärungen über ihre Kenntnis und nicht für fahrlässige oder grob fahrlässige Unkenntnis oder für das objektive Vorliegen oder Nichtvorliegen der Umstände, auf die sich die Kenntniserklärung bezieht.

Im Falle einer Garantieverletzung ist die Verkäuferin vorrangig verpflichtet, die Käuferin so zu stellen, wie sie stünde, wenn die Kenntniserklärung/Garantie zutreffend wäre (Naturalrestitution). Bewirkt die Verkäuferin die geschuldete Naturalrestitution nicht innerhalb einer angemessenen Frist oder ist eine Naturalrestitution nicht möglich, kann die Käuferin Schadensersatz in Geld verlangen; etwa der Käuferin entgangene Mieten sind durch die Verkäuferin auszugleichen. Im Rahmen der Ermittlung eines Schadens betreffend eine Leerstandsfläche sind in Bezug auf entgangenen Cashflow auch etwaige für diese tatsächlich geleistete Cashflowausgleichszahlungen zu berücksichtigen; weitergehende Ansprüche und Rechte der Käuferin sind insoweit ausgeschlossen.

Die Haftung der Verkäuferin für Ansprüche aus Garantieverletzungen ist in Teilen der Höhe nach auf 10 % des Maximalkaufpreises beschränkt; das gilt insbesondere nicht für den Anspruch auf Eigentumsverschaffung frei von nicht zu übernehmenden Belastungen sowie weitere kaufvertraglich vereinbarte Umstände.

Ansprüche und Rechte der Käuferin verjähren in der Regel mit Ablauf von 24 Monaten nach dem Übergabezeitpunkt. Dies gilt u.a. nicht für Ansprüche auf und im Zusammenhang mit der Eigentumsverschaffung frei von nicht zu übernehmenden Belastungen; diese verjähren nach Ablauf von 5 Jahren nach dem Übergabetag.

Die im Kaufvertrag enthaltenen Haftungsausschlüsse und -beschränkungen gelten unter anderem nicht im Falle von

- Arglist, Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Verkäuferin,
- fahrlässige Verletzung wesentlicher Vertragspflichten,
- bei Verletzungen von Leben, Körper und Gesundheit, wenn die Verletzung auf eine fahrlässige Pflichtverletzung der Verkäuferin zurückgeht.

Zur Sicherung der Verpflichtungen der Verkäuferin hat die Maruhn Real Estate Investment GmbH („MREI“) einen Schuldbeitritt erklärt und haftet mithin neben der Verkäuferin bis zu einem im Kaufvertrag festgelegten Höchstbetrag. Sämtliche zugunsten der Verkäuferin geltenden Haftungsbeschränkungen und Haftungsausschlüsse gelten in gleicher Weise auch für MREI.

Übergang Besitz, Nutzungen und Lasten

Am 01.01.2022, 0.00 Uhr (vorstehend und nachstehend „Übergabezeitpunkt“) sind Besitz, Gefahren, Nutzungen, Lasten, Abgaben sowie die Verkehrssicherungspflicht auf die Käuferin übergegangen.

Eintragung Eigentümerwechsel im Grundbuch

Die Eigentumsumschreibung auf die Käuferin ist noch nicht erfolgt. Im Grundbuch ist eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Käuferin eingetragen.

Investitions- und Finanzierungsplan auf Ebene der Objektgesellschaft (Prognose)

	in EUR	in % der Gesamtinvestition
Investition		
Anschaffungskosten der Immobilie	65.000.000 ¹	88,0%
Anschaffungsnebenkosten (Gründerwerbsteuer)	3.900.000	5,3%
Sonstige Kosten ²	260.629	0,4%
Liquiditätsreserve	414.964	0,6%
Gestundete Einlage	4.315.879	5,8%
Gesamtinvestitionssumme	73.891.472	100%
Finanzierung		
Kommanditkapital Investmentgesellschaft ³	38.415.593	52,0%
Kommanditkapital sonstige Gründungsgesellschafter	4.325.879	5,8%
Eigenkapital gesamt	42.741.472	57,8%
Fremdkapital	31.150.000	42,2%
Gesamtfinanzierungssumme	73.891.472	100%

1 Für Zwecke dieser Prognose wurde von dem maximal möglichen Kaufpreis ausgegangen.

2 Diese Position beinhaltet neben den Kosten von Notariat und Grundbuchamt insbesondere auch die Kosten i.H.v. ca. 53.000 EUR für ein Aval der Wealth Management Capital Holding GmbH gegenüber der Verkäuferin.

3 Die Investmentgesellschaft beteiligt sich mit einem Eigenkapital i.H.v. 38.415.593EUR an der Objektgesellschaft (nachfolgend „Kommanditbeteiligung an der Objektgesellschaft“). Neben der Finanzierung der Kommanditbeteiligung an der Objektgesellschaft fallen auf Ebene der Investmentgesellschaft Kosten und Vergütungen an. Bezogen auf die Kommanditbeteiligung an der Objektgesellschaft betragen die Vergütungen und Kosten (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages) bis zum Ende der Platzierungsphase 1.745.348EUR sowie die Liquiditätsreserve 359.059EUR. Somit wird auf Ebene der Investmentgesellschaft ein Eigenkapital i.H.v. 40.520.000EUR benötigt, welches schlussendlich durch den Beitritt von Anlegern auf Ebene der Investmentgesellschaft eingeworben wird (siehe hierzu nachstehenden Abschnitt „Finanzierung des Immobilienerwerbs“).

Hinweise: Abweichungen vom dargestellten Investitions- und Finanzierungsplan sind möglich, EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

Bewertung der Immobilie

Im Hinblick auf die von der Objektgesellschaft erworbene Immobilie liegen folgende Markt-/Verkehrswertgutachten vor.

Markt-/Verkehrswertgutachten Immobilie

Gutachter	Wertermittlungstichtag	Ergebnis des Bewertungsgutachtens
bulwiengesa appraisal GmbH	01.01.2022	67.200.000 EUR
ENA EXPERTS GmbH & Co. KG	01.01.2022	65.330.000 EUR



Finanzierung des Immobilienerwerbs

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

Die Objektgesellschaft hat mit Vertrag vom 07.10.2021 in der Fassung des 4. Nachtrages eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung i. H. v. bis zu max. 40.000.000 EUR bei der Wealth Management Capital Holding GmbH aufgenommen. Die Eigenkapitalzwischenfinanzierung wurde in Höhe der jeweiligen Inanspruchnahme vom 02.11.2021 bis zum 28.02.2022 mit 3,5 % p. a. verzinst. Das für die Rückzahlung der Eigenkapitalzwischenfinanzierung erforderliche Eigenkapital erhält die Objektgesellschaft im Wesentlichen von der Investmentgesellschaft, indem sich diese mit einer Pflichteinlage von 38.415.593 EUR an der Objektgesellschaft als Kommanditistin beteiligt hat (siehe hierzu Kapitel „Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft“). Dieses Kapital hat die Investmentgesellschaft wiederum aufgebracht, indem sie die von der Wealthcap Investment Services GmbH (nachfolgend „Darlehensgeberin Platzierungsgarantie“ genannt) abgegebene Platzierungs- und Einzahlungsgarantie i. H. v. insge-

samt bis zu 41 Mio. EUR am 28.02.2022 in Form eines Darlehens i. H. v. 38.778.750 EUR in Anspruch genommen hat (nachfolgend „Platzierungsdarlehen“). Die Verzinsung des Platzierungsdarlehens entspricht den Ausschüttungen, die die Darlehensgeberin für die Platzierungsgarantie von der Investmentgesellschaft für den betreffenden Zeitraum erhalten würde, wenn sie der Investmentgesellschaft Kommanditkapital in Höhe der ausstehenden Darlehensvaluta zur Verfügung gestellt hätte. Das Platzierungsdarlehen soll sukzessive im Zuge der Einwerbung des Kommanditkapitals bei Anlegern auf Ebene der Investmentgesellschaft im Laufe der Platzierungsphase zurückgeführt werden.

Zu vorgenannter Eigenkapitalzwischenfinanzierung hat die Wealth Management Capital Holding GmbH am 07.10.2021 einen qualifizierten Rangrücktritt erklärt.

Das für die Investition in die Immobilie erforderliche Fremdkapital i. H. v. 31.150.000 EUR wurde der Objektgesellschaft durch die Landesbank Baden-Württemberg langfristig zur Verfügung gestellt.

Langfristige Fremdfinanzierung bezüglich der Immobilie

Darlehensgeberin	Landesbank Baden-Württemberg
Darlehensnehmerin	Wealthcap Objekt Berlin III GmbH & Co. KG
Abschluss des Darlehensvertrages	- Darlehensvertrag vom 16./17.12.2021
Darlehensnominalbetrag	Der Darlehensnehmerin wurden insgesamt Kreditmittel i. H. v. 31.150.000 EUR zur Verfügung gestellt. Die Kreditmittel untergliedern sich wie folgt: - Annuitätendarlehen in Höhe von 28.035.000 EUR (nachfolgend „Darlehen A“). - Revolvierendes Darlehen i. H. v. 3.115.000 EUR (nachfolgend „Darlehen B“).
Verwendungszweck	Die Kreditmittel dienen ausschließlich zur teilweisen Finanzierung des Erwerbs der Immobilie.
Laufzeit	Die Kreditmittel haben eine Laufzeit bis zum 30.10.2031 (nachfolgend „Endfälligkeitstag“).
Fälligkeit der Zinsen	Der Sollzinssatz für das Darlehen A wird nachträglich am letzten Kalendertag eines jeden Monats fällig. Der Sollzinssatz für das Darlehen B wird nachträglich am Ende der jeweiligen Zinsbindungsperiode B fällig. Zinsbindungsperiode B ist jeweils das Kalendervierteljahr. Ausgenommen hiervon sind ggf. die erste und die letzte Zinsbindungsperiode B.

Risikohinweis: Es bestehen Fremdfinanzierungsrisiken, beispielsweise dass nach Ablauf vereinbarter Zinsbindungsfristen bzw. der Darlehenslaufzeit eine Anschlussfinanzierung nicht oder nur zu ungünstigeren Bedingungen zustande kommt. Durch den geplanten Einsatz von Fremdkapital entsteht zudem ein sogenannter Hebeleffekt bezüglich des jeweiligen Eigenkapitals, d. h., Wertschwankungen wirken sich stärker auf den Wert der Beteiligung aus. Wertverluste können somit verstärkt werden.

Zinsen und Zinsbindung

Der gebundene Sollzinssatz für das Darlehen A beträgt 1,30 % p.a. und ist bis zum Endfälligkeitstag fest vereinbart.

Der Sollzinssatz für das Darlehen B entspricht für die jeweilige Zinsbindungsperiode B der Summe (ausgedrückt als Prozentsatz p.a.) (i) aus dem Drei-Monats-EURIBOR und (ii) einem Zuschlag von 0,67 Prozentpunkten und (iii) den Liquiditätskosten in Höhe von 0,18 Prozentpunkten.

Die Festlegung der auf die erste Zinsbindungsperiode B folgenden Sollzinssätze durch die Darlehensgeberin erfolgt zwei Bankarbeitstage vor Ende der laufenden Zinsbindungsperiode B.

Die Höhe der Liquiditätskosten ist zunächst bis zum 31.12.2023 befristet. Die Liquiditätskosten gelten jeweils für ein weiteres Jahr bis zum Ende der jeweiligen Zinsbindungsperiode B unverändert fort, wenn nicht die Darlehensnehmerin oder die Darlehensgeberin bis spätestens einen Monat vor Ablauf dieser oder einer folgenden Befristung der vereinbarten Liquiditätskosten deren Fortgeltung widerspricht.

Bereitstellungsprovision und Zusageprovision

Das Darlehen A und das Darlehen B wurden am 30.12.2021 voll ausgezahlt.

Tilgungen

Die Darlehen A und B sind spätestens am Endfälligkeitstag in Höhe des dann valutierenden Restkapitals zuzüglich aufgelaufener Zinsen, Kosten und Auslagen in einer Summe zurückzuzahlen.

Die Darlehensnehmerin ist verpflichtet, auf das Darlehen A am letzten Kalendertag eines jeden Monats eine jährliche Tilgungsrate von 0,25 % des ursprünglichen Darlehensbetrages zuzüglich ersparter Sollzinsen an die Darlehensgeberin zu zahlen. Die monatliche Leistungsrate entspricht 36.211,88 EUR.

Die Darlehensnehmerin erbringt auf das Darlehen B als revolvingierendes Darlehen keine laufenden Tilgungsleistungen.

Sicherheiten und Verwertung

Neben dem AGB Pfandrecht der Darlehensgeberin bestehen folgende Kreditsicherheiten:

- 3.115.000 EUR (in Worten: drei Millionen einhundertfünfzehntausend) Grundschuld ohne Brief – sofort vollstreckbar – mit 15,00 % Grundschuldzinsen, zu Lasten Beleihungsobjekt eingetragen im Grundbuch von Stadt Charlottenburg des Amtsgerichts Charlottenburg Blatt 28476 in Abt. III lfd. Nr. 7 nebst Abtretung der gegenwärtigen, künftigen und bedingten Ansprüche auf Rückgewähr aller vor- und gleichrangigen Grundschulden. In einer notariellen Urkunde unterwarf sich die Darlehensnehmerin hinsichtlich ihres gesamten Vermögens in Höhe der vereinbarten Grundschuld (Kapital, Zinsen) der sofortigen Zwangsvollstreckung. Weiterhin unterwarfen sich alle derzeitigen und künftigen Grundstückseigentümer hinsichtlich der Immobilie der sofortigen Zwangsvollstreckung.
 - 28.035.000 EUR (in Worten: achtundzwanzig Millionen fünfunddreißigtausend) Grundschuld ohne Brief mit 15,00 % Grundschuldzinsen, zu Lasten Beleihungsobjekt eingetragen im Grundbuch von Stadt Charlottenburg des Amtsgerichts Charlottenburg Blatt 28476 in Abt. III lfd. Nr. 8 nebst Abtretung der gegenwärtigen, künftigen und bedingten Ansprüche auf Rückgewähr aller vor- und gleichrangigen Grundschulden.
 - Vor-/Gleichrang in Abt. III: Grundschuld über 3.115.000 EUR zugunsten der Darlehensgeberin
 - Abtretung aller gegenwärtigen und künftigen Rechte und Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen sowie etwaigen Mieterdienstbarkeiten mit sämtlichen gegenwärtigen und zukünftigen Mietern/Pächtern der Immobilie.
-

-
- Verpfändung des gegenwärtigen und künftigen Guthabens auf dem Mieteingangskonto sowie Overheadkonto die Immobilie betreffend mit laufenden Zinsen.
 - Verpfändung des gegenwärtigen und künftigen Guthabens mit laufenden Zinsen auf einem Sonderkonto der Darlehensnehmerin bei der Darlehensgeberin, sofern ein Heilungsbetrag bei Nichteinhaltung von Finanzkennzahlen gem. Darlehensvertrag zu leisten ist.
 - Verpfändung des gegenwärtigen und künftigen Guthabens mit laufenden Zinsen auf dem Thesaurierungskonto der Darlehensnehmerin bei der Darlehensgeberin, sofern ein Thesaurierungsereignis gem. Darlehensvertrag eintritt.
 - Abtretung sämtlicher Ansprüche der Darlehensnehmerin aus einer vollständigen oder teilweisen Veräußerung des Beleihungsobjektes gegen den/die Käufer.
 - Abtretung der Forderungen der Darlehensnehmerin aus den Versicherungsverträgen für die Immobilie.
 - Rangrücktritts- und Belassungserklärung der Wealth Management Capital Holding GmbH gegen die Darlehensnehmerin im Zusammenhang mit einer Eigenmittel-Zwischenfinanzierung (Sicherungsgeber: Wealth Management Capital Holding GmbH).
-

Kündigungsrechte

Die Darlehensgeberin ist (unbeschadet der Rechte aus den §§ 313 f. BGB) in Ergänzung zu den Regelungen der Allgemeinen Darlehensbedingungen und den Allgemeinen Geschäftsbedingungen berechtigt, das Darlehen in folgenden Fällen aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen:

- Es liegt ein nicht heilbarer Verstoß gegen die vertragliche Verpflichtung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (Dynamischer Verschuldungsgrad in Höhe von 16,50 darf nicht überschritten werden, Marktwertauslauf darf zu den Bewertungsstichtagen 55% nicht überschreiten) vor.
 - Es liegt nach Maßgabe des Darlehensvertrages ein Kontrollwechsel vor, dem die Darlehensgeberin nicht zustimmt.
 - Die Darlehensnehmerin ändert ohne vorherige Zustimmung der Darlehensgeberin ihren Geschäftsgegenstand, es findet eine Umwandlung, Verschmelzung, Spaltung oder Formwechsel statt oder die Darlehensnehmerin gibt ihr gesamtes oder annähernd gesamtes Geschäft auf oder verkauft es.
 - Die Darlehensnehmerin verstößt gegen eine nicht vollkommen unwesentliche sonstige Verpflichtung oder eine Auflage aus dem Darlehensvertrag oder einem Sicherheitenvertrag bzw. kommt ihren Verpflichtungen hieraus nicht ordnungsgemäß nach und der Verstoß wird, soweit Abhilfe möglich ist, trotz Fristsetzung durch die Darlehensgeberin mit einer Frist von zehn Bankarbeitstagen nicht geheilt.
 - Die Darlehensgeberin verstößt durch die Darlehensgewährung gegen gesetzliche Bestimmungen oder behördliche Anordnungen, entweder aufgrund Veränderungen bei der Darlehensnehmerin oder aufgrund nach Abschluss des Darlehensvertrages ergangenen Gesetzesänderungen oder Behördenanordnungen.
-

Mietverträge

Mieterin	Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW Bankengruppe
Mietzweck	Nutzung als Büro- und/oder Schulungsfläche, Lager und Technikfläche als Sprinkleranlage
Mietfläche inkl. anteiliger Gemeinschaftsflächen (Angabe gerundet)	<ul style="list-style-type: none">- Nutzfläche Büro- und Zugangsflächen: ca. 2.776 qm- Zugangs- und Fluchtwege, Müllabstellflächen: ca. 561 qm
Prognostizierte Jahresnettokaltniete für das Geschäftsjahr 2022 (gerundet)	1.369.140 EUR (zuzüglich Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 3 % p. a. der geschuldeten Jahresnettokaltniete)
Anfängliche Nettokaltniete pro qm/Monat Hauptnutzfläche per Mietbeginn (gerundet)	<ul style="list-style-type: none">- Nutzfläche Büro- und/oder Schulungsfläche EG 25.000 EUR (pauschal)- Nutzfläche Büro- und/oder Schulungsfläche 1.-4. OG 35,00 EUR- Nutzfläche Lager- und Technikfläche 15,00 EUR- Nutzfläche Zugangs- und Fluchtwege, Müllabstellflächen 15,00 EUR
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoption	<ul style="list-style-type: none">- Die Mietzeit begann mit Übergabe am 30.10.2020.- Es besteht eine feste Mietlaufzeit von vollen 10 Jahren zum Ablauf des Kalenderjahres nach Übergabe, d.h. bis 31.12.2030.- Verlängerungsoption der Mieterin wurde nicht vereinbart.
Fristlose Kündigung/ Sonderkündigungsrechte	Vermieterin und Mieterin können mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein solcher liegt insbesondere vor, wenn die Mieterin den Mietgegenstand entgegen des Mietzwecks gebraucht oder mit der Zahlung der Miete, der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung oder anderen vereinbarten Entgelten mit einem Betrag in Verzug ist, der zwei Monatsmieten erreicht.
Indexierung/ Wertsicherungsklausel	Wertsicherungsklausel, wonach sich der Mietzins nach Aufforderung zum 01.09. eines jeden zweiten Jahres im gleichen Verhältnis erhöht oder verringert, wie sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden für Deutschland ermittelte Verbraucherpreisindex (Basis 2015=100) verändert hat. Erstmalige Bezugsgröße zur Ermittlung einer Erhöhung oder Verringerung ist der Indexstand 01.09.2022.
Regelung zur Instandhaltung/ Instandsetzung/Schönheitsreparaturen	<ul style="list-style-type: none">- Instandhaltung und Instandsetzung an Dach und Fach durch und auf Kosten der Vermieterin.- Die Vermieterin ist darüber hinaus für die Durchführung der Instandhaltung und Instandsetzung bezüglich der gemeinschaftlichen Mietflächen (Summierung aller tatsächlich gemeinschaftlich genutzten Flächen, insbesondere auch der Tiefgarage, sofern diese ganz oder teilweise Gemeinschaftsfläche ist) sowie gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen verantwortlich. Die Pflicht der Mieterin zur anteiligen Tragung der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Mietflächen, Anlagen und Einrichtungen ist innerhalb eines Abrechnungszeitraums auf 3% ihrer Jahresnettomiete begrenzt.- Die Mieterin ist verantwortlich für die Durchführung der erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb des Mietobjekts.- Die Mieterin führt die fachgerechte Instandhaltung und Instandsetzung inkl. notwendiger Wartungen im Inneren des Mietgegenstandes der Mieterin durch. Die Mieterin trägt die hierfür entstehenden Kosten, soweit diese nicht vertraglich der Vermieterin zugewiesen sind.
Mietsicherheit	Die Mieterin hat keine Mietsicherheit zu leisten.



Haftung

- Die Haftung der Vermieterin auf Schadensersatzansprüche wegen fahrlässiger Pflichtverletzung ist auf die versicherten Risiken und die Deckungssumme einer von der Vermieterin abgeschlossenen branchenüblichen Sach- und Haftpflichtversicherung beschränkt. Davon ausgenommen sind Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit sowie von Hauptleistungs-/Kardinalspflichten, die auf vorsätzlicher oder fahrlässiger Pflichtverletzung der Vermieterin, ihrer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.
- Mit Ausnahme nachträglicher bereicherungsrechtlicher Rückforderungsansprüche der Mieterin, kann die Mieterin Minderungs- und Zurückbehaltungsrechte nur geltend machen, sofern es sich um Forderungen der Mieterin wegen Schadensersatzes für Nichterfüllung oder Aufwendungsersatz infolge eines anfänglichen oder nachträglichen Mangels des Mietobjekts, den die Vermieterin wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu vertreten hat, oder wenn sie von der Vermieterin nicht bestritten werden oder rechtskräftig festgestellt wurden.
- Mietminderungen bzw. Mietrückforderungen aufgrund von Sachverhalten, die Mietminderungen begründen, sind nur zulässig hinsichtlich der Miete, nicht jedoch der Betriebs- und Heizkosten bzw. der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen.
- Verkehrssicherungspflichten trägt die Mieterin nur in Bezug auf ihre exklusiv genutzten Mietflächen. Im Übrigen trägt sie die Vermieterin.

Untervermietung

- Die erforderliche Zustimmung zur Untervermietung der Mietfläche kann nur aus wichtigem Grund von der Vermieterin verweigert werden. Ein wichtiger Grund ist insbesondere dann gegeben, wenn der Abschluss des Untermietvertrags gegen Vereinbarungen mit anderen Mietern (wie z. B. Vereinbarungen zum Konkurrenzschutz) verstoßen würde oder erhebliche Zweifel an der Betreiberqualifikation bzw. Bonität des Dritten bestehen. Der Untervermietung an (Tochter-)Unternehmen der Mieterin hat die Vermieterin bereits zugestimmt.
 - Im Falle der Untervermietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung hat die Mieterin der Vermieterin, wenn die Netto-Untermiete die Nettomiete übersteigt, 50 % der die Nettomiete übersteigenden Netto-Untermiete als zusätzliche Miete zu zahlen. Die Vermieterin darf ihre Zustimmung zur Untervermietung davon abhängig machen.
 - Die Mieterin tritt zur Sicherung aller Ansprüche der Vermieterin aus diesem Mietvertrag ihre Ansprüche gegen den Dritten nebst Sicherheiten an die Vermieterin ab, welche die Abtretung annimmt.
-

Mieterin	Vodafone GmbH
Mietzweck	Einzelhandel (Verkauf von Telekommunikationsgeräten unter dem Namen „Vodafone“)
Mietfläche inkl. anteiliger Gemeinschaftsflächen (Angabe gerundet)	- Ladenflächen im EG: ca. 180 qm
Prognostizierte Jahresnettokaltniete für das Geschäftsjahr 2022 (gerundet)	192.000 EUR (zuzüglich Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 4 % p.a. der geschuldeten Jahresnettokaltniete)
Anfängliche Nettokaltniete pro qm/Monat Hauptnutzfläche per Mietbeginn (gerundet)	- Ladenfläche im EG: pauschal 16.000,00 EUR
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoption	- Die Mietzeit begann mit Übergabe am 30.10.2020. - Es besteht eine feste Mietlaufzeit von 10 vollen Kalenderjahren, d.h. bis 31.12.2030. - Verlängerungsoption der Mieterin von 2 x 5 Jahren.
Fristlose Kündigung/ Sonderkündigungsrechte	- Vermieterin und Mieterin können mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein solcher liegt für die Vermieterin insbesondere vor, wenn die Mieterin den Mietgegenstand schuldhaft entgegen dem Mietzweck gebraucht, die Mieterin mit der Zahlung der Miete, der Betriebskosten oder anderen vereinbarten Entgelten und/oder der Erbringung oder Auffüllung der Kautions mit einem Betrag in Verzug ist, der zwei Monatsmieten erreicht oder der Mieterin die Gewerbeerlaubnis nach § 35 GewO entzogen wird. - Vermieterin und Mieterin können das Mietverhältnis mit einer Frist von 6 Wochen zum Monatsende außerordentlich kündigen, wenn das Gebäude ganz oder überwiegend beschädigt oder zerstört wird. - Das Sonderkündigungsrecht der Mieterin bei Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555 e Abs. 1 BGB ist ausgeschlossen.
Indexierung/ Wertsicherungsklausel	Wertsicherungsklausel, wonach sich der Mietzins auf Verlangen einer Partei nach Überschreitung einer Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2015=100) um mehr als 10 % um 75 % der eingetretenen Veränderung anpasst. Die Anpassung erfolgt ab dem Monatsersten, der auf den Zugang eines verzugsbegründenden Änderungsverlangens folgt.
Regelung zur Instandhaltung/ Instandsetzung/Schönheitsreparaturen	- Instandhaltung und Instandsetzung an Dach und Fach durch und auf Kosten der Vermieterin. - Die Vermieterin ist darüber hinaus für die Durchführung der Instandhaltung und Instandsetzung bezüglich der gemeinschaftlichen Mietflächen (Summierung aller tatsächlich gemeinschaftlich genutzten Flächen, insbesondere auch der Tiefgarage, soweit sie ganz oder teilweise Gemeinschaftsfläche ist) sowie gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen verantwortlich. Die Pflicht der Mieterin zur anteiligen Tragung der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Mietflächen, Anlagen und Einrichtungen ist auf 5 % ihrer Jahresnettomiete begrenzt. - Die Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen im Inneren des Mietgegenstandes trägt die Mieterin. - Die Mieterin führt auf eigene Kosten die fachgerechte Instandhaltung und Instandsetzung inkl. notwendiger Wartungen im Inneren des Mietgegenstandes der Mieterin durch.
Mietsicherheit	Die Mieterin hat eine Mietsicherheit in Höhe von zwei Monatsmieten, d.h. 32.000,00 EUR, geleistet.



Haftung

- Die Haftung der Vermieterin ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit begrenzt. Ausgenommen sind Verletzungen von Leben, Körper oder Gesundheit sowie von wesentlichen Vertragspflichten (Kardinalspflichten) und in dem Fall, dass eine Versicherung der Vermieterin gegenüber zur Regulierung verpflichtet ist.
- Schadensersatzansprüche wegen fahrlässiger Pflichtverletzung der Vermieterin sind auf die versicherten Risiken und Deckungssummen einer von der Vermieterin abgeschlossenen branchenüblichen Sach- und Haftpflichtversicherung beschränkt.
- Verkehrssicherungspflichten trägt die Mieterin nur in Bezug auf den ihr nach dem Mietvertrag zugewiesenen Pflichtenkreis. Im Übrigen trägt sie die Vermieterin.
- Die Haftung der Mieterin erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen. Der Mieter ist verpflichtet, in regelmäßigen Zeitabständen die von der Vermieterin für erforderlich gehaltenen Sicherheitskontrollen des Mietobjekts durch den TÜV oder von der Vermieterin benannte Techniker durchführen zu lassen. Die Kosten legt die Vermieterin über die Nebenkosten auf die Mieterin um.
- Die Mieterin ist zur ununterbrochenen Nutzung des Mietobjekts während der gesamten Mietzeit verpflichtet. Die Mieterin darf das Mietobjekt weder ganz noch teilweise ungenutzt oder leer stehen lassen. Zeitweise Schließungen sind nur zulässig, sofern sie nach dem Betriebsablauf objektiv notwendig sind, z. B. Inventuren, Betriebsversammlungen, Durchführung erforderlicher Schönheitsreparaturen oder vertraglich vereinbarte Instandhaltungspflichten.
- Die Mieterin haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit von der Mieterin angebrachten Werbeeinrichtungen entstehen und hält die Vermieterin von der Inanspruchnahme durch Dritte frei.

Untervermietung

- Die erforderliche Zustimmung zur Untervermietung der Mietfläche kann nur aus wichtigem Grund von der Vermieterin verweigert werden. Ein wichtiger Grund ist insbesondere dann gegeben, wenn berechtigte Zweifel an der Betreiberqualifikation oder Bonität des Dritten besteht. Die Mieterin ist berechtigt, die Mietfläche jederzeit an einen Shopbetreiber (Partneragentur) der Vodafone GmbH im Sinne des Mietzwecks unterzuvermieten.
 - Der Wechsel des Inhabers, eines persönlich haftenden Gesellschafters, eines mit mind. 25% beteiligten Gesellschafters oder die Änderung der Rechtsform der Mieterin gelten als Gebrauchsüberlassung an Dritte, die die Mieterin der Vermieterin unverzüglich schriftlich mitzuteilen hat.
 - Die Mieterin tritt zur Sicherung aller Ansprüche der Vermieterin aus diesem Mietvertrag ihre Ansprüche gegen den Dritten nebst Sicherheiten an die Vermieterin ab.
-

Mieterin	Es bestehen sechs Wohnraummietverhältnisse mit Privatpersonen.
Mietzweck	Wohnzweck Die Benutzung der Mieträume für andere Zwecke bedarf der Zustimmung der Vermieterin.
Mietfläche inkl. anteiliger Gemeinschaftsflächen (Angabe gerundet)	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsflächen: 69 qm – 355 qm - Kellerflächen: 5 – 30 qm - Terrassenflächen: 53 – 59 qm - Dachgartenflächen: 128 – 262 qm
Prognostizierte Jahresnettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2022 (gerundet)	338.813 EUR
Anfängliche Nettokaltmiete pro qm/Monat Hauptnutzfläche per Mietbeginn (gerundet)	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsfläche: 25,00 EUR/qm - Terrassen- und Dachgartenflächen: 12,50 EUR/qm - Kellerflächen: 10,00 EUR/qm
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoption	<ul style="list-style-type: none"> - Für vier der sechs Mietverhältnisse war für den Mietbeginn der Tag der Übergabe festgelegt mit jeweils einem spätmöglichen Mietbeginn. Die Mietzeiten haben ausgehend vom spätmöglichen Datum für den jeweiligen Mietbeginn zwischen dem 01.07.2021 und dem 22.12.2021 begonnen. - Alle Mietverhältnisse wurden auf unbestimmte Laufzeit geschlossen. - Für drei der sechs Mietparteien besteht ein vertraglicher Kündigungsausschluss für die ersten 36 Monate der Mietzeit. Für weitere zwei Mietparteien besteht ein vertraglicher Kündigungsausschluss für die ersten 48 Monate der Mietzeit. Für eine Mietpartei besteht ein vertraglicher Kündigungsausschluss für die ersten 18 Monate.
Fristlose Kündigung/ Sonderkündigungsrechte	Das Recht zur Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Sonderkündigungsrechte bestehen nicht.
Indexierung/ Wertsicherungsklausel	<ul style="list-style-type: none"> - Die Parteien sämtlicher Wohnraummietverhältnisse haben eine Indexmiete vereinbart. - Ausgangspunkt ist der Stand des Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) in dem Monat des Beginns des Mietverhältnisses. Steigt oder fällt der VPI kann jede Partei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Anpassung der monatlichen Nettokaltmiete verlangen. Die Nettokaltmiete muss jedoch, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Das gleiche gilt, wenn und so oft nach einer Erhöhung oder Ermäßigung der Nettokaltmiete der Index steigt oder fällt. - Die geänderte Nettokaltmiete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Erklärung zu zahlen.
Regelung zur Instandhaltung/ Instandsetzung/Schönheitsreparaturen	<ul style="list-style-type: none"> - Der Mieter ist verpflichtet, die notwendigen Schönheitsreparaturen fachgerecht auszuführen, sofern und soweit sich deren Notwendigkeit aus dem Mietgebrauch ergibt. Die Vermieterin ist zur Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht verpflichtet. - Der Mieter trägt die Kosten von Kleinreparaturen bis zu einer Höhe von 80,00 EUR pro Einzelfall. Fallen im Laufe eines Mietjahres mehrere Kleinreparaturen an, sind die vom Mieter zu tragenden Kosten auf insgesamt 200,00 EUR, höchstens jedoch auf 8% der Jahresgrundmiete begrenzt.
Mietsicherheit	Alle Wohnraummieter hatten Mietkautionen als Barkaution in Höhe von 5.307,30 EUR – 39.603,72 EUR zu leisten.



Haftung der Vermieterin

- Die Vermieterin haftet nicht für Feuchtigkeitsschäden an im Keller gelagerten, wasserdurchlässigen und feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen.
- Die verschuldensunabhängige Haftung der Vermieterin für anfängliche Mängel wird ausgeschlossen. Ansonsten besteht ein Schadensersatzanspruch des Mieters für anfängliche Mängel nur dann, wenn der Vermieter, dessen Vertreter oder sein Erfüllungsgehilfe deren Vorhandensein oder deren Nichtbeseitigung zu vertreten hat. Das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung bleibt unberührt.
- Im Übrigen kann der Mieter von der Vermieterin nur Schadensersatz verlangen, soweit der Vermieterin, ihrem Vertreter oder Erfüllungsgehilfen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Eine Haftung auch für leichte Fahrlässigkeit der Vermieterin ist grundsätzlich ausgeschlossen, es sei denn, der Mieter konnte sich – in Ermangelung eines entsprechenden Versicherungsangebots – nicht gegen den Schaden versichern oder es wurden wesentliche Vertragspflichten der Vermieterin verletzt oder die Vermieterin hat einen Mangel an der Mietsache arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Mietsache übernommen. Im Falle einer Haftung auch für leichte Fahrlässigkeit ist die Haftung der Vermieterin auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.
- Die Haftung der Vermieterin für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung der Vermieterin oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen der Vermieterin beruhen, bleibt von den Vereinbarungen in diesem Vertrag unberührt. Dasselbe gilt für das Recht des Mieters zur Mietminderung oder zur fristlosen Kündigung.
- Die Haftung der Vermieterin für leichte Fahrlässigkeit bleibt ebenso im Rahmen der Verletzung von Kardinalspflichten bestehen. Darunter sind all solche Verpflichtungen zu verstehen, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut und vertrauen darf.
- Im Übrigen wird die Haftung der Vermieterin für leichte Fahrlässigkeit vorliegend ausgeschlossen.

Haftung des Mieters

- Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung sowie Belüftung und Beheizung der ihm überlassenen Innenräume zu sorgen. Im Falle der schuldhaften Zuwiderhandlung haftet der Mieter für entstandene Schäden.
 - Der Mieter haftet der Vermieterin für Schäden, die durch die Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- und Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht werden, dies gilt insbesondere für Schäden, die durch ungenügenden Wetter- oder Frostschutz verursacht worden sind.
 - Der Mieter haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Arbeiter, Angestellten, Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, schuldhaft verursacht worden sind.
-

Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft

Die Objektgesellschaft wurde am 30.04.2019 gegründet und am 23.05.2019 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 110764 eingetragen. Mit Zustimmung aller Gesellschafter wurde der Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft mit Wirkung zum 28.02.2022 neu gefasst. Der neugefasste Gesellschaftsvertrag enthält im Wesentlichen die folgenden Regelungen:

Gegenstand der Objektgesellschaft	Gegenstand der Objektgesellschaft ist u. a. der Erwerb von Liegenschaften mit aufstehenden Gebäuden in Deutschland, die Bebauung von Grundstücken mit Gebäuden sowie die Vermietung und Verwaltung der Gebäude.
Gesellschafter und Gesellschaftskapital der Objektgesellschaft, Kapitalerhöhung	<ul style="list-style-type: none">- Komplementärin: Wealthcap 45 Komplementär GmbH, leistet keine Einlage.- Geschäftsführende Kommanditistin: Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit einer Pflichteinlage i. H. v. 8.990 EUR.- Kommanditisten: Wealthcap Immobilien 2 GmbH & Co. KG mit einer Pflichteinlage i. H. v. 4.316.889 EUR (nach Kapitalerhöhung gemäß Gesellschaftsvertrag) wobei die Einzahlung der Einlage der Wealthcap Immobilien 2 GmbH & Co. KG in Höhe eines Betrages von 4.315.879 EUR bis zum Ende der Laufzeit der Objektgesellschaft bzw. bis zu ihrem jeweiligen Ausscheiden aus der Objektgesellschaft – je nachdem, welcher Zeitpunkt eher eintritt – gestundet ist. Die Stundung kann von der Objektgesellschaft insoweit bereits früher beendet werden, wie ihr ein zusätzlicher Liquiditätsbedarf entsteht. Der gestundete Betrag ist mit 3,1% p. a. zu verzinsen. Soweit der Zinsdienst der Wealthcap Immobilien 2 GmbH & Co. KG nicht aus den Ausschüttungen der Objektgesellschaft bestritten werden kann, ist die Wealthcap Immobilien 2 GmbH & Co. KG berechtigt, eine Stundung der Zinsen längstens bis zu ihrem jeweiligen Ausscheiden aus der Objektgesellschaft zu verlangen.- Weiterer Kommanditist: Die Investmentgesellschaft mit einer Pflichteinlage i. H. v. 38.415.593 EUR (nach Kapitalerhöhung gemäß Gesellschaftsvertrag).- Die Haftsumme der Kommanditisten beträgt jeweils 1% ihrer Pflichteinlage.- Kommanditkapital der Objektgesellschaft (nach Kapitalerhöhung gemäß Gesellschaftsvertrag): 42.741.472 EUR.
Vertretung und Geschäftsführung	<ul style="list-style-type: none">- Die Komplementärin ist grundsätzlich von der Geschäftsführung der Objektgesellschaft ausgeschlossen, soweit sie nicht aus zwingenden gesetzlichen Gründen zur Geschäftsführung verpflichtet ist. Die Geschäftsführung und Vertretung (Generalvollmacht und Einzelvertretungsberechtigung) der Objektgesellschaft obliegt der geschäftsführenden Kommanditistin.- Die wesentlichen Geschäftsführungsaufgaben bedürfen grundsätzlich nicht der Zustimmung der Gesellschafter (insbesondere alle Geschäftsführungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Verwaltung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien).
Gesellschafterbeschlüsse der Objektgesellschaft	Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Der Zustimmung von mindestens 75% der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin bedürfen bestimmte Beschlussgegenstände wie bspw. Änderungen des Gesellschaftsvertrages, die Auflösung der Objektgesellschaft sowie grundsätzlich auch der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken. Eine Entscheidung über Nachschusspflichten der Gesellschafter und über eine Fortsetzung der Objektgesellschaft als offene Handelsgesellschaft im Falle des ersatzlosen Ausscheidens der Komplementärin kann nur durch einen einstimmigen Beschluss aller Stimmen der Gesellschafter getroffen werden. Je 1 EUR der Beteiligung eines Gesellschafters am Festkapital der Objektgesellschaft gewähren eine Stimme.
Vergütungen der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin der Objektgesellschaft	<ul style="list-style-type: none">- Für die Übernahme des Haftungsrisikos erhält die Komplementärin ab dem Geschäftsjahr 2022 eine jährliche Haftungsvergütung i. H. v. 5.000 EUR.- Die geschäftsführende Kommanditistin erhält ab dem Geschäftsjahr 2022 für die Wahrnehmung der Geschäftsführung eine anfängliche jährliche Vergütung von 0,22% der kumulierten Pflichteinlagen.- Die jährlichen Vergütungen der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin sind ab dem Geschäftsjahr 2023 jeweils zum 30.06. eines jeden Jahres zur Zahlung fällig, d. h. erstmals ist die Vergütung zum 30.06.2023 zur Zahlung fällig. Zudem sind die jährlichen Vergütungen der Komplementärin

	<p>tärin und der geschäftsführenden Kommanditistin für das Geschäftsjahr 2022 ab dem 28.02.2022 zu berechnen und mit in Kraft treten des Objektgesellschaftsvertrages zur Zahlung fällig, wobei etwaige unter dem vormaligen Gesellschaftsvertrag gezahlten Vergütungen bei der Berechnung der Vergütung anzurechnen sind. Im Übrigen entstehen die vorstehend genannten jährlichen Vergütungen in Rumpfgeschäftsjahren, bei neuem Abschluss des Gesellschaftsvertrages oder der Vergütungsabrede jeweils zeitanteilig, bspw. ab Abschluss der Vergütungsabrede, sowie auch in Verlustjahren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Veräußerung der Immobilie(n) der Objektgesellschaft hat die geschäftsführende Kommanditistin für die Aufbereitung und Betreuung des Verkaufsprozesses Anspruch auf eine einmalige Vergütung i. H. v. 1% des vertraglich vereinbarten Verkaufserlöses der (jeweiligen) Immobilie ohne Umsatzsteuer. Der Anspruch entsteht mit Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten der (jeweiligen) Immobilie. - Die geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin haben ferner Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen. - Eine ggf. anfallende gesetzliche Umsatzsteuer ist zusätzlich zu vergüten. - Sollte während der Dauer des Gesellschaftsvertrages der Verbraucherpreisindex für Deutschland oder dessen Ersatz- oder Nachfolgeindex, festgestellt vom Statistischen Bundesamt, gegenüber dem Stand Dezember 2021 (Basisjahr 2015 = 100) bzw. gegenüber dem Stand der letzten Anpassung gestiegen oder gefallen sein, ändern sich die vorstehend genannten jährlichen Vergütungen im gleichen Verhältnis ab dem 01.01. des Jahres, das auf das Jahr folgt, in dem die vorstehend definierte Änderung eingetreten ist.
<p>Beteiligung am Ergebnis der Objektgesellschaft/ Entnahmen/Auszahlungen</p>	<p>Die Ergebnisbeteiligung (Gewinn und Verlust) sowie die Liquidationserlösbeteiligung bemisst sich nach dem Verhältnis der jeweiligen Kapitalanteile der Gesellschafter an der Objektgesellschaft, wobei in diesem Zusammenhang die Einlagen der Wealthcap Immobilien 2 GmbH & Co. KG als geleistet gelten. Ausschüttungen (Entnahmen) erfolgen nach einem entsprechenden Gesellschafterbeschluss unter Berücksichtigung der Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung.</p>
<p>Kündigung der Objektgesellschaft/Ausschluss eines Gesellschafters/ Abfindung</p>	<p>Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses ist für jeden Gesellschafter mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Geschäftsjahres, erstmals zum 31.12.2034, möglich. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Darüber hinaus kann ein Gesellschafter aus der Objektgesellschaft aus wichtigem Grund ausgeschlossen werden, bspw. wenn er in grober Weise trotz schriftlicher Abmahnung seine Pflichten aus dem Gesellschaftsverhältnis verletzt und den übrigen Gesellschaftern die Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses unzumutbar geworden ist.</p> <p>Im Falle des Ausscheidens eines Gesellschafters aus der Objektgesellschaft erhält dieser eine Abfindung, die sich nach dem Nettoinventarwert seiner Beteiligung richtet, abzgl. der durch das Ausscheiden und die Wertermittlung bedingten Kosten und Ausgaben. Sofern die geschäftsführende Kommanditistin von ihrem Recht Gebrauch macht und den Anteil des ausscheidenden Gesellschafters veräußert, erhält der Gesellschafter den erzielten Erlös abzgl. der bei der geschäftsführenden Kommanditistin anfallenden Kosten.</p>
<p>Dauer und Auflösung der Objektgesellschaft</p>	<p>Die Objektgesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Die Objektgesellschaft wird aufgelöst</p> <ul style="list-style-type: none"> - unter den gesetzlichen Voraussetzungen, soweit im Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft nicht abweichend bestimmt, - wenn die Gesellschafter die Auflösung beschließen, - ohne Gesellschafterbeschluss fünf Monate, nachdem die Objektgesellschaft keine dem Gesellschaftsgegenstand entsprechenden Vermögensgegenstände mehr hält. - Liquidatorin ist die geschäftsführende Kommanditistin.
<p>Anpassung an regulatorische Vorgaben</p>	<p>Für den Fall, dass die Tätigkeit der Objektgesellschaft oder die Tätigkeit einer für die Objektgesellschaft tätigen Person nur auf Grundlage einer Erlaubnis durch eine Aufsichtsbehörde aufgenommen oder fortgeführt werden darf, haben sich die Gesellschafter der Objektgesellschaft verpflichtet, alle erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zu unternehmen, um die erforderliche Erlaubnis zu erlangen.</p>

Geschäftsbesorgungsvertrag

Auftragnehmer	Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Auftraggeber	Wealthcap Objekt Berlin III GmbH & Co. KG
Inkrafttreten des Geschäftsbesorgungsvertrages	01.01.2022
Leistungsgegenstand	<p>Der Auftragnehmer stellt dem Auftraggeber verschiedene Dienstleistungen in Bezug auf die Immobilie zur Verfügung. Die Dienstleistungen umfassen die Durchführung und Abwicklung des Asset Managements der Immobilie, einschließlich der Steuerung des für die Immobilie bestellten Property Managers. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Vertretung der Eigentümerinteressen,b) Auswahl, Steuerung und Controlling von Dienstleistern (insbesondere Property Management),c) Erstellung der Objektstrategie und laufendes Controlling der Einhaltung dieser Strategie,d) laufendes Objektreporting,e) Budgetplanung und -überwachung,f) Objekt- und Mieterbetreuung (Key Account Management),g) Vermietungsmanagement,h) eigenständige Vermietungsaktivitäten,i) Organisation, Steuerung, Durchführung oder Abwicklung von Baumaßnahmen.
Vergütung	<p>Der Auftragnehmer erhält für die vorgenannten Tätigkeiten der lit. a) bis lit. g) eine Vergütung i. H. v. 2 % der mietvertraglich vereinbarten Jahresnettosollmieten ohne Berücksichtigung mietfreier Zeiten zzgl. etwaiger Umsatzsteuer.</p> <p>Für die oben genannte Tätigkeit der lit. h) ist der Auftragnehmer neben einem vom Auftraggeber beauftragten externen Dritten (außerhalb der WMC Gruppe) berechtigt, für die Leistungen der Neu- oder Anschlussvermietung einschließlich Mietverlängerung eine Vergütung von bis zu 3 Monatsnettosollmieten des Neu- bzw. Anschlussmietvertrages bzw. der Mietverlängerung jeweils ohne Berücksichtigung mietfreier Zeiten zzgl. etwaiger Umsatzsteuer zu verlangen. Diese Vergütung reduziert sich um den Betrag, der einem externen Dritten (außerhalb der WMC Gruppe) für die Vermietung bzw. Anschlussvermietung einschließlich Mietvertragsverlängerung von dem Auftraggeber vergütet wird, maximal jedoch um die dem Auftragnehmer zustehende Vergütung.</p> <p>Der Auftragnehmer erhält für die vorgenannte Tätigkeit nach lit. i), d. h. für die Organisation, Steuerung, Durchführung oder Abwicklung von Neubau- und/oder Erweiterungsprojekten oder sonstigen Baumaßnahmen (einschließlich Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen) eine einmalige Vergütung i. H. v. bis zu 3 % der Bau- und Baunebenkosten zzgl. etwaiger Umsatzsteuer.</p>
Vertragsdauer/Kündigung	<p>Dieser Vertrag gilt ab dem 01.01.2022 und ist für unbestimmte Zeit gültig.</p> <p>Er kann mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende von jeder Vertragspartei schriftlich gekündigt werden.</p> <p>Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.</p>

Dienstleistungsvertrag Property Management

Auftragnehmer	IC Property Management GmbH
Auftraggeber	Wealthcap Objekt Berlin III GmbH & Co. KG
Inkrafttreten des Dienstleistungsvertrages für das Objekt	01.01.2022
Leistungsgegenstand	<p>Der Auftragnehmer ist zur Durchführung des Property Managements verpflichtet. Hierzu gehören insbesondere die folgenden Dienstleistungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- kaufmännische Verwaltung, wie z. B. Vertragsmanagement,- technische Verwaltung, wie z. B. Abnahme von Baumaßnahmen,- Daten- und Dokumentationsmanagement,- Objekt- und Budgetplanung,- An- und Verkaufsunterstützung,- Reporting, wie z. B. hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung,- objektspezifische Standortleistungen, wie z. B. Reinigung,- zusätzliche Leistungen in der Start-up-Phase, wie z. B. protokollierte Objektbegehung.
Vergütung	<p>Für die Grundleistungen des Property Management betragen die jährlichen Kosten ab dem 01.01.2022 derzeit 1,3% der Jahresnettokaltmiete. Zusätzlich können für bestimmte Sonderleistungen Zusatzkosten an den Property Manager zu zahlen sein insbesondere für Vermietungsleistungen bis zu 2,5 mietvertraglich vereinbarter Monatsnettosollmieten der jeweils vermieteten Fläche ohne Berücksichtigung mietfreier Zeiten und für die Begleitung von Instandhaltungs- und Baumaßnahmen bis zu 7% der jeweiligen Nettoschlussumme. Die vorgenannten Vergütungen verstehen sich zzgl. ggf. anfallender Umsatzsteuer. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die tatsächlichen Kosten für das Property Management in der Zukunft erhöhen.</p>
Vertragsdauer/Kündigung	<p>Die feste Vertragslaufzeit beträgt drei Jahre und zwei Monate ab Vertragsbeginn. Die Vertragslaufzeit begann am 01.03.2019 und wurde durch einseitige Optionsziehung des Auftragnehmers bis 30.04.2024 verlängert. Das Objekt wurde mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in den Vertrag integriert. Der Vertrag wird in folgenden Fällen automatisch beendet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Veräußerung: Wird die Immobilie von dem Auftraggeber veräußert oder wird das Eigentum auf anderem Wege ganz oder zum größten Teil auf einen Dritten übertragen, endet der Vertrag automatisch.- Zerstörung: Der Vertrag endet mit ganzer oder überwiegender (mindestens 50%) Zerstörung der Immobilie automatisch, wenn der Auftraggeber hierdurch kein Interesse mehr an dem Vertrag hat. <p>Der Vertrag kann aus wichtigem Grund nach § 626 BGB – sowie aus vertraglich vereinbartem wichtigen Grund – außerordentlich gekündigt werden.</p>

Impressum/Hinweise/Kontakt

Herausgeberin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,
Zweigniederlassung München
Stand: 28.02.2022

Hinweise zur Investmentgesellschaft

Die Angaben zu dieser unternehmerischen Beteiligung sind verkürzt dargestellt und stellen kein Angebot dar. Die Einzelheiten sowie insbesondere die neben den Chancen vorhandenen Risiken, die mit dieser Investition als unternehmerischer Beteiligung verbunden sind, entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 02.11.2021 inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge. Der Investitionsbericht stellt keine Anlageberatung dar. Bitte lesen Sie den Prospekt, bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Risiken und Chancen vollständig zu verstehen. Der Investitionsbericht ist nicht an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse von Anlegern angepasst. Der Investitionsbericht ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis des jeweiligen Verkaufsprospektes. Aufgrund des Investitionsberichtes kann kein Beitritt in die jeweilige Investmentgesellschaft erfolgen.

Die AIF-Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu beenden. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Instrumente der kollektiven Rechtsdurchsetzung in deutscher Sprache ist unter www.wealthcap.com/feedback abrufbar. Der Verkaufsprospekt inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge, die Anlagebedingungen und aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen, der letzte veröffentlichte Jahresbericht sowie die Mitteilung zum Nettoinventarwert liegen als deutschsprachige Dokumente in den Geschäftsräumen der Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Zweigniederlassung München, Am Tucherpark 16, 80538 München zu den üblichen Öffnungszeiten zur kostenlosen Abholung bereit und sind kostenlos in elektronischer Form unter www.wealthcap.com/angebote bei Auswahl der jeweiligen Beteiligung unter dem Reiter „Dokumente“ verfügbar.

Datenschutz

www.wealthcap.com/datenschutz

Kontakt

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Am Tucherpark 16, 80538 München

Telefon 0800 962 80 00 (kostenfrei)
Telefon +49 89 678 205 500 (Ausland)
Telefax +49 89 678 205 55 500

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



Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Zweigniederlassung München

Am Tucherpark 16
80538 München

Telefon 0800 962 80 00 (kostenfrei)
Telefon +49 89 678 205 500 (Ausland)
Telefax +49 89 678 205 55 500

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