

# Immobilie 2

Versetzen Sie sich in eine gute Lage, mit Substanz und Stabilität.  
Im Zentrum Ihrer Ansprüche nach Sicherheit und Inflationsschutz.  
Buss Immobilienfonds 2 – Böblingen/Sindelfingen



## Hereinspaziert!

**Sachwertinvestition** in eine werthaltige Büroimmobilie in bevorzugter Lage des städtebaulich vorbildlichen Stadtquartiers „Flugfeld“ in Böblingen

**Langfristig stabile Erträge** über die geplante Fondslaufzeit durch zehnjährigen Mietvertrag mit einem bonitätsmäßig guten, kommunalen Mieter

**Inflationsgeschützt** durch weitgehende Mietanpassung an den deutschen Verbraucherpreisindex (VPI)

**Attraktive Auszahlungen** von anfänglich 6,50 % p. a., auf 7,25 % p. a. steigend

**Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss** am Ende der geplanten Fondslaufzeit: 176,3 %



# Von Grund auf gut

Investitionen in grundsolide Sachwerte wie Immobilien bieten für das eingesetzte Kapital von Haus aus ein vergleichsweise hohes Maß an Sicherheit. Aus langfristigen abgeschlossenen Mietverträgen mit bonitätsstarken Mietern erwachsen stabile laufende Erträge unter einem werthaltigen, inflationsgeschützten Dach.

Dass die Kapitalanlage in Grund und Boden, in Stabilität und Substanz, sich gleichwohl nicht als uneingeschränkt positiv zeigt, hat zuweilen einen einfachen Grund – den Grund selbst, auf dem das vermeintliche „Objekt der Begierde“ steht. Eine gute Lage ist in den letzten Jahren zunehmend zur Grundvoraussetzung für wirtschaftlichen Erfolg geworden. Schließlich sind Immobilien, das sagt der Name, standortgebunden. Und damit angewiesen auf ein attraktives Umfeld, das gute Gründe liefert, sich hier anzusiedeln.

Im Mittelpunkt des Interesses liegen Objekte, die eine Vielzahl von Anforderungen auf einen gemeinsamen Nenner bringen. Sie zeigen sich architektonisch anspruchsvoll, verfügen über ein funktionales, auf die moderne Arbeitswelt perfekt zugeschnittenes Innenleben und vor allem über Standortqualitäten. Neben einer guten Anbindung an die unterschiedlichen Verkehrsnetze spielt ein lebendiges Einzugsgebiet eine Hauptrolle. Bürostädte, die allein Arbeit zum Inhalt haben, sterben aus – im wahrsten Sinne des Wortes. In einer Mischung aus Arbeiten, Wohnen und Erleben, organisiert auf städtebaulich neu geschaffenen urbanen Flächen, liegt ein Erfolgsrezept für Planer und Entwickler, Investoren und Mieter. Gastronomische Angebote und unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten vor Ort sowie Grün- und Erholungsflächen sorgen für ein atmosphärisch angenehmes Arbeitsumfeld.

Ein solches Erfolgsrezept liegt vor Ihnen. Oder genauer: ein Beteiligungsangebot an einer Büroimmobilie im „Musterländle“ Baden-Württemberg. Vor den Toren Stuttgarts, inmitten der aufstrebenden Gemeinden Böblingen und Sindelfingen, entsteht mit dem „Flugfeld“ ein urbanes Stadtquartier, das allen zeitgemäßen Anforderungen begegnet. Wir laden Sie ein, dabei zu sein – mit einer Investition in die außergewöhnliche, für die Dauer von rund zehn Jahren fest an einen kommunalen Dienstleister vermietete Büroimmobilie „Forum 1“.

## Erklärung zur Prospektverantwortung

Anbieterin dieser Vermögensanlage ist die Buss Capital GmbH & Co. KG mit Sitz in Hamburg, Reiherdamm 44, 20457 Hamburg.

Alle Angaben und Prognosen über Entwicklungen in diesem Verkaufsprospekt beruhen auf den gegenwärtigen wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnissen, den geltenden gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen Erlassen der Finanzverwaltungen in der Bundesrepublik Deutschland und wurden von der Buss Capital GmbH & Co. KG mit kaufmännischer Sorgfalt zusammengestellt. Für den Inhalt sind nur die bis zum Datum der Prospektaufstellung bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgeblich. Die in diesem Verkaufsprospekt gegebenen Informationen sind gültig bis zur Bekanntgabe von Änderungen, z. B. bei wesentlichen Änderungen in Form eines Nachtrags gemäß § 11 Verkaufsprospektgesetz. Mündliche Absprachen haben keine Gültigkeit. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Anleger eine unternehmerische Beteiligung eingehen. Die Anleger werden aufgefordert, den gesamten Verkaufsprospekt, insbesondere die Risikohinweise auf den Seiten 14–22, aufmerksam zu lesen.

Die Anbieterin übernimmt die Verantwortung für den Inhalt des Verkaufsprospekts und erklärt, dass die im Verkaufsprospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

Datum der Prospektaufstellung: 6. Juli 2010

Buss Capital GmbH & Co. KG,  
vertreten durch ihre Komplementärin, die Buss Capital Verwaltung GmbH,  
diese vertreten durch ihre alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer:

  
Dr. Johann Killinger

  
Peter Kallmeyer

  
Marc Nagel



# Inhalt

<b>Editorial</b>	<b>3</b>
Erklärung zur Prospektverantwortung	4
<b>Angebot im Überblick</b>	
Kurzdarstellung des Beteiligungsangebots	6
Beteiligungsstruktur im Überblick	13
Risiken der Vermögensanlage	14
Anbieterin	24
<b>Investitionsstandort und Fondsimmoblie</b>	
Investitionsstandort Baden-Württemberg	28
Immobilienmarkt	32
Objektstandort „Flugfeld“	36
Fondsimmoblie	40
Mieter und Mietvertrag	44
<b>Investitionsplanung und Prognoserechnung</b>	
Investitions- und Finanzierungsprognose	46
Ergebnis- und Liquiditätsprognose	50
Verkaufsszenarien	54
Kapitalflussprognose für einen Anleger	56
Sensitivitätsanalyse – Abweichungen von der Prognose	58
Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	60
<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>64</b>
<b>Wesentliche Vertragspartner</b>	<b>76</b>
<b>Steuerliche Grundlagen</b>	<b>82</b>
<b>Vertragswerk</b>	<b>88</b>
<b>Beteiligungshinweise</b>	<b>106</b>

# Wenn nicht hier, wo dann?

Europas Mitte liegt im Süden Deutschlands, in Baden-Württemberg. Und das nicht nur geografisch, vor allem wirtschaftlich und technologisch rangiert das „Ländle“ auf einem der vordersten Plätze in Europa und bietet beste Perspektiven für Investitionen in stabile Sachwerte.

## **Versetzen Sie sich in eine gute Lage – in diese:**

Das drittgrößte Bundesland Deutschlands, Baden-Württemberg, ist von jeher eine Region, die von wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und technologischem Know-how geprägt ist. Große Namen der industriellen Fertigung hochwertiger Produkte wie etwa Porsche und Daimler, aber auch Mittelständler wie Würth sind fest verankert mit dem knapp elf Millionen Einwohner zählenden Land, das nach Öffnung des europäischen Binnenmarktes im Zentrum der EU liegt.

Ein entscheidender Grund für die wirtschaftliche Führungsrolle liegt einerseits darin, dass hier ein großes Potenzial an hochqualifizierten Arbeitskräften zur Verfügung steht. Andererseits verfügt das Land über eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur, die gute Erreichbarkeit von überall her in Europa gewährleistet.

## **Exzellente Rahmenbedingungen – wie diese:**

Insbesondere bei einer auf Langfristigkeit angelegten Investition in stabile, substanzstarke Sachwerte wie beispielsweise Bürohäuser sind wirtschaftliche Rahmendaten von außerordentlich großer Bedeutung. Die Makrolage in der Region um Stuttgart weist mit ca. 62.000 Euro pro Erwerbstätigem jährlich die mit Abstand höchste Produktivität des Landes auf und das höchste Pro-Kopf-Einkommen – ca. 33.000 Euro pro Einwoh-

ner pro Jahr. Entsprechend gehört sie mit einer Kaufkraft von 19.000 Euro pro Kopf zu den Top-Regionen in Deutschland.

Neben klassischen Industriezweigen wie etwa die Automobilbranche haben Zukunftstechnologien aus den Bereichen Informations-, Nano- und Biotechnologie, die Luft- und Raumfahrtindustrie sowie zahlreiche Forschungsinstitute hier ihren Sitz. Sie alle bilden eine ausgezeichnete Grundlage für eine stabile Flächennachfrage – insbesondere im Stuttgarter Umland.

## **Auf Platz 1 in Baden-Württemberg – dieser:**

Unter den 44 Kreisen und kreisfreien Städten des Bundeslandes Baden-Württemberg belegt der an die Landeshauptstadt Stuttgart angrenzende Kreis Böblingen die Führungsposition. Gemeinsam mit dem nördlichen Nachbarn Sindelfingen bildet die Kreisstadt Böblingen den Mittelpunkt für die umliegenden Gemeinden. Der Großraum profitiert von der unmittelbaren Nähe zur Stuttgarter Infrastruktur, der Flughafen ist innerhalb von 20 Minuten über die A81 zu erreichen.

In den letzten Jahren hat sich dieser Einzugsbereich zu einem bevorzugten Standort für Büroimmobilien entwickelt und stellt mit einem Flächenbestand von ca. 1.230.000 Quadratmetern neben Stuttgart den bedeutendsten Teilmarkt in der Region dar.

### Wo die Zukunft vorbildlich entwickelt ist – hier:

„Flugfeld“ – das ist der beziehungsreiche Name für ein geräumiges urbanes Stadtquartier auf Grund und Boden eines ehemaligen, von der US-Airforce genutzten Flughafens. Auf Basis des in einem städtebaulichen Wettbewerb des Jahres 2000 siegreichen Entwurfs wurden im Jahr 2007 erste Bautätigkeiten aufgenommen. Vorgesehen ist eine gemischte Nutzung aus Wohn- und Gewerbegebäuden, die um eine „Grüne Mitte“ mit Spiel- und Sportanlagen sowie einem See entstehen. Direkt angebunden an den Bahnhof Böblingen sowie an die Autobahn A81 und ausgestattet mit Einrichtungen des täglichen Lebens wie Schulen, Kitas, Einkaufsstätten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen wird das „Flugfeld“ modernsten stadtplanerischen Anforderungen gerecht und hat Vorbildcharakter im Hinblick auf neu zu entwickelnden städtischen Raum.

### Fondsimmobilie „Forum 1“ – ganz weit vorn

Die fünfgeschossige Fondsimmobilie „Forum 1“ liegt ganz weit vorn: am Übergang des neu erschlossenen Stadtquartiers zur Innenstadt Böblings, unmittelbar angrenzend an den Bahnhof. Architektonisch außergewöhnlich gestaltet, ausgestattet mit einem auf Multifunktionalität aufbauendem Innenleben und unter Einsatz hochwertiger Materialien erstellt, befindet

sich das repräsentative Bürogebäude auf einem ca. 2.200 m<sup>2</sup> großen Eigengrundstück. Nach Fertigstellung im Mai 2011 wird der Neubau über ein Flächenangebot von ca. 7.300 m<sup>2</sup> verfügen, das für die Dauer von zehn Jahren an einen kommunalen Generalmieter, die Flugfeld Böblingen/Sindelfingen Betriebsgesellschaft mbH, vermietet ist. Durch die weitgehende Kopplung der Miethöhe an den deutschen Verbraucherpreisindex ist ein Schutz vor Inflation gegeben.

### Buss Immobilienfonds 2 – Raum für Ihre Ansprüche

Das vorliegende, unter konservativen Annahmen kalkulierte Beteiligungsangebot erfüllt die wesentlichen Komponenten für ein zukunftsfähiges und nachhaltiges Sachwertinvestment und lädt unternehmerisch orientierte private Investoren ein, sich in nachgefragter Lage an einem attraktiven Bürohaus zu beteiligen.

Über die geplante Fondslaufzeit von zehn Jahren werden jährliche Auszahlungen von anfänglich 6,50 % ab dem 15. Juni 2011, ansteigend auf 7,25 %, sowie ein Gesamtmittelrückfluss – einschließlich des Erlöses aus dem Verkauf der Fondsimmobilie – von 176,3 % vor Steuern prognostiziert.



**Beteiligungsangebot**

Die Buss Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG, Hamburg (auch „Fondsgesellschaft“), hat einen Kaufvertrag mit Bauverpflichtung über eine Büroimmobilie auf dem sogenannten „Flugfeld“, einem gemeinsamen Stadtentwicklungsgebiet der Städte Böblingen und Sindelfingen, abgeschlossen. Anleger können sich als Treugeber über die Buss Treuhand GmbH („Treuhanderin“) an der Fondsgesellschaft beteiligen. Die Buss Immobilienfonds Management GmbH und die Treuhanderin haben sich als Gründungskommanditisten mit Kommanditanteilen von 10.000 € bzw. 5.000 € an der Fondsgesellschaft beteiligt. Ihr Kommanditkapital soll um 9.150.000 € („Emissionskapital“) auf insgesamt 9.165.000 € erhöht werden.

### Komprimierte Darstellung der Investitions- und Finanzierungsprognose

Mittelverwendung	€	in % der Gesamtfinanzierung	in % des Kommanditkapitals	in €/m <sup>2</sup> Mietfläche
Aufwand für den Erwerb der Immobilie einschließlich Nebenkosten	16.741.200	89,82 %	182,66 %	2.291
Fondsabhängige Vergütungen (inkl. Agio)	1.510.000	8,10 %	16,48 %	207
Nebenkosten der Vermögensanlage	228.265	1,22 %	2,49 %	31
Liquiditätsreserve	160.035	0,86 %	1,75 %	22
<b>Gesamt</b>	<b>18.639.500</b>	<b>100,00 %</b>	<b>203,38 %</b>	<b>2.550</b>

**Mittelherkunft**

Hypothekendarlehen	9.200.000	49,36 %	100,38 %
Kommanditkapital (inkl. Gründungskapital)	9.165.000	49,17 %	100,00 %
Agio	274.500	1,47 %	3,00 %
<b>Gesamt</b>	<b>18.639.500</b>	<b>100,00 %</b>	<b>203,38 %</b>

Es können sich Rundungsabweichungen ergeben.

Die vollständige Investitions- und Finanzierungsprognose ist auf den Seiten 46ff dargestellt und erläutert.

## Fondsimmobilie

Anlageobjekt ist das „Forum 1“, eine in einem modernen Stadtentwicklungsgebiet gelegene langfristig vermietete Büro- und Gewerbeimmobilie. Sie wird derzeit in der „neuen Mitte“ der Städte Böblingen und Sindelfingen, dem „Flugfeld“, errichtet; die Grundsteinlegung ist Ende April 2010 erfolgt. Böblingen und Sindelfingen liegen im Speckgürtel Stuttgarts und damit an einem der stärksten Wirtschafts- und Technologiestandorte Europas.

## Büroimmobilie „Forum 1“

Adresse	Konrad-Zuse-Straße, 71032 Böblingen
Lage	„Flugfeld“, ehemaliges Flughafenareal auf dem Gebiet der Städte Böblingen und Sindelfingen
Objektart	5-geschossige Büroimmobilie
Vermietbare Fläche	7.309 m <sup>2</sup>
Parkplätze	51
Kaufpreis <sup>1</sup>	15.720.000 €
Kaufpreisfaktor	14,61
Anfängliche Jahresmiete <sup>1</sup>	1.076.211 €
Vermietungsstand	100 %
Grundstück	Eigentum
Geplante Fertigstellung	Mai 2011
Drittverwendungsfähigkeit	Mehrmieternutzung vorgesehen
Geplante Übernahme	15. Juni 2011

## Mieter und Mietvertrag

Generalmieter	Flugfeld Böblingen/Sindelfingen Betriebsgesellschaft mbH, eine 100%ige Tochter des kommunalen Zweckverbandes Flugfeld Böblingen/Sindelfingen, einer Körperschaft des öffentlichen Rechts mit der Bonität der beiden Städte
Patronatserklärung	des Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen zur Absicherung der Verbindlichkeiten des Generalmieters aus dem Mietvertrag
Mietbeginn	31. Mai 2011
Laufzeit Mietvertrag	10 Jahre
Indexierung	90%ige Mietanpassung an die Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland, wenn sich dieser seit Beginn des Mietvertrags bzw. der letzten Mietanpassung um mehr als 5 % verändert hat

## Fremdfinanzierung

Ein Teil der Investitionssumme wird durch Fremdmittel finanziert. Dafür hat die Fondsgesellschaft mit der Kreissparkasse Böblingen einen Darlehensvertrag in Höhe von 9.200.000 € geschlossen. Bei Erfüllung der üblichen Freigabevoraussetzungen, wie beispielsweise den zu stellenden Sicherheiten (vgl. Seite 71), wird das Darlehen ausgezahlt. Die Darlehenslaufzeit beträgt 20 Jahre ab Übernahme der Immobilie; die Konditionen des Darlehens sind bis Mitte 2021 vertraglich vereinbart. Der Darlehenszinssatz ist ab dem 30. Juni 2011 für zehn Jahre über ein Zinnsicherungsgeschäft gesichert und beträgt 3,85 % p. a. ansteigend auf 4,25 % (jeweils inkl. Bankmarge).

Das Festzinsdarlehen hat über die gesamte Laufzeit des Darlehens eine annuitätische Tilgung von 1 % p. a. Über die Fondslaufzeit ist eine Tilgung von insgesamt rund 12,8 % geplant.

<sup>1</sup> Der endgültige Kaufpreis und die tatsächliche anfängliche Jahresmiete werden erst nach dem definitiven Aufmaß der vermietbaren Fläche ermittelt. Der endgültige Kaufpreis darf den o.g. Betrag um maximal 1,75 % übersteigen (vergleiche hierzu „Kaufvertrag“ auf Seite 69 f).

**Erhöhung des Eigenkapitals**

Sollte die Fondsgesellschaft und der Verkäufer der Fondsimmoblie eine Erhöhung des Kaufpreises der Fondsimmoblie vereinbaren, weil der Generalmieter einen Untermietvertrag mit einem Untermieter abschließt, bei dem eine Umsatzsteueroption nicht möglich ist und der Generalmieter oder der Untermieter hierfür an die Fondsgesellschaft eine Kompensationszahlung leistet, kann das Emissionskapital mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin zusätzlich bis zu dem Betrag der Kaufpreiserhöhung erhöht werden (vgl. § 4.6 Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft sowie unter Seite 65 unter „Kapitalerhöhung“).

**Verkauf der Fondsimmoblie**

Das Basisszenario der Prognose geht von einem Verkauf der Immobilie zum Jahresende 2021 mit dem 14,61-fachen der für 2022 angenommenen Jahresmiete aus. Dies entspricht dem Ankaufsfaktor.

**Prognostizierte Laufzeit**

Die Prognose unterstellt eine Laufzeit von rund 10,5 Jahren. Nach dem für Ende 2021 geplanten Verkauf der Fondsimmoblie soll die Fondsgesellschaft liquidiert werden.

Die Fondsgesellschaft ist auf unbegrenzte Zeit gegründet. Anleger können ihre Beteiligung mit einer Frist von einem Jahr kündigen, erstmals zum 31. Dezember 2022.

**Auszahlungen**

Verläuft die Beteiligung wie geplant, erhalten die Anleger Auszahlungen in Höhe von anfänglich 6,50 % p. a., ansteigend auf 7,25 % p. a., die halbjährlich nachschüssig im Januar und Juli eines jeden Jahres geleistet werden. Bei vollständiger Einzahlung inkl. Agio bis zum 13. Mai 2011 beginnt die Auszahlungsberechtigung mit der geplanten Übernahme der Fondsimmoblie am 15. Juni 2011.

In den denkmalgeschützten Flughafen-Hallen hat 2009 das Meilenwerk Stuttgart eröffnet – ein Anziehungspunkt für Oldtimer-Fans aus aller Welt



Bei planmäßigem Verlauf der Beteiligung erhalten Anleger, die ihren Beteiligungsbetrag inkl. Agio vollständig zum 13. Mai 2011 eingezahlt haben, Gesamtauszahlungen in Höhe von ca. 176,3 % vor Steuern bezogen auf ihren Beteiligungsbetrag.

#### **Gewinnvorab**

Beim Verkauf der Immobilie erhält die geschäftsführende Kommanditistin einen Gewinnvorab in Höhe von 10 % des Betrags, um den die insgesamt in der Liquidation geleisteten Auszahlungen an die Kommanditisten/Treugeber den Betrag von 110 % des Kommanditkapitals der Gesellschaft übersteigen, zuzüglich etwaiger Umsatzsteuer.

#### **Steuerliches Konzept**

Die Anleger erzielen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Bei einem Verkauf der Immobilie nach einem Haltenzeitraum von zehn Jahren kommt es grundsätzlich zu keiner Besteuerung des Veräußerungsgewinns. Zu Einzelheiten wird auf die „Steuerlichen Grundlagen“, Seite 82 ff, verwiesen.

#### **Platzierungsgarantie**

Die Buss Capital GmbH & Co. KG („Buss Capital“) hat über das einzuwerbende Emissionskapital eine Platzierungsgarantie abgegeben und wird das bis zum 14. Juni 2011 gegebenenfalls noch nicht gezeichnete Emissionskapital übernehmen.

Die Bonität von Buss Capital wird mit Auskunft der CREDITREFORM vom 29. Juni 2010 mit einem Bonitätsindex von 211 beziffert (auf einer Skala von 100 = ausgezeichnete Bonität bis 600 = harte Negativmerkmale); zugrunde gelegt ist dort der Jahresabschluss von 2007. Buss Capital gehört zum Unternehmensverbund der Buss Group GmbH & Co. KG, die mit Auskunft der CREDITREFORM vom 30. Juni 2010 mit einem Bonitätsindex von 256 bewertet wird.

Bisher wurde von keinem der aufgelegten Fonds eine von Buss Capital ausgereichte Platzierungsgarantie in Anspruch genommen.

#### **Treuhänderin**

Zu den Aufgaben der Treuhänderin zählen insbesondere, die Interessen der Anleger wahrzunehmen, die Auszahlungen vorzunehmen sowie für die Fondsgeschäftsführung mit den Anlegern zu kommunizieren (vgl. Seite 67 f, 73).

#### **Formale Mittelverwendungskontrolle**

Die Verwendung und Freigabe des Emissionskapitals während der Investitionsphase wird von einer unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft kontrolliert. Die Kontrolle erfolgt ausschließlich nach formalen Kriterien.

#### **Rechte der Anleger**

Die Anleger beteiligen sich zunächst als Treugeber über die Treuhänderin mittelbar an der Fondsgesellschaft, können ihr aber später nach Maßgabe des Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft (im Folgenden „Gesellschaftsvertrag“) auch unmittelbar als Kommanditisten beitreten. Treugeber sind im Innenverhältnis der Gesellschafter untereinander einem Kommanditisten gleichgestellt. Die Rechte der Anleger sind das Stimmrecht, das Informations- und Einsichtsrecht, das Kündigungsrecht, die Beteiligung am Gewinn und Verlust, an den stillen Reserven und an den Auszahlungen der Fondsgesellschaft sowie der Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben bei Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft (vgl. im Abschnitt „Rechtliche Grundlagen“, Seite 65 ff).

#### **Haftung**

Die Haftung eines Kommanditisten gegenüber Gesellschaftsgläubigern ist auf seine Hafteinlage beschränkt. Sie beträgt 10 % seines Kommanditanteils. Diese Haftung kann in Höhe erhaltener Auszahlungen wieder aufleben, soweit diese nicht durch Gewinne gedeckt sind. Ein Treugeber haftet gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft nicht unmittelbar. Da er die Treuhänderin jedoch von jeder Inanspruchnahme durch Gesellschaftsgläubiger freizustellen

hat, ist der Treugeber auch insoweit einem unmittelbar haftenden Kommanditisten gleichgestellt. Treugebern leitet die Treuhänderin Auszahlungen der Fondsgesellschaft nur dann weiter, wenn die Auszahlung nicht zum Wiederaufleben der (ansonsten die Treuhänderin treffenden) Kommanditistenhaftung führt; dies gilt nicht für die Schlussauszahlung bei Liquidation der Fondsgesellschaft.

Die sich auf Basis der Ergebnis- und Liquiditätsprognose ergebenden jährlichen Auszahlungen sind in der Kapitalflussprognose auf Seite 56f getrennt in Eigenkapitalrückzahlungen und Gewinnausschüttungen dargestellt. Das sich für einen Kommanditisten ergebende Haftungsvolumen ist dort ebenfalls ausgewiesen.

#### **Übertragung und freie Handelbarkeit der Beteiligung**

Anteile an der Fondsgesellschaft können mit wirtschaftlicher Wirkung zum Schluss oder zum Beginn eines Geschäftsjahres übertragen werden. Die Übertragung bedarf dabei in der Regel der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Der übertragene Anteil muss mindestens 10.000 € betragen und durch 1.000 teilbar sein. Die freie Handelbarkeit der Beteiligung ist zudem dadurch eingeschränkt, daß kein einheitlich geregelter Zweitmarkt für Anteile an geschlossenen Fonds existiert.

#### **Fungibilität der Beteiligung**

Für Anteile an geschlossenen Fonds existiert kein einheitlich geregelter Zweitmarkt, sodass die Beteiligung nur eingeschränkt fungibel ist.

#### **Anlegerkreis**

Dieses Beteiligungsangebot richtet sich an natürliche Personen, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, die Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen halten und sich an einem langfristigen Investment beteiligen möchten. Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft ist eine unternehmerische Beteiligung, die mit Risiken verbunden ist (vgl. Seiten 14ff). Sie ist daher nur für Anleger geeignet, die Teile ihres Vermögens unternehmerisch investieren möchten und die den bei einem unerwartet negativen Verlauf eintretenden Verlust bis hin zu einem Totalverlust in Kauf nehmen können.

Die rechtlichen und insbesondere steuerlichen Ausführungen und Annahmen in diesem Prospekt betreffen ausschließlich in Deutschland ansässige und steuerpflichtige Anleger. Insbesondere Anlegern, die keinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt im Inland oder mehrere Wohnsitze im In- und Ausland haben und die von diesem Beteiligungsangebot Gebrauch machen wollen (aber auch anderen Anlegern) wird empfohlen, einen Steuerberater hinzuzuziehen.

#### **Beitritt**

Anleger beteiligen sich zunächst als Treugeber über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft; später können sie sich jeweils zum Ende eines Kalenderhalbjahres selbst als Kommanditist in das Handelsregister eintragen lassen. Die bei der erstmaligen Eintragung von Anlegern anfallenden Handelsregister- und Notarkosten übernimmt die Fondsgesellschaft, mit Ausnahme der Kosten der notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht, die stets von dem betreffenden Anleger zu tragen sind. Die Treuhänderin nimmt die Rechte des Anlegers ab seiner Eintragung in das Handelsregister nur noch als Verwaltungstreuhänderin wahr.

#### **Mindestbeteiligung**

Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000 €. Höhere Beteiligungsbeträge müssen in ganzen Zahlen durch 1.000 teilbar sein. Der Erwerbspreis für die Vermögensanlage entspricht dem jeweiligen Beteiligungsbetrag. Auf den jeweiligen Beteiligungsbetrag fällt zusätzlich ein Agio in Höhe von 3 % an.

**Einzahlungsmodalitäten**

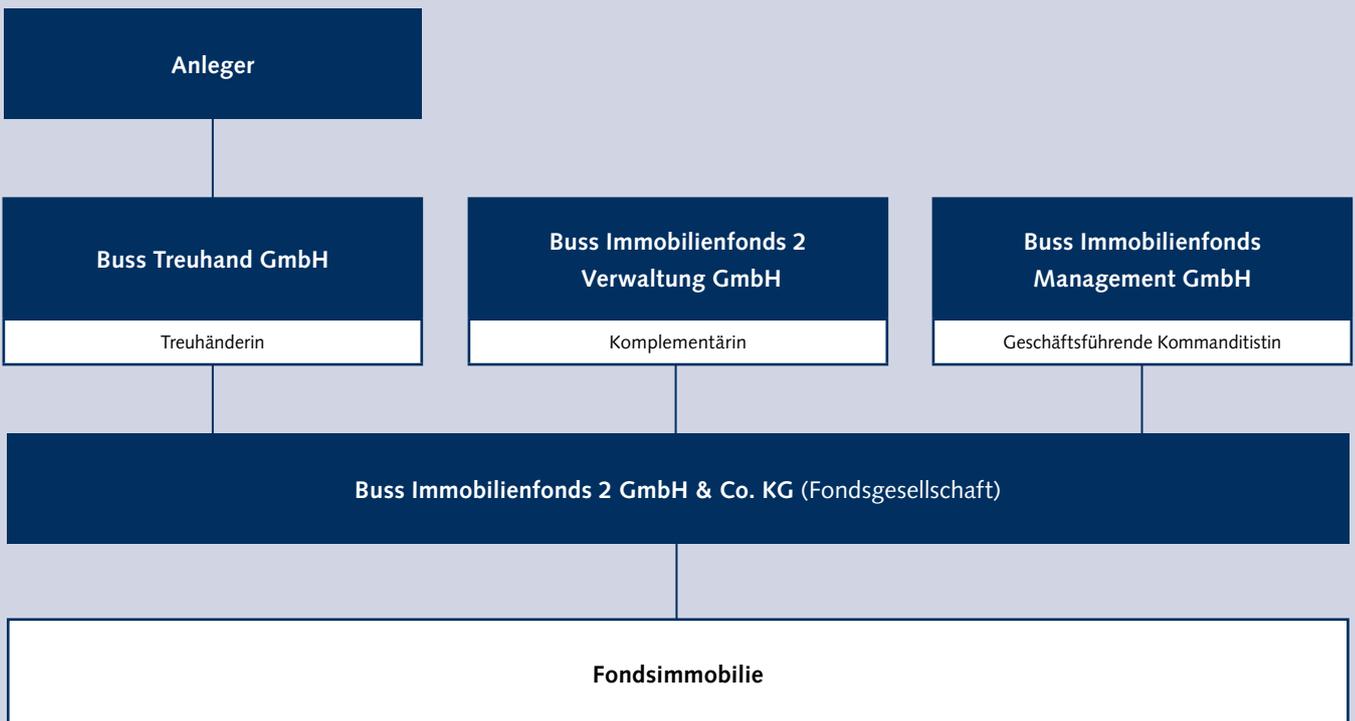
Die Einzahlungen sind folgendermaßen zu leisten (in Prozent der Beteiligungssumme):  
**20 % zzgl. 3 % Agio** innerhalb von 14 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung und Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin  
**80 %** zum 13. Mai 2011

Die Einzahlungen sind auf folgendes Mittelverwendungskonto zu leisten (vgl. auch „Beteiligungshinweise“, Seiten 106f):

**Kontoinhaber:** Buss Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG  
**Bank** UniCredit Bank AG Hamburg  
**Kontonummer:** 616 294 856  
**Bankleitzahl:** 200 300 00  
**IBAN:** DE11200300000616294856  
**BIC (S.W.I.F.T.-Code):** HYVEDEMM300

Das öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in Deutschland und beginnt gemäß § 9 Abs. 1 Verkaufsprospektgesetz einen Tag nach Veröffentlichung dieses Prospekts. Die Zeichnung von Anteilen ist bis zur Vollplatzierung des Emissionskapitals, längstens bis zum 30. Mai 2011, möglich. Da das Emissionskapital begrenzt ist, kann die Annahme nicht garantiert werden. Nach Annahme der Beitrittserklärung ist eine Kürzung von Anteilen möglich, wenn der Anleger seine Einlage nicht oder nicht vollständig einzahlt. Darüber hinaus ist eine vorzeitige Schließung der Zeichnung oder eine Kürzung der Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen nicht möglich.

**Die Beteiligungsstruktur im Überblick**



# Risiken der Vermögensanlage

Die Beteiligung an der Buss Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG ist eine unternehmerische Beteiligung, die mit Risiken verbunden ist. Die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung erkennbaren und von der Anbieterin als wesentlich erachteten Risiken werden nachfolgend aufgeführt.

## Einleitung

Die Beteiligung an der Buss Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG ist eine unternehmerische Beteiligung, die mit Risiken verbunden ist. Die Anleger beteiligen sich an einer Immobilieninvestition in Deutschland, deren wirtschaftliche Entwicklung nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden kann. Wenn zukünftige wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Rahmenbedingungen von den hier getroffenen Annahmen abweichen, kann dies die Ertrags-, Liquiditäts- und Wertentwicklung der Beteiligung gegenüber den Erwartungen und Prognosen wesentlich verändern. Verzinsung und Rückzahlung der Einlagen der Gesellschafter werden nicht garantiert.

Die folgenden Ausführungen umfassen alle tatsächlichen und rechtlichen Risiken, die aus Sicht der Anbieterin im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung erkennbar sind und von der Anbieterin als wesentlich erachtet werden. Die Reihenfolge der Darstellung orientiert sich an der Aufteilung nach „prognose- und anlagegefährdenden“ sowie „anlegergefährdenden“ Risiken. Anleger sollten sich gewissenhaft mit den Ausführungen in diesem Emissionsprospekt und vor allem mit den hier dargestellten Risiken der Beteiligung befassen und deren Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung individuell bewerten.

Der Eintritt einzelner, aber auch die Kumulation mehrerer Risiken kann zu einem Misserfolg der Beteiligung bis hin zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Dieses Beteiligungsangebot ist daher nur für Anleger geeignet, die Teile ihres Vermögens unternehmerisch investieren möchten und den bei einem nicht prognosegemäßen, negativen Verlauf eintretenden Verlust bis hin zu einem Totalverlust in Kauf nehmen können. Anlegern wird empfohlen, sich vor der Zeichnung der Beitrittserklärung von einem unabhängigen Dritten, z. B. einem Steuerberater oder Rechtsanwalt, beraten zu lassen.

## Prognose- und anlagegefährdende Risiken

Prognosegefährdende Risiken sind Risiken, die zu einem schlechteren wirtschaftlichen Ergebnis und einer schwächeren Rendite als geplant führen können. Anlagegefährdende Risiken gefährden entweder das Anlageobjekt oder die gesamte Vermögensanlage. Sie können einen teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrages nach sich ziehen. Da eine sehr negative Entwicklung eines prognosegefährdenden Risikos sich anlagegefährdend auswirken kann bzw. das gleichzeitige Eintreten mehrerer prognosegefährdender Risiken sich anlagegefährdend auswirken können, verzichten die nachfolgenden Ausführungen auf eine getrennte Darstellung.

### **Fertigstellungsrisiko**

Die Fondsimmoblie befindet sich zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung noch im Bau. Es ist geplant, dass die Fondsgesell-schaft die Immobilie am 15. Juni 2011 übernimmt. Es besteht das Risiko, dass die Immobilie nicht oder nicht vertragsgemäß fertig gestellt wird oder eventuelle Mängel nicht zeitnah be-hoben werden. Dies kann zu einer späteren Übernahme der Immobilie und entsprechend späteren Mieteinkünften der Fondsgesellschaft führen, was eine Reduzierung der Auszah-lungen an die Anleger bis hin zum vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals nach sich ziehen kann.

### **Bauqualität/Bauausführung**

Die Fondsimmoblie ist ein Neubau. Es besteht das Risiko un-sachgemäßer Bauausführung, beispielsweise können Baumän-gel, die bei Abnahme der Immobilie nicht erkannt wurden, oder Abweichungen von behördlichen Genehmigungen vorhanden sein. Eventuelle Kosten aus einer Beseitigung der Folgen einer unsachgemäßen Bauausführung, für die keine Gewährleistung besteht bzw. die sich als nicht durchsetzbar erweisen (etwa weil die Gewährleistungsfrist abgelaufen ist), können zu nicht kal-kulierten Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen oder Mietminderungen zu Lasten der Fondsgesellschaft führen. Dies würde sich negativ auf die Auszahlungen an die Anleger auswirken.

### **Kaufvertrag und Übernahmerisiko der Immobilie**

Die Übernahme der Immobilie und des Mietvertrags durch die Fondsgesellschaft sollen plangemäß am 15. Juni 2011 erfolgen. Es besteht das Risiko, dass der Verkäufer seine vertraglichen Pflichten nicht, verspätet oder schlecht erfüllt.

Kann die Fondsimmoblie nicht erworben und/oder nicht übernommen werden, muss die Fondsgesellschaft abgewickelt werden. Kommt der Verkäufer seiner Fertigstellungsverpflich-tung zum 31. Mai 2011 aus dem Kaufvertrag nicht nach, hat er der Fondsgesellschaft für jeden Tag der schuldhaften Über-schreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von 3.000 € zu zahlen, maximal 5 % des Kaufpreises. Sollte die Fondsgesellschaft vom Kaufvertrag zurücktreten, hat der Verkäufer einen pauschalen Schadenersatz in Höhe von 1,5 Mio. € zu zahlen. Sollte das Gebäude zum Zeitpunkt der Übernahme nicht die vertragsge-mäße Beschaffenheit aufweisen, ist der Verkäufer zur Nachbes-erung oder zum Schadenersatz verpflichtet. Er haftet ferner für Rechtsmängel, da er die Immobilie frei von Rechten Dritter zu liefern hat. Es besteht das Risiko, dass Vertragsstrafe und/oder Schadenersatz- oder Gewährleistungsansprüche gegen den Verkäufer oder gegen die am Bau beteiligten Unternehmen

aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht durchsetz-bar sind. Dies würde die Liquidität und das Ergebnis der Fonds-gesellschaft und die geplanten Auszahlungen an die Anleger belasten.

### **Kaufpreisrisiko**

Der Kaufpreis für die Fondsimmoblie wird auf Grundlage der tatsächlichen Gesamtmietfläche errechnet. Es besteht das Risiko, dass die tatsächlich realisierte Gesamtmietfläche und die Anzahl der PKW-Stellplätze nach Fertigstellung der Fonds-immoblie höher oder geringer ausfallen als geplant und der Kaufpreis der Immobilie entsprechend angepasst wird (Erhö-hung um bis zu 1,75 % bezogen auf den vereinbarten Kauf-preis sind zulässig; ist die Fläche um mehr als 5,00 % geringer als vorgesehen, kann die Fondsgesellschaft vom Kaufvertrag zurücktreten). Sollte der Kaufpreis höher sein als kalkuliert, be-steht das Risiko, dass das Gesellschaft zusätzliches Eigen- und/oder Fremdkapital aufnehmen muss, um den Kaufpreis voll-ständig zu begleichen. Die Erhöhung des Kommanditkapitals der Gesellschaft bedarf eines zustimmenden Gesellschafterbe-schlusses. Sollte dieser nicht zustande kommen, eine zusätzli-che Darlehensaufnahme nicht möglich sein und/oder die in der Fondsgesellschaft vorhandene Liquidität nicht zur Finanzierung des Kaufpreises ausreichen, besteht das Risiko, dass das für den Erwerb der Fondsimmoblie erforderliche Kapital nicht aufge-bracht werden kann. In diesem Fall könnte der Verkäufer der Immobilie vom Kaufvertrag zurücktreten und erhalte einen pauschalen Schadenersatz von 1,5 Mio. €. In diesem Fall käme es zu einer Rückabwicklung der Fondsgesellschaft.

Sollte die realisierte Gesamtmietfläche geringer ausfallen als geplant, würden auch die erzielbaren Mieterträge geringer ausfallen als geplant. Dies würde das Ergebnis der Fonds-gesellschaft und in der Folge die geplanten Auszahlungen an die Anleger belasten. Das Risiko einer Verwässerung der Auszah-lungen an die Anleger besteht ebenfalls für den Fall, dass die Sparda Bank den zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung ver-handelten Mietvertrag nicht unterzeichnet und hierdurch das geplante Ergebnis der Fondsgesellschaft gemindert wird.

### **Altlasten**

Zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung bestehen keine we-sentlichen Verdachtsmomente auf etwaige Altlasten, Schad-stoffe etc. im Boden des Grundstücks bzw. innerhalb der Fondsimmoblie. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass unvorhergesehene Altlasten z. B. im Erdreich oder im Grundwasser entdeckt werden bzw. dass Schadstoffe zu einem späteren Zeitpunkt auf bzw. in das Grundstück eingebracht

werden (z. B. durch Einspülen von einem anderen Grundstück). Beseitigungskosten hierfür würden zu einer Reduzierung der Auszahlungen führen. Außerdem könnten solche Altlasten sowie auch Baumängel zu einer erheblichen Verminderung der Veräußerungsmöglichkeiten bzw. des Veräußerungserlöses führen. Diese Risiken können das Ergebnis der Fondsgesellschaft und die geplanten Auszahlungen an die Anleger belasten.

### Mieteinnahmen

Das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft hängt im Wesentlichen davon ab, dass die angenommenen Mieteinnahmen der Immobilie auch erzielt werden. Die Fondsgesellschaft hat die Immobilie für zehn Jahre an einen einzigen Mieter, die Flugfeld Böblingen/Sindelfingen Betriebsgesellschaft mbH, vermietet (Generalmietvertrag). Der Mieter kann für die von ihm gemieteten Flächen ohne Zustimmung der Fondsgesellschaft Mietverträge mit einer bis zu einem Jahr längeren Laufzeit als der Generalmietvertrag mit Untermietern abschließen. In diese Untermietverträge muss die Fondsgesellschaft nach Auslaufen des Generalmietvertrags unter bestimmten Voraussetzungen eintreten. Die Übernahme der entsprechenden Untermietverhältnisse kann zu Problemen bei der Weiterverwendung der Fondsimmoblie führen. Zudem ist nicht auszuschließen, dass der Mieter mit Zustimmung der Fondsgesellschaft Untermietverträge abschließt, die eine mehr als ein Jahr längere Laufzeit als der Generalmietvertrag haben; zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht der Mieter mit Zustimmung der Fondsgesellschaft mit mindestens einem solchen potenziellen Untermieter in Vertragsverhandlungen.

Sowohl bei Auslaufen des Generalmietvertrags als auch bei seiner vorzeitigen außerordentlichen Kündigung oder anderweitiger vorzeitiger Beendigung besteht das Risiko, dass eine Neuvermietung der dann frei werdenden bzw. bereits frei stehenden Flächen nur zu einem niedrigeren Mietzins, nicht direkt im Anschluss, nur teilweise oder überhaupt nicht erfolgen kann. Es besteht ferner das Risiko, dass der Generalmietvertrag und/oder entsprechende Anschlussmietverträge nicht erfüllt werden oder dass sich Ansprüche gegen Mieter nicht oder nur mit hohem Aufwand durchsetzen lassen.

Da der Generalmietvertrag das Recht zur Minderung des Generalmieters nicht ausschließt und auch das Recht des Generalmieters auf Zurückbehaltung von Mietzahlungen nicht ausschließt, besteht das Risiko, dass der Mieter die vertraglich vereinbarte Miete aufgrund von Mängeln mindert oder einbehält.

Sollten die Mieteinnahmen geringer ausfallen als prognostiziert, beispielsweise infolge geringerer Preissteigerungsraten, von Mietausfällen, einer geringeren Anschlussmiete und/oder Leerstandszeiten, würde die Ertragsituation der Fondsgesellschaft, und in der Folge auch die Auszahlungen an die Anleger, negativ beeinflusst werden. Auch der Wert der Immobilie als solche kann durch geringere Mieteinnahmen geringer ausfallen als prognostiziert.

### Instandhaltungs-, Bewirtschaftungs- und Betriebskosten

In der Ergebnis- und Liquiditätsprognose wurden bestimmte Kostenverläufe hinsichtlich der laufenden Instandhaltungs-, Bewirtschaftungs- und Betriebskosten auf der Basis der aktuellen Tarife ermittelt bzw. nach Erfahrungswerten kalkuliert.

Es besteht das Risiko, dass höhere Aufwendungen anfallen als kalkuliert. Beispielsweise können weniger Betriebskosten auf den Mieter umlegbar sein als angenommen. Ferner können die Kosten für Instandhaltung, z. B. aufgrund unerwartet auftretender Reparaturen, höher als kalkuliert oder zu einem anderen Zeitpunkt als angenommen anfallen. Höhere Kosten könnten sich auch dadurch ergeben, dass nach dem für das Objekt abgeschlossenen Mietvertrag der Vermieter dem Mieter für jedwede Mängel am Mietobjekt, auch unbekannte, entsteht. Dies gilt entsprechend für Mängel, die während der Laufzeit des Mietvertrags auftreten. Sollen die Wartungs- und Bewirtschaftungskosten höher ausfallen als kalkuliert, würden in der Folge auch die nicht abzugsfähigen Umsatzsteuern höher ausfallen als angenommen.

Ferner können bei einer Neu- bzw. Anschlussvermietung höhere Kosten anfallen als kalkuliert, beispielsweise für die Revitalisierung der Fondsimmoblie, für Makler und für etwaige Leerstandszeiten. Ferner könnte sich der Anteil der nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten im Fall von neu abzuschließenden Mietverträgen zu Ungunsten der Fondsgesellschaft verändern. Es besteht das Risiko, dass diese Kosten vorzeitig entstehen oder höher ausfallen als kalkuliert. Liegen die nicht umlagefähigen Betriebskosten sowie die Kosten für Instandhaltung oder eine Revitalisierung über den Prospektannahmen, ginge dies zu Lasten der Fondsgesellschaft. Hieraus können sich für den Anleger geringere Gesamtauszahlungen ergeben.

### Versicherungen

Die Immobilie wird gegen Risiken im marktüblichen Umfang versichert. Es werden die üblichen Nichtauszahlungsgründe und Selbstbehalte bestehen. Sollte im Schadensfall die Versi-

cherungsleistung nicht ausreichen, ein nicht versichertes Ereignis vorliegen oder der Versicherungsschutz versagt werden, müsste die Fondsgesellschaft die Kosten für die Schäden selbst tragen. Je nach Schadenshöhe müsste dies aus den laufenden Ergebnissen der Fondsgesellschaft, ihrer Liquiditätsreserve oder aus zusätzlicher Kapitalbeschaffung finanziert werden. Dies würde zu schlechteren anteiligen Ergebnissen und zu geringeren auszahlungsfähigen Liquiditätsüberschüssen bei der Fondsgesellschaft führen.

### **Veräußerung und Wertentwicklung**

Das Basisszenario der Prospektkalkulation unterstellt, dass die Immobilie Ende 2021 zum Ankaufsfaktor von 14,61 auf Basis der kalkulierten Jahresnettomiete des Jahres 2022 verkauft wird. Es besteht das Risiko, dass die Immobilie aufgrund seines Erhaltungszustands, Baumängeln, veränderter Marktverhältnisse, Vermietungen zu niedrigeren Mietzinsen oder sonstiger Umstände nicht oder nur zu einem niedrigeren Preis veräußert werden kann. Im Rahmen der Veräußerung wurden Kosten in Höhe von 0,5 % des Veräußerungserlöses zuzüglich Umsatzsteuer und Revitalisierungs- bzw. Neuvermietungskosten in Höhe von einer Jahresnettomiete kalkuliert. Es besteht das Risiko, dass die tatsächlichen Kosten höher ausfallen.

Bei einer Veräußerung vor Ablauf einer Zinsbindungsperiode besteht ferner die Verpflichtung zur Zahlung etwaiger Vorfälligkeitsentschädigungen an die finanzierende Bank. Es ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Verkaufs bestehende Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft, z. B. das Hypothekendarlehen, vorrangig vor dem Kommanditkapital zurückzuführen sind.

Im Ergebnis würden eine Veräußerung zu einem niedrigen Preis oder höhere Veräußerungs- oder Revitalisierungskosten dazu führen, dass die Schlussauszahlung an die Anleger in der Liquidation geringer als prognostiziert ausfiele. Bei einer Kumulation der genannten Risiken besteht das Risiko, dass keine Schlussauszahlung geleistet werden kann.

Die Veräußerung der Fondsimmoblie muss von den Gesellschaftern der Fondsgesellschaft mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen beschlossen werden. Der Veräußerungszeitpunkt ist daher für den einzelnen Anleger nicht planbar.

### **Fremdfinanzierung und Zinsen**

Neben dem Kommanditkapital wird der Kaufpreis der Fondsimmoblie aus einem für 20 Jahre abgeschlossenen Hypothekendarlehen finanziert; die Darlehensbedingungen sind für zehn

Jahre fixiert. Das Hypothekendarlehen soll bei Übernahme der Immobilie ausbezahlt werden.

Es besteht das Risiko, dass das zugesagte Darlehen nicht valuiert oder gekündigt wird und eine neue Anschlussfinanzierung zu gegebenenfalls schlechteren Konditionen als kalkuliert vereinbart werden muss. Dies kann das Ergebnis der Fondsgesellschaft belasten.

Ferner hat die finanzierende Bank das Recht zusätzliche Sicherheiten zu verlangen, wenn sich aufgrund nachträglich eingetretener oder bekannt gewordener Umstände, z.B. aufgrund einer Verschlechterung des Wertes bestehender Sicherheiten, eine Veränderung der Risikolage ergibt. Dies gilt entsprechend bei einer Verschlechterung der Bonität der Fondsgesellschaft. Können zusätzliche Sicherheiten nicht gestellt werden oder sollte das Hypothekendarlehen nicht vertragsgemäß bedient werden, ist die finanzierende Bank berechtigt, das Darlehen zu kündigen und ihre dafür bestellten Sicherheiten zu verwerten, insbesondere die Immobilie versteigern zu lassen. Dies könnte für den Anleger zu einem erheblichen Verlust seiner Einlage bis hin zum Totalverlust zur Folge haben.

Nach Auslaufen der für zehn Jahre fest fixierten Darlehensbedingungen sowie des Zinssicherungsgeschäfts besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft die Finanzierung nur zu schlechteren Konditionen als kalkuliert fortsetzen kann. Diese Risiken können das Ergebnis der Fondsgesellschaft erheblich belasten.

### **Überschreitung der kalkulierten Kosten**

Soweit in der Mittelverwendungsprognose und in der Ergebnisprognose aufgeführte Kosten nicht vertraglich vereinbart sind, besteht das Risiko höherer Ausgaben und/oder geringerer Einnahmen als prognostiziert. Dies kann das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft und die geplanten Auszahlungen an die Anleger reduzieren.

### **Management und Verwaltung**

Das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung hängt in erheblichem Maße von der Fähigkeit der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft, des mit der Gebäudeverwaltung beauftragten Unternehmens sowie von der Qualität anderer externer Dienstleister ab. Es besteht das Risiko eines Wechsels wesentlicher Mitarbeiter, des Missmanagements oder der Verfolgung von Eigeninteressen. Solche Faktoren können sich negativ auf das Ergebnis der Fondsgesellschaft auswirken und zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger führen.

### Vertragserfüllungs-/Bonitäts- und Insolvenzrisiko

Es besteht das Risiko, dass Vertragspartner der Fondsgesellschaft vorhandene Kündigungsrechte wahrnehmen oder ihren vertraglichen Verpflichtungen, z. B. infolge ihrer Insolvenz, nicht oder nur teilweise nachkommen. Dies gilt insbesondere für die Verpflichtung zur Fertigstellung/Lieferung der Immobilie, die Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietvertrag, die Verpflichtungen aus Darlehensverträgen und aus Versicherungsverträgen, die Verpflichtungen aus dem (bis zur Übernahme der Immobilie noch abzuschließenden) Objektverwaltungsvertrag sowie aus dem Fernwärmevertrag. Hieraus können höhere Aufwendungen entstehen. Eventuelle Schadensersatzansprüche aus solchen Verträgen können rechtlich durch Haftungsbegrenzungen – etwa im Kaufvertrag, in den Geschäftsbesorgungsverträgen und in den Verträgen mit Wirtschaftsprüfern und Steuerberatern – und wirtschaftlich durch die Bonität der Vertragspartner begrenzt sein. Es besteht daher das Risiko, dass die Fondsgesellschaft keinen Ersatz für höhere Aufwendungen oder Schäden erhält.

Verletzt die Fondsgesellschaft ihrerseits vertragliche Pflichten, kann dies zur Kündigung von Verträgen, insbesondere von Miet- oder Darlehensverträgen, aber auch des Kaufvertrags für die Fondsimmobilie, führen. Dies kann eine schlechtere rechtliche oder wirtschaftliche Situation der Fondsgesellschaft nach sich ziehen. Infolge einer Vertragsverletzung kann die Fondsgesellschaft ferner Vertragsstrafen zu leisten haben und zu Schadensersatzzahlungen verurteilt werden. Dies gilt insbesondere bei einer verspäteten Abnahme bzw. Bezahlung der Immobilie.

Die vorstehenden Risiken können das Ergebnis der Fondsgesellschaft und die geplanten Auszahlungen an die Anleger belasten.

### Interessenkonflikte

Die Anbieterin des Beteiligungsangebots Buss Capital ist alleinige Gesellschafterin der geschäftsführenden Kommanditistin und der persönlich haftenden Gesellschafterin. Ferner ist ein Geschäftsführer der Anbieterin auch Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin sowie der persönlich haftenden Gesellschafterin der Fondsgesellschaft. Damit bestehen kapitalmäßige und personelle Verflechtungen zwischen der Fondsgesellschaft und für diese tätige Vertragspartner. Es besteht daher das Risiko eines Interessenkonflikts, bei dem für die Fondsgesellschaft handelnde Personen nicht ausschließlich die Interessen der Fondsgesellschaft bzw. der Anleger vertreten, sondern auch eigene Interessen bzw. Interessen verbundener Unternehmen vertreten.

### Gesellschafterbeschlüsse

Es besteht das Risiko, dass einzelne Anleger, die sich in einer Minderheitenposition befinden, ihre persönlichen Interessen bei Beschlussfassungen der Fondsgesellschaft nicht durchsetzen können. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der Zeichnung eines großen Gesellschaftsanteils durch einen Einzelanleger oder den Platzierungsgaranten dieser einen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Gewisse Entscheidungen der Fondsgesellschaft erfordern eine 75%ige Zustimmung aller abgegebenen Stimmen oder sogar der 75%ige Zustimmung aller Gesellschafter. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Minderheit von Anlegern solche Beschlüsse blockiert.

### Formale Mittelfreigabe- und Mittelverwendungskontrolle

Die Fondsgesellschaft hat mit einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft einen Vertrag über die formale Kontrolle der Mittelverwendung des Emissionskapitals geschlossen. Der Vertrag beschränkt die Kontrolle darauf, ob bestimmte Zahlungsvoraussetzungen formal vorliegen. Eine Prüfung des wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Konzepts des Beteiligungsangebots, der Bonität von beteiligten Personen, Unternehmen oder Vertragspartnern oder der Werthaltigkeit von Garantien, der Rechtswirksamkeit vorgelegter Verträge und Vereinbarungen, der von Dritten gegenüber der Fondsgesellschaft erbrachten Leistungen oder der Werthaltigkeit oder Ertragsfähigkeit der Investitionen findet durch den Mittelverwendungskontrollleur nicht statt. Es verbleibt das Risiko, dass das Emissionskapital ganz oder teilweise nicht bestimmungsgemäß verwendet wird. Im Extremfall droht dadurch die Insolvenz der Fondsgesellschaft und ggf. der Totalverlust der Beteiligung. Selbst für den Fall, dass die Voraussetzungen für eine Freigabe nicht vorliegen, bleibt die Verpflichtung zur Zahlung der Einlage durch die Anleger bestehen. Es besteht das Risiko, dass ein Insolvenzverwalter bei einer Insolvenz der Gesellschaft den Einzahlungsanspruch geltend macht, obwohl die im Mittelverwendungskontrollvertrag vereinbarten Freigabevoraussetzungen nicht vorliegen. Dies könnte die Auszahlungen an die Anleger verringern und sogar zum Totalverlust der Einlage der Anleger führen. Die rechtlichen und wirtschaftlichen Risiken einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft werden damit durch diesen Vertrag für den Anleger nicht begrenzt.

### Platzierungsgarantie

Die Buss Capital GmbH & Co. KG hat gegenüber der Fondsgesellschaft eine Platzierungsgarantie abgegeben. Ein Ausfall der Platzierungsgarantin kann dazu führen, dass das erforderliche Eigenkapital der Fondsgesellschaft nicht vollständig oder erst später aufgebracht wird. Dies kann die Realisierung oder das wirtschaftliche Ergebnis des Beteiligungskonzeptes gefährden bis hin zur Rückabwicklung der Fondsgesellschaft.

### Liquiditätsrisiko

Es kann in der Fondsgesellschaft zu einer Liquiditätsunterdeckung kommen (z. B. unvorhergesehene Kosten wie beispielsweise für eine größere Reparatur). In diesem Fall müssten Finanzmittel (Eigenkapital oder Fremdkapital) aufgenommen werden, um die Liquidation der Fondsgesellschaft zu vermeiden. Es besteht das Risiko, dass diese Mittel für die Fondsgesellschaft nicht verfügbar gemacht werden können.

### Veränderung rechtlicher Rahmenbedingungen

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich die rechtlichen Rahmenbedingungen über die Laufzeit des Fonds verändern. Künftige Gesetzesänderungen, deren Auslegung durch die Gerichte sowie eine geänderte Verwaltungsauffassung können negative Auswirkungen auf die Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft haben.

Die Fondsgesellschaft unterliegt keiner öffentlichen Aufsicht oder Kontrolle. Zurzeit bestehen nationale und europäische Bestrebungen, auch geschlossene Fondsgesellschaften sowie Vertragspartner von geschlossenen Fondsgesellschaften zu regulieren. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die Fondsgesellschaft und/oder Vertragspartner zukünftig besondere Zulassungsvoraussetzungen erfüllen müssen. Dies könnte zur Folge haben, dass beispielsweise Vertragspartner ersetzt oder Vergütungen wegen zusätzlicher gesetzlicher Anforderungen angepasst werden müssen. Dies könnte das Ergebnis der Fondsgesellschaft reduzieren und die Auszahlungen an die Anleger entsprechend verringern.

### Ausschluss und Abfindung

Ein Kommanditist oder Treugeber kann aus wichtigem Grund aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden. Ein wichtiger Grund liegt unter anderem vor, wenn der Anleger zahlungsunfähig wird, wenn über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung desselben mangels Masse abgelehnt wird. Ferner kann ein Anleger aufgrund eines Gesellschafterbeschlusses ausgeschlossen werden.

Im Fall des vorzeitigen Ausscheidens eines Anlegers bemisst sich die Höhe seines Abfindungsanspruchs dann nach dem Verkehrswert der Beteiligung; die Abfindung wird in acht Halbjahresraten fällig. Die Auszahlung von Abfindungen für ausscheidende Anleger kann sich aufgrund von Liquiditätsengpässen der Fondsgesellschaft über die festgelegte zeitliche Staffelung hinaus verzögern oder sogar ganz ausbleiben. Die Abfindungsverpflichtungen gegenüber ausgeschiedenen Anlegern können andererseits zu einer erheblichen Liquiditätsbelastung für die Fondsgesellschaft und dadurch zu Nachteilen für die in der Fondsgesellschaft verbliebenen Anleger führen. Es

besteht damit abhängig von dem Abfindungsvolumen und den Fälligkeitsterminen das Risiko, dass die Rentabilität der Vermögensanlage sowohl für die ausscheidenden als auch für die in der Fondsgesellschaft verbliebenen Anleger beeinträchtigt wird und die Fondsgesellschaft im schlimmsten Fall durch Zahlungsunfähigkeit in ihrer Existenz bedroht wird.

### Widerruf von Beteiligungen

Anleger könnten ihre Beitrittserklärung aufgrund eines gesetzlichen Widerrufsrechts widerrufen, nachdem die Treuhänderin für sie der Fondsgesellschaft beigetreten ist. Es besteht das Risiko, dass Gerichte feststellen, dass die Widerrufsbelehrung und/oder die Verbraucherinformationen nicht oder nicht in dem erforderlichen Umfang den gesetzlichen Anforderungen genügt und/oder nicht wirksam erfolgt ist und folglich das gesetzliche Widerrufsrecht der betreffenden Anleger – auch nach sehr langer Zeit – noch nicht erloschen ist.

Es ist daher möglich, dass Anleger zu einem späteren Zeitpunkt (auch nach Abschluss der Platzierung des Emissionskapitals) wirksam den Widerruf ihrer Beteiligung erklären. In diesem Fall wäre die Fondsgesellschaft verpflichtet, dem widerrufenden Anleger die geleisteten Zahlungen zum Teil oder vollständig zu erstatten. Spätere Widerrufe können daher die Liquidität der Fondsgesellschaft belasten. Es besteht das Risiko, dass in solch einem Fall die Auszahlungen reduziert oder ausgesetzt werden müssen. Auch eine Insolvenz der Fondsgesellschaft kann eintreten. Für die in der Fondsgesellschaft verbleibenden Anleger kann dies letztlich den Totalverlust der Beteiligung bedeuten.

### Rückabwicklung

Es besteht das Risiko einer Rückabwicklung der Fondsgesellschaft (beispielsweise wegen Nichtablieferung der Immobilie oder Ausfall des Platzierungsgaranten). Für die Anleger besteht daher das Risiko, dass sie ihre eingezahlte Einlage bei einer Rückabwicklung nicht oder nicht vollständig zurückerhalten. Es sind keine besonderen Regelungen für eine Rückabwicklung vorgesehen. Es besteht keine Garantie oder Verpflichtung, nach der Anleger im Falle einer Rückabwicklung Anspruch auf die vollständige Rückzahlung der eingezahlten Beträge haben.

### Steuerliche Risiken

#### Veränderung steuerlicher Rahmenbedingungen

Die Erläuterungen zu den Risiken der steuerlichen Konzeption beziehen sich auf natürliche Personen, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und die Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen halten. Sollten sich juristische Personen beteiligen, können sich steuerliche Risiken ergeben, von denen die Anbieterin zum Zeitpunkt der Prospektstellung keine Kenntnis hat. Juristischen Personen, die sich

an der Fondsgesellschaft beteiligen wollen wird empfohlen, sich diesbezüglich von einem Steuerberater beraten zu lassen.

Das steuerliche Konzept des Beteiligungsangebots wurde auf der Grundlage der am Tag der Prospektaufstellung geltenden Rechtslage entwickelt. Während der Fondslaufzeit eintretende Änderungen der Rechtslage durch Steuergesetzänderungen, erstmalige oder geänderte Äußerungen der Finanzverwaltung und die Fortentwicklung der Rechtsprechung können zu geringeren Kapitalrückflüssen nach Steuern und einer steuerlichen Mehrbelastung der Anleger führen.

Finanzverwaltung und Rechtsprechung können im Rahmen einer rechtlichen und steuerlichen Würdigung der im Prospekt getroffenen Annahmen eine abweichende Auffassung vertreten und zum Nachteil des Anlegers entscheiden. So kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung im Veranlagungsverfahren bzw. im Zuge einer späteren Prüfung eine abweichende Rechtsauffassung zur steuerlichen Behandlung der Einkünfte vertreten wird. Über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse wird üblicherweise im Rahmen von steuerlichen Außenprüfungen (Betriebsprüfungen) entschieden. Dies könnte sich negativ auf die Kapitalrückflüsse nach Steuern aus der Beteiligung auswirken. Eine Haftung für den Eintritt der prognostizierten Ergebnisse wird nicht übernommen.

Sofern es aufgrund festgestellter steuerlicher Ergebnisse bei einem Anleger zu Steuernachzahlungen kommt, können vom Anleger zu entrichtende Verzugszinsen anfallen. Die Verzinsung erfolgt mit 0,5 % pro Monat ab dem 16-ten Monat nach Ablauf des Jahres, für das der geänderte Steuerbescheid ergeht.

## Einkommensteuer

### Aberkennung der Überschusserzielungsabsicht

Das Vorliegen von steuerlich relevanten Einkünften setzt voraus, dass sowohl die KG als auch der einzelne Gesellschafter selbst mit der Absicht handeln, einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten (Überschusserzielungsabsicht) zu erzielen.

Gemäß der Prognoserechnung ist ein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten auf der Ebene der KG vom ersten Jahr an sowie über die Totalperiode gegeben. Es besteht jedoch das Risiko, dass durch geringere Einnahmen und höhere Ausgaben ein negativer Überschuss entsteht, die Überschusserzielungsabsicht auf Ebene der KG nicht anerkannt wird und es zu einer höheren steuerlichen Belastung beim Anleger kommt. Ferner besteht das Risiko, dass auf der Ebene der einzelnen Anleger aufgrund der den einzelnen Anlegern im Zusammenhang

mit der Beteiligung an der KG entstandenen Werbungskosten (beispielsweise Darlehenszinsen) ebenfalls die Überschusserzielungsabsicht nicht anerkannt wird und es zu einer höheren steuerlichen Belastung beim Anleger kommt.

### Verluste bei beschränkter Haftung

Bei einem von der Prognoserechnung abweichenden Verlauf der Bewirtschaftungsphase der Immobilie könnte bei den als Kommanditisten beteiligten Anlegern ein negatives Kapitalkonto entstehen oder sich erhöhen, sodass das Risiko besteht, dass die den Anleger zugerechneten Verluste gemäß § 15a EStG nicht mit den anderen Einkünften ausgeglichen und auch nicht nach § 10d EStG abgezogen werden dürfen. Dies könnte die steuerliche Belastung der einzelnen Anleger erhöhen.

### Einstufung als Steuerstundungsmodell

Bei einem von der Prognoserechnung abweichenden Verlauf der Bewirtschaftungsphase der Immobilie könnte die Summe der Verluste in der Anfangsphase 10 % des aufzubringenden Kapitals übersteigen, sodass das Risiko besteht, dass die den Anleger zugerechneten Verluste gemäß § 15b EStG nicht mit den anderen Einkünften ausgeglichen werden dürfen. Diese Verluste können nur mit zukünftigen Einkünften aus der vorliegenden Beteiligung ausgeglichen werden. Dies könnte die steuerliche Belastung der einzelnen Anleger erhöhen.

### Umqualifizierung der Einkünfte

Die KG erzielt hauptsächlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Führt die KG zukünftig auch Tätigkeiten aus, die über eine typische Vermietung und Verpachtung von Immobilien hinausgehen, besteht das Risiko, dass die Einkünfte der Gesellschaft insgesamt als Einkünfte aus Gewerbebetrieb im Sinne des § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG klassifiziert werden. Dies würde zur Minderung der Kapitalrückflüsse an die Anleger führen, da die Gesellschaft die auf der Ebene der Anleger anrechenbare Gewerbesteuer zahlen müsste. Ferner wären die Einkünfte aus der Veräußerung der Immobilie steuerpflichtig und die steuerliche Belastung des Anlegers würde sich erhöhen. Die gleichen Folgen würden eintreten, sofern die Finanzverwaltung die Vermietungstätigkeit und die Veräußerung der Immobilie entgegen der getroffenen Annahmen als ein einheitliches Geschäftskonzept beurteilt und die Tätigkeit der Gesellschaft insgesamt als gewerblich im Sinne des § 15 Abs. 2 EStG qualifiziert.

### Steuerpflicht des Veräußerungsgewinns

Die Prognoserechnung unterstellt, dass die Fondsimmoblie nach dem Ablauf der Spekulationsfrist von zehn Jahren ohne steuerliche Belastung verkauft wird. Sollte die Fondsimmoblie abweichend von der prospektierten Konzeption weniger als zehn Jahre nach Schließung des Fonds veräußert werden,

würde ein etwaiger Veräußerungsgewinn der Einkommensteuer unterliegen und könnte zu einer höheren Einkommensteuerbelastung der Anleger im Jahr der Veräußerung führen. Auch ein etwaiger Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf der Beteiligung an der KG vor dem Ablauf der Zehn-Jahres-Frist würde der Einkommensteuer unterliegen.

### **Änderung der Anschaffungskosten**

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung das der Prognoserechnung zugrunde gelegte Aufteilungsverhältnis der Anschaffungskosten auf Grund und Boden bzw. die Aufteilung der Aufwendungen in sofort abzugsfähige und aktivierungspflichtige Aufwendungen abweichend von der Prognoserechnung festlegt. Ein höherer Anteil der aktivierungspflichtigen Aufwendungen bzw. ein höherer Anteil des Grund und Bodens an den Anschaffungskosten mindert die sofort abzugsfähigen Werbungskosten bzw. das Abschreibungsvolumen und erhöht den Gewinn. In diesem Fall würde sich die Steuerlast der Anleger erhöhen und die Kapitalrückflüsse nach Steuern mindern.

### **Umqualifizierung der Zinseinkünfte**

Es besteht das Risiko, dass Zinserträge der KG einer anderen Einkunftsart zugeordnet werden und daher nicht der Besteuerung zum Abgeltungssteuersatz (25 % zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 % und ggf. Kirchensteuer), sondern zu einem höheren individuellen Steuersatz des Anlegers unterliegen.

### **Änderung der Steuersätze**

Die Erhöhung der Steuersätze könnte zu geringeren Kapitalrückflüssen nach Steuern führen.

### **Gewerbesteuer**

Bei der Veräußerung einer Beteiligung oder der Veräußerung der Immobilie durch die Fondsgesellschaft kann bei einem einzelnen Anleger unter gewissen Voraussetzungen aus steuerlicher Sicht ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegen. Das gilt insbesondere für diejenigen Anleger, die neben dieser Beteiligung in weitere Immobilienfonds oder Grundstücke investieren oder bereits investiert haben. Insoweit besteht das Risiko, dass auf Ebene des Anlegers ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt und ein eventueller Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf der Fondsimmoblie oder der Beteiligung an der Fondsgesellschaft, aber auch aus der Veräußerung anderen Grundvermögens oder anderer Beteiligungen an Immobilien gegebenenfalls auch außerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist steuerpflichtig wären. Da die Beurteilung des Vorliegens eines gewerblichen Grundstückshandels auf der Ebene der einzelnen Anleger nicht möglich ist, wird den Anlegern empfohlen, die Thematik mit ihrem Steuerberater zu erörtern.

### **Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Bei Schenkungen eines Anteils an der Fondsgesellschaft kann ein ertragsteuerpflichtiger Veräußerungsgewinn entstehen, der zu Erhöhung der Steuerbelastung des Anlegers führen könnte.

### **Umsatzsteuer**

Hinsichtlich des Vorsteuerabzugs der Fondsgesellschaft besteht das Risiko, dass dieser von der Finanzverwaltung nicht gewährt wird, sofern aus der Sicht der Finanzverwaltung die Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug nicht vorliegen oder die entsprechenden Nachweise nicht erbracht sind oder die Finanzverwaltung den nicht abzugsfähigen Vorsteuerbetrag, der auf die nicht im Zusammenhang mit der Immobilie erbrachten Leistungen entfällt, abweichend von der Gesellschaft schätzt. Dies könnte zu Umsatzsteuernachzahlungen, Zinszahlungen auf Umsatzsteuernachzahlungen und damit zu Minderung der Kapitalrückflüsse an die Anleger führen.

Insbesondere besteht das Risiko, dass die im Kaufvertrag über die Immobilie vorgesehene Teiloption zur Umsatzsteuerpflicht vom Finanzamt nicht anerkannt wird oder der Aufteilungsmaßstab der abzugsfähigen Vorsteuer aus dem Kaufvertrag von der Finanzverwaltung abweichend von der Prognoserechnung festgelegt wird. Ferner besteht im Zusammenhang mit dem Kaufvorgang das Risiko, dass die Finanzverwaltung den Verkauf der Immobilie als Geschäftsveräußerung im Ganzen gemäß § 1 Abs. 1a UStG beurteilt. In diesem Fall könnten sich insbesondere gemäß § 15a UStG Steuernachzahlungen ergeben.

### **Grunderwerbsteuer**

Erwerb oder Veräußerung einer Immobilie sowie Erwerb oder Veräußerung von mindestens 95 % einer grundstückshaltenden Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren unterliegen der Grunderwerbsteuer. Der Grunderwerbsteuersatz beträgt 3,5 %. Sofern bei der KG nach der Anschaffung der Immobilie innerhalb von fünf Jahren Anlegerwechsel von über 95 % des Kommanditkapitals stattfindet, besteht das Risiko, dass Grunderwerbsteuer anfällt und die Anleger keine oder geringere Kapitalrückflüsse erhalten.

### Anlegergefährdende Risiken

Anlegergefährdende Risiken sind Risiken, die nicht nur zu einem Verlust der gesamten Zeichnungssumme führen können, sondern darüber hinaus auch das weitere Vermögen des Anlegers gefährden können (z. B. über Nachschusspflichten, Bürgschaften und Ähnliches). In extremen Fällen können auch Steuernachzahlungen für einen Anleger zu einem anlegergefährdenden Risiko werden.

### Laufzeit und Fungibilität der Beteiligung

Die Fondsgesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet. Anleger können ihre Beteiligung frühestens zum 31. Dezember 2022 kündigen. Die Gesellschafter entscheiden durch Beschluss über die Liquidation und die Dauer der Gesellschaft. Die Liquidation kann sich auch über einen längeren Zeitraum hinziehen. Daher sollte sich der Anleger auf eine Bindung bis zum Abschluss der Liquidation einstellen.

Die Anteile an der Fondsgesellschaft können nicht zurückgegeben werden. Für den Handel mit Fondsanteilen existiert kein gesetzlich geregelter Markt. Die Handelbarkeit (Fungibilität) der Kommanditanteile bzw. einer mittelbaren Beteiligung des Anlegers ist daher eingeschränkt. Es besteht das Risiko, dass bei einem Veräußerungswunsch eventuell kein Käufer für die Beteiligung gefunden werden kann. Da der Veräußerungspreis zwischen Verkäufer und Käufer frei vereinbart wird, kann dem Anleger bei einer vorzeitigen Veräußerung der Beteiligung ein Verlust entstehen. Der Verkauf oder die Übertragung einer Beteiligung bedarf der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft (§ 15 Gesellschaftsvertrag).

### Haftung des Anlegers

Die gesetzliche Haftung eines der Fondsgesellschaft als Kommanditist beitretenden Anlegers ist auf seine Haftsumme beschränkt. Der Kommanditist wird mit einer Haftsumme in Höhe von 10 % des von ihm übernommenen Kommanditanteils in das Handelsregister eingetragen. Nachdem die Einlage vollständig eingezahlt ist, unterliegt er keiner weiteren Nachschussverpflichtung oder Haftung. Sofern sein Kapitalkonto allerdings z. B. durch Auszahlungen, denen keine entsprechenden Gewinne gegenüberstehen, unter den Stand der Hafteinlage absinkt, lebt die vorgenannte Haftung in Höhe des Fehlbetrags wieder auf. Nach Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft und der Löschung des Kommanditisten im Handelsregister besteht bis zur Höhe der Haftsumme eine Nachhaftung für weitere fünf Jahre für diejenigen Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft, die zu diesem Zeitpunkt bereits dem Grunde nach bestanden. Eine noch weitergehende Haftung des Anlegers nach den

§§ 30 ff GmbHG bis maximal zur Höhe der insgesamt empfangenen Auszahlungen käme in Betracht, wenn Auszahlungen unter Verstoß gegen die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags (vgl. § 14 Gesellschaftsvertrag) erfolgt sind, obwohl die Finanzlage der Fondsgesellschaft dies nicht zuließ.

Anleger beteiligen sich zunächst mittelbar über die Treuhänderin als Treugeber an der Fondsgesellschaft, sodass sie die zuvor dargestellte Haftung eines Kommanditisten nicht unmittelbar trifft. Die Treugeber haben die Treuhänderin jedoch von jeder Inanspruchnahme durch Gesellschaftsgläubiger freizustellen. Leitet die Treuhänderin Auszahlungen der Fondsgesellschaft an die Treugeber weiter, die, wie beispielweise im Falle der Schlussauszahlung, zu einem Wiederaufleben der Treuhänderin treffenden Kommanditistenhaftung führt, so ist nicht auszuschließen, dass die Treugeber die Treuhänderin von der Inanspruchnahme durch Gesellschaftsgläubiger freistellen müssen.

### Anteilsfinanzierung

Eine individuelle Fremdfinanzierung von Beteiligungen wird von der Anbieterin weder angeboten noch empfohlen. Sollte ein Anleger seine Beteiligung ganz oder teilweise fremdfinanzieren, besteht das Risiko, dass die Auszahlungen den Kapitaldienst des Anlegers (Zinsen, Tilgung) nicht oder nicht vollständig decken. Für diesen Fall müsste der Anleger die Mittel zur Bedienung des Darlehens aus eigenen Mitteln aufbringen, auch kann eine Vorfälligkeitsentschädigung anfallen, die der Anleger zu tragen hätte. Im Extremfall kann dies zur privaten Insolvenz des Anlegers führen.

### Maximales Risiko

Die dargestellten Risiken können sowohl einzeln als auch kumuliert auftreten. Im Extremfall kann das gesamte Anlegerkapital verloren gehen (z. B. bei einer extremen Verschlechterung der Marktsituation über die gesamte Laufzeit des Fonds). Darüber hinaus könnten den Anleger zusätzliche Zahlungsverpflichtungen treffen (z. B. im Zusammenhang mit einer Steueränderung oder bei einer Haftung für Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft), die über die Zeichnungssumme hinausgehen. Bei einer Fremdfinanzierung der Beteiligung auf Seiten des Anlegers muss dieser den entsprechenden Kapitaldienst im Fall eines Totalverlusts des Anlagekapitals aus seinem sonstigen Vermögen erbringen. Über den Anlagebetrag hinaus würde der Anleger in diesem Fall Zinsen, Kreditgebühren und ähnliche Kosten der Fremdfinanzierung verlieren. Zudem bestünde das Risiko der Zahlungsunfähigkeit des Anlegers, falls ihm die erforderlichen Mittel für den Kapitaldienst nicht zur Verfügung stehen würden.



# Buss und gut

Anbieterin der Vermögensanlage ist die Buss Capital GmbH & Co. KG, ein Emissionshaus für geschlossene Fonds mit Schwerpunkt Schifffahrt, Logistik und Immobilien. Buss Capital hat Standorte in Hamburg sowie Singapur und gehört zur Hamburger Buss-Gruppe, die im Jahr 2010 ihr 90-jähriges Bestehen feiert.

## **Buss Capital GmbH & Co. KG**

Buss Capital wurde 2003 gegründet. Mit 22.000 Anlegern und einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 1,6 Milliarden Euro in 20 Fonds ist Buss Capital mittlerweile ein etablierter Fonds-initiator und Marktführer für geschlossene Containerfonds. Seit 2007 hat sich die Anbieterin mit Kreuzfahrt-, Schiffs- und Immobilienfonds weitere Standbeine aufgebaut. Buss Capital verfolgt dabei die Strategie, Fonds nur in den Märkten aufzulegen, in denen eigene Expertise vorhanden ist.

[www.buss-capital.de](http://www.buss-capital.de)

Buss Capital ist Mitglied im Verband Geschlossene Fonds e.V. (VGF). Die Mitgliedschaft im Verband steht für Transparenz und Professionalität. Die Mitglieder des VGF verfügen über langjähriges Investitions-Know-how und dokumentieren ihre Arbeit in jährlichen Leistungsbilanzen.

[www.vgf-online.de](http://www.vgf-online.de)

Buss Capital ist an die Ombudsstelle Geschlossene Fonds angeschlossen. Die Ombudsstelle ist die zentrale Anlaufstelle für Beschwerden im Zusammenhang mit Beteiligungen an geschlossenen Fonds, über sie können Meinungsverschiedenheiten schnell und unbürokratisch beigelegt werden.

[www.ombudsstelle-gfonds.de](http://www.ombudsstelle-gfonds.de)

## **Die Buss-Gruppe**

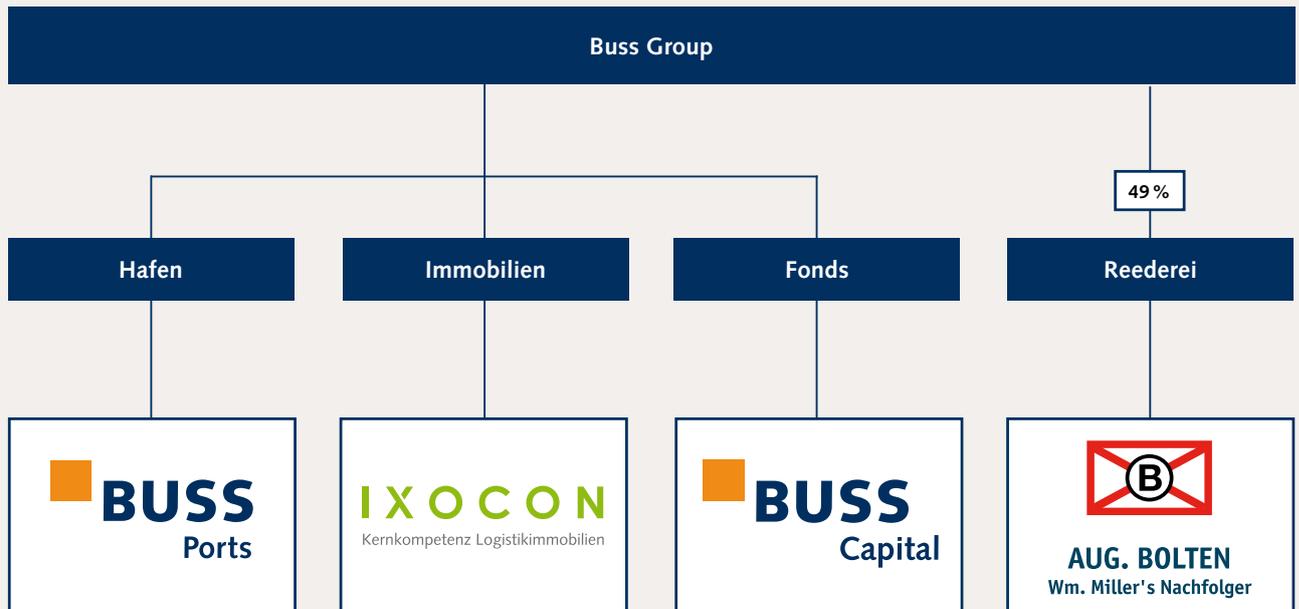
Buss Capital gehört zur Hamburger Buss-Gruppe. Im Jahr 1920 im Hamburger Hafen gegründet, steht Buss heute für eine diversifizierte, innovative und zuverlässige Dienstleistungsgruppe mit den Geschäftsfeldern Hafenlogistik, Logistikimmobilien und geschlossene Fonds. Die Unternehmen der Buss-Gruppe fungieren als Kompetenznetzwerk für Buss Capital. Die Buss-Gruppe beschäftigt ca. 400 Mitarbeiter.

[www.buss-group.de](http://www.buss-group.de)

## **Immobilienkompetenz**

Auch bei Immobilienfonds setzt Buss Capital auf bewährte Qualitätsstandards, transparente Prospektierung, konservative Kalkulation und eigene Expertise. Innerhalb der Buss-Gruppe kann das Emissionshaus dabei auf das Know-how des Logistikimmobilienspezialisten Ixocon zurückgreifen, der bisher Gebäude mit einer Gesamtfläche von rund 400.000 Quadratmetern entwickelt hat.

Im Jahr 2009 hat Buss Capital seine Geschäftsführung mit Peter Kallmeyer um einen Fachmann für geschlossene Immobilienfonds verstärkt, der seit mehr als 15 Jahren in der Branche erfolgreich tätig ist. Ab 1993 hat er für eine deutsche Privatbank den Geschäftsbereich geschlossene Immobilienfonds aufgebaut und verantwortete anschließend den weltweiten Immobilien-



einkauf einer großen deutschen Geschäftsbank. Zuletzt war Peter Kallmeyer über mehrere Jahre geschäftsführender Gesellschafter eines renommierten Hamburger Emissionshauses und verantwortete dort den Geschäftsbereich Immobilien. Insgesamt wurden unter seiner Regie bisher mehr als 100 Immobilien im Wert von über zwei Milliarden Euro finanziert.

#### Bisher aufgelegte Fonds

Buss Capital hat per 31. Mai 2010 15 Containerfonds, zwei Containerschiffsfonds, zwei Kreuzfahrtfonds sowie einen Immobilienfonds aufgelegt. Das Gesamtinvestitionsvolumen aller Fonds beläuft sich auf ca. 1,6 Mrd. €<sup>1)</sup> einschließlich der Schiffe mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von zusammen ca. 32,2 Mio. €. Bis zum 31. Mai 2010 haben sich insgesamt ca. 22.000 Anleger mit einem Eigenkapital in Höhe von ca. 500 Mio. €<sup>1)</sup> an Buss-Capital-Fonds beteiligt.

Im Jahr 2009 wurden der Buss Global Container Fonds 6 und der Buss Global Container Fonds 6 Euro platziert. Der Buss Global Container Fonds 7 Euro, der sich seit Oktober 2009 in der Platzierung befand, ist prospektgemäß zum 31. März 2010 geschlossen worden. Der Buss Immobilienfonds Holland 1 konnte im Jahr 2010 innerhalb von nur sechs Wochen platziert werden. Seit Mai 2010 befindet sich der Buss Global Containerfonds 8 Euro in der Platzierung.

Bei neun der fünfzehn per 31. Mai 2009 aufgelegten Containerfonds hat Buss Capital von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, das planmäßige Emissionskapital zu erhöhen. Der Buss Global Container Fonds 6 (planmäßiges Emissionskapital 40 Mio. US\$) und der Buss Kreuzfahrtfonds 2 wurden mit Ablauf der Platzierungsfrist unterhalb des geplanten Emissionskapitals geschlossen. Platzierungsgarantien mussten bei keinem der Fonds in Anspruch genommen werden.

#### Aktuelle Entwicklung der Fonds

Dreizehn von vierzehn Containerfonds leisteten im Jahr 2009 plangemäße Auszahlungen. Lediglich bei einem der kleineren Containerfonds sind die Auszahlungen im Jahr 2009 gegenüber dem Prospekt leicht von 8 % auf 6 % gekürzt worden. Zwischenzeitlich hat sich der Containerleasingmarkt deutlich erholt. Weil sich die Liquiditätssituation der Containerfonds aber erst mit fünf bis sechs Monaten Verzögerung verbessert, müssen die Buss Containerfonds 2, 4 und 6 ihre Auszahlungen 2010 voraussichtlich jeweils um zwei Prozentpunkte kürzen. Die Buss Global Containerfonds 4 und 5, die beide in dieselbe Containerflotte investiert haben, werden ihre Auszahlungen 2010 um 2,5 Prozentpunkte kürzen. Alle anderen Containerfonds werden aus heutiger Sicht plangemäß auszahlen.

<sup>1)</sup> Fonds in der Währung US-Dollar wurden zum EZB-Stichtagskurs per 31. Dezember des jeweiligen Platzierungsjahres bzw. für das Jahr 2010 per 31. Mai 2010 in Euro umgerechnet.

Der Buss Logistics Container Fonds 1 wird im Jahr 2010 mit voraussichtlich prospektgemäßen Auszahlungen vor Steuern abgewickelt werden. Mit Blick auf die Markterholung im Containerleasing erwartet die Anbieterin, dass die meisten der aufgelegten Containerfonds im Jahr 2011 wieder prospektgemäße Auszahlungen werden leisten können. Bei den Kreuzfahrtfonds 1 und 2 soll es wie bereits 2009 auch 2010 bei leicht reduzierten jährlichen Auszahlungen bleiben.

Anfang 2009 hat Buss Capital vor dem Hintergrund der damaligen Situation auf dem Containerschiffmarkt die Anteile des Buss Schiffsfonds 1 und des Buss Schiffsfonds 2 von den Anlegern übernommen, ohne dass diese dabei Verluste erleiden mussten. Diese Fonds wurden deshalb bei der Anzahl der Anleger und der Höhe des platzierten Eigenkapitals nicht berücksichtigt.

Im Internet unter [www.buss-capital.de/leistungsbilanz.html](http://www.buss-capital.de/leistungsbilanz.html) steht eine ausführliche, mit Prüfbescheinigung eines unabhängigen Wirtschaftsprüfers versehene Leistungsbilanz der Anbieterin zum 31. Dezember 2008 zur Verfügung. Die Leistungsbilanz kann auch in gedruckter Form bei Buss Capital angefordert werden. Die Leistungsbilanz zum Stichtag 31. Dezember 2009 liegt voraussichtlich im September 2010 vor.

### Kurzdarstellung der Leistungsbilanz per 31.12.2008

		Gesamtinvestitions- volumen	Emissionskapital
		in T€	in T€
<b>Neucontainerfonds</b> Buss (Logistics) Container Fonds 1–6	Prospekt	204.148	78.803
	Ist	203.336	78.803
<b>Kreuzfahrtfonds</b>	Prospekt	46.640	46.605
	Ist	46.640	46.605
<b>Schiffsfonds</b>	Prospekt	35.064	11.051
	Ist	35.262	11.026
		in TUS\$	in TUS\$
<b>Neu-und Gebrauchtcontainerfonds<sup>1)</sup></b> Buss Global Container Fonds 1–6	Prospekt	1.670.654	464.830
	Ist	1.625.372	423.840

<sup>1)</sup> Buss Global Container Fonds 6 Einwerbungsstand zum 31.12.2008, Investitionsphase begann erst im Februar 2009.

<sup>2)</sup> Außer bei den Schiffsfonds resultieren Abweichungen im Wesentlichen aus unterschiedlichen durchschnittlichen Einzahlungszeitpunkten der Anleger.

<b>Betriebsergebnis per 31.12.2008</b>	<b>Steuerliches Ergebnis per 31.12.2008</b>	<b>Liquidität per 31.12.2008</b>	<b>Darlehen per 31.12.2008</b>	<b>Auszahlungen<sup>2)</sup> per 31.12.2008</b>
<b>in T€</b>	<b>in T€</b>	<b>in T€</b>	<b>in T€</b>	<b>in T€</b>
20.548	195	2.093	106.161	25.103
18.926	-1.062	1.598	109.053	24.447
674	681	387	0	1.674
730	598	2.134	0	1.508
1.214	18	768	33.480	203
926	20	938	33.480	0
<b>in TUS\$</b>	<b>in TUS\$</b>	<b>in TUS\$</b>	<b>in TUS\$</b>	<b>in T€</b>
150.712	-25.613	2.325	962.232	53.102
123.287	n.a.	11.424	898.983	52.283

## In Führungsposition

Wenn die Lage bei einer standortgebundenen Sachwertinvestition von herausragender Bedeutung ist, dann kann man sich kaum eine bessere vorstellen: das Bundesland Baden-Württemberg überzeugt durch gewachsene Strukturen und seine sprichwörtliche Innovationskraft.

Baden-Württemberg: Hier wird die Zukunft schon aus Tradition ständig neu erfunden. Ungebrochen der Erfindergeist, der im „Ländle“ zuhause ist und in eine Reihe von Produkten fließt, die weltweit Spitze sind. Bestes Beispiel: die Hybrid-Technologie des im Stuttgarter Raum ansässigen Hauses Porsche, das mit dem gerade vorgestellten Por-

sche „Spyder“ im Sportwagenbau den Anforderungen an beste Umweltverträglichkeit vorbildlich begegnet. Apropos Erfindungen: Die Region Stuttgart darf sich als Erfinderechburg bezeichnen und verzeichnet die meisten Patentanmeldungen in der gesamten Bundesrepublik – in den letzten Jahren stets mehr als 3.500 pro Jahr.



## Gut, besser, „made in Germany“

Deutschland ist eine der leistungsstärksten Volkswirtschaften Europas und – gemessen am Bruttoinlandsprodukt – die viertstärkste der Welt. Als exportorientierte Nation verdankt das Land seinen internationalen Stellenwert nach wie vor seinen hochentwickelten, unter dem Gütezeichen „Made in Germany“ stehenden industriellen Produkten und – damit in Verbindung stehend – seinem Forschungs- und Entwicklungsvermögen sowie seiner traditionellen Innovationskraft, die über einen langen Zeitraum Weltmaßstäbe setzt.

Das drittgrößte Bundesland Deutschlands – Baden-Württemberg – versteht sich als Kernland mit volkswirtschaftlicher Qualität und zugleich als Keimzelle vieler hochqualifizierter Produktentwicklungen. Gelegen im südwestlichen Teil der Republik, erstreckt es sich auf einer Grundfläche von rund 36.000 km<sup>2</sup>, die im Norden vom Odenwald, im Osten von Donau und Allgäu, im Westen vom Rhein (der zugleich die Landesgrenze zu Frankreich markiert) und im Süden von Hoahrhein und Bodensee (die an Österreich und die Schweiz

anschießen) begrenzt wird. 10,75 Millionen Einwohner leben in diesem klimatisch begünstigten, landschaftlich reizvollen Gebiet, das eine hohe Lebensqualität bietet. Landeshauptstadt ist die ca. 600.000 Einwohner zählende sechstgrößte Stadt Deutschlands, Stuttgart.

## Anlegen im „Ländle“

Stuttgart zählt zu den einkommensstärksten und wirtschaftlich bedeutendsten Städten Deutschlands und Europas. Sie gilt als eines der Zentren des deutschen Mittelstands und wird von vielen kleinen und mittelgroßen Unternehmen geprägt, die als Zulieferer für die großen, global agierenden Automobil- und Maschinenbau-Konzerne fungieren.

### HAMBURG

Unternehmen von Weltformat wie etwa Porsche, Daimler und Bosch unterhalten hier ihre weltweiten Hauptquartiere und zeichnen, gemeinsam mit den ca. 1.500 ansässigen mittelständischen Unternehmen, verantwortlich für die wirtschaftlich positive Situation nicht nur der Stadt, sondern der gesamten Region.

### HANNOVER

### KASSEL

### KÖLN

### FRANKFURT

### KARLSRUHE

### STUTTGART

### BÖBLINGEN

### NÜRNBERG

### FREIBURG

### MÜNCHEN



## Zahlen, Daten, Fakten, die für sich sprechen

Neben klassischen Industriezweigen wie die Automobilbranche profitieren auch andere Branchen, die in zukunftsweisenden Technologien wie etwa der Informations-, Nano- und Biotechnologie sowie der Luft- und Raumfahrtindustrie arbeiten, vom hohen Bildungsstandard und Ausbildungsgrad weiter Teile der berufstätigen Bevölkerung. Namhafte Universitäten und zahlreiche Forschungsinstitute haben hier ihren Sitz. Daneben spielt die schnelle Erreichbarkeit, unterstützt von einer modernen Verkehrsinfrastruktur, eine wichtige Rolle. So ist der Standortvorteil im Zentrum des europäischen Binnenmarktes ein weiterer Vorteil der Metropolregion Stuttgart, der rund 5,3 Millionen Menschen zugerechnet werden.

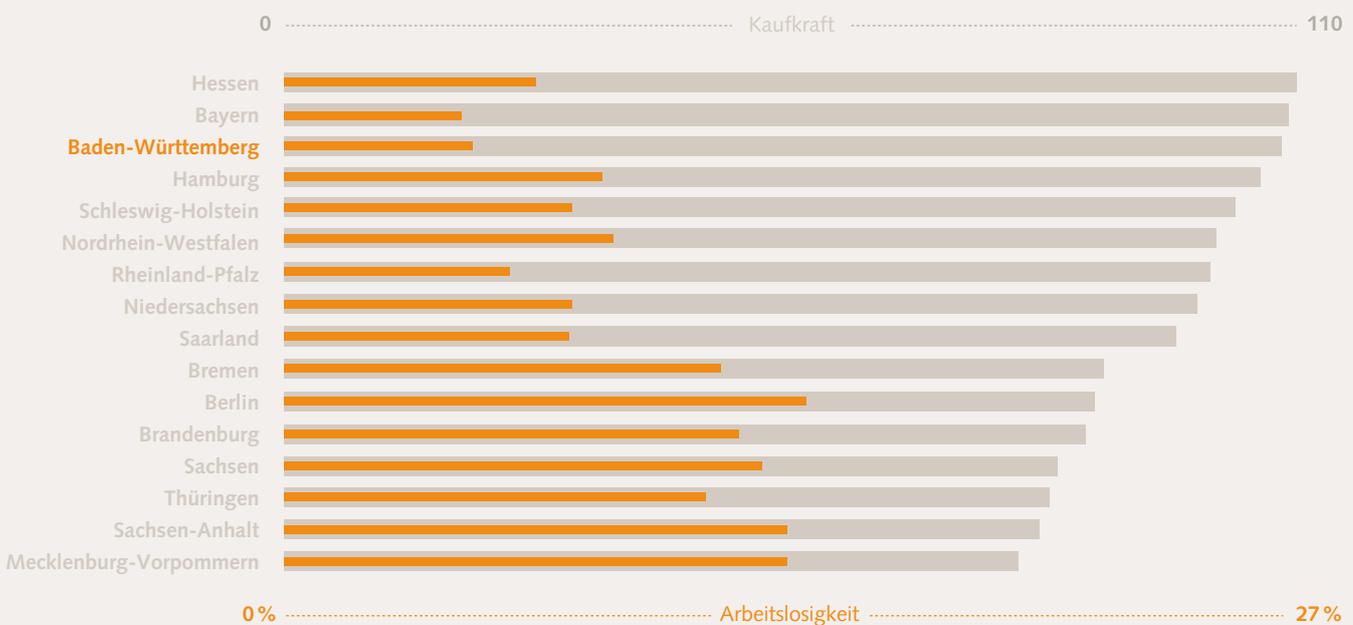
Entsprechend hohe wirtschaftliche Kennzahlen werden für die Region um Stuttgart ausgewiesen: Mit 62.000 Euro pro Erwerbstätigem jährlich wird die mit Abstand höchste Produktivität des Landes erreicht; das jährliche Pro-Kopf-Einkommen liegt bei ca. 33.000 Euro pro Einwohner. Mit einer Kaufkraft von 19.000 Euro pro Kopf zählt der Einzugsbereich zu den Top-Regionen in Deutschland – ein wichtiger Indikator für die Ansiedlung von Unternehmen, insbesondere auch des Dienstleistungsgewerbes.

## Böblingen/Sindelfingen – an der Spitze

Bei näherer Betrachtung des Stuttgarter Umfeldes stellt besonders der Landkreis Böblingen eine Ausnahmerecheinung dar. Unter den 44 Kreisen und kreisfreien Städten im „Ländle“ behauptet er im zweiten wissenschaftlichen Regionalranking der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft den ersten Platz – und den 12. Rang in Deutschland insgesamt. Die Arbeitslosenquote im Landkreis liegt derzeit mit 4,6 % weit unter dem Durchschnitt in der Bundesrepublik.

Bevorzugt durch die Lage in unmittelbarer Nähe Stuttgarts und angebunden an überregionale Verkehrsnetze – der Flughafen Stuttgart wird über die Autobahn A81 in ca. 20 Autominuten erreicht – wird die besondere Stellung des Landkreises auch durch die Namen renommierter, international erfolgreicher Unternehmen unterstrichen, die hier traditionell angesiedelt sind: Daimler, IBM, Hewlett-Packard, AT&T, Agilent Technologies und Philips, um nur einige zu nennen. Allein in Betrachtung der hier aufgeführten Rahmenbedingungen lassen sich für den Landkreis Böblingen zahlreiche Gründe und positive Gesichtspunkte erkennen, die insbesondere für standortgebundene Investitionen einen ausschlaggebenden Charakter haben.

## Kaufkraft und Arbeitslosenquote im Vergleich



Kaufkraftindex 2009, Deutschland = 100; Quelle: Acxiom nach <http://www.baden-wuerttemberg.de>  
 Erwerbspersonen, Jahresdurchschnitt 2009; Quelle: Bundesagentur für Arbeit, nach <http://www.baden-wuerttemberg.de>

Vergleichsweise beste Perspektiven für Investitionen in Immobilien, in einer von hoher Produktivität und wirtschaftlicher Stabilität bestimmten Region, in der Solidität sprichwörtlich ist und Innovationskraft und Erfindungsreichtum schon immer als feste Bestandteile für positive Entwicklungen in der Zukunft wahrgenommen wurden – Baden-Württemberg und sein Zentrum, der „Stuttgarter Speckgürtel“.

#### Baden-Württemberg im Überblick

Flächengröße	36.000 km <sup>2</sup>
Bevölkerungszahl	10.750.000
Bevölkerungsdichte	301 Einwohner / km <sup>2</sup>
Landeshauptstadt	Stuttgart
BIP 2009	343,7 Mrd. €
BIP pro Kopf	31.982 €
Arbeitslosenquote	4,9%

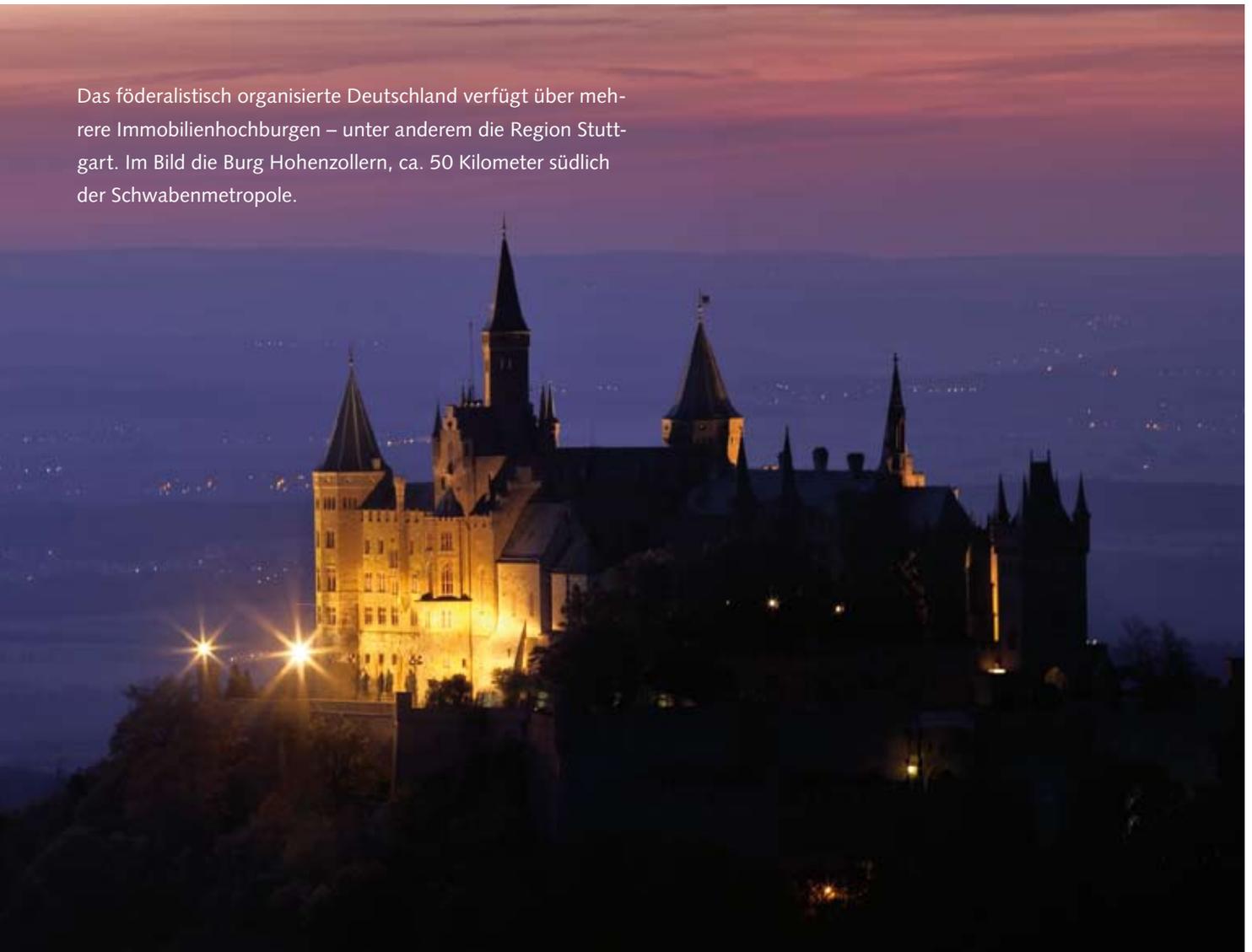
Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2009



# Die Stärke liegt in der Breite

Im Gegensatz zu anderen westeuropäischen Ländern, die zentralistisch um ihre Metropolen gewachsen sind, verfügt die föderal organisierte Bundesrepublik über eine Vielzahl hochwertiger Märkte, die sich in Ballungsgebieten wie etwa in der Region Stuttgart gebildet haben.

Das föderalistisch organisierte Deutschland verfügt über mehrere Immobilienhochburgen – unter anderem die Region Stuttgart. Im Bild die Burg Hohenzollern, ca. 50 Kilometer südlich der Schwabenmetropole.



### Der Büroimmobilienmarkt in Deutschland

Im Mittelpunkt des Interesses in- und ausländischer Investoren liegen sieben Immobilienhochburgen, die ca. 45 % des in Deutschland investierten Kapitals auf sich vereinen: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Grundsätzlich sind die Entwicklungen in diesen Märkten abhängig von den konjunkturellen Rahmenbedingungen und den damit in Verbindung stehenden Geschäftserwartungen der Unternehmen, die sich infolge der Wirtschafts- und Finanzkrise in den letzten Jahren deutlich abgekühlt haben und generell zu einer Verringerung in der Flächennachfrage führten.

Im Zuge der sich andeutenden Konjunkturerholung, verbunden mit unerwartet sinkenden Arbeitslosenzahlen, ist im ersten Quartal 2010 Optimismus zurückgekehrt – so zeigen die jüngsten Konjunkturumfragen des ifo-Instituts ein deutlich besseres Geschäftsklima als in den Zeiträumen zuvor. Auch die Rückkehr ausländischer Investoren, deren Anteil am in Immobilien investierten Kapital im ersten Quartal bei ca. 40 % gegenüber lediglich ca. 10 % im Jahr 2009 lag, ist ein deutliches Anzeichen für eine Markterholung.

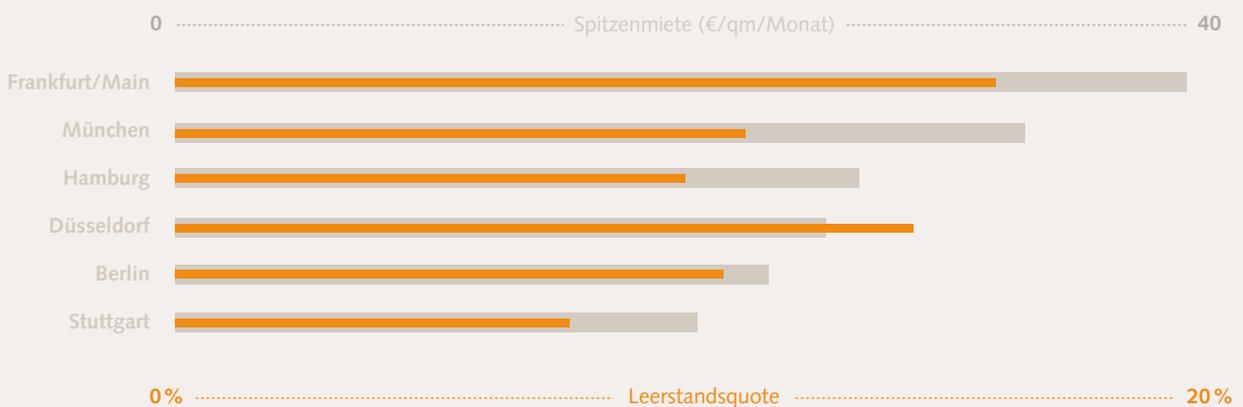
Für die Büroimmobilienmärkte spielt das Tempo der wirtschaftlichen Erholung eine entscheidende Rolle – die Entwicklung der Bürobeschäftigung gilt als Treiber der Nachfrage nach Büroimmobilien, wobei die Vermietungsmärkte grundsätzlich mit Zeitverzug auf die Entwicklungen im wirtschaftlichen Umfeld reagieren.

Mit einem Gesamtvolumen an Neuvermietungen von knapp 590.000 m<sup>2</sup> stieg der Flächenumsatz in Deutschland im Quartalsvergleich nach sechs Rückgängen infolge erstmals wieder an. Das im ersten Quartal gehandelte Volumen im Bereich der Gewerbeimmobilien verzeichnete eine Größenordnung von ca. 5 Milliarden Euro – das entspricht einer Verdreifachung gegenüber dem Volumen im ersten Quartal des Jahres 2009.

### Weitere Entwicklung und Aussichten

Im Vergleich zum ersten Quartal 2009 hat die Neubautätigkeit um fast 10 % abgenommen. Nach Einschätzung der Immobilienexperten von Jones Lang LaSalle (JLL) ist in den verbleibenden neun Monaten des Jahres 2010 mit einem Flächenzuwachs von rund 900.000 m<sup>2</sup> auszugehen. Mehr als 40 % der für 2010 vorgesehenen Neubauflächen sind bereits vorvermietet, und

Spitzenmieten und Leerstandsquoten in Deutschland im Vergleich



ca. 100.000 m<sup>2</sup> werden zur Eigennutzung errichtet. In den nächsten Jahren ist von einem weiter rückläufigen Fertigstellungsvolumen auszugehen, da eine Reihe von geplanten Objekten zurückgestellt wurde.

Die Leerstandsrate lag in den sechs von JLL ermittelten Hochburgen zum Jahresende 2009 bei durchschnittlich rund 10 % und dürfte sich, trotz rückläufiger Tendenz beim erwarteten Neubauvolumen, leicht erhöhen – insbesondere in den Märkten Düsseldorf und Hamburg, in denen eine überdurchschnittlich hohe Neubauaktivität herrscht. Auf dem Stuttgarter Markt wurden im Betrachtungszeitraum dagegen keine Neubauten verzeichnet.

Bei den Spitzenmieten wurden im Verlauf der ersten drei Monate des Jahres 2010 keine Veränderungen festgestellt, ihre Indexwerte lagen auf gleichem Niveau wie Ende 2009 und dürften in Berlin, Düsseldorf, München und Stuttgart stabil bleiben, lediglich in Hamburg (zunehmendes Angebot) und Frankfurt (schwache Nachfrage) ist von leichten Abschlägen auszugehen.

### Der Büroimmobilienmarkt Böblingen/Sindelfingen

Der sich direkt an den Stuttgarter Markt anlehrende Büroimmobilienmarkt Böblingen/Sindelfingen ist mit einem Büroflächenbestand von ca. 1.230.000 m<sup>2</sup> der bedeutendste in der Region. Er profitiert von der Nähe zu den Teilmärkten der Landeshauptstadt und gilt bei internationalen wie nationalen Investoren aufgrund seiner sehr guten Anbindung an die überregionale Verkehrsinfrastruktur als bevorzugter Standort.

Angesichts einer stabilen Flächennachfrage sowie eines geringen Maßes an spekulativen Projektentwicklungen ist der Büroimmobilienmarkt Böblingen/Sindelfingen von einer hohen Beständigkeit geprägt. Dies zeigt sich auch in einer in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangenen Leerstandsrate, die derzeit bei knapp 3 % liegt – in Deutschland liegt sie gegenwärtig bei 10 %. Ein Großteil der Leerstände zeigt sich dabei überwiegend in einfachen Bestandsflächen, während für Neubauten, die modernen Anforderungen an zeitgemäßen Büroraum gerecht werden, ein durchaus reges Nachfrageverhalten zu beobachten ist. Aufgrund der Tatsache, dass zum ge-



gegenwärtigen Zeitpunkt nur in geringem Maße mit der Entwicklung und dem Markteintritt neuer Flächen zu rechnen ist, ist in absehbarer Zukunft im Neubausegment von einem stabilen Mietpreisniveau auszugehen. Das auf dem Markt zu erzielende Mietpreisniveau bewegt sich in einer Spanne zwischen 9,00 € und 12,50 € pro m<sup>2</sup>.

### Gute Aussichten für Investoren

Auf Langfristigkeit angelegte Investitionen wie zum Beispiel in Immobilien brauchen langfristige Perspektiven, die sich einerseits aus einer weitgehend gesicherten Einnahmesituation ergeben, die andererseits aber auch von bestehenden Marktverhältnissen geprägt sind, aus denen Chancen erwachsen.

Der gegenwärtige Zeitraum ist von Zurückhaltung seitens potenzieller Investoren geprägt, die zum Teil größere Schwierigkeiten in der Beschaffung von Fremdkapital zur Finanzierung sehen. Mit einem erhöhten Risikobewusstsein steht der Nachfrageseite des Marktes weniger Kapital zur Verfügung – geringere Immobilienkaufpreise sind eine Folge. Aus Investorensicht eröffnen sich damit zwei Chancen: Erstens erzielen sie bei niedrigen Ankaufspreisen und gleichzeitig stabilen Mieten derzeit eine stabile Rendite. Zweitens profitieren sie bei einer nachhaltigen Erholung der Märkte und zunehmender Nachfrage von möglichen Wertzuwächsen des Sachwertes, in den sie investiert haben.

Aus einem langfristigen Mietvertrag mit einem bonitätsstarken, kommunalen Mieter erwachsen regelmäßig zu vereinnahmende, attraktive Renditen. Eine nachhaltige Erholung der Märkte beinhaltet Chancen auf zusätzliche Wertzuwächse bei späterer Veräußerung des Objekts.

Für moderne Flächen wie auf dem Flughafen besteht im Büroimmobilienmarkt Böblingen/Sindelfingen eine rege Nachfrage.



# Auf gutem Grund, in bester Gesellschaft

Abheben – das war über einen langen Zeitraum seine Bestimmung: Mit der städtebaulichen Entwicklung des „Flugfeld“ in direkter Anbindung an die Stadtmitte Böblingens wird „abheben“ jetzt zeitgemäß definiert und bildet die Grundlage für ein neues Stadtquartier.

## Im besten Sinne des Wortes – abgehoben

Sich abheben von den klassischen und zuweilen nicht gerade positiven Konzepten für städtebauliche Entwicklungen – das war im Jahr 2000 das Planungsziel für das „Flugfeld“. Ein ca. 80 Hektar großes Flächenareal zwischen den Städten Böblingen und Sindelfingen, an der Peripherie von Stuttgart gelegen. Als militärisch von der US Air Force genutzte Basis hatte es seine eigentliche Bestimmung verloren und war damit frei für neue Vorhaben, die in einem stadtplanerischen Wettbewerb mit Leben erfüllt wurden. Aufbauend auf dem Siegerentwurf wurde ein Entwicklungsprozess aufgenommen, der ein neues, urbanes Stadtquartier zum Ziel hatte, das Platz schafft für eine Mischnutzung aus stadtnaher Produktion, Dienstleistung, Bildung, Wohnen und Grünflächen. Wesentliches Merkmal ist die sich an der „Grünen Mitte“ orientierende Bebauung, die ein Wechselspiel schafft zwischen atmosphärisch angenehmen Arbeitsstätten, familiengerechten Wohnangeboten und Naherholungs- und Entspannungsflächen.

Neben denkmalgeschützten Bestandsgebäuden, die eine komplette Erlebniswelt rund um das Thema „Oldtimer“ aufnehmen und kulturelle Aufgaben wie etwa Ausstellungen wahrnehmen, wurden im Jahr 2007 erste Neubautätigkeiten aufgenommen. Planerisch vorgesehen sind ferner gastronomische Angebote, Hotels und Einkaufsstätten für das tägliche Leben.

## Vielfalt im Angebot und ein Ziel – Lebensqualität

Die wohlabgewogene Durchmischung der verschiedenen Bestandteile urbanen Lebens – Arbeiten und Wohnen, kombiniert mit Dienstleistungsangeboten, Schulen, Kindertagesstätten, Einrichtungen für Forschung und Bildung, umgeben von begrünten Freiräumen – trifft ins Zentrum der Nachfrage, weil es eine zeitgemäße Ganzheitlichkeit darstellt, die auf der Wunschliste potenzieller Nutzer ganz oben steht. Dazu gehört eine fußläufig zu erreichende Spiel- und Sportwelt in direkter Nachbarschaft zu einem See mit Promenade und Bademöglichkeit ebenso wie eine direkte Erreichbarkeit von Verkehrsmitteln des öffentlichen Personennahverkehrs. Damit das „Flugfeld“ auch zukünftigen Verkehrskonzepten gewachsen ist, nimmt es an einem Modellprojekt zur Integration elektromobiler Konzepte in die Stadtgestaltung teil. Im Rahmen des Projektes werden auf dem „Flugfeld“ u. a. E-Fahrzeuge für die verschiedensten Nutzungen eingesetzt und die dazu nötige Ladeinfrastruktur vorgehalten.

Alle diese Forderungen an ein Lebensumfeld mit Qualität bringt das „Flugfeld“ auf einen gemeinsamen Nenner, der Arbeiten, Wohnen und Erleben neu definiert. Ein gutes Beispiel heißt „Meilenwerk“. Untergebracht in einem ehemaligen Hangar des Flughafens widmet es sich, naheliegend für diese Region, dem Thema Automobil. Das Angebot beinhaltet den Verkauf, die Reparatur, die Unterbringung sowie die Ausstellung von „Classic Cars“ und wird durch ein Hotel mit Gastro-



nomie komplettiert. Eine unternehmerische Idee, die auf dem „Flugfeld“ nach Berlin und Düsseldorf bereits in dritter Auflage erscheint und im Herbst 2009 eröffnet wurde – über 400.000 Besucher werden sich jährlich an der automobilen Welt von gestern in der immobilien Welt von heute und morgen erfreuen.

[www.flugfeld.info](http://www.flugfeld.info)

### In vorderster Reihe – die Fondsimmobilie „Forum 1“

Die Immobilie des vorliegenden Beteiligungsangebots liegt am Übergang des neu erschlossenen Stadtquartiers zur Innenstadt Böblingens, mit einer großzügig gestalteten Fußgängerunterführung direkt angebunden an den Bahnhof, der neben regionalem Schienenverkehr zukünftig auch als Haltepunkt innerhalb des ICE-Streckennetzes vorgesehen ist. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der zentrale Busbahnhof, der eine Anbindung an das direkte Umland sicherstellt.

Der Bahnhofskomplex wird gegenwärtig unter Einsatz einer Investitionssumme in Höhe von 15 Millionen Euro umfassend modernisiert, um zukünftig sowohl den Ansprüchen an eine ICE-Station, als auch den hohen städtebaulichen Standards, die das neue Stadtquartier vorgibt, gerecht zu werden.

Der mit der Fondsimmobilie markant betonte Eingangsbereich des Stadtquartiers liegt an einer dominanten Sicht- und Wegeachse und bildet aus der Innenstadt Böblingens kommend das prägnante Eingangstor zum Teilfeld „Forum“ des „Flugfeld“. Das Teilfeld Forum umfasst die historischen, denkmalgeschütz-

ten Gebäude des ehemaligen Landesflughafens Württemberg, um die herum im Zuge der weiteren Bebauung eine Reihe qualitativ hochwertiger Gebäude errichtet werden – die Fondsimmobilie ist eines von ihnen. Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

### Prominente Namen – in direkter Nachbarschaft

Im Gegensatz zu herkömmlichen Standorten, die städtebaulich neu entwickelt werden, befindet sich das „Flugfeld“ in einer über Jahrzehnte gewachsenen Umgebung und positioniert hin-zuziehende Nutzer inmitten einer prominenten Nachbarschaft.

Allen voran ist hier die Daimler AG mit ihrem Werk Sindelfingen zu nennen, die als traditionelles Unternehmen der Region die Qualität des Standorts frühzeitig entdeckt hat – das Werk liegt nördlich vom „Flugfeld“ auf der anderen Seite der Autobahn A81. Weitere Unternehmen des Daimler-Konzerns befinden sich in unmittelbarer Nähe, so zum Beispiel „smart“ und die „star cooperation“.

Nicht minder prominente Nachbarn heißen IBM, die sich hier mit ihrem europäischen Hauptquartier eingerichtet haben, Agilent Technologies, Johnson Controls, Hewlett-Packard, Alcatel-Lucent, Philips Medizintechnik – allesamt tätig in zukunftsträchtigen Branchen. Und auch auf dem „Flugfeld“ selbst sind erste Projekte realisiert worden oder in weit fortgeschrittenen Planungs- und Bauphasen – sie werden auf den folgenden Übersichtsseiten kurz dargestellt.



Mercedes-Benz

(Entfernung  
ca. 50 m)

Eine Stadt auf Wachstumskurs und ein Stadtquartier, das sich als ideales Umfeld für Arbeits- und Lebensqualität etabliert hat: beste Voraussetzungen für eine werthaltige Kapitalanlage.

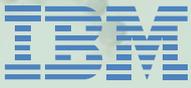
Grüne Mitte

Stadthä  
Wohnu

(Entfernung ca. 1 km)

HEWLETT®  
PACKARD

(Entfernung ca. 1 km)



(Entfernung ca. 1 km)



(Entfernung ca. 11 km)



(Entfernung ca. 19 km)

Meilenwerk

Schule/Kita

Fondsimmobilie  
(Forum 1)

Wohn-  
häuser und  
Gärten



Flughafen Stuttgart  
(Entfernung ca. 15 km)

# Ein Bild von einem Haus

Dass die Fondsimmobilie nach Fertigstellung eines der architektonischen Highlights im gesamten Einzugsbereich sein wird, sieht man auf den ersten Blick. Dass sie sich hinter der Fassade sehen lassen kann, liegt daran, dass sie ein Höchstmaß an Funktionalität unter einem Dach bietet.

## Allgemein

Anspruchsvolle Mieter haben Wünsche, die erfüllt sein wollen. In erster Linie möchten sie sich wohlfühlen. In einem Ambiente, das eine angenehme Arbeitsatmosphäre ermöglicht, das durchdacht ist im Hinblick auf Arbeitsabläufe, Freiräume bietet, die der Kommunikation dienen und konstruktive Zusammenarbeit erleichtern. Viel Licht, größtmögliche Transparenz, inspirierende Sichtachsen – eben Räume, die funktionieren und sich dem Zweck eines Bürogebäudes unterordnen. Und der fordert Konzentration auf das Wesentliche und Förderung der Kreativität und des Teamgeistes.

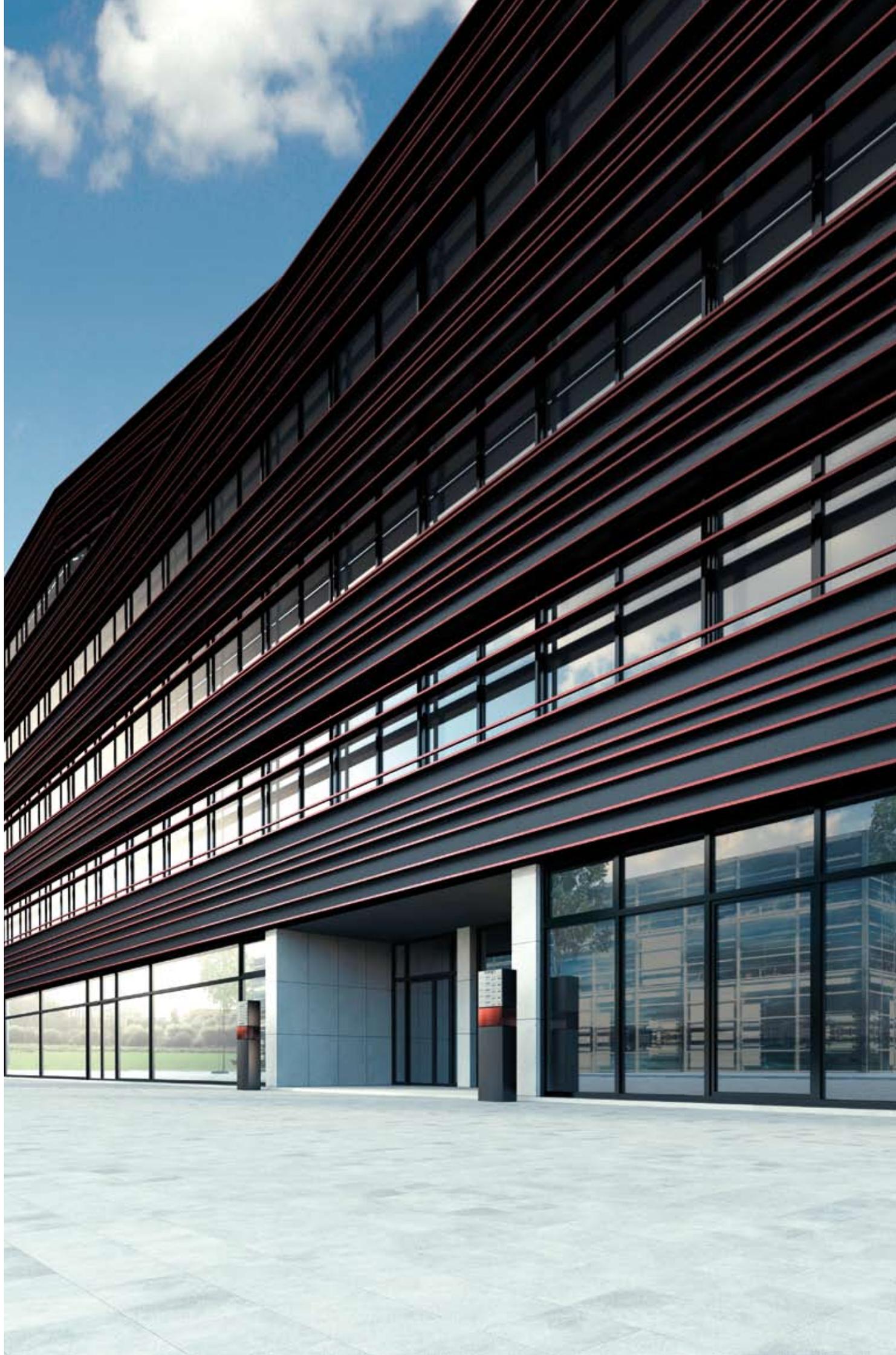
Wer sich einmal eingeschlossen fühlt, isoliert durch unverrückbare Wände, dunkle Innenräume und schlechte Belüftung, bleibt auf Dauer unter seiner Leistungsfähigkeit – Bürohäuser, die zu Kündigungsgründen werden, sollten der Vergangenheit angehören, schon im Interesse einer dauerhaften Bindung hochqualifizierter Mitarbeiter.

Was für die innere Verfassung einer Büroimmobilie gilt, setzt sich im Äußeren fort. Unternehmen sehen in „ihrer“ Fassade auch ein Stück Außendarstellung, möchten ihre Unternehmenskultur für jedermann sichtbar machen und speziell allen, mit denen Geschäftsbeziehungen bestehen, signalisieren: Wir können uns sehen lassen.

Aber Ansprüche stellen nicht Mieter allein, auch Eigentümer haben Vorstellungen, verbinden vor allem eines mit ihrem unternehmerischen Engagement: wirtschaftlichen Erfolg. Sie wünschen sich renommierte, bonitätsstarke Mieter, die sich in ihren Räumen langfristig zuhause fühlen. Sie möchten ein auf Dauer wartungsarmes, bautechnisch hochwertiges Gebäude abgeliefert haben, das über einen langen Zeitraum keine mangelbedingten Kosten erzeugt. Und sie richten den Blick auf eine multifunktional angelegte Struktur, die sich unterschiedlichen Mietern anpasst und verschiedene Nutzungsarten ermöglicht, ohne zusätzlichen Aufwand zu erzeugen.

Die Fondsimmobilie „Forum 1“ erfüllt all diese Anforderungen – ein vorausschauend geplanter, architektonisch hochwertiger und bis ins Detail durchdachter Gebäudekomplex, für den Ende April 2010 die Grundsteinlegung erfolgt ist. Er gibt anspruchsvollen Mietern Raum und erfüllt die Anforderungen an ein repräsentatives äußeres Erscheinungsbild, das sich zeitlos verhält und über den Augenblick hinaus Nachfrage im Markt erzeugt. Das Architekturbüro Delugan Meissl Associated Architects hat das „Forum 1“ entworfen und damit den ersten Preis im Planungswettbewerb für das Gebäude gewonnen.

Ein Solitär mit Alleinstellungscharakter. Vorbildlich im Hinblick auf die eingesetzten Materialien, die ökologischen Gesichts-



punkten gerecht werden. Das „Forum 1“ ist für eine LEED-Zertifizierung vorgesehen und nach entsprechenden Kriterien geplant. LEED ist ein System zur Klassifizierung für ökologisches Bauen, das der U.S. Green Building Council 1998 entwickelt hat. Es definiert eine Reihe von Standards für umweltfreundliches, ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen.

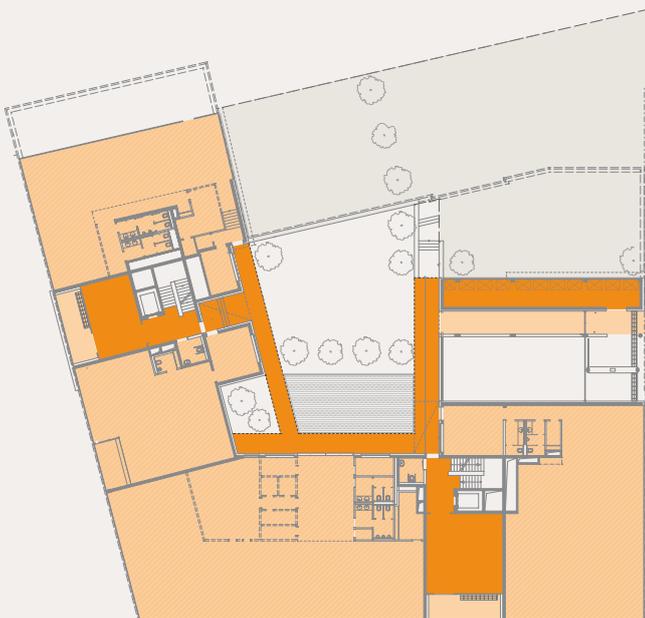
Bei der Planung des „Forum 1“ wurde besonders auf die Unterschreitung der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und die folgenden Nachhaltigkeitsfaktoren geachtet:

- effiziente Nutzung von Energie (Fernwärme, Betonkern-temperierung) und Wasser (Einspeisung des Regenwassers in den See);
- Schutz der Gesundheit der Gebäudenutzer und Verbesserung der Produktivität der Angestellten (Ausnutzung von Tageslicht, optimale Belüftung und Kühlung der Raumluft);
- die optionale Installation einer Stromladestation für Elektrofahrzeuge in der Tiefgarage ist ebenfalls auf Nachhaltigkeit ausgerichtet und bindet das Gebäude damit in das Modellprojekt zur Integration elektromobiler Konzepte ein.

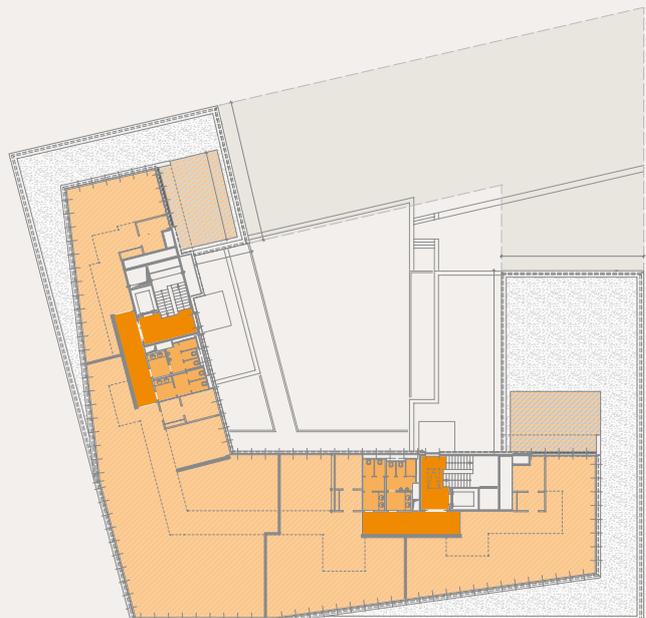
## Gebäude außen

Der fünfgeschossige, alleinstehende Gebäudekomplex wird sich als architektonisch anspruchsvoll gestalteter Baukörper zeigen, der durch seine markant profilierte Aluminiumhülle, die hinterlüftet und gedämmt konzipiert ist, ein signifikantes Aussehen erhält. Die durch die Profilierung entstehende horizontale Optik der Fassadenflächen, die von geschossumspannenden Fensterbändern unterbrochen wird, wirkt strukturiert – ein Stück moderner Architektur, die sich betont konstruktiv gibt und schnörkellos auf Funktion gerichtet erscheint. Die Erdgeschosssebene wird von Ganzglaselementen in Pfosten-Riegelkonstruktion bestimmt. Ihre großflächige Transparenz verleiht dem gesamten Gebäude Leichtigkeit. Der Haupteingangsbereich wird von hellen Betonflächen betont, zwischen denen sich die Eingangstüren befinden. Nach oben wird das Gebäude von einem schräg zurückgesetzten Staffelgeschoss mit Penthousecharakter abgeschlossen, an dessen Ende jeweils eine Dachterrasse anschließt. Der Gebäudekern wird von einem großzügigen Atrium ausgefüllt, das für optimale Tageslichtverhältnisse sorgen und auf der Erdgeschosssebene einen Innenhof bilden wird.

Grundriss, Erdgeschoss



Grundriss, Staffelgeschoss



## Gebäude innen

Vom repräsentativ ausgestalteten Entrée werden zwei in Edelstahl ausgeführte Personenaufzüge mit Zielwahlsteuerung auf die unterschiedlichen Geschossebenen führen. Die maschinenraumlosen Seilauzüge verfügen jeweils über eine Nennlast von 1.000 kg (entsprechend 13 Personen).

Durch die lediglich zwei Vertikalerschließungen und das gewählte Stützrastermaß von 5,40 Metern ist eine flexible und effiziente Aufteilung der Innenräume möglich – sämtliche gängigen Raumtypologien sind vorstellbar, sodass sich das gesamte Gebäude an die Nutzungsanforderungen unterschiedlicher Mieter anpassen lässt. Die modernen Sanitärblöcke sind zentral im Bereich der Treppenhäuser und Fahrstühle angeordnet und ermöglichen eine flexible Aufteilung der Mietflächen.

Die einzelnen Büroflächen verfügen über ausgezeichnete Tageslichtverhältnisse und werden zusätzlich über flache Bildschirmarbeitsplatz- und Deckenaufbauleuchten belichtet. Die Fensterelemente folgen einem Einbauraster in Breiten von 1,35 Meter, wobei sich jedes zweite Element über eine Dreh-Kipp-Mechanik öffnen lässt. Sonnenschutz wird durch außenliegende, in Aluminium ausgeführte Raffstores gewährleistet, die auf Schienen laufen und sich per Elektroantrieb raumindividuell steuern lassen.

## Konstruktion und Gebäudetechnik

Die Tragkonstruktion des Gebäudekörpers wird in Stahlbetonmassivbauweise hergestellt, die freitragenden Brüstungselemente teils aus Stahlbeton, teils aus Mauerwerk. Die gewählte Bau- und Ausstattungsform bildet einen zeitgemäßen Qualitätsstandard, der eine hohe Nachhaltigkeit des gesamten Komplexes gewährleistet. Dies wird insbesondere durch die zum Einsatz kommende Betonkerntemperierung sowie die Nutzung von Fernwärme, geliefert von den Stadtwerken Sindelfingen, sichergestellt.

Die mit einer Betonkernaktivierung ausgestatteten Büroflächen werden von einer mechanischen Teilklimaanlage belüftet, die über einen 2,0-fachen Luftwechsel verfügt. Hohlraumböden mit Bodentanks, die für eine flexible Arbeitsplatzanordnung sorgen, ermöglichen die Anbindung an alle Kommunikationssysteme, die für den heutigen Arbeitsalltag obligatorisch sind.

## Flächen und Größen

Die Büroimmobilie wird auf einem ca. 2.200 m<sup>2</sup> großen Eigen Grundstück errichtet und wird über eine Bruttogeschossfläche

von 7.309 m<sup>2</sup>, die sich auf fünf Geschossebenen verteilen, verfügen. Davon stehen 5.657 m<sup>2</sup> als reine Büroflächen zur Verfügung, 685 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss sollen gastronomisch genutzt werden. Weiterhin sind 170 m<sup>2</sup> als Einzelhandelsfläche vorgesehen, 300 m<sup>2</sup> als Dienstleistungsfläche und 497 m<sup>2</sup> für Archivnutzung im Untergeschoss des Gebäudes. Hinsichtlich der Drittverwendungsmöglichkeit wird dem Bürohaus eine ausgezeichnete Mehrmietenutzung bescheinigt.

## Parkflächen

Parkmöglichkeiten für 51 PKW bestehen in der hauseigenen Tiefgarage. Sie ist mit einem elektrisch betriebenen Gitterroll- bzw. Sektionaltor mit integrierter Fluchttür ausgestattet und verfügt über eine Schrankenanlage mit Zugangskontrollsystem und Induktionsschleifen.

## Gutachten

In einem von Buss Capital beauftragten Gutachten vom 12. Mai 2010 hat der international agierende Spezialist für Analyse, Beratung, Vermietung und Verkauf von Gewerbeimmobilien, Colliers Property Partners, einen Ankaufsfaktor für das Fondsobjekt in Höhe des 14,5- bis 15-fachen der Jahresmiete als marktkonform beurteilt. Der erzielte Ankaufsfaktor in Höhe des 14,61-fachen der Jahresmiete liegt damit im marktüblichen Rahmen. Die Miete wurde im Rahmen des Gutachtens ebenfalls als dem ortsüblichen Mietpreisniveau entsprechend eingestuft.

Das von Buss Capital in Auftrag gegebene technische Gutachten von Witte Projektmanagement GmbH vom 11. Juni 2010 bescheinigt dem Gebäude eine hohe Flexibilität hinsichtlich unterschiedlicher Büroformen sowie einen Nachhaltigkeit gewährleistenden Qualitätsstandard.

Weitere Bewertungsgutachten existieren nach Kenntnis der Anbieterin nicht.

## Kommunaler Mieter

Die Beteiligungsgesellschaft bezieht ihre Einnahmen aus der zu zahlenden Miete, deren zukünftige Höhe sich an den Steigerungsraten des Verbraucherpreisindex (VPI) orientiert. Einschätzungen zu Mieter und Mietvertrag sind daher von entscheidender wirtschaftlicher Bedeutung.



## Mieter

Generalmieter der Fondsimmoblie ist die Flugfeld Böblingen/Sindelfingen Betriebsgesellschaft mbH, eine 100%ige Tochter des städtischen Zweckverbandes Böblingen/Sindelfingen.

Der Zweckverband ist mit der Entwicklung des gemeinsamen Gewerbegebietes der Städte Böblingen und Sindelfingen beauftragt und nimmt Aufgaben zur Ansiedlung innovativer Unternehmen und zukunftsorientierter Arbeitsplätze wahr, die den regionalen Wirtschaftsstandort stärken sollen. Neben dem Erwerb, der Überplanung, Sanierung und Erschließung befasst sich der Zweckverband mit der Vermarktung und Versorgung des Gebiets.

Der Zweckverband ist kommunaler Dienstleister und besitzt die Bonität der Kommunen Böblingen und Sindelfingen. Zusätzlich gewährleisten die im sogenannten vertikalen Finanzausgleich verankerten Mechanismen, dass das Bundesland Baden-Württemberg seine Kommunen zur Erfüllung ihrer Aufgaben absichert.

Der Generalmieter plant, die ab dem 31. Mai 2011 für die Dauer von zehn Jahren angemieteten Flächen unterzuvermieten. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind nach Auskunft des Generalmieters bereits ca. ein Drittel der Flächen untervermietet. Zudem befindet sich der Generalmieter in sehr fortgeschrittenen Verhandlungen mit der Sparda Bank, die eine Teilfläche von etwa 10 % für eine Laufzeit von 15 Jahren anmieten will.

Die mit dem Generalmieter vereinbarte anfängliche Miete von jährlich 1.076.211 € wird in dem Gutachten von Colliers Property Partners als marktkonform bezeichnet. Sie entspricht anfänglich einem durchschnittlichen monatlichen Mietpreis für die Büro- und Gewerbeflächen von 11,75 €/m<sup>2</sup> und unterliegt Steigerungsraten, die sich am deutschen Verbraucherpreisindex (VPI) orientieren. Sobald sich der VPI um fünf Prozent gegenüber dem Stand zu Beginn des Mietverhältnisses bzw. nach erfolgter Anpassung verändert hat, erfolgt automatisch eine Mietanpassung in Höhe von 90 % der Indexveränderung. Die Jahresmiete für einen Parkplatz beträgt 960 €. Eine Verlängerungsoption für eine Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Generalmieter besteht nicht.

## Mietvertrag im Überblick

<b>Generalmieter</b>	Flugfeld Böblingen/Sindelfingen Betriebsgesellschaft mbH	
<b>Mietbeginn und -dauer</b>	Das Mietverhältnis wurde für die Dauer von zehn Jahren abgeschlossen. Mietbeginn ist der 31. Mai 2011. Das Mietverhältnis endet mit Ablauf von zehn Jahren nach Mietbeginn. Während dieser Zeit kann das Mietverhältnis nicht ordentlich gekündigt werden.	
<b>Untervermietung</b>	Der Generalmieter beabsichtigt, die Flächen an Dritte unterzuvermieten.	
<b>Jahresmiete 2010 (netto)</b>	Die jährliche Nettomiete beträgt laut Mietvertrag 1.076.211 €. Basis zur Anpassung des Mietzinses ist der Verbraucherpreisindex (Basisjahr: 2005 = 100). Im Rahmen der Prospektkalkulation wurden Preissteigerungen berücksichtigt. Die Mietzahlung erfolgt monatlich.	
<b>Mietanpassung/Indexierung</b>	Bei einer Veränderung des Verbraucherpreisindex um mehr als 5 % gegenüber dem Stand bei Beginn des Mietvertrags bzw. der letzten Mietanpassung erfolgt eine Anpassung des Mietzins in Höhe von 90 % der prozentualen Indexänderung.	
<b>Vermietbare Fläche</b>	Büro EG-4. OG	5.657,1 m <sup>2</sup>
	Gastro EG	685,2 m <sup>2</sup>
	Shop EG	169,6 m <sup>2</sup>
	Dienstleistung EG	299,9 m <sup>2</sup>
	Archiv UG	497 m <sup>2</sup>
	Gesamt	7.308,8 m <sup>2</sup>
<b>Miete vermietbare Fläche</b>	Büro EG-4. OG	11,50 €/m <sup>2</sup>
	Gastro EG	14,50 €/m <sup>2</sup>
	Shop EG	17,00 €/m <sup>2</sup>
	Dienstleistung EG	15,00 €/m <sup>2</sup>
	Archiv UG	6,50 €/m <sup>2</sup>
<b>Parkplätze</b>	51 in der hauseigenen Tiefgarage	
<b>Miete pro Parkplatz p. a.</b>	960 €	
<b>Patronatserklärung</b>	Zur Absicherung der Verbindlichkeiten des Generalmieters aus dem Mietvertrag hat der Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen eine Patronatserklärung abgegeben.	

# Investitionsplanung und Prognoserechnung

## Investitions- und Finanzierungsprognose

Mittelverwendungsprognose	€	€	in % der Gesamtfinanzierung	in % des Kommanditkapitals
1. Kaufpreis der Fondsimmoblie		15.720.000	84,34 %	171,52 %
2. Vorsteuerausgleich		200.000	1,07 %	2,18 %
3. Grunderwerbsteuer		557.200	2,99 %	6,08 %
4. Erwerbsnebenkosten		264.000	1,42 %	2,88 %
<b>Investitionssumme</b>		<b>16.741.200</b>	<b>89,82 %</b>	<b>182,66 %</b>
5. Objektauswahl, -prüfung und -akquisition		80.000	0,43 %	0,87 %
6. Gründungs- und Gesellschaftskosten, Mittelverwendungskontrolle		69.500	0,37 %	0,76 %
7. Voraussichtl. nicht erstattungsfähige Umsatzsteuer		9.265	0,05 %	0,10 %
8. Finanzierungskosten		149.500	0,80 %	1,63 %
9. Finanzierungsvermittlung		125.000	0,67 %	1,36 %
10. Marketing und Kapitaleinwerbung inkl. Agio		915.000	4,91 %	9,98 %
11. Platzierungsgarantie		190.000	1,02 %	2,07 %
12. Konzeption und Prospekterstellung		150.000	0,80 %	1,64 %
13. Treuhandvergütung		50.000	0,27 %	0,55 %
14. Liquiditätsreserve		160.035	0,86 %	1,75 %
<b>Summe</b>		<b>18.639.500</b>	<b>100,00 %</b>	<b>203,38 %</b>
<b>Mittelherkunftsprognose</b>				
15. Hypothekendarlehen		9.200.000	49,36 %	100,38 %
16. Kommanditkapital				
Emissionskapital	9.150.000			
Buss Immobilien Management GmbH	10.000			
Buss Treuhand GmbH	5.000	9.165.000	49,17 %	100,00 %
17. Agio		274.500	1,47 %	3,00 %
<b>Summe</b>		<b>18.639.500</b>	<b>100,00 %</b>	<b>203,38 %</b>

## Vorbemerkung

Die nachfolgenden Erläuterungen stellen die wesentlichen Grundlagen, Annahmen und Wirkungszusammenhänge der Positionen der Investitions- und Finanzierungsprognose dar. Die einzelnen Positionen stellen die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung erfolgten oder geplanten Aufwendungen im Rahmen des Erwerbs der Fondsimmoblie und der Gründung der Fondsgesellschaft dar und beruhen auf geschlossenen Verträgen, bereits geleisteten Zahlungen oder Erfahrungswerten. Die Fälligkeiten der auf geschlossenen Verträgen beruhenden Aufwendungen sind in den rechtlichen Grundlagen auf Seite 69 ff, 74 ff dargestellt. Positive oder negative Abweichungen gegenüber den kalkulierten Werten wirken sich entsprechend auf die Liquiditätsreserve der Fondsgesellschaft aus. Die Nettoeinnahmen der Fondsgesellschaft werden für den Erwerb der Fondsimmoblie (Kaufpreis der Immobilie, Vorsteuerausgleich, Grunderwerbsteuer), die Erwerbs- und die Fondsnebenkosten (Gründungs- und Gesellschaftskosten, Mittelverwendungskontrolle), voraussichtlich nicht erstattungsfähige Umsatzsteuer, Finanzierungskosten und die Bildung einer Liquiditätsreserve verwendet. Die Nettoeinnahmen der Fondsgesellschaft werden nicht für sonstige Zwecke genutzt.

Die Gesamtinvestitionsprognose (ohne Liquiditätsreserve) in Höhe von 18.479.465 € entfällt in Höhe von 16.826.395 € auf handelsrechtliche Anschaffungskosten der Immobilie und 1.653.070 € auf sofort abzugsfähige Ausgaben. Steuerrechtlich betragen die Anschaffungskosten 18.329.965 € und die sofort abzugsfähigen Ausgaben 149.500 €.

### 1. Kaufpreis der Fondsimmoblie

Die Fondsgesellschaft hat am 16. Juni 2010 einen Kaufvertrag mit Bauverpflichtung geschlossen. Darüber hinaus hat sie keine weiteren Verträge über die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts oder wesentlicher Teile davon geschlossen. Die Grundsteinlegung der Fondsimmoblie war Ende April 2010, sie soll im Mai 2011 fertig gestellt werden. Der Kaufpreis in Höhe von 15.720.000 € ist bei der geplanten Übernahme der Fondsimmoblie am 15. Juni 2011 zu zahlen.

### 2. Vorsteuerausgleich

Der Generalmieter plant, einen Teil der Mietfläche umsatzsteuerfrei an die Sparda Bank unterzuvermieten. Während der Laufzeit des Untermietvertrags ist eine dann an die Miete der Sparda Bank gekoppelte Kompensation für entstandene Umsatzsteuerschäden in Höhe von 19 % (bzw. um den gültigen Umsatzsteuersatz) vereinbart. Zur Kompensation der dann für den Verkäufer nicht erstattungsfähigen anteiligen Vorsteuer aus der Bauphase wurde im Kaufvertrag ein Betrag in Höhe

von insgesamt 200.000 € für den Verkäufer, der das Projekt entwickelt hat, verhandelt (vgl. „Kaufvertrag“, Seiten 69 ff).

### 3. Grunderwerbsteuer

Bei Übernahme der Fondsimmoblie fällt Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % des Kaufpreises an. Es wurde unterstellt, dass auf die Kompensationszahlung nach Ziffer 2 ebenfalls Grunderwerbsteuer entfällt.

### 4. Erwerbsnebenkosten

Die Erwerbsnebenkosten setzen sich zusammen aus den kalkulierten Aufwendungen für Kosten des Grundbuchs sowie Gutachter-, Rechts-, Steuerberatungs- und Notarkosten im Rahmen des Ankaufs der Immobilie in Höhe von insgesamt 204.000 €. Für die Baubetreuung bis zur Fertigstellung und Übernahme sind 60.000 € kalkuliert.

### 5. Objektauswahl, -prüfung, und -akquisition

Für die Objektauswahl, -prüfung und Koordination des Akquisitionsprozesses erhält Buss Capital eine pauschale Gebühr in Höhe von 80.000 € zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

### 6. Gründungs- und Gesellschaftskosten, Mittelverwendungskontrolle

Diese Position umfasst die vertraglich vereinbarten bzw. auf Rechnungen basierenden Kosten für Steuer- und Rechtsberatung in Zusammenhang mit der Gründung der Fondsgesellschaft sowie für Gutachten und die Mittelverwendungskontrolle in der Investitionsphase. Weiterhin sind Handelsregister- und Notarkosten für die Handelsregisteranmeldung der Fondsgesellschaft kalkuliert sowie Kosten für die erstmalige Eintragung von Anlegern als Direktkommanditisten in das Handelsregister, mit Ausnahme der Kosten der notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht, die stets vom Anleger zu tragen sind.

Für die Übernahme der persönlichen Haftung in der Investitionsphase im Jahr 2010 erhält die Komplementärin eine Vergütung in Höhe von 5.000 €, die geschäftsführende Kommanditistin erhält für die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft eine Vergütung in Höhe von 5.000 €. Für Steuerberatung, Buchhaltung und sonstige Verwaltungskosten im Jahr 2010 sind insgesamt 9.500 € geplant.

### 7. Voraussichtlich nicht erstattungsfähige Umsatzsteuer

Für nicht abzugsfähige Vorsteuern von Dienstleistungen und Kostenpositionen der Investitionsphase ist ein Betrag in Höhe von 9.265 € kalkuliert.

**8. Finanzierungskosten**

Die Fondsgesellschaft hat zur Finanzierung der Immobilie einen Darlehensvertrag geschlossen. Für die Bearbeitung des Hypothekendarlehens fallen gemäß Darlehensvertrag mit der finanzierenden Bank Gebühren in Höhe von 142.000 € an.

Die Buss-Gruppe hat dem Verkäufer bei Abschluss des Kaufvertrags zur Sicherung der Kaufpreiszahlung für die Fondsimmobilie eine Bankgarantie in Höhe von 400.000 € gestellt. Die Fondsgesellschaft trägt Kosten der Bankgarantie; hierfür sind 7.500 € veranschlagt.

**9. Finanzierungsvermittlung**

Für die Vermittlung des Hypothekendarlehens erhält Buss Capital vertragsgemäß 125.000 € inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

**10. Marketing und Kapitaleinwerbung inkl. Agio**

Als Vergütung für die Platzierung des Emissionskapitals der Fondsgesellschaft erhält Buss Capital vertragsgemäß eine Vergütung in Höhe von 7 % des von den jeweiligen Anlegern gezeichneten Beteiligungsbetrages zzgl. 3 % Agio auf den jeweiligen Beteiligungsbetrag.

Buss Capital verwendet die ihr für die Eigenkapitaleinwerbung zufließenden Vergütungen zur Organisation, Betreuung und Abwicklung des Vertriebs. Sie kann sich bei der Eigenkapitaleinwerbung auch weiterer Vertriebspartner, die als selbstständige Gewerbetreibende tätig werden, bedienen, wie beispielsweise Banken, Sparkassen, freie Vertriebe, Finanzdienstleister etc. In diesem Fall verwendet Buss Capital die ihr zufließenden Vergütungen aus der Eigenkapitaleinwerbung teilweise oder vollständig zur Bezahlung von Provisionsansprüchen dieser Vertriebspartner. Die konkrete Höhe der Provision des jeweiligen Vertriebspartners hängt wiederum von der individuellen vertraglichen Regelung mit Buss Capital ab. Verpflichtungen der Fondsgesellschaft entstehen aus derartigen Provisionsvereinbarungen zwischen der Anbieterin und einem Vertriebspartner nicht.

**11. Platzierungsgarantie**

Für die Übernahme der Platzierungsgarantie über das einzuwerbende Emissionskapital enthält die Buss Capital vertragsgemäß eine Vergütung in Höhe von 190.000 € inkl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

**12. Konzeption und Prospekterstellung**

Für die Entwicklung des Beteiligungsangebots, die Erstellung des Emissionsprospekts sowie die Durchführung von Mar-

ketingmaßnahmen erhält Buss Capital vertragsgemäß eine Vergütung in Höhe von 150.000 € zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

**13. Treuhandvergütung**

Auf Grundlage des zwischen der Treuhänderin und der Fondsgesellschaft geschlossenen Treuhandvertrags erhält die Treuhänderin für die Einrichtung der Anlegerverwaltung und die Anlegerbetreuung während der Zeichnungsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 50.000 € zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

**14. Liquiditätsreserve**

Die anfängliche Liquiditätsreserve baut sich während der Investitionsphase auf und ist mit 160.035 € kalkuliert. Durch Mehr- oder Minderkosten kann es zu Abweichungen kommen. Die Liquiditätsreserve fließt in die Berechnung der Liquidität zum Jahresende 2011 ein und wird während des Prognosezeitraums in Abhängigkeit von den Ergebnissen der Fondsgesellschaft fortgeschrieben.

**15. Hypothekendarlehen**

Die Nettoeinnahmen aus der Platzierung von Kommanditkapital reichen für die Realisierung der Anlageziele nicht aus. Daher hat die Fondsgesellschaft zusätzlich ein Hypothekendarlehen in Höhe von 9.200.000 € mit der Kreissparkasse Böblingen verbindlich vereinbart. Das Darlehen ist für 20 Jahre, beginnend ab Übernahme der Fondsimmobilie, gewährt. Darüber hinaus nimmt die Fondsgesellschaft keine weiteren Fremdmittel (Zwischenfinanzierungs- und Endfinanzierungsmittel) auf.

**16. Kommanditkapital**

Das geplante Kommanditkapital der Fondsgesellschaft unterteilt sich in das einzuwerbende Emissionskapital in Höhe von 9.150.000 € einerseits und das gemäß Gesellschaftsvertrag von den Gründungsgesellschaftern übernommene Kommanditkapital in Höhe von insgesamt 15.000 € andererseits. Kalkulatorisch wurde unterstellt, dass das Kommanditkapital vollständig bis zum 13. Mai 2011 eingezahlt ist.

**17. Agio**

Diese Position beinhaltet das gemäß Gesellschaftsvertrag zu entrichtende Agio in Höhe von 3 % bezogen auf das geplante Emissionskapital. Das Agio ist in voller Höhe mit Einzahlung der ersten Rate der Kommanditeinlage zu zahlen.



## Ergebnis- und Liquiditätsprognose

### Vorbemerkung

Die Ergebnis- und Liquiditätsprognose beginnt aus Gründen der Vereinfachung ab der geplanten Übernahme der Fondsimmobilie zum 15. Juni 2011. Es wird ein Prognosezeitraum von rd. 10,5 Jahren bis zum 31. Dezember 2021 gewählt.

Die Prognoserechnung stellt den aus heutiger Sicht unter den zugrunde gelegten Annahmen geplanten Ergebnisverlauf der Fondsgesellschaft dar. Da es sich um Planzahlen handelt, kann es zu Abweichungen kommen.

### 1. Mieteinnahmen

Grundlage für die in der Prognoserechnung in Ansatz gebrachten Mieteinnahmen ist der mit dem Mieter Flugfeld Böblingen/Sindelfingen Betriebsgesellschaft mbH abgeschlossene zehnjährige Generalmietvertrag. Die Übernahme der Fondsimmobilie ist für den 15. Juni 2011 geplant. Die Mietzahlung erfolgt jeweils monatlich im Voraus. Zur Wertsicherung der Mieteinnahmen wurde im Mietvertrag eine Anpassung an den Verbraucherpreisindex vereinbart. Sofern sich dieser um 5 % gegenüber dem Stand zu Beginn des Mietverhältnisses bzw. nach erfolgter Anpassung verändert hat, erfolgt automatisch eine Mietanpassung in Höhe von 90 % der Indexveränderung. Nach dem ersten Prognosejahr ist durchgehend eine Inflationsrate von 2,25 % p. a. unterstellt.

Es wird ferner davon ausgegangen, dass die Sparda Bank den mit der Generalmieterin geplanten Mietvertrag unterzeichnet und der Fondsgesellschaft hieraus der an diese Miete gekoppelte pauschale Mietanteil in Höhe von 19 % (bzw. des jeweiligen Umsatzsteuersatzes) dieser Miete zufließt (vgl. „Kaufvertrag“, Seite 69) und dass dieser Mietanteil in gleichem Maß wie die Miete aus dem Generalmietvertrag steigt. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die Vermietung durch die Fondsgesellschaft zu 92,05 % umsatzsteuerpflichtig und zu 7,95 % umsatzsteuerfrei erfolgt. Nach Auslaufen des Generalmietvertrags werden die bestehenden Untermietverhältnisse annahmegemäß durch die Fondsgesellschaft übernommen; die für den Generalmietvertrag unterstellten Mietertragsparameter werden in der Prognoserechnung weitergeführt.

In dieser Position ist zudem eine vertraglich fixierte jährliche Verwaltungspauschale enthalten, die zusätzlich zur Miete gezahlt wird. Im ersten Jahr nach der Objektübernahme beträgt diese 1 % der Jahresmiete, danach durchgehend 2,0 % p. a.

Zusätzlich zur Miete trägt der jeweilige Mieter alle Betriebskosten der Immobilie, sofern es sich nicht um Instandhaltungen handelt.

### 2. Zinseinnahmen nach deutscher Abgeltungsteuer

Aus der unterjährigen Anlage der Liquiditätsreserve werden Zinseinnahmen generiert. Die Prognoserechnung geht bei der Berechnung der Monatsalden von einem Habenzinssatz in Höhe von 1 % p. a. – vor Abzug der Abgeltungsteuer – aus. Von den Zinserträgen wurde die von der kontoführenden Bank zu entrichtende Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zzgl. 5,50 % Solidaritätszuschlag in Abzug gebracht. Auf eine Berücksichtigung der Kirchensteuer wurde hier verzichtet.

### 3. Objektverwaltung

Die Fondsgesellschaft wird mit einem internationalen, in Stuttgart ansässigen Objektverwalter einen Objektverwaltungsvertrag zur laufenden Betreuung der Fondsimmobilie abschließen. Die für diese Leistung kalkulierte jährliche Vergütung beträgt 1,75 % der Mieterträge p. a. zzgl. etwaiger Umsatzsteuer.

## Ergebnis- und Liquiditätsprognose

### Liquiditätsprognose in T€

1. Mieteinnahmen
2. Zinseinnahmen nach Abgeltungsteuer

#### Gesamteinnahmen

3. Objektverwaltung
4. Instandhaltung
5. Gesellschaftskosten
6. Zinsaufwendungen

#### Gesamtausgaben

#### Betriebsergebnis nach Zinsen

7. Tilgungen  
Cashflow/Einnahmenüberschuss
8. Auszahlungen an Gesellschafter vor Steuern

#### in % des Kommanditkapitals

9. Liquidität (kumuliert) am Jahresende

### Handelsrechtliche Ergebnisprognose Deutschland in T€

10. Handelsrechtliches Ergebnis  
in % des Kommanditkapitals

### Steuerliche Ergebnisprognose in T€

11. Steuerliches Ergebnis  
in % des Kommanditkapitals

#### 4. Instandhaltung

Für die von der Fondsgesellschaft zu übernehmenden Kosten der wesentlichen Arbeiten an Dach und Fach der Fondsimmobilie (vgl. „Generalmietvertrag“, Seite 70f) wurden für die ersten Jahre 0,5 % der Mieterträge p. a. eingeplant, ab 2015 bis 2017 2,0 % p. a., danach 3,5 % p. a. bis zum Ende des Prognosezeitraums. Die Aufwendungen verstehen sich jeweils zzgl. etwaiger Umsatzsteuer. Es wurde dabei unterstellt, dass diese Instandhaltungskosten jährlich auch als tatsächlicher Aufwand anfallen. Da es sich um einen Neubau handelt, bestehen Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Verkäufer.

#### 5. Gesellschaftskosten

In dieser Position sind die laufenden Verwaltungskosten der Fondsgesellschaft zusammengefasst. Dazu gehören insbesondere Aufwendungen für die Steuerberatung der Gesellschaft

sowie sonstige Verwaltungskosten. Die sonstigen Verwaltungskosten berücksichtigen u. a. 1.500 € für die laufende Buchhaltung der Gesellschaft, die Buss Capital übernimmt. Ab 2012 wurde eine Steigerung dieser Gesellschaftskosten um 2,25 % p. a. in der Kalkulation berücksichtigt.

Für die laufende Anlegerverwaltung erhält die Treuhänderin im Jahr 2011 eine pauschale Vergütung in Höhe von 12.500 € p. a. Ab dem Jahr 2012 beträgt diese Vergütung 0,3 % bezogen auf das platzierte Emissionskapital. Die Komplementärin erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung eine Vergütung in Höhe von 5.000 € p. a., die geschäftsführende Kommanditistin erhält eine Vergütung in Höhe von 5.000 € p. a. für die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft. Vorgenannte Vergütungen erhöhen sich ab dem Jahr 2012 (die Treuhandvergütung ab 2013) jährlich um 2,25 % gegenüber dem Vorjahresniveau.

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
601	1.120	1.120	1.158	1.170	1.197	1.223	1.241	1.278	1.283	1.336
1	3	3	3	3	4	4	4	4	4	5
<b>602</b>	<b>1.123</b>	<b>1.123</b>	<b>1.161</b>	<b>1.174</b>	<b>1.200</b>	<b>1.227</b>	<b>1.246</b>	<b>1.282</b>	<b>1.287</b>	<b>1.340</b>
10	19	19	19	20	20	21	21	21	22	22
3	5	5	6	22	23	24	42	43	43	45
33	55	56	57	59	60	62	63	65	66	68
192	351	347	343	339	353	365	360	355	349	414
<b>237</b>	<b>430</b>	<b>428</b>	<b>426</b>	<b>441</b>	<b>456</b>	<b>471</b>	<b>486</b>	<b>484</b>	<b>480</b>	<b>549</b>
<b>365</b>	<b>693</b>	<b>695</b>	<b>735</b>	<b>733</b>	<b>744</b>	<b>756</b>	<b>759</b>	<b>798</b>	<b>807</b>	<b>791</b>
46	95	99	103	107	112	118	123	128	134	110
319	598	596	632	626	632	638	637	670	673	681
323	596	596	596	596	596	596	642	642	664	664
<b>6,50 %</b>	<b>7,00 %</b>	<b>7,00 %</b>	<b>7,25 %</b>	<b>7,25 %</b>						
156	158	158	195	225	262	304	299	328	337	354
69	423	426	466	464	475	487	490	529	538	522
0,76 %	4,62 %	4,65 %	5,08 %	5,06 %	5,18 %	5,31 %	5,35 %	5,77 %	5,87 %	5,69 %
56	399	402	442	440	451	463	466	505	514	498
0,62 %	4,36 %	4,38 %	4,82 %	4,80 %	4,92 %	5,05 %	5,09 %	5,51 %	5,61 %	5,43 %

Weiterhin sind in dieser Position die anteiligen nicht erstattungsfähigen Vorsteuern aus den laufenden Aufwendungen für objektbezogene und gesellschaftsverwaltungsbezogene Leistungen enthalten, die durch die umsatzsteuerfreie Untervermietung einer Teilfläche entstehen.

### 6. Zinsaufwendungen

Die Konditionen des für zwanzig Jahre gewährten Darlehens sind für den Zeitraum von zehn Jahren auf Basis der in der unten stehenden Tabelle dargestellten Finanzierungsdaten vereinbart. Für den Zeitraum von der geplanten Übernahme am 15. Juni bis zum Beginn der Zinssicherung am 30. Juni 2011 wurde ein kurzfristiger variabler Zins in gleicher Höhe unterstellt.

Ausgehend von der für das Festzinsdarlehen vereinbarten Bankmarge wurde bei den Anschlusskonditionen ab 1. Juli 2021 mit einem Zinssatz inkl. Marge von 6,0 % p. a. kalkuliert.

### 7. Tilgungen

Die Fondsgesellschaft hat eine Tilgung des Hypothekendarlehens in Höhe von 1,00 % p. a. des Darlehensbetrages zuzüglich ersparter Zinsen für die gesamte Laufzeit des Darlehens verein-

bart. Es ist geplant, insgesamt ca. 12,8 % des ursprünglichen Darlehensbetrages über die prognostizierte Fondslaufzeit zu tilgen.

### 8. Auszahlungen an Gesellschafter vor Steuern

Die prognostizierten Auszahlungen an die Gesellschafter sollen jeweils halbjährlich erfolgen und stellen Entnahmen der Kommanditisten dar. Es ist geplant, diese nachschüssig jeweils anteilig im Januar und Juli für das jeweils vorangehende Halbjahr zu zahlen. Die Prognoserechnung ordnet die Auszahlungen unabhängig vom tatsächlichen Auszahlungszeitpunkt jeweils dem vollen Jahr zu, für das sie erfolgen sollen.

Die Auszahlungen für das Geschäftsjahr 2011 erfolgen mit Übernahme der Immobilie pro rata temporis ab vollständiger Erbringung der Einlage bei der Fondsgesellschaft einschließlich Agio. In der Kalkulation wurde die vollständige Einzahlung des Emissionskapitals einschließlich Agio zum 13. Mai 2011 mit Auszahlungsberechtigung ab dem 15. Juni 2011 unterstellt.

## Fremdkapital

	Festzinsperiode	Anschlusskonditionen (Prognose)
Darlehensbetrag	9.200.000 €	ca. 8.067.000 €
Auszahlungstermin/Anschlussfinanzierung	15. Juni 2011 (bei Übernahme)	1. Juli 2021
Zinssatz 07/2011 – 06/2016	3,85 % p. a. (inkl. Marge) *	
Zinssatz 07/2016 – 06/2021	4,25 % p. a. (inkl. Marge) *	
Zinssatz ab 07/2021		6,00 % p. a. (inkl. Marge)
Tilgung p. a. (annuitätisch)	1,00 %	1,00 %
Zeitpunkte Zins- und Tilgungszahlung	quartalsweise nachträglich	quartalsweise nachträglich
Zinsbindung	30. Juni 2011 bis 30. Juni 2021	dann zu verhandeln

\* Unter Berücksichtigung des Zinssicherungsgeschäfts

Nur wenige Schritte vom Böblinger Bahnhof und der Fondsimmoblie gelegen, wird der Hanns-Klemm-Platz einer der zentralen Anlaufpunkte des Flugfelds.



### 9. Liquidität (kumuliert) am Jahresende

Den Anfangsbestand bildet die aus der Investitionsphase vorgetragene kalkulierte Liquiditätsreserve in Höhe von anfänglich 160.035 €. Der in der Prognoserechnung angegebene Liquiditätsstand zu den jeweiligen Jahresenden ergibt sich aus der Fortschreibung des Vorjahresbestandes unter Berücksichtigung des unterjährigen Geschäftsverlaufs.

### 10. Handelsrechtliches Ergebnis

Das handelsrechtliche Ergebnis ergibt sich aus dem Betriebsergebnis nach Zinsen abzüglich der Aufwendungen in der Investitionsphase sowie Abschreibungen der Anschaffungskosten der Fondsimmoblie auf den Gebäudeanteil. Die Abschreibungshöhe wurde mit 2 % p. a. berücksichtigt, im Jahr der Übernahme entsprechend zeitanteilig, und entspricht damit einer angesetzten Nutzungsdauer von 50 Jahren. Ein Großteil der Aufwendungen in der Investitionsphase ist bereits im Jahr 2010 fällig. Daher ergibt sich ein negatives handelsrechtliches Ergebnis für das Jahr 2010 in Höhe von -16,41 % bezogen auf das Kommanditkapital.

### 11. Steuerliches Ergebnis

Das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft ermittelt sich aus dem Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben ohne Tilgungen des Darlehens, abzüglich der Abschreibung in Höhe von 2 % p. a. auf den Gebäudeanteil der Immobilie inklusive der anteiligen Nebenkosten. Die Finanzierungskosten aus der Investitionsphase wurden als sofort abzugsfähig unterstellt. Der Gebäudeanteil wurde mit 80 % berücksichtigt. Die steuerlichen Ergebnisse der Beteiligungsgesellschaft sind in Bezug auf das Kommanditkapital dargestellt. Diese werden den Anlegern entsprechend der Höhe ihrer Beteiligung zugewiesen. Insgesamt wird bis Ende 2021 ohne Berücksichtigung des Liquidationserlöses ein steuerlicher Totalgewinn in Höhe von rund 50,57 % prognostiziert.

## Verkaufsszenarien und Gesamterfolgsprognose

### Vorbemerkung

Die Verkaufsprognose unterstellt einen Verkauf der Fondsimmoblie und die anschließende Liquidation der Fondsgesellschaft zum Jahresende 2021. Der konkrete Zeitpunkt der Veräußerung richtet sich nach einem entsprechenden Gesellschafterbeschluss und ist generell auch zu einem anderen Zeitpunkt möglich.

Die Darstellung zeigt neben dem Basisszenario eine positive und eine negative Abweichung. Abhängig von konjunkturellen, regionalen und lokalen Entwicklungen und anderen nicht vorhersehbaren wertbildenden Faktoren zum Veräußerungszeitpunkt ist es wahrscheinlich, dass andere Mietvervielfältiger erreicht werden.

### Veräußerungserlös

Das Basisszenario unterstellt einen Verkauf der Immobilie Ende 2021 zum 14,61-fachen der für das Kalenderjahr 2022 angenommenen Jahresmiete (ohne Verwaltungspauschale und Umsatzsteuer-Kompensationszahlung). Dies entspricht dem Ankauffaktor. Die Liquidationsprognose zeigt zudem mögliche Verkaufspreise für die Fondsgesellschaft bei Mietmultiplikatoren von 13,61 bzw. 15,61.

Für die in Zusammenhang mit dem Verkauf der Fondsimmoblie anfallenden Kosten sind 0,5 % des kalkulierten Verkaufspreises der Fondsimmoblie zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer in Ansatz gebracht.

Unter den prospektierten Annahmen erfolgt der Verkauf nach Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist und ist damit steuerfrei.

### Kosten der Revitalisierung

Im Rahmen der Ergebnis- und Liquiditätsprognose wird zunächst davon ausgegangen, dass der Generalmieter nach Ablauf der Grundmietzeit zum 30. Mai 2021 den Generalmietvertrag nicht verlängert. Durch die bestehenden Untermietverhältnisse wird das Objekt jedoch annahmegemäß weiterhin vermietet sein. Die Fondsgesellschaft würde dann die Untermietverträge übernehmen. Unabhängig davon, ob alle bestehenden Mietverhältnisse aufrecht erhalten oder verlängert werden, fallen erfahrungsgemäß Revitalisierungsaufwendungen an. Diese Renovierungsmaßnahmen sind notwendig, um die Attraktivität und den nachhaltigen Wert eines Objekts zu erhalten. Nur dadurch werden marktconforme Mietvertragsverlängerungen oder Neuvermietungen zu erreichen sein.

## Verkaufsszenarien zum Jahresende 2021 (Prognose und Abweichungen von der Prognose)

	Abweichung 13,61	Prognose 14,61	Abweichung 15,61
<b>Verkaufsfaktor</b>			
Miete im Jahr 2022	1.283.402	1.283.402	1.283.402
Verkaufspreis	17.467.096	18.746.392	20.033.900
Verkaufskosten	88.654	95.147	101.682
<b>Nettoveräußerungserlös</b>	<b>17.378.442</b>	<b>18.651.245</b>	<b>19.932.217</b>
Kosten der Revitalisierung/Neuvermietung	1.283.402	1.283.402	1.283.402
Liquidationskosten Treuhänderin	44.102	47.332	50.583
Rückführung Darlehen	8.026.468	8.026.468	8.026.468
Liquiditätsreserve	353.534	353.534	353.534
<b>Nettoliquidationserlös</b>	<b>8.378.004</b>	<b>9.647.577</b>	<b>10.925.299</b>
Erfolgsbeteiligung geschäftsführende Kommanditistin	0	0	85.654
<b>Schlusszahlung</b>	<b>8.378.004</b>	<b>9.647.577</b>	<b>10.839.645</b>
<b>in % des Kommanditkapitals</b>	<b>91,41 %</b>	<b>105,27 %</b>	<b>118,27 %</b>

In der Prognose wurde daher im Rahmen des Verkaufs der Immobilie ein Betrag für Revitalisierungsaufwendungen in Höhe einer vollen für das Kalenderjahr 2022 kalkulierten Jahresmiete angesetzt.

#### Liquidationskosten Treuhänderin

Die Treuhänderin erhält für ihren erhöhten Aufwand bei der Liquidation der Gesellschaft eine Vergütung in Höhe von 0,25 % des Nettoverkaufserlöses der Fondsimmoblie zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

#### Rückführung Darlehen

Das von der Fondsgesellschaft beim Verkauf zurückzuführende Fremdkapital beträgt planmäßig ca. 8,03 Mio. €.

#### Liquiditätsreserve

Im Rahmen der Liquidation wird die in der Fondsgesellschaft zum Verkaufszeitpunkt vorhandene Liquidität an die Anleger ausgezahlt.

#### Liquidationserlös

Diese Position ist der Saldo des Veräußerungserlöses der Immobilie, abzüglich der Kosten für Revitalisierung und die Treu-

händerin sowie der Rückführung des Fremdkapitals und der Auflösung der Liquiditätsreserve.

#### Erfolgsbeteiligung geschäftsführende Kommanditistin

Im Rahmen der Verteilung des Veräußerungsgewinns der Fondsimmoblie erhält die geschäftsführende Kommanditistin einen Gewinnvorab in Höhe von 10 % des Betrages, um den die insgesamt in der Liquidation geleisteten Auszahlungen an die Kommanditisten/Treugeber den Betrag von 110 % des Kommanditkapitals der Gesellschaft übersteigen, zzgl. etwaiger Umsatzsteuer. Im Basisszenario kommt es zu keiner Zahlung an die geschäftsführende Kommanditistin.

#### Schlusszahlung

Die Schlusszahlung wird den Anlegern entsprechend ihrer jeweiligen Beteiligung ausgezahlt.

#### Gesamterfolgsprognose

In der unten stehenden Tabelle werden die Ein- und Auszahlungen über die geplante Fondslaufzeit von rd. 10,5 Jahren dargestellt. Die Variationen der ausgewiesenen Ergebnisse für den prognostizierten Gesamterfolg folgen der Darstellung möglicher Verkaufsszenarien und der sich dort ergebenden unterschiedlichen Schlusszahlungen.

### Gesamterfolgsprognose der unterschiedlichen Verkaufsszenarien und Abweichungen von der Prognose

	Abweichung	Prognose	Abweichung
Verkaufsfaktor	13,61	14,61	15,61
Einzahlung inkl. Agio	-103,0 %	-103,0 %	-103,0 %
<i>Laufende Auszahlungen über Prognosezeitraum</i>	<i>71,0 %</i>	<i>71,0 %</i>	<i>71,0 %</i>
<i>Schlusszahlung</i>	<i>91,4 %</i>	<i>105,3 %</i>	<i>118,3 %</i>
Gesamtauszahlungen	162,4 %	176,3 %	189,3 %
<b>Gesamterfolg vor Steuern inkl. Agio</b>	<b>59,4 %</b>	<b>73,3 %</b>	<b>86,3 %</b>
<b>Gesamterfolg vor Steuern p. a.</b>	<b>5,6 %</b>	<b>7,0 %</b>	<b>8,2 %</b>

## Kapitalflussprognose für einen Anleger

## Beispielrechnung für einen Beteiligungsbetrag von 100.000 € zzgl. Agio (Prognose)

	2010	2011	2012	2013	2014
Einzahlung Kommanditkapital inkl. Agio	-23.000	-80.000			
Gewinnausschüttung		0	0	0	0
Eigenkapitalrückzahlungen		3.521	6.500	6.500	6.500
<b>Auszahlungen gesamt vor Steuern</b>		<b>3.521</b>	<b>6.500</b>	<b>6.500</b>	<b>6.500</b>
<b>Auszahlungen gesamt vor Steuern in %</b>		<b>3,52 %</b>	<b>6,50 %</b>	<b>6,50 %</b>	<b>6,50 %</b>
Steuerliches Ergebnis in %		0,62 %	4,36 %	4,38 %	4,82 %
Steuerzahlungen		273	1.931	1.943	2.135
Auszahlungen gesamt nach Steuern		3.248	4.569	4.557	4.365
<b>Nettozahlungsfluss</b>	<b>-23.000</b>	<b>-76.752</b>	<b>4.569</b>	<b>4.557</b>	<b>4.365</b>
<b>Gebundenes Kapital, Periodenende</b>	<b>-23.000</b>	<b>-99.479</b>	<b>-92.979</b>	<b>-86.479</b>	<b>-79.979</b>
Handelsrechtliches Kapitalkonto, Periodenende	86.594	83.832	81.952	80.099	78.680
Haftungsvolumen gemäß § 172 HGB, Periodenende	0	0	0	0	0
Anteiliges Fremdkapital, Periodenende	0	99.878	98.839	97.761	96.640

Der Kapitalflussprognose für einen Beispielanleger liegen die Daten der Ergebnis- und Liquiditätsprognose auf den Seiten 50ff zugrunde. Sie unterstellt den Verkauf der Immobilie zum Jahresende 2021. Abweichungen bei den prognostizierten Werten haben damit unmittelbare Auswirkungen auf das Gesamtergebnis für den Anleger. Alle dargestellten Werte sind analog zur Ergebnis- und Liquiditätsprognose unabhängig vom tatsächlichen Zahlungszeitpunkt dem Jahr zugeordnet, in dem sie entstanden sind bzw. für das sie erfolgen sollen. Folgende Annahmen wurden getroffen:

<b>Beteiligungshöhe:</b>	100.000 € zzgl. 3 % Agio und vollständige Einzahlung zum 13. Mai 2011
<b>Spitzensteuersatz:</b>	42 % durchgehend
<b>Solidaritätszuschlag:</b>	5,5 % über den gesamten Prognosezeitraum
<b>Kirchensteuer:</b>	keine
<b>Familienstand:</b>	ledig
<b>Steuerbarer Gewinn:</b>	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung; Abgeltungsteuer auf Zinserträge, Veräußerungsgewinn nach zehn Jahren steuerfrei

Die prognostizierten Auszahlungen setzen sich aus Eigenkapitalrückzahlungen und handelsbilanziellen Gewinnausschüttungen zusammen. Sofern Auszahlungen an die Anleger nicht durch entsprechende handelsbilanzielle Gewinne gedeckt sind, handelt es sich um Eigenkapitalrückzahlungen. Ein positives handelsrechtliches Ergebnis (Totalgewinn) ergibt sich prognosegemäß ab dem Jahr 2015. Soweit Abgeltungsteuer auf Zinseinkünfte anfällt, ist unterstellt, dass diese bereits von der kontoführenden Bank einbehalten wird.

Die laufenden Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung der Fondsgesellschaft werden von den Anlegern nach ihren persönlichen Verhältnissen versteuert. Zinseinkünfte aus der verzinslichen Anlage der Liquiditätsreserve unterliegen der Abgeltungsteuer. Aus dem Nettozahlungsfluss nach Steuern errechnet sich das gebundene Kapital des Anlegers, welches für das Ende einer jeden Periode ausgewiesen ist; ein Anspruch des Anlegers auf einen Nettozahlungsfluss in einer bestimmten Mindesthöhe besteht nicht. Weiterhin sind das voraussichtliche Haftungsvolumen und das anteilige Fremdkapital zu den jeweiligen Periodenenden dargestellt. Die Haftung des Anlegers gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft ist auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme beschränkt. Diese beträgt 10 % der

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Verkauf	Gesamt
3.762	5.183	5.310	5.348	5.771	5.868	5.692	36.353	73.286
2.738	1.317	1.190	1.652	1.229	1.382	1.558	68.913	103.000
<b>6.500</b>	<b>6.500</b>	<b>6.500</b>	<b>7.000</b>	<b>7.000</b>	<b>7.250</b>	<b>7.250</b>	<b>105.265</b>	<b>176.286</b>
<b>6,50 %</b>	<b>6,50 %</b>	<b>6,50 %</b>	<b>7,00 %</b>	<b>7,00 %</b>	<b>7,25 %</b>	<b>7,25 %</b>	<b>105,27 %</b>	<b>176,29 %</b>
4,80 %	4,92 %	5,05 %	5,09 %	5,51 %	5,61 %	5,43 %	0,00 %	
2.126	2.180	2.237	2.253	2.441	2.484	2.406	0	22.409
4.374	4.320	4.263	4.747	4.559	4.766	4.844	105.265	153.878
<b>4.374</b>	<b>4.320</b>	<b>4.263</b>	<b>4.747</b>	<b>4.559</b>	<b>4.766</b>	<b>4.844</b>	<b>105.265</b>	<b>50.878</b>
<b>-73.479</b>	<b>-66.979</b>	<b>-60.479</b>	<b>-53.479</b>	<b>-46.479</b>	<b>-39.229</b>	<b>-31.979</b>	<b>0</b>	
77.241	75.924	74.734	73.082	71.853	70.471	68.913	0	
0	0	0	0	0	0	0	10.000	
95.475	94.254	92.970	91.629	90.232	88.773	87.577	0	

übernommenen Pflichteinlage. Ein Haftungsvolumen entsteht, wenn das handelsrechtliche Kapitalkonto des Anlegers durch Entnahmen unter die Hafteinlage sinkt.

Verschiedene Faktoren, die den Beteiligungserfolg beeinflussen, werden in den Abschnitten „Risiken der Beteiligung“ auf den Seiten 14 ff, „Verkaufsszenarien“ auf Seite 54 f sowie „Sensitivitätsanalyse – Abweichungen von der Prognose“ auf Seite 58 erläutert.

## Sensitivitätsanalyse – Abweichungen von der Prognose

Im Rahmen der nachfolgenden Sensitivitätsanalyse werden die Auswirkungen von Veränderungen wesentlicher Einflussfaktoren auf den Anlageerfolg untersucht. Jedem Anleger soll hierdurch die Möglichkeit eröffnet werden, Auswirkungen veränderter Rahmenbedingungen besser einschätzen zu können. Bei den dargestellten Variationen handelt es sich um Beispiele, die kumuliert auftreten, aber sich auch gegenseitig aufheben können. Größere Abweichungen als die hier dargestellten sind grundsätzlich möglich.

In der Tabelle werden Variationen der in der Ergebnis- und Liquiditätsprognose getroffenen Annahmen zur Inflationsentwicklung (gemessen am Verbraucherpreisindex), der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und des Revitalisierungsaufwandes zum Verkaufszeitpunkt dargestellt. Die Änderungen in den einzelnen Szenarien werden isoliert betrachtet, d. h. es wird unterstellt, dass alle weiteren Parameter jeweils unverändert prognosegemäß verlaufen und der Verkauf der Fondsimmoblie zum 14,61-fachen der für das Kalenderjahr 2022 angenommenen erzielbaren Jahresmiete erfolgt. Die Auswirkungen unterschiedlicher erzielbarer Verkaufserlöse wurden auf den Seiten

54f erläutert. Aussagen zur Eintrittswahrscheinlichkeit der dargestellten Szenarien sind nicht möglich.

Vergleichsgröße der Darstellungen sind die prognostizierten Gesamtauszahlungen in Höhe von 176,3 % des Beispielanlegers auf Seite 56f bei einer Beteiligung von 100.000 € (zzgl. 3 % Agio) und vollständiger Einzahlung zum 13. Mai 2011.

Die Tabelle zeigt die Auswirkungen einer dauerhaften Änderung der einzelnen Annahmen im Vergleich zum Prognoseniveau innerhalb einer Bandbreite von +/- 30 % bei der Inflationsentwicklung sowie jeweils +/- 50 % bei Änderungen der laufenden Instandhaltungskosten und der Revitalisierungskosten. Beispielsweise führt eine um 30 % dauerhaft höhere Inflationsrate durch die jährliche Anpassung der Miete zu einem höheren Gesamtmittelrückfluss. Hingegen würden laufend 50 % höhere Kosten für Instandhaltungen des Objekts oder 50 % Mehrkosten bei den Revitalisierungsaufwendungen zu geringeren Gesamtauszahlungen führen. Bei allen Variationen wurde die geplante Liquiditätsreserve sowie deren Verlauf weitgehend unverändert gelassen.

## Sensitivitätsanalyse – Abweichungen von der Prognose

<b>Inflation (Konsumentenpreisindex CPI)</b>		<b>Variation 1</b>	
		Prognoseniveau	
	-30 %	2,25 %	+30 %
Auszahlungen gesamt vor Steuern	164,4 %	176,3 %	188,0 %
<b>Instandhaltungskosten (bezogen auf Mieteinnahmen)</b>		<b>Variation 2</b>	
		Prognoseniveau	
	+50 %	ø 2,00 %	-50 %
Auszahlungen gesamt vor Steuern	174,8 %	176,3 %	177,8 %
<b>Kosten der Revitalisierung (bezogen auf Jahresmiete 2021)</b>		<b>Variation 3</b>	
		Prognoseniveau	
	+50 %	1,0-fach	-50 %
Auszahlungen gesamt vor Steuern	169,3 %	176,3 %	183,1 %



# Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage

## Buss Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG

	Eröffnungsbilanz zum 08.06.2010	Zwischenbilanz vom 08.06.2010 bis 01.07.2010
Aktiva	€	€
A Ausstehende Einlagen	15.000	0
B Anlagevermögen (Grundstücke und Gebäude)	0	0
C Umlaufvermögen	0	0
Guthaben bei Kreditinstituten	0	15.000
<b>Summe Aktiva</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>

	€	€
<b>Passiva</b>		
A Eigenkapital		
1. Kommanditeinlagen	15.000	15.000
2. Kapitalrücklage (Agio)	0	0
B Verbindlichkeiten	0	0
<b>Summe Passiva</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>

## Ertragslage

	zum 08.06.2010	Zwischen GuV vom 08.06.2010 bis 01.07.2010
Umsatzerlöse	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	0
<b>Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Voraussichtliche Vermögenslage der Buss Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG (Prognose)

	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Aktiva	€	€	€
A Ausstehende Einlagen	7.320.000	0	0
B Anlagevermögen			
1. Grundstücke und Bauten	349.195	16.680.566	16.411.344
C Umlaufvermögen			
1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0	0	0
2. Guthaben bei Kreditinstituten	266.735	155.940	157.748
D Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten			
Disagio	0	0	0
<b>Summe Aktiva</b>	<b>7.935.930</b>	<b>16.836.506</b>	<b>16.569.092</b>
<b>Passiva</b>			
A Eigenkapital			
1. Kommanditeinlagen	9.165.000	9.165.000	9.165.000
2. Kapitalrücklage (Agio)	274.500	274.500	274.500
3. Entnahmen (Auszahlungen)	0	-322.684	-918.409
4. Verlustvortrag	0	-1.503.570	-1.434.088
5. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-1.503.570	69.482	423.453
B Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	0	9.153.779	9.058.636
2. Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	0
C Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0
<b>Summe Passiva</b>	<b>7.935.930</b>	<b>16.836.506</b>	<b>16.569.092</b>

### Voraussichtliche Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage sowie Planzahlen

Die Prognosen der voraussichtlichen Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage sowie die Planzahlen basieren auf den bereits geschlossenen Verträgen und den in der Investitions- und Finanzierungsplanung sowie der Ergebnis- und Liquiditätsprognose beschriebenen Annahmen und Wirkungszusammenhängen. Die Prognosen der voraussichtlichen Vermögens- und Ertragslage (Planbilanzen und Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen) wurden nach handelsrechtlichen Grundsätzen erstellt.

Die Prognose zur Vermögenslage geht von der vollständigen Zeichnung und Einzahlung des Emissionskapitals in Höhe von 9,15 Mio. € bis zum 13. Mai 2011 aus. Die Übernahme des Anlageobjekts ist für den 15. Juni 2011 geplant. Die Aktiva weisen insbesondere die Anschaffungskosten der Fondsimmoblie nach den jeweiligen auf den Gebäudeanteil vorgenommenen Abschreibungen aus. Die handelsrechtlichen Anschaffungskosten setzen sich aus dem Kaufpreis zuzüglich der mit dem Erwerb verbundenen Nebenkosten (Vorsteuerausgleich, Grunderwerbsteuer, Erwerbsnebenkosten, Objektauswahl, -prüfung und

-akquisition) zusammen. Es wurde eine Aufteilung von 80 % Gebäude und 20 % Grund und Boden unterstellt, wobei der auf Grund und Boden entfallene Anteil nicht abschreibungsfähig ist. Unter den Passiva wird das Eigenkapital – jeweils gemindert um die planmäßigen Entnahmen (Auszahlungen) – ausgewiesen. Weiterhin sind die Jahresfehlbeträge erhöht um planmäßige positive Ergebnisse sowie das Hypothekendarlehen nach vertragsgemäßen Tilgungen ausgewiesen.

Alle Erlöse und Aufwendungen wurden analog den oben angeführten Prognoserechnungen unabhängig vom tatsächlichen Zahlungszeitpunkt dem Jahr zugeordnet, in dem sie entstanden sind bzw. für das sie erfolgen sollen. Alle in der Investitions- und Finanzierungsprognose aufgeführten Investitionen und Aufwendungen werden im Jahr 2011 berücksichtigt. Der Gebäudeanteil der Fondsimmoblie wird über 50 Jahre linear abgeschrieben.

Die Prognose zur Finanzlage bildet die für die Jahre 2010 bis 2012 geplanten Zahlungsströme ab, die sich aus der auf Seite 46 dargestellten Investitions- und Finanzierungsprognose

zusammen mit der auf Seite 50f dargestellten Ergebnis- und Liquiditätsprognose ergeben. Beim Cashflow aus Finanzierungstätigkeit sind Entnahmen und Tilgungen mindernd berücksichtigt worden.

Die in den Planzahlen der Fondsgesellschaft ausgewiesenen planmäßigen Investitionen enthalten den Kaufpreis der Fondsimmobilie (inkl. Erwerbsnebenkosten), der bei Übernahme gemäß Kaufvertrag zu leisten ist. Ein Teil der Erwerbsnebenkosten

wurden bereits mit Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags im Gründungsjahr 2010 fällig. Bei den Umsätzen handelt es sich um die geplanten Mieteinnahmen zzgl. der gezahlten Verwaltungspauschale und der Umsatzsteuerkompensationszahlung für den Anteil der umsatzsteuerfreien Untervermietung. Da die Fondsgesellschaft selber nicht produzierend tätig ist, wurden diese Planzahlen mit Null angesetzt. Das prognostizierte Ergebnis spiegelt ihr handelsrechtliches Ergebnis wider.

### Voraussichtliche Ertragslage der Buss Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG jeweils zum Jahresende (Prognose)

	08.06.2010 bis 31.12.2010	01.01.2011 bis 31.12.2011	01.01.2012 bis 31.12.2012
	€	€	€
1. Umsatzerlöse	0	600.815	1.119.958
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.503.570	195.222	79.194
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	1.355	2.969
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	191.637	351.058
5. Abschreibungen auf Sachanlagen	0	145.829	269.222
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>-1.503.570</b>	<b>69.482</b>	<b>423.453</b>

### Voraussichtliche Finanzlage der Buss Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG jeweils zum Jahresende (Prognose)

	2010	2011	2012
	€	€	€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-1.503.570	215.310	692.675
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.119.500	16.151.094	-690.867
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-349.195	-16.477.200	0
Veränderung der liquiden Mittel	266.735	-110.795	1.808
Freie Liquidität am Ende des Geschäftsjahres	266.735	155.940	157.748

### Planzahlen der Buss Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG jeweils zum Jahresende (Prognose)

	2010	2011	2012	2013
	€	€	€	€
Investitionen (Grundstücke und Gebäude)	264.000	16.477.200	0	0
Umsatz (Mieteinnahmen)	0	600.815	1.119.958	1.119.958
Produktion	0	0	0	0
Ergebnis	-1.503.570	69.482	423.453	425.933



# Rechtliche Grundlagen

## Grundlagen der Beteiligung

Das Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft soll durch den Beitritt von Anlegern um 9.150.000 € (nachfolgend auch „Emissionskapital“) auf 9.165.000 € (nachfolgend auch „Zielkapital“) erhöht werden. Der Mindestbeteiligungsbetrag für einen Anleger beträgt 10.000 € (zzgl. 3 % Agio des Beteiligungsbetrages), höhere Beträge müssen in ganzen Zahlen durch 1.000 teilbar sein.

Anleger können sich bis einschließlich 31. Mai 2011 durch Abschluss eines Treuhand- und Verwaltungsvertrags („Treuhandvertrag“) mit der Treuhänderin an der Fondsgesellschaft beteiligen. Mit ihrer Beitrittserklärung bieten die Anleger der Treuhänderin den Abschluss dieses Treuhandvertrags an, der mit Annahme durch die Treuhänderin zustande kommt. Der Anleger verzichtet auf den Zugang der Annahmeerklärung, wird jedoch von der Treuhänderin unverzüglich über die Annahme in Textform informiert.

Die Treuhänderin erwirbt im eigenen Namen, aber für Rechnung des jeweiligen Treugebers, einen Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft, der dem vom jeweiligen Anleger gezeichneten Beteiligungsbetrag entspricht. Sie hält und verwaltet den anteiligen Kommanditanteil treuhänderisch für den jeweiligen Treugeber.

Jeder Treugeber ist – jeweils zum Ende eines Kalenderhalbjahres – berechtigt, den von der Treuhänderin für ihn gehaltenen Kommanditanteil im Wege der Sonderrechtsnachfolge zu übernehmen und sich selbst als Kommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen. Hierzu hat er der geschäftsführenden Kommanditistin sowie der Treuhänderin eine umfassende, über den Tod hinaus wirksame Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form zu erteilen. Ab der Eintragung des Kommanditisten verwaltet die Treuhänderin dessen Einlage als Verwaltungstreuhänderin.

Treugeber und Kommanditisten sind im Innenverhältnis der Gesellschafter untereinander einander gleichgestellt. Den beigetretenen Anlegern stehen die auf Seite 11 vollständig genannten und nachfolgend auf den Seiten 65–67 beschriebenen Rechte aus dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft (im Folgenden auch „Gesellschaftsvertrag“) zu.

## Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft

### Rechtsform der Fondsgesellschaft

Die Fondsgesellschaft hat die Rechtsform einer Kommanditgesellschaft gemäß §§ 161ff. HGB.

### Persönlich haftende Gesellschafterin

Die Buss Immobilienfonds 2 Verwaltung GmbH ist persönlich haftende Gesellschafterin der Fondsgesellschaft („Komple-

mentärin“). Sie ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Gegenüber den Gläubigern der Fondsgesellschaft haftet sie gesetzlich zwingend unbeschränkt nach § 161 Abs. 2 i. V. m. § 128 HGB; als Kapitalgesellschaft haftet die Komplementärin für ihre Verbindlichkeiten jedoch nur mit ihrem Gesellschaftsvermögen.

Die Komplementärin nimmt die Vertretung der Fondsgesellschaft wahr. Abweichend vom gesetzlichen Regelfall überträgt der Gesellschaftsvertrag in § 7 die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft im gesetzlich möglichen Umfang auf die geschäftsführende Kommanditistin, die Buss Immobilienfonds Management GmbH. Weitere die Komplementärin betreffenden Abweichungen von den gesetzlichen Regelungen befinden sich in den §§ 3 (Gesellschafter, Kommanditanteile, Einlagen, Haftsummen), 9 (Gesellschafterversammlungen und -beschlüsse), 11 (Jahresabschluss), 12 (Vergütungen), 13 (Ergebnisverteilung, Gewinnvorab), 14 (Entnahmen/Auszahlungen) und 20 (Auflösung der Gesellschaft) des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft.

Der Gesellschaftsvertrag der Komplementärin weicht insoweit von der gesetzlichen Regelung ab, als sie im Fall der Bestellung von mehreren Geschäftsführern durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer zusammen mit einem Prokuristen vertreten wird. Die Gesellschafterversammlung der Komplementärin kann aber allen oder einzelnen Geschäftsführern Einzelvertretungsbefugnis erteilen. Ebenso kann sie alle oder einzelne Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB befreien.

Für die Übernahme der persönlichen Haftung erhält die Komplementärin die auf Seite 74 dargestellte Vergütung.

### **Geschäftsführung**

Die Buss Immobilienfonds Management GmbH übernimmt die Geschäftsführung. Sie ist zur Vertretung der Fondsgesellschaft berechtigt. Die geschäftsführende Kommanditistin und ihre Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB und vom Wettbewerbsverbot des § 112 HGB befreit.

Die geschäftsführende Kommanditistin kann alle Geschäftsführungsmaßnahmen, die zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Fondsgesellschaft gehören, ohne Zustimmung der Gesellschafter vornehmen. Das gilt auch für Geschäfte, die im Finanz- und Investitionsplan der Gesellschaft vorgesehen sind oder die ausdrücklich erlaubt sind. So kann sie beispielweise Mietverträge für die Fondsimmoblie abschließen oder – soweit hierzu die Zustimmung der Fondsgesellschaft erforderlich ist – die Zustimmung erteilen zum Abschluss von Untermietverträgen für

die Fondsimmoblie durch den Generalmieter. Ferner kann sie Nachträge zum Kaufvertrag für die Fondsimmoblie abschließen sowie zusätzliches Fremdkapital im Zusammenhang mit einer möglichen Erhöhung von Gesellschaftskapital unter den Prämissen des § 4.6 Gesellschaftsvertrag aufnehmen.

Die geschäftsführende Kommanditistin erhält für die Übernahme der Geschäftsführung die auf Seite 74 dargestellte Vergütung sowie den auf Seite 66 erläuterten Gewinnvorab.

### **Kapitalerhöhung**

Das Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft soll durch den Beitritt von Anlegern um 9.150.000 € (nachfolgend auch „Emissionskapital“) auf 9.165.000 € erhöht werden. Mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin darf die Treuhänderin das Emissionskapital um weitere bis zu 50.000 € erhöhen.

Sollte die Fondsgesellschaft und der Verkäufer der Fondsimmoblie eine Erhöhung des Kaufpreises der Fondsimmoblie vereinbaren, weil der Generalmieter einen Untermietvertrag mit einem Untermieter abschließt, bei dem eine Umsatzsteueroption nicht möglich ist und der Generalmieter oder der Untermieter hierfür an die Fondsgesellschaft eine Kompensationszahlung leistet, kann das Emissionskapital mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin zusätzlich bis zu dem Betrag der Kaufpreiserhöhung erhöht werden. Die geschäftsführende Kommanditistin darf ihre Zustimmung zu einer solchen Erhöhung des Emissionskapitals nur dann erteilen, wenn sich die Sicherheits- und Renditeposition der Gesellschaft hierdurch nicht verschlechtert. Das Erhöhungsrecht gilt nicht für eine Kaufpreiserhöhung im Zusammenhang mit einem eventuellen Abschluss eines Untermietvertrags zwischen dem Generalmieter und der Sparda Bank

### **Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung**

Geschäfte, die nach Art, Umfang oder Risiko den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs überschreiten, bedürfen grundsätzlich eines zustimmenden Beschlusses der Gesellschafter. Dies gilt nicht für diejenigen Geschäftsführungsmaßnahmen, die nach dem Vorgesagten noch zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb zählen. Die Kommanditisten der Fondsgesellschaft bzw. die Treugeber entscheiden insbesondere über die in § 7.3 und 9.7 des Gesellschaftsvertrags angeführten Gegenstände.

Grundsätzlich bedürfen Beschlüsse der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bestimmte Beschlüsse bedürfen einer 75%igen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, hierzu gehört zum Beispiel die Änderung des Gesellschaftsvertrags, der Verkauf der Fondsimmoblie und die Auflösung der Gesellschaft.

Beschlüsse über die abweichende Verwendung von Liquiditätsüberschüssen bedürfen einer Mehrheit von 75 % des insgesamt vorhandenen Kapitals.

Über die Genehmigung des Jahresabschlusses und die Entlastung der geschäftsführenden Kommanditistin beschließen die Gesellschafter grundsätzlich im Rahmen einer ordentlichen Gesellschafterversammlung. Alle Gesellschafterbeschlüsse können aber auch im Wege des schriftlichen Verfahrens getroffen werden.

Je 1.000 € des Gesellschaftskapitals gewähren eine Stimme. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen gelten als nicht abgegeben. Treugeber können an den Beschlussfassungen selbst oder durch Weisungen an die Treuhänderin teilnehmen. Die Treuhänderin ist berechtigt, ihr Stimmrecht entsprechend den anteiligen Kapitalanteilen ihrer Treugeber auszuüben („gespaltenes Stimmrecht“). Die Komplementärin hat kein Stimmrecht.

### Ergebnisverteilung und

#### Ausschüttungen von Liquiditätsüberschüssen

Am Ergebnis der Fondsgesellschaft nehmen die Anleger grundsätzlich im Verhältnis ihrer Kommanditeinlagen teil. Nach Veräußerung der Fondsimmoblie erhält die geschäftsführende Kommanditistin im Rahmen der Verteilung des Veräußerungsgewinns einen Gewinnvorab in Höhe von 10 % des Betrages, um den die insgesamt in der Liquidation geleisteten Auszahlungen an die Kommanditisten/Treugeber den Betrag von 110 % des Kommanditkapitals der Gesellschaft übersteigen, zzgl. etwaiger Umsatzsteuer.

Liquiditätsüberschüsse werden grundsätzlich an die Kommanditisten bzw. Treugeber im Verhältnis ihrer Beteiligungsbeträge ausgezahlt. Auszahlungen erfolgen jeweils für das vorangegangene Kalenderhalbjahr nachschüssig – im Januar und Juli –, erstmals für das zweite Halbjahr 2011.

#### Kontrollrechte der Gesellschafter

Den Kommanditisten und den Treugebern steht ein Auskunfts- und Einsichtsrecht im Umfang des § 166 HGB zu. Das Widerspruchsrecht der Kommanditisten nach § 164 HGB ist durch die Regelung zu den zustimmungsbedürftigen Geschäften in § 7.3 ersetzt.

#### Einlagepflicht der Kommanditisten

Die Anleger sind verpflichtet, 20 % ihrer Einlage – zzgl. 3 % Agio auf ihre Einlage – innerhalb von zwei Wochen nach Aufforderung durch die Treuhänderin zu leisten, weitere 80 % der Einlage zum 13. Mai 2011. Fällige Einlagen sind nach Ablauf der Zahlungsfrist mit fünf Prozentpunkten über dem Basiszinsatz nach § 247 BGB p. a. zu verzinsen.

Kommt ein Kommanditist seiner Einlageverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung mit Ausschlussandrohung nicht nach, kann er aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden. Kommt ein Treugeber seiner Einlageverpflichtung nach dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftsvertrag trotz Mahnung und Nachfristsetzung mit Ausschlussandrohung durch die Treuhänderin nicht nach, so ist diese berechtigt, vom Treuhandvertrag ganz oder teilweise zurückzutreten und den Treugeber von der Beteiligung an der Fondsgesellschaft auszuschließen.

#### Haftung der Anleger/Kommanditisten

Ein Kommanditist haftet grundsätzlich den Gläubigern der Gesellschaft nur dann, wenn seine im Handelsregister eingetragene Haftsumme noch nicht geleistet oder zurückgewährt wurde. Die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme eines Kommanditisten beträgt 10 % der von ihm übernommenen Pflichteinlage. Die Haftung lebt wieder auf, wenn und soweit die Einlage durch Entnahmen bzw. Auszahlungen, denen kein entsprechender Gewinn gegenübersteht, unter den Betrag der Haftsumme gemindert wird (§ 172 Abs. 4 i. V. m. § 171 Abs. 1 HGB).

Scheidet ein Kommanditist aus der Fondsgesellschaft aus, haftet er ab Eintragung seines Ausscheidens im Handelsregister für alle bis zu seinem Ausscheiden begründeten Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft für die Dauer von fünf Jahren bis zur Höhe seiner Hafteinlage, wenn die Ansprüche innerhalb dieser Frist fällig und gerichtlich oder schriftlich gegen ihn geltend gemacht werden. Bei Auflösung der Fondsgesellschaft können Ansprüche von Gläubigern gegenüber den Kommanditisten fünf Jahre nach Eintragung der Auflösung geltend gemacht werden.

Ein Treugeber haftet gegenüber den Gläubigern der Fondsgesellschaft nicht unmittelbar. Er hat die Treuhänderin jedoch von allen Verbindlichkeiten freizustellen, die ihr im Zusammenhang mit dem Erwerb und der treuhänderischen Verwaltung seiner Beteiligungen entstehen. Damit ist er einem Direktkommanditisten hinsichtlich der Haftung wirtschaftlich gleichgestellt.

Über die Verpflichtung zur Leistung der Einlage und des Agios sowie die vorstehend beschriebene Haftung gegenüber Gesellschaftsgläubigern hinaus ist der Erwerber der Vermögensanlage nicht verpflichtet, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere weitere Zahlungen zu leisten.

#### Übertragung der Anteile

Anteile an der Fondsgesellschaft bzw. die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Rechte und Pflichten können an Dritte abgetreten werden. Die Übertragung auf Ehegatten

oder in gerader Linie Verwandte ist dabei ohne Zustimmung möglich. Übertragungen auf andere Personen bedürfen der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Ein wichtiger Grund liegt z. B. dann vor, wenn der Gesellschaftsanteil auf einen mit der Fondsgesellschaft, der Buss Capital oder der Treuhänderin im Wettbewerb stehenden Dritten (oder dessen Mitarbeiter) übertragen werden soll oder wenn die Übertragung des Gesellschaftsanteils dazu führt, dass ein Kommanditist – ggf. zusammen mit ihm nahe stehenden Personen – mehr als 10 % des Gesellschaftskapitals hält.

Die Übertragung oder Belastung eines Gesellschaftsanteils soll nur mit wirtschaftlicher Wirkung zum Schluss oder zum Beginn eines Geschäftsjahres erfolgen. Eine teilweise Übertragung oder Belastung ist nur möglich, wenn der übertragene oder belastete Anteil mindestens 10.000 € beträgt und durch 1.000 teilbar ist. Dies gilt auch für eine Übertragung im Rahmen der Verteilung des Nachlasses oder der Erfüllung eines Vermächtnisses.

#### **Tod eines Kommanditisten**

Verstirbt ein Kommanditist, so wird die Fondsgesellschaft mit seinen Erben fortgesetzt. Mehrere Erben haben bis zur vollständigen Auseinandersetzung über den vererbten Anteil einen gemeinsamen schriftlich bevollmächtigten Vertreter zu bestellen. Solange dieser nicht bestellt oder die Legitimation der Erben nicht erfolgt ist, ruhen die Rechte aus dem Gesellschaftsanteil. Über Gewinnansprüche kann so lange weder durch Entnahme noch durch Abtretung verfügt werden.

#### **Kündigung, Ausscheiden, Abfindung**

Jeder Anleger kann seine Beteiligung mit einer Frist von einem Jahr zum Jahresende kündigen, erstmals zum 31. Dezember 2022. Ein Kommanditist hat die Kündigung gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin mittels eingeschriebenen Briefes mit Rückschein zu erklären. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung ist der jeweilige Eingang beim Empfänger maßgebend.

Ein Anleger scheidet auch aus der Fondsgesellschaft aus, wenn er aufgrund eines wichtigen Grundes aus der Fondsgesellschaft ausgeschlossen wird. Ein wichtiger Grund liegt unter anderem dann vor, wenn der Anleger trotz Mahnung und Setzung einer Nachfrist von zwei Wochen seiner Einlagepflicht nicht nachkommt oder die erforderliche Handelsregistervollmacht nicht vorlegt. Ist ein Anleger Treugeber, d.h. nicht selber als Kommanditist im Handelsregister eingetragen, sind seine jeweiligen Verhältnisse maßgeblich.

Die Abfindung eines ausgeschiedenen Anlegers ist auf Basis einer Auseinandersetzungsbilanz zu ermitteln. Können sich die Parteien nicht über die Bewertung, insbesondere über den Wert der Fondsimmoblie, einigen, wird der Wert verbindlich durch einen von der Handelskammer Hamburg zu bestellenden Schiedsgutachter festgelegt. Die Fondsgesellschaft und der ausscheidende Anleger tragen die Kosten des Schiedsgutachters jeweils zur Hälfte. Die entsprechend ermittelte Abfindung ist bei einer entsprechenden Liquiditätslage der Fondsgesellschaft in acht gleichen Halbjahresraten zu bezahlen. Ausgeschiedene Anleger können weder Sicherheitsleistung für Gesellschaftsverbindlichkeiten noch Befreiung von diesen Verbindlichkeiten verlangen.

Statt des Ausschlusses eines Anlegers kann alternativ beschlossen werden, dass der entsprechende Anleger seinen Gesellschaftsanteil ganz oder teilweise zu gleichen Bedingungen auf einen Dritten überträgt (§ 16.2 Gesellschaftsvertrag). In diesem Fall erhält der betroffene Anleger gegen den Erwerber einen Kaufpreisanspruch in entsprechender Höhe.

#### **Rechtsordnung**

Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft unterliegt deutschem Recht. Er ist auf den Seiten 88ff vollständig abgedruckt.

#### **Treuhand- und Verwaltungsvertrag**

Anleger sollen sich anhand des vorliegenden Verkaufsprospekts über die rechtlichen und tatsächlichen Grundlagen des Beteiligungsangebots umfassend informieren. Eine rechtliche, steuerrechtliche, kaufmännische oder technische Prüfung von Sachverhalten oder etwaigen Risiken durch die Treuhänderin ist nicht Gegenstand des Vertrags.

Im Innenverhältnis ist der Treugeber so zu stellen, als ob er unmittelbar Kommanditist geworden wäre. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Vermögen und am Ergebnis der Fondsgesellschaft sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte. Der Treugeber nimmt am Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft teil.

Soweit nicht ausdrücklich etwas anderes angegeben ist, gelten die nachfolgend dargestellten Bestimmungen des Treuhandvertrags, der die Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Treuhänderin bildet, sowohl für Treugeber als auch für in das Handelsregister eingetragene Direktkommanditisten, weshalb in der Folge nur von Anlegern gesprochen wird.

### Aufgaben der Treuhänderin

Die Treuhänderin hat die folgenden Aufgaben:

Die Treuhänderin verwaltet die Beteiligungen von Anlegern uneigennützig und übt die Rechte des Treugebers nach Maßgabe des Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft sowie unter Berücksichtigung auch der gemeinschaftlichen Interessen aller Anleger nach pflichtgemäßem Ermessen aus.

Die Treuhänderin hat dem Treugeber alles herauszugeben, was sie in Ausübung des Treuhandvertrags für diesen erlangt, insbesondere alle Ausschüttungen und Auszahlungen, die auf seine Beteiligung entfallen, soweit hierdurch nicht ihre unbeschränkte Haftung nach HGB auflebt (vgl. § 2.6 Treuhandvertrag).

### Wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhänderin

Die Treuhänderin hat den Anlegern unverzüglich nach Vorliegen des Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft einen Bericht über die Lage der Fondsgesellschaft vorzulegen und Abschriften der Jahresabschlüsse der Fondsgesellschaft zu überlassen. Darüber hinaus hat die Treuhänderin über wesentliche Geschäftsvorfälle zeitnah zu berichten.

Die Treuhänderin ist berechtigt, für die Anleger die Kontrollrechte des § 166 HGB in der Fondsgesellschaft wahrzunehmen. Nehmen einzelne Anleger nicht an Beschlussfassungen der Fondsgesellschaft teil, übt die Treuhänderin für sie das Stimmrecht bei allen Beschlussfassungen und bei Gesellschafterversammlungen aus. Die Treuhänderin hat die Anleger mit einer Frist von drei Wochen von schriftlichen Beschlussfassungen und Gesellschafterversammlungen, über Beschlussgegenstände und ggf. die Tagesordnung zu unterrichten und deren Weisung hinsichtlich der Ausübung ihrer Stimmrechte einzuholen. Ein Anleger hat seine Weisung spätestens einen Tag vor dem Datum der Beschlussfassung bzw. dem Ablauf der Frist für die Stimmabgabe schriftlich gegenüber der Treuhänderin zu erklären. Erteilen Anleger keine Weisung, ist die Treuhänderin verpflichtet, sich der Stimme anteilig zu enthalten.

### Übertragung der Beteiligung, Erbfall

Für die Übertragung und Belastung der Beteiligung des Treugebers sowie im Erbfall gelten die Vorschriften des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft entsprechend (vgl. Seite 67). Der Treugeber hat alle der Treuhänderin durch eine Übertragung oder Belastung seiner Beteiligung entstehenden Kosten zu tragen. Für den entstehenden Verwaltungsaufwand hat er eine Gebühr in Höhe von 200 € zzgl. Umsatzsteuer an die Treuhänderin zahlen.

### Zahlungsverpflichtung des Treugebers

Der Anleger ist verpflichtet, 20% seines Beteiligungsbetrags zuzüglich 3% Agio innerhalb einer Zahlungsfrist von zwei Wochen nach Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin und 80% seines Beteiligungsbetrags zum 13. Mai 2011 jeweils auf das Mittelverwendungskonto der Fondsgesellschaft zu zahlen. Bei verspäteter Zahlung ist die Treuhänderin berechtigt, Verzugszinsen geltend zu machen. Ferner kann der Treugeber von der Beteiligung an der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden, vgl. Seite 67.

### Haftung des Anlegers und Freistellungsanspruch der Treuhänderin

Ein Treugeber haftet gegenüber den Gläubigern der Fondsgesellschaft nicht unmittelbar. Er hat die Treuhänderin jedoch von allen Verbindlichkeiten freizustellen, die ihr im Zusammenhang mit dem Erwerb und der treuhänderischen Verwaltung seiner Beteiligungen entstehen. Damit ist er einem Direktkommanditisten hinsichtlich der Haftung wirtschaftlich gleichgestellt.

### Haftung der Treuhänderin

Die Treuhänderin hat ihre Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrzunehmen. Sie haftet nur für grob fahrlässige oder vorsätzliche Pflichtverletzungen oder für die Verletzung von Kardinalpflichten. Bei nicht vorsätzlicher und nicht grob fahrlässiger Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ist die Haftung auf Ersatz des typischen vorhersehbaren Schadens, in jedem Falle auf die Höhe des Emissionskapitals beschränkt.

### Beendigung des Treuhandvertrags

Der einzelne Anleger kann den Treuhandvertrag nur kündigen, wenn er als Kommanditist der Fondsgesellschaft zur Kündigung der Fondsgesellschaft nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags bzw. des Gesetzes berechtigt wäre. Die Kündigung bedarf der Form des eingeschriebenen Briefes mit Rückschein. Für die Rechtzeitigkeit ist der Eingang bei der Treuhänderin maßgebend. Das Treuhandverhältnis endet entsprechend §§ 17 ff Gesellschaftsvertrag. Sind Anleger als Kommanditisten im Handelsregister eingetragen, so wirkt die Kündigung der Gesellschaft zugleich als Kündigung des Treuhandvertrags.

### Vergütung

Bei der Übertragung einer Beteiligung durch einen Treugeber erhält die Treuhänderin eine Gebühr in Höhe von 200 € zzgl. Umsatzsteuer je Übertragung. Darüber hinaus erhält die Treuhänderin für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben nach dem Treuhandvertrag keine Vergütung.

### Rechtsordnung

Der Treuhandvertrag unterliegt deutschem Recht. Er ist auf den Seiten 98ff vollständig abgedruckt.

### Weitere Verträge

Die nachfolgend dargestellten Verträge unterliegen deutschem Recht. Vergütungen, die Buss Capital und die Treuhänderin für ihre Leistungen im Rahmen dieser Verträge erhalten, sind auf den Seiten 74f dargestellt.

### Kaufvertrag

Die Fondsgesellschaft hat am 16. Juni 2010 mit der Zweite ARGON Objekt Forum 1 Immobilienverwaltungs-GmbH, Stuttgart, einen Kaufvertrag mit Bauverpflichtung über die Fondsimmoblie geschlossen. Das Grundstück ist im Grundbuch von Böblingen beim Amtsgericht Böblingen in Blatt 29078 eingetragen als Flurstück 7229 mit einer Gesamtgröße von 2201 m<sup>2</sup>. Es befindet sich Konrad-Zuse-Straße in Böblingen. Auf dem Grundstück wird die fünfstöckige Fondsimmoblie nebst Tiefgarage durch den Verkäufer errichtet. Die Baugenehmigung für das Gebäude wurde am 5. November 2009 erteilt. Der Übergang von Nutzen und Lasten soll am Tag der vollständigen Leistung des Kaufpreises stattfinden. Mit Übernahme der Immobilie übernimmt die Fondsgesellschaft auch den für das Gebäude geschlossenen Generalmietvertrag (siehe Seite 70f, unter „Generalmietvertrag“).

Der vertragliche Kaufpreis orientiert sich an dem für die Fondsimmoblie vereinbarten Mietzins aus dem Generalmietvertrag (vgl. unten) und beträgt 15.720.000 €. Er kann sich nach amtlicher Vermessung und Berechnung der Mietflächen noch leicht ändern; je nachdem ob die vom Generalmieter zu zahlende tatsächliche Jahresnettomiete aufgrund des Aufmaßes niedriger oder höher ist, vermindert oder erhöht sich der Kaufpreis um das 14,61fache des Differenzbetrages zwischen tatsächlicher Jahresnettomiete und der im Generalmietvertrag bezifferten vorläufigen Jahresnettomiete. Eine Erhöhung des Kaufpreises ist nur bis 1,75 % bezogen auf den vereinbarten Kaufpreis zulässig. Unabhängig davon erhöht sich der Kaufpreis ferner um 200.000 €, falls der Generalmieter mit der Sparda Bank einen Untermietvertrag abschließt, nach dem die Sparda Bank zusätzlich zu der an den Generalmieter zu leistenden Miete einen an diese Miete gekoppelten pauschalen (weiteren) Mietanteil in Höhe von 19 % (bzw. in Höhe des jeweiligen Umsatzsteuersatzes) dieser Miete jeweils gleichzeitig mit der Mietzahlung unter dem Generalmietvertrag an die Fondsgesellschaft auszahlen muss und dies in einem Nachtrag zum Generalmietvertrag vereinbart wird; dieser weitere Mietanteil beträgt anfänglich voraussichtlich 1.851,92 €. Soweit der Generalmieter die Fondsimmoblie am Übergabetag für den Vorsteuerabzug nicht

ausschließende Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt und nicht an die Sparda Bank vermietet hat (Teiloption), verzichtet der Verkäufer gemäß § 9 Abs. 1 UStG für den Grundstücksumsatz auf die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 9 a) UStG. Maßgeblich für den Umfang der Teiloption ist das Verhältnis der relevanten Nutzflächen zur Gesamtnutzfläche zum Übergabetag, diese beträgt zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses 92,05 %. Die Fondsgesellschaft als Käufer schuldet die auf den Grundstücksumsatz entfallende Umsatzsteuer.

Der Kaufpreis ist frühestens am 15. Juni 2011 fällig, unter anderem jedoch nur unter der Voraussetzung der Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Fondsgesellschaft, der Löschung von nicht übernommenen Belastungen im Grundbuch bzw. der Vorlage entsprechender Löschungsbewilligungen, der Übernahme der Fondsimmoblie durch den Generalmieter und der Abnahme des Bauwerks.

Von den derzeit auf dem Grundstück in Abteilung II eingetragenen Belastungen wird die Fondsgesellschaft eine Dienstbarkeit (Wohn- und Einzelhandels-Nutzungsverbot) für den Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen, die zugunsten der Stadt Böblingen bestehende Dienstbarkeit eines Heizwärme- und Warmwasseranlagen-Betriebsverbots sowie die zugunsten des Generalmieters bestehende auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mieterdienstbarkeit), nach der der Generalmieter berechtigt ist, das betreffende Grundstück nebst aufstehenden Gebäuden gemäß dem Generalmietvertrag unter Ausschluss der Fondsgesellschaft gewerblich zu nutzen, übernehmen. Die Mieterdienstbarkeit erlischt u. a., wenn das Mietverhältnis infolge einer Kündigung, infolge von Zeitablauf oder infolge einer einvernehmlichen Aufhebung beendet wird. Der Verkäufer ist verpflichtet, die Löschung des in Abteilung II eingetragenen Sanierungsvermerks nach Fertigstellung der Fondsimmoblie zu bewirken. Ferner hat er sich verpflichtet, im Hinblick auf den für die Tiefgarage geplanten Unterbau einer benachbarten öffentlichen Fläche sowie einer Teilfläche eines benachbarten Grundstücks zugunsten des von der Fondsgesellschaft gekauften Grundstücks eine Grunddienstbarkeit einzutragen. Der Verkäufer hat sich ferner vorbehalten, eine Grundschuld über 13.300.000 € für die Kreissparkasse Böblingen in Abteilung III des Grundbuchs zur Sicherung seiner Baufinanzierung eintragen zu lassen. Im Zuge der Kaufpreisabwicklung für die Fondsimmoblie kann diese Grundschuld nach Wahl der Fondsgesellschaft gelöscht oder an diese abgetreten werden. Sollte auf einem Nachbargrundstück (jetzt vermessen als Flurstück 7230) ein Anbau an die Fondsimmoblie erfolgen und wird die Tiefgarage des Anbaus über die Tiefgarage der Fondsimmoblie erschlossen, so hat sich die Fondsgesellschaft verpflichtet, diesen Anschluss der Tiefgarage

des Anbaus zu ermöglichen und dieses Recht durch Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Anbaus dinglich abzusichern. Voraussetzung ist, dass mit dem Grundstücksnachbarn wirtschaftlich angemessene Regelungen bezüglich der Erweiterung der Tiefgarage auf die Fläche des Anbaus und die gemeinsame Nutzung der Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen getroffen werden. Über die vorgenannten zu übernehmenden bzw. noch einzutragenden Dienstbarkeiten und Grundschulden sowie die im nachstehenden Abschnitt „Darlehensvertrag“ angeführte Grundschuld hinaus bestehen keine nicht nur unerheblichen dinglichen Belastungen des Anlageobjekts.

Der Verkäufer hat die Fondsimmoblie vollständig, funktionsfähig, bezugsfähig, technisch einwandfrei herzustellen und auszustatten, nur normgerechte Baustoffe zu verwenden und das Bauvorhaben nach den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst und den diesbezüglichen gesetzlichen und behördlichen Anforderungen entsprechend zu erstellen. Änderungen in der Ausführungsart oder Änderungen der vorgesehenen Baustoffe und Ausstattung sind ohne schriftliche Zustimmung der Fondsgesellschaft zulässig, soweit diese vorab vom Generalmieter schriftlich genehmigt und die Mieterbaubeschreibung entsprechend angepasst wurde. Soweit sich diese Änderungen wert- oder gebrauchsmindernd auf den Kaufgegenstand auswirken und zu ersparten Aufwendungen auf Seiten des Verkäufers führen, sind diese dem Käufer vom Verkäufer zu erstatten.

Der Verkäufer übernimmt für die Fondsimmoblie eine Mängelhaftung nach den Bestimmungen des Werkvertragsrechts (§§ 631f. BGB). Zur Absicherung etwaiger Gewährleistungsansprüche des Käufers hat der Verkäufer eine Patronatserklärung der ARGON GmbH zugunsten der Fondsgesellschaft beigebracht.

Der Verkäufer hat sich verpflichtet, die Fondsimmoblie bis spätestens zum 31. Mai 2011 schlüsselfertig und bezugsfertig zu erstellen. Ausgenommen hiervon sind Flächen, deren Innenausbau der Generalmieter zunächst verschiebt (siehe Seite 70f, unter „Generalmietvertrag“). Überschreitet der Verkäufer die Fertigstellungsfrist des 31. Mai 2011, so hat er der Fondsgesellschaft für jeden Tag der schuldhaften Überschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von 3.000 € zu zahlen, maximal jedoch insgesamt 5 % des Kaufpreises. Die Vertragsstrafe wird auf weitergehende Ansprüche der Fondsgesellschaft angerechnet.

Sollte die Fondsimmoblie vier Wochen nach dem 31. Mai 2011 nicht schlüsselfertig und bezugsfertig fertig gestellt worden sein und ist der Vorverkäufer gemäß den Bestimmungen des zwischen ihm und dem Verkäufer geschlossenen Ankaufsvertrags für das Grundstück vom Ankaufsvertrag zurückgetreten

bzw. hat das ihm zustehende Wiederkaufsrecht ausgeübt oder ist die Fondsimmoblie – ausgenommen sind die Flächen mit dem verschobenen Innenausbau – nicht bis spätestens zum 31. Oktober 2011 an den Generalmieter übergeben worden, steht der Fondsgesellschaft ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag zu. Die Fondsgesellschaft ist ferner zum Rücktritt berechtigt, wenn das Aufmaß eine negative Abweichung von 5 % im Vergleich zu der im Generalmietvertrag festgelegten Mietfläche ergibt. Im Falle des Rücktritts hat der Verkäufer einen pauschalen Schadensersatz in Höhe von 1.500.000,- € zu bezahlen. Zur Absicherung dieses Anspruchs hat der Verkäufer eine Bankbürgschaft in Höhe von 400.000 € sowie eine Patronatserklärung der ARGON GmbH in Höhe von 800.000 € jeweils zugunsten der Fondsgesellschaft beigebracht. Weitergehende Ansprüche sind in diesem Fall ausgeschlossen.

Zahlt die Fondsgesellschaft den Kaufpreis nach Fälligkeit ganz oder teilweise nicht, so ist der ausstehende Teil mit 8 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz p. a. ab diesem Zeitpunkt zu verzinsen. Zudem ist sie verpflichtet, für jeden Tag der Nichtzahlung eine Vertragsstrafe Höhe von 3.000,00 € zu zahlen, insgesamt jedoch maximal 5 % des Kaufpreises. Die Vertragsstrafe wird auf weitergehende Ansprüche der Fondsgesellschaft angerechnet. Ferner kann der Verkäufer vom Vertrag zurücktreten, wenn der Kaufpreis trotz Nachfristsetzung von 4 Wochen ganz oder teilweise nicht fristgerecht bezahlt wird. In diesem Fall hat die Fondsgesellschaft einen pauschalen Schadensersatz in Höhe von 1.500.000 € an den Verkäufer zu bezahlen. Weitergehende Ansprüche sind ausgeschlossen. Zur Absicherung des Schadensersatzanspruchs hat die Fondsgesellschaft eine Bankbürgschaft in Höhe von 400.000 € zugunsten des Verkäufers beigebracht.

### Generalmietvertrag

Bei der Übergabe der Fondsimmoblie geht der zwischen dem Verkäufer der Fondsimmoblie und der Flugfeld Böblingen/ Sindelfingen Betriebsgesellschaft mbH geschlossene Generalmietvertrag vom 17. Dezember 2009 auf die Fondsgesellschaft als Vermieterin über. Das Mietverhältnis beginnt am Tag der Übergabe der Mietsache, die für den 31. Mai 2011 geplant ist, auf Wunsch des Mieters können Teilflächen bereits früher an diesen übergeben werden. Die Laufzeit des Mietvertrags beträgt zehn Jahre. Erfolgt keine Übergabe der Mietsache bis zum 30. November 2011, kann der Generalmieter vom Mietvertrag zurücktreten.

Die Mietfläche beträgt 7.309 m<sup>2</sup> und 51 Parkplätze. Zu Beginn des Mietverhältnisses im Jahr 2010 beträgt die Jahresnettomiete 1.076.211 € (zzgl. USt.). Sie kann sich nach amtlicher Vermessung und Berechnung der Mietflächen noch ändern. Die Miete sowie Betriebskostenvorauszahlungen sind monatlich

zu leisten. Bei jeder Veränderung des Verbraucherpreisindex („VPI“) um mehr als 5 % gegenüber dem Stand zu Beginn des Mietverhältnisses bzw. nach erfolgter Anpassung erfolgt eine automatische Mietanpassung in Höhe von 90 % der prozentualen Indexveränderung.

Der Generalmietvertrag ist ein weitgehend marktüblicher gewerblicher Mietvertrag mit den üblichen Klauseln. Einige Regelungen sind auf die besonderen Umstände des Einzelfalls (im Bau befindliches Objekt, Generalvermietung mit Untervermietungen durch den Generalmieter) zugeschnitten.

Die Fondsimmoblie kann am 31. Mai 2011 ganz oder teilweise im Zustand des „veredelten Rohbaus“ an den Generalmieter übergeben werden. Beim veredelten Rohbau sind die folgenden Bauleistungen zurückgestellt: Bürotrennwände, Flurtrennwände und Innentüren (ausgenommen Wände und Türen mit Brandschutzanforderung); Farbanstriche und Wand- und Deckenbeläge; Wandfliesenspiegel in Teeküchen; Velourstepichboden mit Teppichsockel; Bildschirmarbeitsplatzleuchten; Elektroinstallationen (Anbindeleitungen, Schalter und Steckdosen), sofern diese in zurückgestellte Trennwände einzubauen sind. Der Generalmieter muss (nach Fristsetzung) bis zum 31. Dezember 2011 entscheiden, ob er weitere Ausbauleistungen abrufen oder die Ausbaupflichtung des Vermieters verfallen lässt. Bei Abrufen der Ausbauleistungen sind diese bis 31. Mai 2012 fertig zu stellen, erfolgt kein Abrufen dieser Arbeiten, hat der Generalmieter einen Anspruch auf Erstattung der ersparten Aufwendungen. Der Grundstückskaufvertrag zwischen der Fondsgesellschaft und dem Verkäufer regelt, dass der Verkäufer diese Zahlungsverpflichtung trägt.

Bauliche Veränderungen der Mietsache bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Fondsgesellschaft, soweit Statik oder andere sicherheitsrelevante Teile des Gebäudes betroffen sind. Die Kosten trägt der Generalmieter. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Generalmieter verpflichtet, den ursprünglichen oder gleichwertigen Zustand wiederherzustellen, es sei denn die Fondsgesellschaft hat den baulichen Veränderungen zugestimmt und die Vertragsparteien haben sich auf einen von der Fondsgesellschaft bei Mietende zu zahlenden Übernahmewert geeinigt. Notwendige Schönheitsreparaturen sind vom Generalmieter, spätestens zum Ende der Mietzeit, durchzuführen. Der Vermieter trägt neben den Kosten für Reparaturen an Dach und Fach auch jene für Estrich, Außenanstrich, elektrische Anlagen bis Hauptverteiler und Steig-/Fallstränge der sanitären Installationen.

Der Generalmieter kann die von ihm angemieteten Räumlichkeiten ohne Zustimmung des Vermieters untervermieten. Der Vermieter ist verpflichtet, am Ende des Generalmietvertrags in Untermietverträge einzutreten, die die Laufzeit des General-

mietvertrags um höchstens ein Jahr überschreiten und nach denen der (Unter-)mieter mindestens die Miete (einschl. Indexierung und Betriebskosten) zu leisten hat, die der Generalmieter für die entsprechenden Flächen geleistet hat.

Die umsatzsteuerrelevanten Verpflichtungen des Generalmieters hat dieser dem Untermieter aufzuerlegen.

Der Generalmietvertrag sieht eine Umlage von Nebenkosten auf den Generalmieter im üblichen Umfang vor. Zusätzlich ist der Vermieter nach dem Generalmietvertrag für die Nebenkostenabrechnung gegenüber den Untermietern des Generalmieters zuständig. Hierfür erhält der Vermieter bis zum Ende des ersten Kalenderjahres nach Mietbeginn eine Vergütung in Höhe von 1 % der Nettomiete, in den Folgejahren 2 % der Nettomiete.

Zur Absicherung der Verbindlichkeiten des Generalmieters aus dem Mietvertrag hat der Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen für die gesamte Laufzeit des Mietvertrags eine Patronatserklärung abgegeben. Die Patronatserklärung geht gemäß § 556 a BGB zugunsten der Fondsgesellschaft durch den Erwerb der Fondsimmoblie über. In dem Kaufvertrag ist hierzu geregelt, dass ab dem Übergabetag (dem Tag der Kaufpreiszahlung) die Fondsgesellschaft in die Rechte und Pflichten des Verkäufers unter dem Generalmietvertrag eintritt.

### **Darlehensvertrag**

Zur langfristigen Fremdfinanzierung der Fondsimmoblie hat die Fondsgesellschaft mit Datum vom 6. Juli 2010 einen Darlehensvertrag mit der Kreissparkasse Böblingen über ein bis zum 30. Juni 2031 laufendes Hypothekendarlehen abgeschlossen. Die Darlehenssumme beläuft sich auf 9.200.000 €.

Die Auszahlung des Darlehens ist mit Übergabe des Objekts an die Fondsgesellschaft vorgesehen. Sie erfolgt unter den üblichen Voraussetzungen, wie beispielsweise der Eintragung eines erstrangigen Grundpfandrechts in Höhe von 13.300.000 €, der Abtretung sämtlicher Ansprüche aus dem für die Fondsimmoblien geschlossenen Mietvertrag und zukünftiger Mietverträge.

Das Darlehen ist mit 1 % p. a. annuitätisch zu tilgen. Zins und Tilgung sind jeweils zum Ende eines Quartals nachschüssig fällig. Zur Sicherung des Zinssatzes für die Zeit vom 30. Juni 2011 bis zum 30. Juni 2021 hat die Fondsgesellschaft am 23. Juni 2010 mit einer Geschäftsbank ein Zinnsicherungsgeschäft abgeschlossen. Unter Berücksichtigung dieses Zinnsicherungsgeschäfts beträgt der Darlehenszinssatz inkl. Marge für die Zeit bis Ende Juni 2016 3,85 % p. a., anschließend bis Ende Juni 2021 4,25 % p. a.

Es fallen Bearbeitungsgebühren und Margen auf die Kreditzinsen in der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung marktüblichen Höhe an.

Die finanzierende Bank das Recht, zusätzliche Sicherheiten zu verlangen, wenn sich aufgrund nachträglich eingetretener oder bekannt gewordener Umstände, z.B. aufgrund einer Verschlechterung des Wertes bestehender Sicherheiten, eine Veränderung der Risikolage ergibt. Dies gilt entsprechend bei einer Verschlechterung der Bonität der Fondsgesellschaft. Wie bei Immobilienfinanzierungen üblich, hat die Bank ein Kündigungsrecht für den Fall, dass die Fondsgesellschaft ihren Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nicht nachkommt bzw. Ereignisse eintreten, aufgrund derer ihr eine weitere Durchführung des Vertrags nicht mehr zugemutet werden kann. Sollte die Fondsgesellschaft mit der Rückzahlung der Darlehen in Verzug geraten oder die Bestimmungen des Darlehensvertrags in sonstiger Weise verletzen, ist die finanzierende Bank zur Kündigung des Darlehensvertrags und zur Verwertung der Sicherheiten, insbesondere zur Zwangsversteigerung der Fondsimmobilie, berechtigt.

#### **Bauaufsichtsvertrag**

Die Fondsgesellschaft plant, einen Bauaufsichtsvertrag zu den marktüblichen Konditionen abzuschließen. Die Bauaufsicht wird in der Realisierungsphase der Fondsimmobilie in Hinblick auf Kosten, Termine und Qualität der erworbenen Bauleistungen kontrollieren und der Fondsgesellschaft hierüber laufend berichten.

#### **Objektverwaltungsvertrag**

Die Fondsgesellschaft wird einen Vertrag über die Objektverwaltung der Fondsimmobilie abschließen. Der Objektverwalter soll die kaufmännische, administrative, finanzielle und technische Verwaltung der Fondsimmobilie übernehmen. Hierfür erhält der Objektverwalter eine Vergütung in Höhe von 1,75 % der Mieterträge (zzgl. Umsatzsteuer), d.h. anfänglich 1.569,47 € (zzgl. Umsatzsteuer), mindestens 1.500 € (zzgl. Umsatzsteuer) monatlich. Der Vertrag soll am 1. Mai 2011 beginnen und soll mit einer Frist von zwölf Monaten zum Ende eines Jahres kündbar sein.

#### **Fernwärmelieferungsvertrag**

Die Fondsgesellschaft tritt mit Übernahme der Fondsimmobilie in den am 15. Juni 2010 zwischen dem Verkäufer und der Stadtwerke Sindelfingen GmbH (im Folgenden „SWS“) abgeschlossenen Fernwärmelieferungsvertrag ein. Während der Laufzeit des Vertrags ist sie verpflichtet, den gesamten Wärmebedarf der Fondsimmobilie ausschließlich von der SWS zu beziehen. Der Vertrag ist zunächst für zehn Jahre ab Lieferbeginn geschlossen. Er verlängert sich automatisch um 5 Jahre, falls

er nicht mit einer Frist von 9 Monaten vor Ablauf gekündigt wird. Sollten sich wirtschaftliche oder technische Verhältnisse der SWS, auf denen die Preisbildung und die Bedingungen des Vertrags beruhen, so wesentlich ändern, dass ihr die Beibehaltung der Vertragsbedingungen nicht mehr zugemutet werden können und kann sie sich mit der Fondsgesellschaft nicht auf eine Vertragsanpassung einigen, kann die SWS den Vertrag vorzeitig mit einer Frist von 12 Monaten kündigen.

#### **Versicherungen**

Für die Fondsimmobilie wird ab Übernahme bei einer in Deutschland ansässigen Versicherungsgesellschaft eine Gebäudeversicherung sowie eine Haftpflichtversicherung zu den marktüblichen Konditionen abgeschlossen werden.

#### **Vertrag über die Objektauswahl, -prüfung und -vermittlung**

Buss Capital hat in einem Vertrag mit der Fondsgesellschaft vom 27. Mai 2010 die Auswahl und Vermittlung des Erwerbs einer Gewerbeimmobilie in Deutschland, Förderung und Führung der Vertragsverhandlungen mit den Beteiligten und Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Auswahl und dem Erwerb der Immobilie übernommen.

#### **Finanzierungsvermittlungsvertrag**

Mit Vertrag vom 14. Juni 2010 hat Buss Capital sich gegenüber der Fondsgesellschaft verpflichtet, ihr ein Darlehen zur teilweisen Fremdfinanzierung der Fondsimmobilie zu vermitteln. Buss Capital hat hierbei unter anderem die Beratung der Fondsgesellschaft bei Fragen der Strukturierung der Finanzierung, die Erstellung der erforderlichen Cashflow-Berechnungen bzw. -Kalkulationen sowie die Prüfung der Vertragsinhalte in betriebswirtschaftlicher Hinsicht zu besorgen.

#### **Vertrag über die Konzeption,**

#### **Prospekterstellung und das Marketing**

Mit Vertrag vom 16. Juni 2010 zwischen Buss Capital und der Fondsgesellschaft hat Buss Capital die Beratung der Fondsgesellschaft bei der Finanz- und Investitionskonzeption sowie bei der Ausgestaltung des Vertragspaketes und die Durchsicht der bezüglich der Investition zu schließenden bzw. geschlossenen Verträge in betriebswirtschaftlicher Hinsicht übernommen. Weiterhin hat sie sich darin verpflichtet, gemeinsam mit der Fondsgesellschaft den vorliegenden Verkaufsprospekt zu erstellen und sie bei der Platzierung des Emissionskapitals durch Marketingmaßnahmen zu unterstützen. Die steuerliche und rechtliche Beratung der Fondsgesellschaft gehören nicht zu den Aufgaben von Buss Capital.

#### **Eigenkapitalvermittlungsvertrag**

Buss Capital hat mit Eigenkapitalvermittlungsvertrag vom 16. Juni 2010 den Vertrieb des Emissionskapitals der Fondsge-

sellschaft übernommen. Buss Capital ist berechtigt, Dritte, insbesondere Banken und Finanz- oder Anlageberater, im Wege des Unterauftrags mit der ganzen oder einem Teil der Vermittlungsleistung zu beauftragen. Diese Vertriebspartner werden von Buss Capital insbesondere mit Mitteln aus ihrer Vergütung aus dem Eigenkapitalvermittlungsvertrag bezahlt.

### **Platzierungsgarantie**

Buss Capital hat gegenüber der Fondsgesellschaft mit Vertrag vom 16. Juni 2010 eine Platzierungsgarantie abgegeben. Mit dieser Platzierungsgarantie hat sich Buss Capital verpflichtet, eine Kommanditeinlage in Höhe der Differenz zwischen den gezeichneten Kommanditeilen und 9.165.000 € (zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gezeichnete Kommanditeile der Gründungsgesellschafter zzgl. Emissionskapital) zu übernehmen („Garantiebetrag“), wenn nicht bis zum 14. Juni 2011 ein Betrag in Höhe von 9.150.000 € nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft gezeichnet worden ist. Soweit nach § 4.6 Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft ein erhöhtes Emissionskapital festgesetzt ist, ist für die Berechnung des Garantiebetrags das erhöhte Emissionskapital maßgeblich, der Betrag, der bis zum 14. Juni 2011 gezeichnet werden muss, beläuft sich auf das dann erhöhte Emissionskapital.

### **Geschäftsbesorgungsvertrag**

Die Fondsgesellschaft hat mit der Treuhänderin am 16. Juni 2010 einen Geschäftsbesorgungsvertrag geschlossen. Danach übernimmt die Treuhänderin in der Zeichnungs-, Betriebs- und Liquidationsphase verschiedene Aufgaben im Zusammenhang mit der Betreuung der Anleger, wie die laufende Verwaltung der Beteiligungen, die Korrespondenz mit Treugebern und Kommanditisten sowie Tätigkeiten im Zusammenhang mit Gesellschafterbeschlüssen. Der Vertrag ist nur aus wichtigem Grunde kündbar.

### **Dienstleistungsvertrag**

Mit Vertrag vom 16. Juni 2010 zwischen Buss Capital und der Fondsgesellschaft hat Buss Capital das Führen der laufenden Buchhaltung, die Erstellung des Jahresabschlusses für die Fondsgesellschaft sowie die Abwicklung ihres Zahlungsverkehrs übernommen.

### **Formale Mittelverwendungskontrolle**

Die Fondsgesellschaft hat am 16. Juni 2010 mit der unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft HANSEATIC GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, zur Sicherstellung der zweckgerechten Verwendung der Gesellschaftereinlagen einen Vertrag über die formale Kontrolle der Mittelverwendung geschlossen. Der Mittelverwendungskontrollvertrag bildet die Rechtsgrundlage für die Tätigkeit des Mittelverwendungskontrolleurs .

Aufgabe des Mittelverwendungskontrolleurs ist sicherzustellen, dass die von den Anlegern auf das Mittelverwendungskonto eingezahlten Einlagen entsprechend dem Investitionsplan der Fondsgesellschaft verwendet werden. Der Mittelverwendungskontrolle unterliegen die von den Anlegern eingezahlten Mittel, nicht dagegen die Fremdmittel oder sonstige Eigenmittel der Fondsgesellschaft.

Die wesentlichen Rechte und Pflichten des Mittelverwendungskontrolleurs bestehen darin zu prüfen, ob die Freigabevoraussetzungen gemäß Mittelverwendungsvertrag formal vorliegen und die Zahlungen vom Mittelverwendungskonto freizugeben. Darüber hinaus übt er keine Kontrolltätigkeiten aus, insbesondere prüft er nicht die Bonität von beteiligten Personen, Unternehmen und Vertragspartnern, die Werthaltigkeit von Garantien, insbesondere Platzierungsgarantien, oder die Wirksamkeit, Zweckdienlichkeit oder die Rechtmäßigkeit der von der Fondsgesellschaft getroffenen Vereinbarungen und erwünschten Zahlungen sowie vorgelegter schriftlicher Nachweise. Der Kontrolle unterliegt ferner nicht, ob Vereinbarungen, Leistungen oder Entscheidungen der Fondsgesellschaft unter wirtschaftlichen, rechtlichen oder steuerlichen Gesichtspunkten wirksam, notwendig, zweckdienlich oder sinnvoll sind.

Die Fondsgesellschaft und der Mittelverwendungskontrolleur werden in der Weise über die Gesellschaftereinlagen verfügen, dass der Mittelverwendungskontrolleur die unter Vorlage einer Zahlungsanweisung von der Fondsgesellschaft angeforderten Mittel gegenzeichnet. Der Mittelverwendungskontrolleur ist bei Ausführung seiner Tätigkeiten nach dem Mittelverwendungsvertrag unabhängig und nicht an Weisungen Dritter gebunden, insbesondere nicht an solche von Anlegern, die sich an der Fondsgesellschaft beteiligen. Der Mittelverwendungskontrolleur ist zu keinem Zeitpunkt Eigentümer der auf dem Mittelverwendungskonto eingezahlten Gelder. Er kontrolliert lediglich die Verwendung dieser Gelder nach formalen Kriterien.

Die Haftung des Mittelverwendungskontrolleurs ist im Rahmen der Durchführung seiner Kontrolltätigkeit bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall auch gegenüber Dritten auf vier Millionen Euro beschränkt. Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb eines Jahres nach Kenntniserlangung, spätestens aber innerhalb von fünf Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis geltend gemacht werden. Der Mittelverwendungskontrollvertrag kann nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

Der Mittelverwendungskontrolleur erhält für die Übernahme der beschriebenen Tätigkeiten von der Fondsgesellschaft eine Vergütung in Höhe von 1% des Emissionskapitals zzgl. Umsatz-

steuer. Bei einem Emissionskapital von 9.150.000 € ergibt dies eine Vergütung von 9.150 €. Diese Vergütung ist mit Aufnahme der Kontrolltätigkeit fällig.

Der Vertrag ist auf den Seiten 103 ff vollständig wiedergegeben.

## Vergütungen und Gewinnbeteiligungen der Gründungsgesellschafter

### Komplementärin der Fondsgesellschaft

Die Komplementärin der Fondsgesellschaft erhält für die persönliche Haftung eine Vergütung in Höhe von 5.000 € p. a., die jeweils am 31. Dezember fällig ist und sich jährlich um 2,25 % gegenüber dem Vorjahresniveau erhöht, erstmals zum 1. Januar 2012. Bei prognosegemäßem Verlauf der Beteiligung beläuft sich diese Vergütung auf insgesamt ca. 61.625 €.

### Geschäftsführende Kommanditistin

Für die Übernahme der Geschäftsführung erhält die geschäftsführende Kommanditistin auf Grundlage des Gesellschaftsvertrages eine Vergütung in Höhe von 5.000 € p.a. Die Vergütung ist am 31. Dezember eines jeden Jahres zur Zahlung fällig. Sie erhöht sich im gleichen Maße wie die Vergütung der Komplementärin. Bei prognosegemäßem Beteiligungsverlauf beträgt diese Vergütung insgesamt ca. 61.625 €. Ferner erhält die geschäftsführende Kommanditistin ihre für die Geschäftsführung aufgewendeten Sach- und Personalkosten mit Ausnahme des Geschäftsführergehaltes. Zudem erhält sie nach Veräußerung der Fondsimmoblie im Rahmen der Verteilung des Veräußerungsgewinns einen Gewinnvorab in Höhe von 10% des Betrages, um den die insgesamt in der Liquidation geleisteten Auszahlungen an die Kommanditisten/Treugeber den Betrag von 110% des Kommanditkapitals der Gesellschaft übersteigen, zzgl. etwaiger Umsatzsteuer; im Basis-Verkaufsszenario erhält sie keine Zahlung.

### Treuhänderin

Die Treuhänderin erhält für ihre Leistungen nach dem mit der Fondsgesellschaft geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag die folgenden Vergütungen: Für ihre in der Zeichnungsphase zu erbringenden Leistungen erhält sie eine einmalige Vergütung von 50.000 € zuzüglich eventueller Umsatzsteuer. Diese Vergütung wird fällig bei Vollplatzierung, spätestens jedoch am 31. Dezember 2010. Teilbeträge können bereits vorher auf das gezeichnete und vollständig eingezahlte Kommanditkapital der Gesellschaft abgerechnet werden, soweit es die Liquidität der Gesellschaft erlaubt.

Für die laufende Verwaltung der Beteiligungen der Anleger erhält die Treuhänderin im Jahr 2011 eine pauschale Vergütung von 12.500 €, ab dem 1. Januar 2012 beträgt die Vergütung

0,3% des insgesamt gezeichneten Gesellschaftskapitals abzgl. des von Gründungskommanditisten auf eigene Rechnung gehaltenen Kommanditkapitals p.a zuzüglich eventueller Umsatzsteuer. Die Vergütung ist halbjährlich zum 30. Juni und 31. Dezember jeden Jahres zur Zahlung fällig. Der Vergütungsanspruch endet mit dem Ende der Liquidation der Gesellschaft. Die Treuhandvergütung erhöht sich jährlich um 2,25 % gegenüber dem Vorjahresniveau, erstmals zum 1. Januar 2013, proportional zur Erhöhung der vertraglich vereinbarten Mietanpassung der Fondsimmoblie im Vorjahr; eine Herabsetzung erfolgt nicht. Prognosegemäß beläuft sich diese Vergütung auf insgesamt ca. 317.000 €.

Für ihren Mehraufwand in der Liquidation erhält die Treuhänderin 0,25% des Nettoverkaufserlöses (zzgl. Umsatzsteuer) der Fondsimmoblie. Diese Vergütung wird fällig zwei Wochen vor dem Zeitpunkt, an dem die Liquiditätsüberschüsse an die Gesellschafter/Treugeber ausgeschüttet werden sollen. Bei dem prognosegemäßen Verkaufserlös (Basisszenario) beträgt diese Vergütung ca. 47.000 € (zzgl. Umsatzsteuer).

Damit erhält die Treuhänderin bei prognosegemäßem Verlauf der Beteiligung Vergütungen in Höhe von insgesamt ca. 414.000 € (zzgl. eventueller Umsatzsteuer). Aufwendungen der Treuhänderin für Rechts-, Verfahrens- und Beratungskosten, die im Interesse der Fondsgesellschaft anfallen, werden zusätzlich erstattet. Darüber hinaus erhält sie gemäß § 6.3 des Treuhandvertrags bei einer Übertragung einer Beteiligung durch einen Anleger (Treugeber) eine Gebühr in Höhe von 200 € zzgl. Umsatzsteuer je Übertragung.

### Abschließende Angaben

Abgesehen von dem vorstehend erläuterten Gewinnvorab der geschäftsführenden Kommanditistin sind die Gründungsgesellschafter an einem Gewinn der Fondsgesellschaft und deren stillen Reserven nur anteilig über ihren auf eigene Rechnung gehaltenen Anteil im Verhältnis zum gesamten Kommanditkapital an der Fondsgesellschaft beteiligt.

Darüber hinaus stehen den Gründungsgesellschaftern keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen oder Nebenleistungen jeder Art zu.

### Vergütungen der Anbieterin Buss Capital

Für ihre Leistung aus dem Objektvermittlungsvertrag erhält Buss Capital eine Vergütung von 80.000 € zuzüglich Umsatzsteuer. Die Vergütung ist bei Vollplatzierung des Eigenkapitals zur Zahlung fällig, spätestens jedoch am 31. Dezember 2010. Kosten für Wertgutachten sowie die technische, rechtliche und

steuerliche Prüfung der Fondsimmoblie sowie für die Erstellung des Entwurfs eines Kaufvertrags für die Fondsimmoblie kann Buss Capital an die Fondsgesellschaft weiterbelasten.

Für ihre Leistung aus dem Finanzierungsvermittlungsvertrag erhält Buss Capital eine pauschale Vergütung von 125.000 € inklusive Umsatzsteuer. Diese Vergütung wird fällig bei Vollplatzierung, spätestens jedoch am 31. Dezember 2010. Teilbeträge können bereits vorher auf das gezeichnete und vollständig eingezahlte Kommanditkapital der Gesellschaft abgerechnet werden, soweit es die Liquidität der Gesellschaft erlaubt.

Für die Finanzierungs- und Investitionskonzeption und die Unterstützung bei der Erstellung des Verkaufsprospekts sowie die Durchführung von Marketingmaßnahmen erhält Buss Capital eine pauschale Vergütung von 150.000 € zuzüglich eventueller Umsatzsteuer. Diese Vergütung wird fällig bei Vollplatzierung, spätestens jedoch am 31. Dezember 2010. Teilbeträge können wie beim Finanzierungsvermittlungsvertrag vorher abgerechnet werden, soweit es die Liquidität der Gesellschaft erlaubt.

Die Vergütung für die Vermittlung des Emissionskapitals beträgt 7 % des jeweils gezeichneten Beteiligungsbetrages zzgl. 3 % Agio auf das gezeichnete Beteiligungskapital. Prognosegemäß erhält Buss Capital damit für die Eigenkapitalvermittlung eine Gesamtvergütung in Höhe von 915.000 €. Die Vergütung ist jeweils fällig, wenn 20 % des Beteiligungsbetrages zzgl. Agio auf dem Mittelverwendungskonto eingegangen sind und von dem Mittelverwendungskontrolleur freigegeben wurden.

Für die Übernahme von buchhalterischen Dienstleistungen erhält Buss Capital von der Fondsgesellschaft jährlich ein pauschales Entgelt in Höhe von 1.500 €, das zum 15. Dezember eines jeden Jahres fällig ist, erstmals am 15. Dezember 2010. Die Vergütung erhöht sich jährlich um 2,25 % gegenüber dem Vorjahresniveau, erstmals zum 1. Januar 2012. Insgesamt beläuft sich die Vergütung auf ca. 18.000 €.

Buss Capital erhält für die Übernahme der Platzierungsgarantie eine pauschale Vergütung in Höhe von 190.000 € von der Fondsgesellschaft. Diese Vergütung wird fällig bei Vollplatzierung, spätestens jedoch am 31. Dezember 2010. Teilbeträge können wie beim Finanzierungsvermittlungsvertrag vorher abgerechnet werden, soweit es die Liquidität der Gesellschaft erlaubt.

Insgesamt erhält Buss Capital damit bei prognosegemäßem Verlauf der Beteiligung Vergütungen in Höhe von ca. 1.478.000 € (zzgl. eventueller Umsatzsteuer) von der Fondsgesellschaft. Teilbeträge können bereits vorher auf das gezeichnete und vollständig eingezahlte Kommanditkapital der

Gesellschaft abgerechnet werden, soweit es die Liquidität der Gesellschaft erlaubt.

### Gesamthöhe der Provisionen

Die Gesamthöhe der bei prognosegemäßem Verlauf der Beteiligung zu leistenden Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, beträgt insgesamt ca. 2.015.250 € (zzgl. eventueller Umsatzsteuer).

### Verflechtungen

Zwischen der Fondsgesellschaft und deren Gesellschaftern einerseits und der Anbieterin Buss Capital und mit dieser verbundene Unternehmen andererseits bestehen die folgenden Verflechtungen: Die Anbieterin, die Buss Capital GmbH & Co. KG, ist alleinige Gesellschafterin der Komplementärin der Fondsgesellschaft und der geschäftsführenden Kommanditistin. Geschäftsführer der Komplementärin der Fondsgesellschaft ist Peter Kallmeyer. Ebenso ist er Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin. Darüber hinaus ist er Geschäftsführer von Buss Capital. Gesellschafter der Treuhänderin, der Buss Treuhand GmbH, sind neben deren Geschäftsführer, Stefan Krueger, die Buss Capital Holding GmbH & Co. KG und Dr. Dirk Baldeweg.

### Zahlstellen

Die Zahlstelle Buss Treuhand GmbH führt bestimmungsgemäß Zahlungen an die Anleger aus. Die Zahlstelle Buss Capital GmbH & Co. KG hält den Verkaufsprospekt zur kostenlosen Abgabe bereit. Beide Zahlstellen sind geschäftsansässig Reiherdamm 44, 20457 Hamburg.

### Negativtestate

Es gibt keine solchen Personen, die nicht in den Kreis der nach der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung angabepflichtigen Personen fallen, die die Herausgabe oder den Inhalt des Verkaufsprospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage aber wesentlich beeinflusst haben.

Eine Gewährleistung für die Verzinsung oder Rückzahlung der Vermögensanlage wurde durch keine juristische Person oder Gesellschaft übernommen.

Der Prospektverantwortlichen, den Gründungsgesellschaftern, dem Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin, der Treuhänderin oder dem Mittelverwendungskontrolleur stand oder steht kein Eigentum am Anlageobjekt oder wesentlichen Teilen desselben zu und es steht diesen Personen auch aus anderen Gründen eine dingliche Berechtigung an dem Anlageobjekt nicht zu.

# Informationen zu wesentlichen Vertragspartnern

## Die Fondsgesellschaft (auch „Emittentin“), die Buss Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG

<b>Firma, Sitz und Geschäftsanschrift</b>	Buss Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG, Hamburg, Reiherdamm 44, 20457 Hamburg
<b>Rechtsform</b>	Kommanditgesellschaft deutschen Rechts, vgl. Seite 64
<b>Rechtsordnung</b>	Die Emittentin unterliegt deutschem Recht.
<b>Handelsregister</b>	HRA 111625 (Amtsgericht Hamburg)
<b>Gründung / Tag der Eintragung</b>	8. Juni 2010
<b>Dauer der Gesellschaft</b>	Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit gegründet; die Kündigung der Gesellschafterstellung ist erstmals zum 31. Dezember 2022 möglich. Die Prognose geht von einer Auflösung der Fondsgesellschaft zum 31. Dezember 2021 aus.
<b>Gründungsgesellschafter</b>	Buss Treuhand GmbH, Buss Immobilienfonds Management GmbH als Kommanditisten (zusammen „Gründungskommanditisten“) und Buss Immobilienfonds 2 Verwaltung GmbH als Komplementärin.
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	Die Buss Treuhand GmbH hat einen Kommanditanteil in Höhe von 5.000 € gezeichnet, die Buss Immobilienfonds Management GmbH einen Kommanditanteil in Höhe von 10.000 €; die Komplementärin hält keinen Kommanditanteil. Die von den Gründungsgesellschaftern gezeichneten Kommanditanteile in Höhe von insgesamt 15.000 € sind zugleich der Gesamtbetrag der von den Gründungsgesellschaftern insgesamt gezeichneten und eingezahlten Einlagen. Die Gesamtsumme des zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gezeichneten und eingezahlten Kapitals beträgt ebenfalls 15.000 €.
<b>Komplementärin</b>	Buss Immobilienfonds 2 Verwaltung GmbH, Hamburg
<b>Geschäftsführende Kommanditistin</b>	Buss Immobilienfonds Management GmbH, Hamburg

### **Geschäftsführung und Mitglied der Geschäftsführung**

Die Komplementärin übernimmt die persönliche Haftung der Fondsgesellschaft und die Vertretung der Fondsgesellschaft. Nach dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft ist im Innenverhältnis der Fondsgesellschaft allein die geschäftsführende Kommanditistin zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet.

Peter Kallmeyer ist als Geschäftsführer der Komplementärin und als Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin. Als Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin führt er die Geschäfte der Fondsgesellschaft. Darüber hinaus erbringt er keine weiteren nicht nur geringfügigen Lieferungen und Leistungen im Rahmen dieser Vermögensanlage. Die Geschäftsanschrift von Peter Kallmeyer lautet Reiherdamm 44, 20457.

### **Gesamtbezüge des Mitgliedes der Geschäftsführung**

Von der Fondsgesellschaft wurden dem Mitglied der Geschäftsführung für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr keine Gesamtbezüge, insbesondere keine Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art gewährt und sollen auch in Zukunft nicht gewährt werden.

### **Tätigkeiten des Mitglieds der Geschäftsführung für Unternehmen, die mit dem Vertrieb der Kapitalanteile der Fondsgesellschaft, deren Fremdfinanzierung sowie der Herstellung des Anlageobjekts betraut sind**

Das Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin ist auch Geschäftsführer von Buss Capital, die sowohl mit der Konzeption als auch dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut wurde. Über die vorgenannten Tätigkeiten hinaus ist Peter Kallmeyer weder für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind, noch für Unternehmen, die der Emittentin Fremdkapital geben, noch für Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjekts nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

### **Geschäftsgegenstand / Wichtigste Tätigkeitsbereiche**

Die Gesellschaft ist eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft.

Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens im In- und Ausland, insbesondere der Erwerb der Immobilie „Forum 1“ in Böblingen/Sindelfingen, die Verwaltung dieser Immobilie und alle hiermit im Zusammenhang stehenden Geschäfte und Handlungen.

Die Gesellschaft kann alle Geschäfte betreiben, die dem Gegenstand des Unternehmens unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Sie kann sich an gleichartigen oder ähnlichen vermögensverwaltenden Unternehmen im In- und Ausland beteiligen, solche Unternehmen erwerben und Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten.

### **Ausstehende Einlagen**

Es stehen keine Kommanditeinlagen aus.

### **Hauptmerkmale der bestehenden Anteile**

Hauptmerkmale der bestehenden Anteile sind das Stimmrecht, das Informationsrecht und das Kontrollrecht sowie die entsprechende Beteiligung am Gewinn und den stillen Reserven der Fondsgesellschaft.

Die Anteile der Gründungsgesellschafter haben die folgenden, von den Anteilen der beitretenden Anleger abweichende Rechte: Die Gründungsgesellschafter halten Pflichteinlagen, die unter der Mindestsumme von 10.000 € liegen. Ferner sind ist die geschäftsführende Kommanditistin insgesamt und die Treuhänderin für den auf eigene Rechnung gehaltenen Anteil von der Verpflichtung zur Zahlung eines Agios befreit. Die Komplementärin hat kein Stimmrecht und ist nicht an den stillen Reserven und einem Gewinn der Fondsgesellschaft beteiligt. Die geschäftsführende Kommanditistin übernimmt die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft im gesetzlich möglichen Umfang und hat ein besonderes Zustimmungsrecht bzgl. der Übertragung von Gesellschaftsanteilen an der Fondsgesellschaft. Die Treuhänderin ist über die genannten Hauptmerkmale der bestehenden Anteile hinaus ermächtigt, die beitretenden Anleger im Namen

der Fondsgesellschaft zur Einlagenzahlung aufzufordern, und berechtigt, diesen Zahlungsanspruch auch im Namen der Fondsgesellschaft geltend zu machen. Die Buss Immobilienfonds Management GmbH erhält beim Verkauf der Fondsimmoblie die auf Seite 66 erläuterte Gewinnbeteiligung. Darüber hinaus stimmen die Rechte der bestehenden Gesellschafter mit denen der neu hinzutretenden Gesellschafter überein.

<b>Kapitalerhöhung/ Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage</b>	<b>Das Kommanditkapital soll um 9.150.000 € (Emissionskapital) erhöht werden. Es entspricht dem Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage. Die Mindestanzahl der Beteiligungen beträgt einen Anteil. Bei einem Emissionskapital von 9.150.000 € können maximal 915 Anteile an der Fondsgesellschaft ausgegeben werden. Mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin kann das Emissionskapital nach § 4.1 und § 4.6 Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft erhöht werden.</b>
<b>Aufsichtsgremien und Beirat</b>	Die Fondsgesellschaft hat keine Aufsichtsgremien und keinen Beirat.
<b>Konzerneinordnung</b>	Die Fondsgesellschaft ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung über ihre Gründungsgesellschafter in einen Konzern der Buss Group GmbH & Co. KG („Buss Group“) eingebunden. Die Buss Group ist zu diesem Zeitpunkt mittelbar über ihre Tochtergesellschaft, die Buss Capital Holding GmbH & Co. KG bzw. deren Tochtergesellschaft Buss Capital GmbH & Co. KG, zu mindestens 76,5% an den am Gesellschaftskapital beteiligten Kommanditisten beteiligt. Daneben ist die Buss Group unmittelbar oder mittelbar jeweils zu mehr als 75% an verschiedenen Gesellschaften beteiligt, die in Hafens-, Schifffahrts- und Logistikmärkten aktiv sind. Mit der wirksamen Erhöhung des Kommanditanteils der Treuhänderin in Höhe von 16.000 € durch Anleger ist die Konzerneinordnung der Fondsgesellschaft beendet, da die Gründungsgesellschafter ab diesem Zeitpunkt nur noch als Minderheitskommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligt sind.
<b>Ausgegebene Wertpapiere</b>	Wertpapiere oder Vermögensanlagen i.S.d. § 8f Abs. 1 Verkaufsprospektgesetz sind bisher nicht ausgegeben worden.
<b>Abhängigkeit der Geschäftstätigkeit von Patenten</b>	Es besteht keine Abhängigkeit der Emittentin von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für ihre Geschäftstätigkeit oder Ertragslage sind.
<b>Gerichts- und Schiedsverfahren</b>	Es bestehen keine Gerichts- oder Schiedsverfahren, die einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin haben können.
<b>Wichtigste laufende Investitionen der Fondsgesellschaft</b>	Die Fondsgesellschaft hat über die im Bau befindliche Fondsimmoblie am 16. Juni 2010 einen Kaufvertrag mit Bauverpflichtung abgeschlossen und wird sie voraussichtlich am 15. Juni 2011 übernehmen. Zur Finanzierung des Erwerbs hat die Fondsgesellschaft am 6. Juli 2010 einen Darlehensvertrag über ein langfristiges Darlehen in Höhe von 9.200.000 € abgeschlossen. Darüber hinaus gibt es keine laufenden Investitionen.
<b>Tatsächliche und rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts</b>	Es bestehen keine tatsächlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts. Vertragliche Beschränkungen bestehen im Hinblick auf die Verfügungsmöglichkeit über die Fondsimmoblie im Verhältnis zur finanzierenden Bank. Darüber hinaus bestehen keine rechtlichen Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts.
<b>Behördliche Genehmigungen</b>	Alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen liegen vor.
<b>Außergewöhnliche Ereignisse</b>	Die Tätigkeit der Emittentin ist durch keine außergewöhnlichen Ereignisse beeinflusst worden.
<b>Beteiligungen der Gründungsgesellschafter an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der Kapitalanteile der Fondsgesellschaft, deren Fremdfinanzierung oder der Herstellung des Anlageobjekts betraut sind</b>	Die Gründungsgesellschafter der Emittentin sind weder an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, noch an Unternehmen, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen, noch an Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjekts nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen.

## Die Komplementärin der Fondsgesellschaft, die Buss Immobilienfonds 2 Verwaltung GmbH

<b>Firma, Sitz und Geschäftsanschrift</b>	Buss Immobilienfonds 2 Verwaltung GmbH, Hamburg, Reiherdamm 44, 20457 Hamburg
<b>Rechtsform</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung deutschen Rechts
<b>Handelsregister</b>	HRB 113983 (Amtsgericht Hamburg)
<b>Gründung / Tag der Eintragung</b>	27. Mai 2010 / 7. Juni 2010
<b>Stammkapital</b>	25.000 €; das Stammkapital ist zur Hälfte eingezahlt.
<b>Gesellschafter</b>	Buss Capital GmbH & Co. KG, Hamburg
<b>Geschäftsführung</b>	Peter Kallmeyer, geschäftsansässig Reiherdamm 44, 20457 Hamburg
<b>Leistungen und Lieferungen</b>	Die Komplementärin übernimmt die persönliche Haftung der Fondsgesellschaft und die Vertretung der Fondsgesellschaft. Die Geschäfte werden im gesetzlich möglichen Umfang von der geschäftsführenden Kommanditistin geführt. Im Rahmen dieser Vermögensanlage erbringt die Komplementärin keine weiteren nicht nur geringfügigen Leistungen und Lieferungen.

## Die geschäftsführende Kommanditistin der Fondsgesellschaft, die Buss Immobilienfonds Management GmbH

<b>Firma, Sitz und Geschäftsanschrift</b>	Buss Immobilienfonds Management GmbH, Hamburg, Reiherdamm 44, 20457 Hamburg
<b>Rechtsform</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung deutschen Rechts
<b>Handelsregister</b>	HRB 102702 (Amtsgericht Hamburg)
<b>Gründung / Tag der Eintragung</b>	24. September 2007 / 20. Oktober 2007
<b>Stammkapital</b>	25.000 €
<b>Gesellschafter</b>	Buss Capital GmbH & Co. KG, Hamburg
<b>Geschäftsführung</b>	Peter Kallmeyer, geschäftsansässig Reiherdamm 44, 20457 Hamburg
<b>Leistungen und Lieferungen</b>	Der geschäftsführenden Kommanditistin ist die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft im gesetzlich möglichen Umfang übertragen worden. Im Rahmen dieser Vermögensanlage erbringt die geschäftsführende Kommanditistin keine weiteren nicht nur geringfügigen Leistungen und Lieferungen.

### Anbieterin, Prospektverantwortliche, Vertriebspartnerin und Platzierungsgarantin, die Buss Capital GmbH & Co. KG

<b>Firma, Sitz und Anschrift</b>	Buss Capital GmbH & Co. KG, Hamburg, Reiherdamm 44, 20457 Hamburg
<b>Handelsregister</b>	HRA 100327 (Amtsgericht Hamburg)
<b>Gründung / Tag der Eintragung</b>	2. Oktober 2003 / 2. Dezember 2003
<b>Kommanditeinlagen</b>	1.000.000 €
<b>Kommanditisten</b>	Buss Capital Holding GmbH & Co. KG, Dr. Dirk Baldeweg, beide Hamburg
<b>Komplementärin</b>	Buss Capital Verwaltung GmbH, Hamburg
<b>Geschäftsführer</b>	Dr. Johann Killinger, Dr. Dirk Baldeweg, Peter Kallmeyer und Marc Nagel, alle Hamburg
<b>Leistungen und Lieferungen</b>	Buss Capital berät die Fondsgesellschaft bei dem Erwerb der Fondsimmoblie, der Konzeption des Beteiligungsangebots und der Prospektaufstellung. Des Weiteren hat sie das Marketing, den Vertrieb des Emissionskapitals sowie eine Platzierungsgarantie für das Emissionskapital übernommen. Ferner hat sie der Fondsgesellschaft das Fremdkapital vermittelt und übernimmt für sie buchhalterische Dienstleistungen. Darüber hinaus erbringen Buss Capital und ihre Geschäftsführer keine weiteren nicht nur geringfügigen Lieferungen und Leistungen im Rahmen dieser Vermögensanlage.
<b>Übernahme von Steuern</b>	Die Anbieterin übernimmt zu keinem Zeitpunkt die Zahlung von Steuern für den Anleger.

### Die Treuhänderin und Gründungsgesellschafterin, die Buss Treuhand GmbH

<b>Firma, Sitz und Anschrift</b>	Buss Treuhand GmbH, Hamburg, Reiherdamm 44, 20457 Hamburg
<b>Handelsregister</b>	HRB 94335 (Amtsgericht Hamburg)
<b>Gründung / Tag der Eintragung</b>	25. April 2005 / 25. Juli 2005
<b>Stammkapital</b>	25.000 €
<b>Gesellschafter</b>	Buss Capital Holding GmbH & Co. KG, Dr. Dirk Baldeweg, Stefan Krueger, alle Hamburg
<b>Geschäftsführer</b>	Stefan Krueger, Hamburg
<b>Leistungen und Lieferungen</b>	Die Treuhänderin ist Zahlstelle und führt die Zahlungen an die Kommanditisten und Treugeber aus. Auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrags übernimmt die Treuhänderin zudem die Betreuung der Anleger für die Fondsgesellschaft. Darüber hinaus erbringt die Treuhänderin keine weiteren nicht nur geringfügigen Leistungen und Lieferungen im Rahmen dieser Vermögensanlage.
<b>Interessenkonflikte</b>	Mögliche Interessenkonflikte können darin begründet sein, dass zwei der Gesellschafter der Buss Treuhand zugleich (Mehrheits-)Gesellschafter von Buss Capital sind, welche ihrerseits 100%ige Gesellschafterin der Komplementärin sowie der geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft ist. Soweit die Treuhänderin in ihrem Namen, aber auf Rechnung der Treugeber Anteile an der Fondsgesellschaft hält, unterliegt sie den Weisungen der Treugeber.
<b>Bisherige Erfahrung mit dem Vertragspartner</b>	Die Treuhänderin betreut 13 von Buss Capital aufgelegte Fonds als Treuhänderin. Es hat bei der Zusammenarbeit mit ihr bisher keine negativen Erfahrungen gegeben.

## Der Verkäufer der Fondsimmoblie, die Zweite ARGON Objekt Forum 1 Immobilienverwaltungs-GmbH

<b>Firma, Sitz und Anschrift</b>	Zweite ARGON Objekt Forum 1 Immobilienverwaltungs-GmbH, Königstraße 19A, 70173 Stuttgart
<b>Handelsregister</b>	HRB 732428 (AG Stuttgart)
<b>Gründung / Tag der Eintragung</b>	19. November 2009 / 23. November 2009 (AG Frankfurt a. M.)
<b>Stammkapital</b>	25.000 €
<b>Gesellschafter</b>	Argon GmbH
<b>Geschäftsführer</b>	Ferdinand Piëch, Dirk Wehinger, beide Stuttgart

## Der Generalmieter der Fondsimmoblie, die Flugfeld Böblingen/Sindelfingen Betriebsgesellschaft mbH

<b>Sitz und Anschrift</b>	Flugfeld Böblingen/Sindelfingen Betriebsgesellschaft mbH, Stuttgarter Straße 8, 71032 Böblingen
<b>Handelsregister</b>	HRB 732034 (AG Stuttgart)
<b>Gründung / Tag der Eintragung</b>	23. November 2009 / 9. Dezember 2009
<b>Stammkapital</b>	25.000 €
<b>Gesellschafter</b>	Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen
<b>Geschäftsführer</b>	Olaf Scholz, Böblingen

## Der Mittelverwendungskontrolleur, die HANSEATIC GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

<b>Firma, Sitz und Anschrift</b>	HANSEATIC GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, Kurze Mühren 20, 20095 Hamburg
<b>Handelsregister</b>	HRB 88098 (Amtsgericht Hamburg)
<b>Gründung / Tag der Eintragung</b>	17. Juli 2003 / 14. August 2003
<b>Stammkapital</b>	25.000 €
<b>Geschäftsführer</b>	Thorsten Schuster, Hamburg
<b>Leistungen und Lieferungen</b>	Der Mittelverwendungskontrolleur überwacht die Mittelverwendung in der Investitionsphase auf Ebene der Fondsgesellschaft. Darüber hinaus erbringt er keine weiteren nicht nur geringfügigen Leistungen und Lieferungen im Rahmen dieser Vermögensanlage.
<b>Interessenkonflikte</b>	Es gibt keine Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte des Mittelverwendungskontrolleurs begründen können.

# Steuerliche Grundlagen

## Vorbemerkungen

Im Folgenden werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage dargestellt. Sie dienen dazu, dem Anleger einen Überblick über die steuerlichen Aspekte der Beteiligung zu vermitteln. Die Ausführungen basieren auf der Annahme, dass es sich bei dem Anleger um eine im Sinne des Einkommensteuergesetzes im Inland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person handelt, die ihre unmittelbare oder treugeberische Beteiligung im Privatvermögen hält. Die steuerlichen Grundlagen beziehen sich nur auf die für den Anleger wesentlichen Steuerarten und Besteuerungsgrundsätze. Sofern Anleger keinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt im Inland oder mehrere Wohnsitze im In- und Ausland haben, wird die Hinzuziehung eines Steuerberaters empfohlen.

Soweit Anleger nicht die vorstehenden Eigenschaften erfüllen oder wenn besondere individuelle Verhältnisse in der Person des Anlegers vorliegen, könnte es zu einer Abweichung von den nachstehend dargestellten Sachverhalten kommen.

Die Darstellung basiert auf den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetzen, der veröffentlichten Rechtsprechung sowie der bekannt gewordenen und verlautbarten Auffassung der Finanzverwaltung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Änderungen in der Steuergesetzgebung, deren Auslegung durch Gerichte sowie eine geänderte Verwaltungsauffassung steuerliche Auswirkungen auf die hier vorliegende Beteiligungsmöglichkeit haben können. Die endgültige (einheitliche und gesonderte) Feststellung der Besteuerungsgrundlagen erfolgt erst durch das für die Fondsgesellschaft zuständige Betriebsstättenfinanzamt im Rahmen des Veranlagungsverfahrens bzw. anlassbezogen im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung. Eine Haftung für die von der Fondsgesellschaft und den Anlegern angestrebte steuerliche Behandlung kann daher, soweit gesetzlich zulässig, nicht übernommen werden.

## Einkommensteuer

### Verfahren und Einkunftsart

Die Buss Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG (Fondsgesellschaft) ist für einkommensteuerrechtliche Zwecke transparent und unterliegt als solche nicht der Einkommensteuer. Die Höhe der steuerlichen Ergebnisse wird durch das zuständige Betriebsstättenfinanzamt für die Fondsgesellschaft einheitlich und für jeden Gesellschafter gesondert festgestellt. Die anteiligen Ergebnisse werden den Wohnsitzfinanzämtern der Gesellschafter mitgeteilt, die sie dann bei der Einkommensteuerveranlagung

der jeweiligen Anleger berücksichtigen. Diese sind an die Feststellung des zuständigen Betriebsfinanzamtes gebunden.

Einkommensteuerrechtlich werden die über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft beteiligten Anleger wie Direktkommanditisten behandelt, da der Treuhandvertrag entsprechend den Vorgaben des Schreibens des Bundesfinanzministeriums vom 1. September 1994 ausgestaltet ist.

Gemäß dem steuerlichen Konzept dieses Beteiligungsangebots erzielen die Gesellschafter laufende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und im geringen Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen. Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine vermögensverwaltende Gesellschaft. Eine gewerbliche Prägung nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 liegt nicht vor, da laut des Gesellschaftsvertrags zur Geschäftsführung die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet ist. Eine gewerbliche Tätigkeit aufgrund eines einheitlichen Geschäftskonzeptes im Sinne des Schreibens des Bundesfinanzministeriums vom 1. April 2009, wenn von vornherein der Verkauf des vermieteten Wirtschaftsgutes vor Ablauf der gewöhnlichen oder tatsächlichen Nutzungsdauer geplant ist und die Erzielung eines Totalgewinns nur unter Einbeziehung des Verkaufes möglich ist, liegt ebenfalls nicht vor. Aufgrund der Prognoserechnung ergibt sich bei Zugrundelegung deutscher Einkunftsermittlungsvorschriften bereits während der Laufzeit ein Totalgewinn.

Die Veräußerung der Immobilie soll nach Ablauf der in § 23 Abs. 1 EStG geregelten Spekulationsfrist von zehn Jahren steuerfrei erfolgen.

Die Zuweisung von laufenden Einkünften erfolgt für das Jahr, in dem die Einkünfte entstanden sind. Auf die tatsächliche Auszahlung von Erträgen kommt es nicht an. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegen der tariflichen Einkommensteuer. Die Einkommensteuersätze liegen im Jahr 2010 je nach Höhe des zu versteuernden Einkommens zwischen 14 % und 42 %, ab einem Einkommen von über 250.730 € (Ehegatten: 501.460 €) bei 45 % („Reichensteuer“). Des Weiteren wird ein Solidaritätszuschlag von 5,50 % der festgesetzten Einkommensteuer erhoben. Daneben kann ggf. Kirchensteuer anfallen. Die Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich dem Abgeltungsteuersatz von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlags von 5,5 % und ggf. Kirchensteuer.

### **Ergebnisverteilung**

Nach § 13.1 des Gesellschaftsvertrags erfolgt die Verteilung des Jahresergebnisses grundsätzlich im Verhältnis der gezeich-

neten Pflichteinlagen der Anleger. Aufgrund der sukzessiven Einwerbung des Eigenkapitals sind jedoch in § 13.2 des Gesellschaftsvertrags Regelungen zur Gleichstellung der Anleger unabhängig vom Beitritt zur Fondsgesellschaft hinsichtlich der insgesamt erwirtschafteten Gewinne und Verluste – soweit dies steuerlich zulässig ist – vorgesehen. Der Bundesfinanzhof hat im Urteil vom 27. Juli 2004 (IX R 20/03) eine abweichende Ergebnisverteilung für geschlossene Immobilienfonds in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft anerkannt, sofern die Regelung der Gleichstellung bereits bei der Gründung der Fondsgesellschaft vereinbart wurde.

### **Sonderwerbungskosten**

Soweit den Anlegern im Zusammenhang mit ihrer Beteiligung an der Fondsgesellschaft Aufwendungen (beispielsweise durch die Refinanzierung des Einlagebetrages) entstehen, können diese ausschließlich bei der Ergebnisermittlung der Fondsgesellschaft als Sonderwerbungskosten berücksichtigt werden. Eine direkte Berücksichtigung im Rahmen der persönlichen Einkommensteuererklärung ist nicht möglich.

### **Überschusserzielungsabsicht**

Das Vorliegen von steuerlich relevanten Einkünften setzt voraus, dass sowohl die Fondsgesellschaft als auch der einzelne Gesellschafter selbst mit der Absicht handelt, einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten (Überschusserzielungsabsicht) zu erzielen. Gemäß dem steuerlichen Konzept dieses Beteiligungsangebotes und der aufgestellten Prognoserechnung ist die Überschusserzielungsabsicht auf der Ebene der Fondsgesellschaft gegeben. Die Überschusserzielungsabsicht auf der Ebene der einzelnen Anleger kann nicht beurteilt werden, da etwaige Sonderwerbungskosten der Anleger zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht bekannt sind.

### **Einschränkungen der Verlustverrechnung**

Nach § 15a EStG dürfen die Verlustanteile der Kommanditisten, soweit sie die Höhe der Einlagen der Kommanditisten übersteigen, nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen und auch nicht nach § 10d EStG abgezogen werden. Bei der Ermittlung der maßgeblichen Verlustanteile sind auf Ebene der Gesellschafter anfallende Sonderwerbungskosten nicht zu berücksichtigen. Gemäß dem steuerlichen Konzept dieses Beteiligungsangebotes und der aufgestellten Prognoserechnung werden die erwarteten Verluste die Kommanditeinlagen zu keinem Zeitpunkt übersteigen. Daher ist nicht davon auszugehen, dass § 15a EStG nicht zur Anwendung kommt.

Nach § 15b EStG dürfen Verluste aus einem Steuerstundungsmodell nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen oder nach § 10d EStG abgezogen werden. Ein Steuerstundungsmodell gemäß § 15b Abs. 2 EStG liegt vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form negativer Einkünfte erzielt werden sollen. Die ist der Fall, wenn dem Steuerpflichtigen aufgrund eines vorgefertigten Konzepts die Möglichkeit geboten wird, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit übrigen Einkünften verrechnen zu können. Diese Verlustausgleichsbeschränkung ist nur anzuwenden, wenn innerhalb der Anfangsphase das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des eingesetzten Eigenkapitals 10 % übersteigt. Gemäß den in der Prognoserechnung ermittelten steuerlichen Ergebnissen ist § 15b EStG bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot nicht anzuwenden.

#### Besonderheiten in der Investitionsphase

In der Investitionsphase fallen bei der Gesellschaft einmalige Aufwendungen für die Gründung der Fondsgesellschaft, die Einwerbung des Eigen- und Fremdkapitals, den Kauf der Immobilie sowie sonstige Beratungskosten an. Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich um einen Erwerberfonds im Sinne des Schreibens des Bundesfinanzministeriums vom 20. Oktober 2003. Laut dem vorgenannten Schreiben gehören grundsätzlich alle auf Grund des vorformulierten Vertragswerks an die Anbieterseite geleisteten Aufwendungen, die auf den Erwerb des Grundstücks mit dem bezugsfertigen Gebäude gerichtet sind, zu den steuerlichen Anschaffungskosten. Gemäß dem steuerlichen Beteiligungskonzept und Prognoserechnung betragen die aktivierungspflichtigen Kosten 18.329.964 € und die sofort abzugsfähigen Kosten der Investitionsphase 149.500 €. Das Verhältnis der auf den Grund und Boden und auf das Gebäude entfallenden Kosten wurde von der Anbieterin entsprechend mit 80 % zu 20 % für die Ermittlung des steuerlichen Ergebnisses in der Prognoserechnung angesetzt. Damit beträgt das Abschreibungsvolumen für die Immobilie 14.663.972 €.

Die Fondsgesellschaft erzielt während der Investitionsphase Zinserträge aus der vorhandenen Liquidität. Die Zinserträge unterliegen grundsätzlich der Kapitalertragssteuer von 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag von 5,5 % und ggf. Kirchensteuer. Mit der Erhebung von Kapitalertragssteuer ist die Besteuerung der Zinserträge grundsätzlich abgegolten (Abgeltungsteuer). Ein Werbungskostenabzug ist nicht möglich. Der Anleger kann jedoch bei der Ermittlung seiner gesamten Einkünfte aus Kapitalvermögen einen sogenannten Sparer-Pauschbetrag in Höhe von 800,00 € (1.602,00 € bei Ehegatten, die zusammen veranlagt werden) geltend machen.

Auf Antrag ist eine Einbeziehung der Einkünfte aus Kapitalvermögen in die Veranlagung mit der tariflichen Einkommensteuer möglich, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt („Günstigerprüfung“ nach § 32d Abs. 6 EStG). Dies ist bei einem Steuersatz unterhalb von 25 % der Fall. Auch hier ist der Abzug der Werbungskosten ausgeschlossen.

In der Prognoserechnung wurde die auf die Zinserträge ggf. entfallende Kirchensteuer nicht berücksichtigt.

#### Besonderheiten in der Bewirtschaftungsphase

In der Bewirtschaftungsphase erzielt die Fondsgesellschaft im Wesentlichen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die Höhe der Einkünfte ergibt sich aus dem Überschuss der im Kalenderjahr zugeflossenen Mieteinnahmen über die im Kalenderjahr tatsächlich verauslagten Instandhaltungskosten der Immobilie, Fremdfinanzierungskosten, Fondsverwaltungskosten sowie angefallenen Abschreibungen.

Die Abschreibung auf Gebäude (prognostizierter Anschaffungswert 14.663.972 €) erfolgt gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe a) EStG mit 2 % p. a., da die Immobilie nicht zum Betriebsvermögen gehört und nach dem 31.12.1924 fertig gestellt worden ist. Im Jahr der Anschaffung erfolgt die Abschreibung zeitanteilig für jeden Monat ab dem Monat der Anschaffung.

Auf Grund und Boden (prognostizierter Anschaffungswert 3.665.993 €) können keine Abschreibungen vorgenommen werden.

Neben den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erzielt die Fondsgesellschaft auch in der Bewirtschaftungsphase Zinserträge aus der vorhandenen Liquidität. Zu der Besteuerung der Zinserträge verweisen wir auf die Ausführungen unter „Besonderheiten der Investitionsphase“.

Die Liquiditätsüberschüsse der Fondsgesellschaft werden, vorbehaltlich einer angemessenen Zuführung zur Liquiditätsreserve, an die Gesellschafter im Verhältnis Ihrer gezeichneten Kapitalanteile ausgezahlt. Die Auszahlungen erfolgen unabhängig vom Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft. Bei den geplanten Auszahlungen handelt es sich steuerlich um Entnahmen von Liquiditätsüberschüssen, die grundsätzlich keiner Steuerpflicht unterliegen.

#### Besonderheiten bei der Beendigung der Anlage

Die Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung der Immobilie bzw. der Beteiligung an der Fondsgesellschaft bleiben bei der

Einkommensteuer unberücksichtigt, soweit diese nach Ablauf der Spekulationsfrist von zehn Jahren erfolgt. Bei Veräußerungen innerhalb der Zehn-Jahres-Frist wären diese in voller Höhe bei der Einkommensteuerveranlagung der einzelnen Anleger zu berücksichtigen.

Bei der Veräußerung der Kommanditbeteiligung durch einen Anleger bzw. der Veräußerung einer Immobilie durch die Fondsgesellschaft ist zu berücksichtigen, ob die Umstände des Einzelfalles das einen über die bloße Vermögensverwaltung hinausgehenden Charakter des Eingehens der Beteiligung aufweisen und damit eine gewerbliche Tätigkeit hinsichtlich der Einkünfte des Anlegers vorliegen könnte („Gewerblicher Grundstückshandel“). Dies gilt laut der Rechtsprechung und Finanzverwaltung insbesondere dann, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs mehr als drei Objekte angeschafft bzw. hergestellt und veräußert werden.

Bei der Drei-Objekt-Grenze wird nicht nur die direkte Veräußerung von Grundstücken durch den Anleger berücksichtigt, sondern auch die Veräußerung von Beteiligungen an Personengesellschaften mit Grundbesitz bzw. die Veräußerung von Grundstücken durch Personengesellschaften. Daneben kann eine Veräußerung in diesem Sinne auch dann vorliegen, wenn eine Vermögensübertragung als gemischte Schenkung zu beurteilen ist.

Gemäß einem Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 26. März 2004 sind Veräußerungen durch Personengesellschaft bzw. der Beteiligung an der Personengesellschaft beim Anleger jedoch nur zu berücksichtigen, wenn der Anleger wenigstens 10 % an der Personengesellschaft hält oder der Verkehrswert der Beteiligung (bei Veräußerung der Beteiligung) oder der anteilige Verkehrswert des Grundstücks (bei Veräußerung des Grundstücks durch die Personengesellschaft) mehr als 250.000 € beträgt. Von dieser Auffassung wurde jedoch bereits seitens der Rechtsprechung in besonders gelagerten Einzelfällen abgewichen, sodass für eine abschließende Beurteilung jeweils die Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen sind.

Anlegern, die beabsichtigen, einen Anteil an der Fondsgesellschaft zu zeichnen, wird daher empfohlen, die möglichen persönlichen steuerlichen Konsequenzen mit ihrem steuerlichen Berater zu erörtern.

### Gewerbesteuer

Die Fondsgesellschaft unterliegt grundsätzlich nicht der Gewerbesteuer, da sie sich auf die Verwaltung der Immobilie sowie

die Anlage und Verwaltung der Liquiditätsreserve beschränkt und keine gewerbliche Prägung gemäß § 15 Abs. 3 EStG aufweist.

### Erbschafts- und Schenkungsteuer

Sofern Anleger ihre Kommanditanteile verschenken oder vererben, unterliegt ein solcher Vorgang grundsätzlich der Erbschaft- und Schenkungsteuer, wenn der Erblasser/Schenker und/oder der Erbe/Beschenkte in Deutschland ansässig ist bzw. sind.

Beim Übergang einer unmittelbaren Beteiligung an der Fondsgesellschaft sind zur Bemessung der Erbschaftsteuer die Vermögenswerte sowie die Schulden der Gesellschaft den einzelnen Anlegern anteilig zuzurechnen und mit dem anteiligen gemeinen Wert zu bewerten. Die Ermittlung des gemeinen Wertes des Grundstücks erfolgt nach § 9 Bewertungsgesetz. Anteilige Schulden der Gesellschaft kann der Erbe als Nachlassverbindlichkeiten in voller Höhe abziehen. Im Fall einer Schenkung können die anteiligen Schulden der Gesellschaft hingegen lediglich nach den ungünstigeren Regeln für die gemischte Schenkung angerechnet werden.

Die Begünstigungen für das Betriebsvermögen bzw. Anteile an Kapitalgesellschaften finden keine Anwendung, da es sich bei der Fondsgesellschaft um eine vermögensverwaltende Personengesellschaft handelt.

Darüber hinaus vertritt die deutsche Finanzverwaltung in koordinierten Ländererlassen die Auffassung, dass die Übertragung eines Anteils an der Fondsgesellschaft durch einen Treugeberkommanditisten im Wege der Schenkung oder Erbschaft nicht als Übertragung des Anteils an der Fondsgesellschaft, sondern als Übertragung des Herausgabeanspruchs gegen den Treuhänder gilt. Der Herausgabeanspruch ist mit dem gemeinen Wert des Gesellschaftsanteils zu bewerten.

Folgende Freibeträge werden seit dem 1. Januar 2009 bei Erbschaften und Schenkungen gewährt:

<b>Ehegatten:</b>	500.000 €
<b>Lebenspartner:</b>	500.000 €
<b>Kinder:</b>	400.000 €
<b>Enkel:</b>	200.000 €

Die Besteuerung des Erwerbes im Rahmen der Erbschaft und Schenkung (der Wert der Beteiligung abzüglich etwaiger Freibeträge) erfolgt mit dem individuellen Steuersatz des Erben bzw. Beschenkten. Der Steuersatz variiert in Abhängigkeit von dem Verwandtschaftsgrad zwischen Schenker und Beschenktem beziehungsweise Erblasser und Erben und der Höhe des steuerpflichtigen Erwerbs zwischen 7 % und 50 %. Bei der Ermittlung des Steuersatzes und der Anwendung der Freibeträge werden Vorerwerbe von demselben Erblasser bzw. Schenker innerhalb der letzten zehn Jahre angerechnet.

## Grunderwerbsteuer

### Investitionsphase

Der Erwerb der Immobilie durch die Fondsgesellschaft unterliegt nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer. Die Grunderwerbsteuer beträgt 3,5 %, bezogen auf den Kaufpreis der Immobilie. Dieser Aufwand gehört zu den Anschaffungskosten der Immobilie und wird entsprechend dem oben genannten Aufteilungssatz auf Grund und Boden bzw. das Gebäude aufgeteilt.

### Bewirtschaftungsphase

Sollte innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand sich unmittelbar oder mittelbar dergestalt ändern, dass mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen, gilt dies als ein auf die Übereignung eines Grundstücks auf eine neue Personengesellschaft gerichtetes Rechtsgeschäft. Dieses Rechtsgeschäft unterliegt der Grunderwerbsteuer.

## Grundsteuer

Die jährliche Grundsteuer bestimmt sich nach dem Grundsteuerermessbetrag und dem Hebesatz der Gemeinde. Schuldner der Grundsteuer ist die Fondsgesellschaft. Die derzeitigen mietvertraglichen Regelungen ermöglichen jedoch eine vollständige Weiterbelastung der Grundsteuer an den Mieter.

## Umsatzsteuer

### Investitionsphase

Die Fondsgesellschaft ist Unternehmer im Sinne von § 2 Abs. 1 Satz 1 UStG. Die Unternehmereigenschaft beginnt mit dem ersten nach außen erkennbaren, auf eine Unternehmertätigkeit gerichteten Tätigwerden, wenn die spätere Ausführung entgeltlicher Leistungen beabsichtigt ist (Verwendungsabsicht).

Die Fondsgesellschaft hat ihren Sitz im Hamburger Freihafen. Der Ort der sonstigen Leistungen an die Fondsgesellschaft, die nicht im Zusammenhang mit dem Grundstück stehen (bei-

spielsweise Rechtsberatung), ist grundsätzlich im Freihafen. Damit wären solche sonstige Leistungen in Deutschland nicht steuerbar. Da die Gesellschaft jedoch die an sie erbrachten sonstigen Leistungen zum Teil für eine nach § 4 Nr. 12 Buchstabe a) steuerfreie Vermietungstätigkeit verwendet, sind diese Umsätze gemäß § 1 Abs. 3 UStG wie im Inland ausgeführt zu behandeln und damit in Deutschland steuerbar. Die Leistungen an die Fondsgesellschaft, die im Zusammenhang mit dem Grundstück stehen, einschließlich des Kaufs der Immobilie, werden dort ausgeführt, wo das Grundstück liegt, und damit ebenfalls im Inland. Diese Leistungen sind ebenfalls steuerbar. Die Steuerbefreiung hängt von der Erfüllung der Voraussetzungen des § 4 UStG ab.

Die Fondsgesellschaft und der Verkäufer der Immobilie sind bei dem Kauf der Immobilie davon ausgegangen, dass keine Geschäftsveräußerung im Ganzen gemäß § 1 Abs. 1a UStG vorliegt, da es für die Annahme einer Geschäftsveräußerung im Ganzen an der Übertragung wesentlicher Betriebsgrundlagen fehlt. Das Grundstück diente nicht dem Unternehmen des Verkäufers, um als Anlagevermögen für längere Dauer zur Verfügung zu stehen, beispielsweise zur nachhaltigen Erzielung von Mieteinnahmen. Das Grundstück hat der Verkäufer lediglich erworben, um darauf ein Gebäude errichten zu können. Geplant war von Anfang an, das Grundstück unmittelbar nach Fertigstellung des Gebäudes zu veräußern. Die Immobilie wurde also zum Zweck der alsbaldigen Veräußerung erworben und hatte somit den Charakter von Vorratsvermögen. Daher ist bei dem Kauf der Immobilie durch die Fondsgesellschaft von einer umsatzsteuerbaren Lieferung auszugehen.

Der Verkauf der Immobilie an die Fondsgesellschaft ist grundsätzlich nach § 4 Nr. 9 Buchstabe a) UStG umsatzsteuerfrei. In dem Kaufvertrag kann allerdings gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 3 UStG zur Umsatzsteuerpflicht optiert werden. Die Option kann auch bezogen auf den Teil des Gebäudes ausgeübt werden, der umsatzsteuerfrei vermietet wird. Der Verkäufer hat im Kaufvertrag entsprechend auf die Steuerbefreiung verzichtet, soweit der Generalmieter den Mietgegenstand am Übergabetag aufgrund des Generalmietvertrags für den Vorsteuerabzug nicht ausschließende Umsätze verwendet oder zu verwenden beabsichtigt und nicht an die Sparda Bank vermietet hat (Teiloption). Als Aufteilungsmaßstab wird das Verhältnis der Flächen zum Übergabetag (frühestens am 15.06.2011) angewendet. Der Verkäufer wird dann dem Käufer eine den gesetzlichen Vorschriften entsprechende Rechnung ausstellen. Mit dem Kaufvertrag wird noch nicht über den Grundstücksumsatz abgerechnet.

Der Kauf der Immobilie ist eine Lieferung im Sinne von § 13b Abs. 1 Nr. 3 UStG. Die Steuerschuldnerschaft geht gemäß § 13b Abs. 2 Satz 1 UStG auf die Fondsgesellschaft als Leistungsempfänger über. Für den umsatzsteuerpflichtig erworbenen Immobilienteil steht der Fondsgesellschaft gleichzeitig der Vorsteuerabzug in voller Höhe zu, da dieser Immobilienteil für eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung verwendet wird.

Sollten sich die für den Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb der Immobilie ändern – beispielsweise durch Erhöhung der umsatzsteuerfrei vermieteten Flächen – muss die Fondsgesellschaft im Kalenderjahr der Änderung eine auf dieses Jahr anteilig entfallende Vorsteuerberichtigung gemäß § 15a UStG vornehmen. Diese Korrektur würde zu einer anteiligen Rückzahlung der zu viel erstatteten Vorsteuer an das Finanzamt führen. Diese ist gemäß § 9b Abs. 2 EStG als Werbungskosten bei der Ermittlung des Überschusses der Einnahmen über die Ausgaben zu berücksichtigen. Da die Vermietung von der Fondsgesellschaft prognosegemäß während des Berichtigungszeitraums von zehn Jahren laut den abgeschlossenen Verträgen ohne Veränderung des Verhältnisses der umsatzsteuerfrei bzw. umsatzsteuerpflichtig vermieteten Flächen erfolgt, wurden in der Prognoserechnung keine Vorsteuerschäden aus der Berichtigung nach § 15a UStG berücksichtigt.

### **Bewirtschaftungsphase**

Die Vermietung und Verpachtung der Immobilie ist grundsätzlich umsatzsteuerfrei (§ 4 Nr. 12 Buchstabe a) UStG). Es besteht jedoch die Möglichkeit, nach § 9 Abs. 1 und Abs. 2 UStG zur Umsatzsteuerpflicht der Vermietungsumsätze zu optieren, sofern die Vermietung an einen Unternehmer für dessen Unternehmen ausgeführt wird und der jeweilige Mieter die angemieteten Flächen zumindest zu 95 % für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Nach dieser Regelung wird die Vermietung durch die Fondsgesellschaft voraussichtlich zu 92,05 % umsatzsteuerpflichtig und zu 7,95 % umsatzsteuerfrei erfolgen.

Als Aufteilungsverhältnis für die nach § 15 Abs. 1 i. V. m. Abs. 4 UStG abziehbaren Vorsteuerbeträgen wird zulässig das Verhältnis der umsatzsteuerfrei und umsatzsteuerpflichtig vermieteten Flächen erfolgen.

### **Schlussbemerkungen**

Die vorstehenden Erläuterungen basieren auf den von der Fondsgesellschaft abgeschlossenen Verträgen, auf dem zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Stand der Gesetz-

gebung, der Rechtsprechung und der Verwaltungsauffassung. Inwiefern zukünftige Änderungen/Ergänzungen der von der Fondsgesellschaft abgeschlossenen Verträge oder zukünftige Änderungen in der Gesetzgebung, der Interpretation oder steuerrelevanten Vorschriften durch die Finanzverwaltung oder Rechtsprechung zu einer anderen Bewertung der Sachverhalte führen, wurde in den vorstehenden Ausführungen nicht berücksichtigt.

Zu den steuerlichen Risiken wird auf Seite 19 ff unter „Risiken der Beteiligung“ verwiesen.

# Gesellschaftsvertrag der Buss Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG

## § 1 Firma und Sitz, Beginn und Geschäftsjahr der Gesellschaft

1. Die Firma der Gesellschaft lautet:

**Buss Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG**

2. Der Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.
3. Die Gesellschaft hat mit ihrer Eintragung in das Handelsregister begonnen und ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und endet am 31. Dezember des Jahres der Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister.

## § 2 Gegenstand des Unternehmens

1. Die Gesellschaft ist eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft.
2. Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens im In- und Ausland, insbesondere der Erwerb der Immobilie „Forum 1“ in Böblingen/Sindelfingen, die Verwaltung dieser Immobilie und alle hiermit im Zusammenhang stehenden Geschäfte und Handlungen.
3. Die Gesellschaft kann alle Geschäfte betreiben, die dem Gegenstand des Unternehmens unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Sie kann sich an gleichartigen oder ähnlichen vermögensverwaltenden Unternehmen im In- und Ausland beteiligen, solche Unternehmen erwerben und Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten.

## § 3 Gesellschafter, Kommanditanteile, Einlagen, Haftsummen

1. Persönlich haftende Gesellschafterin („Komplementärin“) der Gesellschaft ist die Buss Immobilienfonds 2 Verwaltung GmbH mit Sitz in Hamburg. Sie erbringt keine Kommanditeinlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.
2. Gründungskommanditisten sind:
  - a) Buss Immobilienfonds Management GmbH („geschäftsführende Kommanditistin“) mit einem Kommanditanteil von 10.000 €;
  - b) Buss Treuhand GmbH („Treuhanderin“) mit einem Kommanditanteil von 5.000 €.
3. Die Gründungskommanditisten erbringen ihren Kommanditanteil gem. § 3.2 durch Bareinlage in Euro bei Abschluss dieses Gesellschaftsvertrags.
4. Die Kommanditisten sind verpflichtet, auf den von ihnen übernommenen Kommanditanteil (Pflichteinlage) ein Agio in Höhe von 3 % zu zahlen. Zahlungen sind zunächst auf das Agio und dann auf die Pflichteinlage zu verbuchen. Satz 1 gilt nicht für den von der geschäftsführenden Kommanditistin übernommenen Kommanditanteil sowie den von der Treuhanderin gemäß § 3.2 lit. b) übernommenen Kommanditanteil.
5. Die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme eines Kommanditisten entspricht 10 % der von ihm übernommenen Pflichteinlage.
6. Die Beteiligung der Kommanditisten erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung ihrer Eintragung in das Handelsregister. In der Zeit von ihrem Bei-

tritt bis zu ihrer Eintragung als Kommanditisten in das Handelsregister sind sie als atypisch stille Gesellschafter mitunternehmerisch beteiligt. Mit der Eintragung wandelt sich die atypisch stille Beteiligung in eine Kommanditbeteiligung um, ohne dass es weiterer Rechtsakte bedarf. Zahlungen auf die atypisch stille Beteiligung gelten mit der Umwandlung als Zahlungen auf die Kommanditbeteiligung. Die Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags finden bereits für den Zeitraum ab Beitritt entsprechende Anwendung.

7. Nach Maßgabe von § 4 kann der Kommanditanteil eines Gründungskommanditisten erhöht und/oder können weitere Kommanditisten in die Gesellschaft aufgenommen werden.
8. Über die einmalige Verpflichtung zur Leistung des jeweiligen Kommanditanteils hinaus („Pflichteinlage“), ggf. zuzüglich Agio, übernehmen die Kommanditisten weder gegenüber den Gesellschaftern noch gegenüber Dritten weitere Zahlungs- und Nachschussverpflichtungen oder sonstige Haftungen, auch nicht als Ausgleichspflicht der Gesellschafter untereinander. Unberührt hiervon bleibt die gesetzliche Haftung der Kommanditisten gegenüber Gesellschaftsgläubigern.
9. Die Summe der übernommenen Kommanditanteile der Kommanditisten ist, unabhängig von deren tatsächlicher Erbringung, das Gesellschaftskapital der Gesellschaft.
10. Gründungskommanditisten dürfen ihren Kommanditanteil ganz oder teilweise treuhänderisch für Dritte halten.
11. Personen, die zum Zeitpunkt des Beitritts zum Treuhandvertrag über die US-amerikanische oder kanadische, japanische oder australische Staatsbürgerschaft verfügen, oder juristische oder natürliche Personen mit Sitz oder erstem Wohnsitz in den USA, Kanada, Japan oder Australien zu diesem Zeitpunkt dürfen sich weder als Kommanditisten noch als Treugeber von Kommanditisten an der Gesellschaft beteiligen.

#### **§ 4 Erhöhung des Gesellschaftskapitals und des Kommanditanteils der Treuhänderin, Aufnahme von Kommanditisten**

1. Das Gesellschaftskapital soll durch Erhöhung des Kommanditanteils der Treuhänderin um 9.150.000 € (nachfolgend „Emissionskapital“) auf 9.165.000 € (nachfolgend „Zielkapital“) erhöht werden. Mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin darf die Treuhänderin das Emissionskapital um weitere bis zu 50.000 € erhöhen. Die Treuhänderin ist entsprechend berechtigt, ihren Kommanditanteil – auch mehrfach – in Höhe des jeweils auf Grundlage des diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügten Treuhand- und Verwaltungsvertrags („Treuhandvertrag“) und der entsprechenden Beitrittserklärung von den jeweiligen Zeichnern („Treugeber“) gezeichneten Beteiligungsbetrages zu erhöhen, insgesamt jedoch höchstens in Höhe des Emissionskapitals. Das vorstehende Erhöhungsrecht ist befristet bis zum 14. Juni 2011. Die jeweilige Erhöhung des Kommanditanteils der Treuhänderin wird wirksam durch entsprechende Erklärung der Treuhänderin gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin; diese Erklärung kann auch mündlich erfolgen. Die geschäftsführende Kommanditistin ist von den Gesellschaftern unwiderruflich bevollmächtigt, diese Erklärung anzunehmen. Auf die Regelungen des Treuhandvertrags ist auch im Rahmen des Rechtsverhältnisses der Gesellschafter untereinander Rücksicht zu nehmen.
2. Der jeweils von einem Treugeber gezeichnete Beteiligungsbetrag muss mindestens 10.000 € betragen und muss in ganzen Zahlen durch 1.000 teilbar sein.

3. Mit der Erhöhung ihres Kommanditanteils gemäß § 4.1 erwirbt die Treuhänderin den jeweils erhöhenden Teil des Kommanditanteils in eigenem Namen und für Rechnung des jeweiligen Treugebers, für den sie fortan den anteiligen Kommanditanteil treuhänderisch hält und verwaltet. Soweit der Gesellschaftsvertrag und der Treuhandvertrag keine abweichenden Regelungen enthalten, sind Treugeber und Kommanditisten im Innenverhältnis einander gleichgestellt.
4. Die Verpflichtung der Treuhänderin zur Leistung der Bareinlage auf ihren jeweils erhöhten Kommanditanteil ist durch den jeweiligen Treugeber, für den sie ihren Kommanditanteil erhöht hat, zu erfüllen. Der Treuhandvertrag und dieser Gesellschaftsvertrag begründen insoweit ein eigenes Forderungsrecht der Gesellschaft gegenüber dem jeweiligen Treugeber. Die Treugeber haben ihre Pflichteinlage wie folgt einzuzahlen:
  - 20 % der übernommenen Pflichteinlage zuzüglich 3 % Agio auf die gesamte übernommene Pflichteinlage gemäß § 3.4 innerhalb einer Zahlungsfrist von zwei Wochen nach entsprechender Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin,
  - 80 % der übernommenen Pflichteinlage zum 13. Mai 2011.

Nach Ablauf der Zahlungsfrist ist die Gesellschaft berechtigt, auf fällige Einlagen Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB p.a. zu erheben. Die Treuhänderin ist auch namens der Gesellschaft ermächtigt, Treugeber zur Zahlung der Einlagen aufzufordern. Die Treuhänderin ist ferner berechtigt, Einzahlungsansprüche gegen die Treugeber nicht nur im eigenen Namen, sondern auch im Namen der Gesellschaft für diese geltend zu machen.

5. Tritt die Treuhänderin gem. § 3.3 des Treuhandvertrags wegen der Nichtzahlung einer Einlage durch einen Treugeber ganz oder teilweise von dem mit dem jeweiligen Treugeber geschlossenen Treuhandvertrag zurück oder macht ein Treugeber von seinem Widerrufsrecht Gebrauch, kann die Treuhänderin mit dem Teil ihres Kommanditanteils aus der Gesellschaft ausscheiden, für den sie gegenüber dem jeweiligen Treugeber den Widerruf bzw. der jeweilige Treugeber den Widerruf von seiner Beteiligung erklärt hat. Die Herabsetzung des Kommanditanteils wird mit entsprechender Erklärung der Treuhänderin gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin wirksam. Anstatt ihre Einlage gemäß den vorstehenden Sätzen herabzusetzen, kann die Treuhänderin während der Dauer des Erhöhungsrechts nach Ziffer 1 Satz 2 und danach aufschiebend bedingt auf die Zustimmung aller Kommanditisten bzw. Treugeber nach § 15.5 auch neue Treuhandverhältnisse in Höhe des fehlenden Betrages eingehen. Zur Abgabe der vorstehenden Erklärungen ist die Treuhänderin – soweit erforderlich – hiermit auch von der Gesellschaft und ihren übrigen Gesellschaftern unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ermächtigt.
6. Sollte die Gesellschaft und der Verkäufer in einem Nachtrag zum Kaufvertrag der in § 2.2 bezeichneten Immobilie (im Folgenden „Fondsimmobilie“) eine Erhöhung des Kaufpreises vereinbaren, weil der Generalmieter der Fondsimmobilie („Generalmieter“) einen Untermietvertrag mit einem Untermieter abschließt, bei dem eine Umsatzsteueroption nicht möglich ist und der Generalmieter oder der Untermieter hierfür an die Gesellschaft eine Kompensationszahlung leistet, kann das Emissionskapital nach § 4.1 mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin zusätzlich bis zu dem Betrag der Kaufpreiserhöhung („Erhöhungsbetrag“) erhöht werden. Die geschäftsführende Kommanditistin darf ihre Zustimmung zur Erhöhung des Emissionskapitals nach Satz 1 nur dann erteilen, wenn sich die Sicherheits- und Renditeposition der Gesellschaft hierdurch nicht verschlechtert. Das Erhöhungsrecht nach Satz 1 gilt nicht für eine Kaufpreiserhöhung im

Zusammenhang mit einem eventuellen Abschluss eines Untermietvertrags zwischen dem Generalmieter und der Sparda Bank.

- Ist das Gesellschaftskapital nicht bis zum 14. Juni 2011 gemäß § 4.1 bis zur Höhe des Zielkapitals erhöht worden, so ist die Buss Capital GmbH & Co. KG, Hamburg („Buss Capital“), oder ein von dieser benannter Dritter (zusammen „Platzierungsgarant“) berechtigt, bis zum 15. Juni 2011 der Gesellschaft als Kommanditist beizutreten. Der Betrag, um den der Platzierungsgarant der Gesellschaft als Kommanditist beitreten kann, entspricht der Differenz zwischen dem Emissionskapital und den bis zum 14. Juni 2011 vorliegenden, von der Treuhänderin angenommenen Beitrittserklärungen, für die die gesetzliche Widerrufsfrist abgelaufen ist. Soweit nach § 4.6 ein um den Erhöhungsbetrag erhöhtes Emissionskapital festgesetzt ist, ist für die Berechnung des Betrags nach Satz 2 das um den jeweiligen Erhöhungsbetrag erhöhte Emissionskapital maßgeblich.

### § 5 Beitritt der Treugeber als Kommanditisten zur Gesellschaft

- Die Treugeber können sich zunächst nur mittelbar über die Treuhänderin nach Maßgabe von § 4 und der Regelungen des Treuhandvertrags als Treugeber an der Gesellschaft beteiligen.
- Jeder Treugeber ist – jeweils zum Ende eines Kalenderhalbjahres – berechtigt, den auf ihn entfallenden treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteil im Wege der Sonderrechtsnachfolge von der Treuhänderin zu übernehmen und sich unmittelbar als Kommanditist der Gesellschaft in das Handelsregister eintragen zu lassen, sofern er vorher eine wirksame Handelsregistervollmacht nach § 5.3 erteilt hat. Die Übertragung der auf den Treugeber entfallenden Kommanditbeteiligung erfolgt ohne weitere Rechtsakte, sie ist aufschiebend bedingt durch den Tag seiner Eintragung als Kommanditist in das Handelsregister. Bei der erstmaligen Eintragung des Treugebers in das Handelsregister trägt die Fondsgesellschaft die Handelsregister- und Notarkosten, mit Ausnahme der Kosten der notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht, die stets von dem betreffenden Treugeber bzw. Kommanditisten zu tragen sind.
- Treugeber, die sich nach § 5.2 als Kommanditisten eintragen lassen wollen, sind verpflichtet, der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin – jeder für sich allein – zuvor auf eigene Kosten eine unwiderrufliche, über den Tod hinaus wirksame Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form zu erteilen. Diese hat eine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu enthalten und zu allen Anmeldungen zu berechtigen, insbesondere
  - Eintritt und Ausscheiden von Kommanditisten, auch des Vollmachtgebers;
  - Eintritt und Ausscheiden von persönlich haftenden Gesellschaftern;
  - Änderung der Beteiligungsverhältnisse, des Kapitals und der Ergebnisverteilung der Gesellschaft;
  - Änderung von Firma, Sitz und Zweck der Gesellschaft;
  - alle Umwandlungsvorgänge nach dem UmwG und vergleichbare strukturverändernde Maßnahmen;
  - Liquidation der Gesellschaft;
  - Löschung der Gesellschaft.

Die vorgenannte Handelsregistervollmacht ist in diesem Fall der geschäftsführenden Kommanditistin bzw. der Treuhänderin unverzüglich auf erstes Anfordern auszuhändigen.

### § 6 Gesellschafterkonten

- Für die Gesellschafter werden Kapitalkonten geführt. Die vereinbarten Pflichteinlagen werden auf dem Kapitalkonto I als festem Kapitalkonto gebucht. Die Salden sind unverzinslich. Nach dem Kapitalkonto I bemessen sich die Stimmrechte der Gesellschafter.
- Auf dem Kapitalkonto II (Erfolgssonderkonto) werden die Gewinn- und Verlustanteile eines jeden Gesellschafters verbucht. Die Erfolgssonderkonten gewähren keine Gesellschafterrechte; ihre Salden sind unverzinslich. Negative Salden begründen keine Forderungen gegenüber den Kommanditisten.
- Entnahmen werden auf dem Kapitalkonto II dann verbucht, wenn dieses Konto ein Guthaben zugunsten des Gesellschafters ausweist.
- Entnahmen und Einlagen werden im Übrigen auf dem Kapitalkonto III (gesonderte Entnahmekonten) eines jeden Gesellschafters verbucht. Ihre Salden sind unverzinslich. Negative Salden begründen keine Forderungen gegenüber den Kommanditisten.
- Das Agio ist zunächst als Kapitalrücklage zu verbuchen, die zum Ende des Geschäftsjahres, in der der jeweilige Gesellschafter beigetreten ist, aufzulösen ist.

### § 7 Geschäftsführung und Vertretung

- Zur Geschäftsführung ist im Innenverhältnis allein die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt und verpflichtet. Sie hat die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen. Geschäftsführungsaufgaben, die aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften oder aufgrund dieses Vertrags ausdrücklich der Komplementärin vorbehalten sind, bleiben unberührt.
- Zur Vertretung der Gesellschaft sind die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin, letztere aufgrund einer hiermit erteilten Vollmacht, jeweils einzeln berechtigt. Die geschäftsführende Kommanditistin und die Komplementärin sowie ihre jeweiligen Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB und von dem Wettbewerbsverbot des § 112 HGB befreit.
- Alle Geschäfte, die nach Art, Umfang oder Risiko den Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes überschreiten, bedürfen eines zustimmenden Beschlusses der Gesellschafter. Dies gilt insbesondere für:
  - Verfügungen, insbesondere Veräußerungen oder Belastungen, über die Fondsimmobilität;
  - Erwerb oder Beteiligung an anderen Immobilien als der Fondsimmobilität oder an anderen Grundstücken als jenem, auf dem die Fondsimmobilität steht, sowie Erwerb oder Beteiligung an grundstücksgleichen Rechten;
  - Aufgabe des Geschäftsbetriebs der Gesellschaft;
  - Erwerb oder Aufgabe einer Beteiligung an einem Unternehmen sowie Abschluss, Änderung oder Kündigung von Gesellschaftsverträgen, die die Gesellschaft betreffen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist;
  - Aufnahme von Krediten und Fremdmitteln jeder Art;
  - Bürgschaftsübernahmen, Eingehen von Wechselverbindlichkeiten, Garantien, Mithaftungen etc., die über den Rahmen des üblichen Geschäftsbetriebes hinausgehen;
  - die Gewährung von Darlehen;

- h) die Erteilung von Prokuren oder Generalvollmachten für die Gesellschaft;
  - i) Abschluss, Kündigung und Änderung von Anstellungs- und Mitarbeiterverträgen im Namen der Gesellschaft;
  - j) Erteilung von Pensions- und Versorgungszusagen und Gewährung von Tantiemen sowie die Erhöhung solcher Zusagen.
4. Die in § 7.3 genannten Einschränkungen beziehen sich nicht auf den Abschluss der im Finanz- und Investitionsplan vorgesehenen Verträge, den Abschluss von Mietverträgen für die Fondsimmoblie oder – soweit hierzu die Zustimmung der Gesellschaft erforderlich ist – die Zustimmung zum Abschluss von Untermietverträgen für die Fondsimmoblie durch den Generalmieter. Die in § 7.3 genannten Einschränkungen beziehen sich ferner nicht auf den Abschluss von Nachträgen zum Kaufvertrag für die Fondsimmoblie sowie auf die Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals im Zusammenhang der Erhöhung von Gesellschaftskapital unter den Prämissen des § 4.6. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, auch mit der Buss Group GmbH & Co. KG oder einem mit ihr nach §§ 15 ff AktG verbundenen Unternehmen einen Darlehensvertrag für die Aufnahme von Fremdkapital zu marktüblichen Konditionen zu schließen.
  5. Ferner ist die geschäftsführende Kommanditistin berechtigt, liquide Mittel als Termingeld oder in termingeldähnlichen Anlageformen anzulegen.
  6. In Not- und Eilfällen hat die geschäftsführende Kommanditistin das Recht und die Pflicht, unaufschiebbare Rechtsgeschäfte, die über den üblichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns auch ohne vorherige Zustimmung der Gesellschafter vorzunehmen. Hat die geschäftsführende Kommanditistin von diesem Recht Gebrauch gemacht, so hat sie die Gesellschafter, soweit deren Zustimmung notwendig gewesen wäre, unverzüglich zu unterrichten.
  7. Die Haftung der geschäftsführenden Kommanditistin ist – soweit gesetzlich zulässig – auf die Fälle von vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Vertrags- oder Gesetzesverletzungen beschränkt. Diese Haftungsbegrenzung gilt nicht für die Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten und ferner nicht für die Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit der Kommanditisten.
  8. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, Buss Capital all jene gesellschaftsbezogenen Daten zur Veröffentlichung zu übermitteln, die zur Darstellung der Gesellschaft im Rahmen der von dieser jährlich veröffentlichten Leistungsbilanz jeweils benötigt werden.

## § 8 Auskunfts-, Einsichts- und Widerspruchsrechte

1. Jedem Gesellschafter steht ein Auskunfts- und Einsichtsrecht im Umfang des § 166 HGB zu. Die Treugeber sind berechtigt, das ordentliche Kontrollrecht nach § 166 HGB selbst auszuüben.
2. Das Widerspruchsrecht der Kommanditisten/Treugeber nach § 164 HGB ist durch die Regelung des § 7.3 ersetzt. Dies gilt auch für die Treuhänderin.

## § 9 Gesellschafterversammlungen und -beschlüsse

1. Gesellschafterbeschlüsse können sowohl in Gesellschafterversammlungen als auch im Wege des schriftlichen Verfahrens getroffen werden. Es soll einmal jährlich innerhalb von zehn Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres

eine ordentliche Gesellschafterversammlung stattfinden, in der insbesondere über die Genehmigung des Jahresabschlusses sowie die Entlastung der geschäftsführenden Kommanditistin beschlossen wird. Es kann stattdessen auch eine schriftliche Beschlussfassung nach § 9.9 erfolgen. Die Gesellschafterversammlung ist durch die geschäftsführende Kommanditistin unter Mitteilung der Tagesordnung spätestens drei Wochen vor dem Versammlungstag einzuberufen. Die Ladungsfrist beginnt mit dem Tage der Absendung (Poststempel) des Einladungsschreibens. Die Einladung ist mittels einfachen Briefes an die der Gesellschaft zuletzt bekannt gegebene Anschrift des jeweiligen Gesellschafters zu senden und gilt spätestens drei Werktage nach Aufgabe zur Post als zugegangen.

2. Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung ist einzuberufen, wenn die geschäftsführende Kommanditistin dies für zweckmäßig hält oder Gesellschafter oder Treugeber, deren Kommanditanteile mindestens 10 % des gesamten Gesellschaftskapitals betragen, die Einberufung unter Angabe des Zweckes und der Tagesordnung gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich verlangen. Kommt die geschäftsführende Kommanditistin der Aufforderung nicht binnen zwei Wochen nach, sind die Gesellschafter bzw. Treugeber, die das Verlangen ordnungsgemäß erklärt haben, selbst zur Einberufung berechtigt. Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung kann auch bei Eilbedürftigkeit mit verkürzter Ladungsfrist von mindestens einer Woche einberufen werden. Für den Beginn der Ladungsfrist und den Zugang der Ladung gilt § 9.1.
3. Die Gesellschafter sind berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung durch die Treuhänderin, einen Mitgesellschafter oder einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden bzw. wirtschaftsprüfenden Berufe vertreten zu lassen. Die Treuhänderin kann sich in Bezug auf den für einen Treugeber gehaltenen Kommanditanteil durch den betreffenden Treugeber vertreten lassen, damit dieser das rechnerisch auf ihn entfallende Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung selbst ausüben kann. Weitere Bevollmächtigte können durch die Gesellschafterversammlung zugelassen werden. Stimmvollmachten sind schriftlich zu erteilen und sollen der geschäftsführenden Kommanditistin drei Tage vor der Durchführung der Gesellschafterversammlung zugehen.
4. Die Gesellschafterversammlung wird – soweit gesetzlich zulässig – von einem Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin, ersatzweise von einem von der geschäftsführenden Kommanditistin zu benennenden Dritten geleitet.
5. Über die Gesellschafterversammlung ist ein Protokoll zu führen, das von einem Protokollführer und dem Versammlungsleiter zu unterzeichnen ist. Der Protokollführer wird vom Versammlungsleiter bestimmt. Ein Ergebnisprotokoll ist ausreichend. Eine Kopie des Protokolls ist allen Gesellschaftern zu übersenden; es gilt als genehmigt, wenn nicht innerhalb von vier Wochen nach Aufgabe des Protokolls zur Post der geschäftsführenden Kommanditistin ein schriftlicher Widerspruch zugegangen ist. Über den Widerspruch entscheidet die nächste Gesellschafterversammlung.
6. Die Gesellschafterversammlung ist nur beschlussfähig, wenn mindestens 50 % des Gesellschaftskapitals anwesend oder vertreten ist (Quorum). Im Falle der Beschlussunfähigkeit ist anschließend eine zweite Versammlung mit dreiwöchiger Ladungsfrist unter Einhaltung der im Gesellschaftsvertrag vorgeschriebenen Form mit derselben Tagesordnung einzuberufen. Diese zweite Versammlung ist sodann ohne Rücksicht auf die Höhe des vertretenen Kapitals beschlussfähig. Hierauf ist in der Ladung besonders hinzuweisen.

7. Die Gesellschafter haben, soweit ihnen nicht durch Gesetz, diesen Gesellschaftsvertrag oder Gesellschafterbeschluss sonstige Gegenstände zur Beschlussfassung überwiesen sind, zu beschließen über:
- Zustimmung zu Maßnahmen der geschäftsführenden Kommanditistin gemäß § 7.3;
  - Feststellung des Jahresabschlusses;
  - abweichende Verwendung von Liquiditätsüberschüssen gem. § 14.3;
  - Entlastung der geschäftsführenden Kommanditistin;
  - Änderung des Gesellschaftsvertrags;
  - Auflösung der Gesellschaft;
  - Ausschluss von Gesellschaftern gem. § 16;
  - Bestellung eines anderen Liquidators als die geschäftsführende Kommanditistin gem. § 20.3
8. Vorbehaltlich der folgenden Bestimmungen fasst die Gesellschaft ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen gelten als nicht abgegeben. Ein Beschluss über die im Folgenden unter a) bis c) und e) angeführten Angelegenheiten bedarf einer 75%igen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, Beschlüsse nach d) bedürfen jedoch einer Mehrheit von 75% des insgesamt vorhandenen Kapitals. Änderungen des Gesellschaftsvertrags hinsichtlich der Aufgabenverteilung nach dem Gesellschaftsvertrag oder der hierfür vereinbarten Vergütungen bedürfen zusätzlich der Zustimmung der betroffenen Gründungsgesellschafter:
- Änderung des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft;
  - Zustimmung zu Maßnahmen der geschäftsführenden Kommanditistin gemäß § 7.3 a) bis d);
  - Auflösung der Gesellschaft;
  - Abweichende Verwendung von Liquiditätsüberschüssen gem. § 14.3;
  - Ausschluss von Gesellschaftern gem. § 16.
9. Werden Gesellschafterbeschlüsse im schriftlichen Verfahren getroffen, können auch Beschlüsse gefasst werden, über die gemäß § 9.1 grundsätzlich im Rahmen einer ordentlichen Gesellschafterversammlung beschlossen werden soll, sodass ordentliche Gesellschafterversammlungen entfallen können. In diesem Fall gilt § 9.3 entsprechend. Im Falle der schriftlichen Abstimmung hat die geschäftsführende Kommanditistin die Gesellschafter und die Treugeber schriftlich unter Mitteilung des Abstimmungsgegenstandes zur Erklärung über die Verfahrensweise und zur Stimmabgabe aufzufordern. Die schriftliche Stimmabgabe der Gesellschafter und Treugeber muss innerhalb von einem Monat nach Absendung der Aufforderung zur Abstimmung bei der geschäftsführenden Kommanditistin eingegangen sein. § 9.6 gilt entsprechend auch bei Durchführung des schriftlichen Verfahrens mit der Maßgabe, dass an die Stelle von mindestens 50 % des Gesellschaftskapitals eine Quote von 25 % des Gesellschaftskapitals tritt. Die Ergebnisse einer schriftlichen Abstimmung werden von der geschäftsführenden Kommanditistin geprüft, in einem Protokoll festgehalten und den Gesellschaftern durch Übersendung einer Kopie des Protokolls mitgeteilt.
10. Ist das schriftliche Verfahren eingeleitet und beantragen Gesellschafter oder Treugeber, die zusammen mehr als 10 % des Gesellschaftskapitals halten, bis eine Woche vor dem Ablauf der Frist nach § 9.9 die Abhaltung einer Gesellschaftsversammlung, so hat die geschäftsführende Kommanditistin eine Gesellschafterversammlung einzuberufen und das schriftliche Verfahren abzubrechen. Für die Einhaltung der Antragsfrist ist der Zugang des Antrags bei der geschäftsführenden Kommanditistin maßgeblich.
11. Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur binnen einer Ausschlussfrist von drei Monaten nach Empfang des Protokolls gem. § 9.5 bzw. § 9.9 durch Klage, die gegen die Gesellschaft zu richten ist, geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.
12. Je 1.000 € des Gesellschaftskapitals gewähren eine Stimme.
13. Die Treuhänderin ist berechtigt, ihr Stimmrecht entsprechend den anteiligen Kommanditanteilen ihrer Treugeber auszuüben („gespaltenes Stimmrecht“). Sie ist auch bevollmächtigt, das Stimmrecht nach Weisung der nach § 5 in das Handelsregister eingetragenen Kommanditisten auszuüben, soweit diese nicht selbst oder durch Bevollmächtigte das Stimmrecht ausüben. Soweit einzelne Anleger keine Weisungen erteilt haben, wird sie sich in dem Umfang ihrer Stimme enthalten. Die Treuhänderin nimmt in Höhe des von ihr gehaltenen Kapitalanteils auch dann an Versammlungen und Abstimmungen teil, wenn sie nicht für das gesamte Gesellschaftskapital, das sie vertritt, Weisungen erhalten hat.

#### § 10 Finanz- und Investitionsplan

- Investitionen der Gesellschaft erfolgen im Rahmen des Finanz- und Investitionsplans.
- Der Finanz- und Investitionsplan der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

Mittelverwendung	€	€	in % der Gesamtfinanzierung	in % des Kommanditkapitals
1. Kaufpreis der Immobilie		15.720.000	84,34 %	171,52 %
2. Vorsteuer ausgleich		200.000	1,07 %	2,18 %
3. Grunderwerbsteuer		557.200	2,99 %	6,08 %
4. Erwerbsnebenkosten		264.000	1,42 %	2,88 %
<b>Investitionssumme</b>		<b>16.741.200</b>	<b>89,82 %</b>	<b>182,66 %</b>
5. Objektauswahl, -prüfung und -akquisition		80.000	0,43 %	0,87 %
6. Gründungs- und Gesellschaftskostenkosten, Mittelverwendungskontrolle		69.500	0,37 %	0,76 %
7. Voraussichtl. nicht erstattungsfähige Umsatzsteuer		9.265	0,05 %	0,10 %
8. Finanzierungskosten		149.500	0,80 %	1,63 %
9. Finanzierungsvermittlung		125.000	0,67 %	1,36 %
10. Marketing und Kapitaleinwerbung inklusive Agio		915.000	4,91 %	9,98 %
11. Platzierungsgarantie		190.000	1,02 %	2,07 %
12. Konzeption und Prospekterstellung		150.000	0,80 %	1,64 %
13. Treuhandvergütung		50.000	0,27 %	0,55 %
14. Liquiditätsreserve		160.035	0,86 %	1,75 %
<b>Summe</b>		<b>18.639.500</b>	<b>100,00 %</b>	<b>203,38 %</b>
<b>Mittelherkunft</b>				
15. Hypothekendarlehen		9.200.000	49,36 %	100,38 %
16. Kommanditkapital				
Emissionskapital	9.150.000			
Buss Immobilien Management GmbH	10.000			
Buss Treuhand GmbH	5.000	9.165.000	49,17 %	100,00 %
17. Agio		274.500	1,47 %	3,00 %
<b>Summe</b>		<b>18.639.500</b>	<b>100,00 %</b>	<b>203,38 %</b>

## § 11 Jahresabschluss

- Die geschäftsführende Kommanditistin ist verpflichtet, für die Gesellschaft eine den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung entsprechende Buchführung zu unterhalten und innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss eines jeden Geschäftsjahres den Jahresabschluss aufzustellen. Die Kosten hierfür übernimmt die Gesellschaft.
- Der Jahresabschluss ist – sofern nicht gesetzlich vorgeschrieben, aber von der geschäftsführenden Kommanditistin für sinnvoll erachtet – durch einen von der geschäftsführenden Kommanditistin bestellten Wirtschaftsprüfer oder eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu prüfen und zu testieren. Die Kosten sind von der Gesellschaft zu tragen.
- Den Gesellschaftern sind Abschriften der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und des Anhangs spätestens mit der Einladung zu der Gesellschafterversammlung zu übersenden, die den Jahresabschluss genehmigen soll.
- Änderungen, die die Finanzverwaltung an den Positionen der Jahresabschlüsse im Rahmen steuerlicher Außenprüfungen vornimmt, gelten auch im Verhältnis der Gesellschafter untereinander.

## § 12 Vergütungen

- Die geschäftsführende Kommanditistin erhält ab dem Jahr 2010 für die Übernahme der Geschäftsführung eine Vergütung in Höhe von 5.000 € p.a. Die Vergütung ist am 31. Dezember eines jeden Jahres zur Zahlung fällig. Sie erhöht sich jährlich um 2,25 % gegenüber dem Vorjahresniveau, erstmals zum 1. Januar 2012. Ferner hat sie Anspruch auf Erstattung ihrer im Rahmen der Geschäftsführung aufgewendeten Sach- und Personalkosten mit Ausnahme des Geschäftsführergehaltes.
- Die Komplementärin erhält ab dem Jahr 2010 für die Übernahme der persönlichen Haftung eine Vergütung in Höhe von 5.000 € p.a. Die Vergütung ist am 31. Dezember eines jeden Jahres zur Zahlung fällig. Sie erhöht sich jährlich um 2,25 % gegenüber dem Vorjahresniveau, erstmals zum 1. Januar 2012.
- Die Treuhänderin erhält für ihre auch im Interesse der Gesellschaft liegenden Tätigkeiten, zu deren Übernahme sie in einem gesonderten Geschäftsbesorgungsvertrag beauftragt wird, von der Gesellschaft folgende Vergütungen:
  - Die Treuhänderin erhält für ihre im Rahmen der Zeichnungsphase zu erbringende Treuhandstätigkeit, insbesondere jene im Zusammenhang

mit dem Beitritt der Treugeber, eine einmalige Vergütung in Höhe von 50.000 €. Diese Vergütung wird fällig bei Abschluss der Kapitaleinwerbung, spätestens jedoch am 31. Dezember 2010. Teilbeträge können bereits vorher auf das gezeichnete Kommanditkapital der Gesellschaft abgerechnet werden, soweit es die Liquidität der Gesellschaft erlaubt.

- b) Für die Übernahme der laufenden Verwaltung der Beteiligungen der Anleger – unabhängig davon, ob diese Treugeber oder Kommanditisten sind – erhält die Treuhänderin im Jahr 2011 eine pauschale Vergütung von 12.500 €, ab dem 1. Januar 2012 beträgt die Vergütung 0,3 % des insgesamt gezeichneten Gesellschaftskapitals abzgl. des von der geschäftsführenden Kommanditistin und der Treuhänderin auf eigene Rechnung gehaltenen Kommanditkapitals p.a. Die Vergütung ist halbjährlich zum 30. Juni und 31. Dezember jeden Jahres zur Zahlung fällig. Der Vergütungsanspruch endet mit dem Ende der Liquidation der Gesellschaft. Die Treuhandvergütung erhöht sich jährlich um 2,25 % gegenüber dem Vorjahresniveau, erstmals zum 1. Januar 2013.
  - c) Als Abgeltung für den erhöhten Aufwand in der Liquidationsphase erhält die Treuhänderin eine zusätzliche Vergütung in Höhe von 0,25 % des Nettoverkaufserlöses (zzgl. Umsatzsteuer) der Fondsimmoblie. Diese Vergütung wird fällig zwei Wochen vor dem Zeitpunkt, an dem die Liquiditätsüberschüsse an die Gesellschafter/Treugeber ausgeschüttet werden sollen.
4. Die mit der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin wirtschaftlich verbundene Buss Capital wird für die unten stehenden Tätigkeiten nach Maßgabe des für die jeweilige Tätigkeit gesondert abgeschlossenen Geschäfts- oder Dienstleistungsvertrags vergütet:
    - a) Beratung und Betreuung der Gesellschaft in der Gründungsphase, Aufbereitung der wirtschaftlichen Eckdaten der Gesellschaft und Mitwirkung bei der Erstellung eines Verkaufsprospekts;
    - b) Vermittlung der für die Fondsimmoblie benötigten Fremdfinanzierung;
    - c) Auswahl, Prüfung und Akquisition der Fondsimmoblie;
    - d) Platzierung des Emissionskapitals einschließlich der dazu gehörenden Werbe- und Vertriebsmaßnahmen;
    - e) Führen der laufenden Buchhaltung, Erstellung des Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft sowie die Abwicklung ihres Zahlungsverkehrs;
    - f) Abgabe der Platzierungsgarantie.
  5. Die vorgenannten Vergütungen sind im Verhältnis der Gesellschafter zueinander als Aufwand zu behandeln. Sie verstehen sich zuzüglich etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer.

### § 13 Ergebnisverteilung, Gewinnvorab

1. An einem Gewinn sowie an einem Verlust der Gesellschaft nach Berücksichtigung der Vergütungen gemäß § 12 nehmen die Kommanditisten/Treugeber vorbehaltlich der § 13.2 und § 13.3 im Verhältnis ihrer Kommanditeinlagen gemäß Kapitalkonten I teil. Verlustanteile werden den Gesellschaftern/Treugebern auch insoweit zugerechnet, als diese ihre Kommanditanteile übersteigen. Die gesetzlichen Vorschriften über die Haftungsbeschränkung der Kommanditisten bleiben unberührt.
2. Um insgesamt eine ergebnis- und vermögensmäßige Gleichstellung aller Kommanditisten in der Investitionsphase zu erreichen, gilt für alle Gesellschafter Folgendes:
  - a) Etwaige Verluste werden zunächst den beitretenden Gesellschaftern in dem Umfang anteilig zugewiesen, in dem im Zeitpunkt ihres Beitritts die zeitlich vorher eingetretenen Gesellschafter Verluste der

Gesellschaft zugewiesen bekommen hatten. Nach Allokation dieser Beträge werden weitere Verluste auf die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Kapitalanteile verteilt. Sofern die Verluste nicht ausreichen, um alle Gesellschafter gleichzustellen, sind später anfallende Gewinne den Gesellschaftern, denen höhere Verluste zugerechnet wurden, solange vorab zuzurechnen, bis alle Gesellschafter ergebnismäßig gleichgestellt sind.

- b) Im Anschluss an die erfolgte ergebnismäßige Gleichstellung aller Gesellschafter gem. § 13.2 a) werden etwaige Gewinne der Gesellschaft den Gesellschaftern jeweils in dem Umfang vorab zugerechnet, wie die von ihnen empfangenen Liquiditätsausschüttungen gem. § 14 zum Zeitpunkt des entsprechenden Jahresabschlusses die empfangenen Liquiditätsausschüttungen anderer Gesellschafter übersteigen. Sind den betreffenden Gesellschaftern in Höhe der insgesamt von ihnen empfangenen überschießenden Liquiditätsausschüttungen erst einmal vorab Gewinne zugewiesen worden, so werden alle weiteren Gewinne den Gesellschaftern entsprechend ihrer Kapitalanteile zugewiesen.

Eine Gleichstellung entsprechend den vorstehenden Bestimmungen erfolgt sowohl hinsichtlich des handelsrechtlichen Gesamthandsergebnisses als auch – soweit möglich – des steuerlichen Gewinnanteils am Gesamthandsergebnis.

3. Die geschäftsführende Kommanditistin erhält im Rahmen der Verteilung des Veräußerungsgewinns der Fondsimmoblie einen Gewinnvorab in Höhe von 10 % des Betrages, um den die insgesamt in der Liquidation geleisteten Auszahlungen an die Kommanditisten/Treugeber den Betrag von 110 % des Kommanditkapitals der Gesellschaft übersteigen, zzgl. etwaiger Umsatzsteuer.

### § 14 Entnahmen/Auszahlungen

1. Der verfügbare Liquiditätsüberschuss der Gesellschaft soll jeweils für das vorangegangene Kalenderhalbjahr nachschüssig – im Januar und Juli –, erstmals für das zweite Halbjahr 2011 an die Kommanditisten bzw. Treugeber im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I ausgeschüttet werden. Kommanditisten bzw. Treugebern steht der Liquiditätsüberschuss zeitanteilig (berechnet ab Tag des vollständigen Zahlungseingangs auf dem Konto der Gesellschaft auf der Basis von 365 Tagen pro Kalenderjahr), bezogen auf ihre Kommanditeinlage ab dem 15. Juni 2011, zu.
2. „Verfügbare Liquiditätsüberschuss“ sind sämtliche in einem Halbjahr eingehende Einnahmen der Gesellschaft abzüglich
  - a) den Betriebsausgaben der Gesellschaft einschließlich aller im Rahmen dieses Gesellschaftsvertrags an die Komplementärin, die geschäftsführende Kommanditistin und die Treuhänderin zu zahlenden Vergütungen;
  - b) sämtlichen Beträgen, die die Gesellschaft auf eine von ihr aufgenommene Fremdfinanzierung zu leisten hat;
  - c) den Aufwendungen für Investitionen und sonstigen Ausgaben der Gesellschaft;
  - d) des Betrags des Gewinnvorabs nach § 13.3;
  - e) des Betrags, der nach dem Ermessen der geschäftsführenden Kommanditistin als Betriebsmittel und/oder Liquiditätsreserve erforderlich und angemessen ist.
3. Entnahmen über die in § 14.1 geregelten Ausschüttungen bzw. Entnahmen hinaus sind nur in Form von Auszahlungen nach Feststellung der Bilanz und Beschlussfassung durch die Gesellschafter gemäß § 9.7 c) zulässig.

### § 15 Übertragung und Belastung von Gesellschaftsanteilen

1. Kommanditisten können ihren Kommanditanteil ohne Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin ganz oder teilweise auf Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, in gerader Linie Verwandte und Mitgesellschafter übertragen. Alle solchen Übertragungen des Kommanditanteils werden erst wirksam, wenn sie vom Verfügenden und vom Verfügungsempfänger gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin schriftlich angezeigt werden. Die geschäftsführende Kommanditistin kann eine Abschrift der Vereinbarungen zwischen dem Verfügenden und dem Verfügungsempfänger verlangen.
2. Außer in den Fällen des § 5.1 oder 15.1 bedarf die wirksame Übertragung eines Kommanditanteils oder sonstige Verfügungen hierüber der Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Ein wichtiger Grund ist insbesondere anzunehmen, wenn der Gesellschaft fällige Ansprüche gegen den verfügungswilligen Kommanditisten zustehen, wenn der Kommanditanteil auf einen mit der Gesellschaft, Buss Capital oder der Treuhänderin im Wettbewerb stehenden Dritten (oder dessen Mitarbeiter) übertragen werden soll oder wenn die Übertragung des Kommanditanteils dazu führt, dass ein Kommanditist – ggf. zusammen mit ihm nahe stehenden Personen – mehr als 10 % des Gesellschaftskapitals hält.
3. Eine Übertragung oder Belastung ist nur möglich, wenn der übertragene bzw. belastete Kommanditanteil mindestens 10.000 € beträgt und ein höherer Betrag in ganzen Zahlen durch 1.000 teilbar ist. Über Ausnahmen entscheidet die geschäftsführende Kommanditistin nach ihrem Ermessen.
4. Der übertragende Kommanditist stellt die Gesellschaft von eventuell durch die Übertragung entstehenden steuerlichen Nachteilen frei. Im Fall des § 15.2 kann die geschäftsführende Kommanditistin ihre Zustimmung davon abhängig machen, dass der Kommanditist und der Erwerber die Gesellschaft gesamtschuldnerisch von eventuell durch die Übertragung entstehenden steuerlichen Nachteilen freistellen. Als steuerlicher Nachteil in diesem Sinne ist insbesondere ein etwaiger gegenwärtiger oder künftiger Gewerbesteuermehraufwand anzusehen.
5. Übertragungen von Gesellschaftsanteilen sollen grundsätzlich mit wirtschaftlicher Wirkung zum Schluss oder zum Beginn eines Geschäftsjahres erfolgen. Geschieht dies nicht, haben der verfügende Kommanditist und der durch die Verfügung Begünstigte den hierdurch entstehenden Mehraufwand als Gesamtschuldner zu tragen.
6. Der übertragende Kommanditist und der Erwerber (als Gesamtschuldner) stellen die Gesellschaft von allen Kosten frei, die dieser durch die Übertragung entstehen.

### § 16 Ausschluss eines Gesellschafters

1. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt und von den übrigen Gesellschaftern bevollmächtigt, einen Gesellschafter aus der Gesellschaft auszuschließen, wenn ein wichtiger Grund im Sinne der §§ 140, 133 HGB vorliegt. Als wichtiger Grund im Sinne von Satz 1 gilt insbesondere, wenn
  - a) der Gesellschafter trotz Mahnung und Setzung einer Nachfrist von zwei Wochen seine Einlagepflicht nach § 4.4 gegenüber der Gesellschaft nicht erfüllt oder die Vollmacht nach § 5.3 nicht vorlegt;
  - b) der Gesellschafter Auflösungsklage erhebt;

- c) ein Gläubiger des Gesellschafters aufgrund eines nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titels den Kommanditanteil pfändet und die Pfändung nicht innerhalb von 30 Tagen aufgehoben wird;
- d) über das Vermögen des Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird.

Die geschäftsführende Kommanditistin ist jedoch berechtigt, beim Vorliegen eines wichtigen Grundes, die Gesellschafter über den Ausschluss eines Gesellschafters mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen beschließen zu lassen.

2. Statt dem Ausschluss kann die Verpflichtung des betroffenen Gesellschafters beschlossen werden, seinen Kommanditanteil gegen Zahlung des Abfindungsguthabens nach § 19 ganz oder teilweise auf eine im Beschluss zu benennende, zur Übernahme bereite Person zu übertragen.
3. Die vorgenannten Ausschlussgründe gelten entsprechend, wenn sie in der Person eines Treugebers eintreten. In diesem Falle scheidet die Treuhänderin mit dem entsprechenden Kommanditanteil anteilig aus. Sie ist jedoch berechtigt, den betreffenden Teil ihres Kommanditanteils durch Eingehung neuer Treuhandvereinbarungen mit weiteren Treugebern aufrechtzuerhalten. § 4.5 bleibt unberührt.
4. Der jeweilige Ausschluss erfolgt durch einen von der geschäftsführenden Kommanditistin dem auszuschließenden Gesellschafter mitzuteilenden Gesellschafterbeschluss, wobei der betroffene Kommanditist/Treugeber bei der Beschlussfassung kein Stimmrecht hat. Handelt es sich um den anteiligen Ausschluss der Treuhänderin, stimmt sie nur mit dem betroffenen Anteil nicht mit. Der Beschluss über den Ausschluss wird mit der Mitteilung an den betroffenen Gesellschafter wirksam, wobei jeder der übrigen Gesellschafter berechtigt ist, dem betroffenen Gesellschafter seinen Ausschluss mitzuteilen. Der Beschluss ist solange als wirksam zu behandeln, bis seine Unwirksamkeit rechtskräftig festgestellt ist.

### § 17 Dauer der Gesellschaft, Kündigung

1. Jeder Gesellschafter kann die Gesellschaft mit einer Frist von einem Jahr zum Jahresende ordentlich kündigen, erstmals zum 31. Dezember 2022. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt.
2. Jede Kündigung eines Gesellschafters ist gegenüber der geschäftsführenden Kommanditistin zu erklären und bedarf der Form des eingeschriebenen Briefes mit Rückschein. Die Kündigung der geschäftsführenden Kommanditistin ist gegenüber der Komplementärin durch einfachen Brief zu erklären. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung ist der jeweilige Eingang beim Empfänger maßgebend.
3. Der kündigende Gesellschafter scheidet mit Ablauf der Kündigungsfrist aus der Gesellschaft aus.
4. Kündigt ein Treugeber wirksam den Treuhand- und Verwaltungsvertrag, kann die Treuhänderin ihrerseits den Gesellschaftsvertrag jederzeit in Höhe des anteilig auf den jeweiligen Treugeber entfallenden Kommanditanteils kündigen.
5. Kündigt die Treuhänderin ein Treuhandverhältnis wirksam aus wichtigem Grund, so gilt dieses zugleich als Kündigung aus wichtigem Grund gegenüber der Gesellschaft, gerichtet auf Teilkündigung des entsprechenden

Anteils ihres Kommanditanteils. Das Recht der Treuhänderin zur Kündigung gegenüber der Gesellschaft unterliegt jeweils den im Treuhandvertrag mit den Treugebern vereinbarten Beschränkungen.

### § 18 Tod eines Kommanditisten

1. Scheidet ein Kommanditist durch Tod aus, so wird die Gesellschaft mit seinen Erben als Kommanditisten fortgesetzt. Die Erben haben die Rechtsnachfolge grundsätzlich durch Vorlage einer Ausfertigung des Erbscheines nachzuweisen. Die Gesellschaft kann auf die Vorlage einer Ausfertigung des Erbscheines verzichten, wenn ihr solche Dokumente vorgelegt werden, die für den Nachweis der Rechtsnachfolge im Handelsregister ausreichen. Sie darf dann denjenigen, der in diesen Dokumenten als Erbe bezeichnet ist, als Berechtigten ansehen, ihn also auch verfügen lassen und mit befreiender Wirkung an ihn leisten. Dies gilt nicht, wenn sie aufgrund der ihr vorgelegten Unterlagen berechnete Zweifel an der Berechtigung des dort Genannten hat. Werden der Gesellschaft ausländische Urkunden zum Nachweis der Erbfolge, des Erbrechts oder der Verfügungsbefugnis vorgelegt, so ist die persönlich haftende Gesellschafterin bzw. der Treuhänder berechtigt, auf Kosten dessen, der seine Berechtigung auf diese ausländischen Urkunden stützt, diese übersetzen zu lassen und/oder ein Rechtsgutachten im Hinblick auf die Rechtsfolgen der vorgelegten Urkunden einzuholen.
2. Mehrere Erben haben zur Ausübung ihrer Gesellschafterrechte bis zur vollständigen Abwicklung der Auseinandersetzung über den vererbten Kommanditanteil einen gemeinsamen schriftlich bevollmächtigten Vertreter zu bestellen, der auch zur Entgegennahme von Ausschüttungen zu ermächtigen ist. Ein Vertreter ist auch dann zu benennen, wenn kleinere Beteiligungen als die Mindestbeteiligung nach § 4.2 entstehen. Für die Bestellung eines Bevollmächtigten haben die Erben ihre Erbeneigenschaft nachzuweisen. Solange ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt ist und Handelsregistervollmachten der Erben nicht bei der geschäftsführenden Kommanditistin vorliegen oder die Legitimation des oder der Erben nicht erfolgt ist, ruhen die Rechte aus dem Kommanditanteil und Ausschüttungen werden zinslos einbehalten. Über Gewinnansprüche kann weder durch Entnahme noch durch Abtretung verfügt werden. Bestimmen die Erben oder Vermächtnisnehmer einen Dritten als ihren Vertreter, so ist auf ihn § 9.3 entsprechend anzuwenden.
3. Hat der verstorbene Gesellschafter die Testamentsvollstreckung über seinen Kommanditanteil angeordnet, so nimmt der Testamentsvollstrecker auch alle Rechte und Pflichten der Erben oder Vermächtnisnehmer aus diesem Vertrag wahr.
4. Alle Kosten, die der Gesellschaft durch den Erbfall entstehen, einschließlich Handelsregisterkosten, tragen die Erben, die den Kommanditanteil erben.
5. Die Übertragung eines Kommanditanteiles auf der Grundlage eines Vermächtnisses erfolgt nach § 15.

### § 19 Ausscheiden, Abfindung

1. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Verbleibt nur noch ein Gesellschafter, so geht das Vermögen der Gesellschaft ohne Liquidation mit Aktiven und Passiven und dem Recht, die Firma fortzuführen, auf diesen über.
2. Der ausgeschiedene Gesellschafter erhält eine Abfindung, für deren Höhe und Bezahlung gilt:

- a) Die Abfindung ist aufgrund einer Auseinandersetzungsbilanz auf den Tag des Ausscheidens, wenn dieser dem Bilanzstichtag entspricht, andernfalls auf den letzten Bilanzstichtag vor dem Ausscheiden des Gesellschafters zu ermitteln, in der die stillen Reserven der Gesellschaft und eventuelle Auszahlungen zwischen dem letzten Bilanzstichtag und dem Tag des Ausscheidens zu berücksichtigen sind. Einigen die Parteien sich nicht über den Wertansatz einzelner Vermögensgegenstände der Gesellschaft, insbesondere den Wert der Fondsimmoblie, werden diese verbindlich durch einen auf Antrag einer der Parteien von der Handelskammer Hamburg zu bestellenden Schiedsgutachter festgelegt. Die Gesellschaft und der ausscheidende Kommanditist tragen die Kosten des Schiedsgutachters jeweils zur Hälfte.
  - b) Die Abfindung ist in acht gleichen Halbjahresraten zu bezahlen. Die erste Rate wird sechs Monate nach dem Tag des Ausscheidens fällig. Steht zu diesem Zeitpunkt die Höhe der Abfindung noch nicht fest, so ist eine von der Gesellschaft zu bestimmende angemessene Abschlagszahlung zu leisten. Die Abfindung ist ab dem Tag des Ausscheidens mit zwei Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz des § 247 BGB p.a. zu verzinsen. Die aufgelaufenen Zinsen sind mit jeder Rate zu bezahlen. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Abfindung ganz oder teilweise früher zu bezahlen. Die Gesellschaft hat weiterhin das Recht, Zahlungstermine auf die Abfindung auszusetzen, wenn die jeweils aktuelle Liquiditätslage der Gesellschaft derartige Zahlungen nicht zulässt. Gleichfalls hat die Gesellschaft das Recht, Zahlungen auszusetzen, wenn die jeweils aktuelle bzw. künftige Liquiditätslage durch solche Zahlungen in wesentlichem Maße negativ beeinflusst wird, insbesondere wenn dadurch der zukünftige Kapitaldienst gefährdet werden würde oder die Gesellschaft zusätzliche Kredite in Anspruch nehmen müsste.
3. Am Gewinn oder Verlust, der sich aus den am Tag des Ausscheidens schwebenden Geschäften ergibt, nimmt der Ausgeschiedene nicht teil, soweit diese Ergebnisse nicht schon in dem für die Abfindung maßgebenden Jahresabschluss berücksichtigt sind; desgleichen nicht am Gewinn oder Verlust des laufenden Geschäftsjahres, wenn der Tag des Ausscheidens nicht mit einem Bilanzstichtag zusammenfällt.
  4. Der ausgeschiedene Gesellschafter kann weder Sicherheitsleistung für Gesellschaftsverbindlichkeiten noch Befreiung von diesen Verbindlichkeiten verlangen.
  5. Nachträgliche Änderungen der Jahresabschlüsse für die Zeit bis zum Ausscheiden des Gesellschafters lassen seine Abfindung nach § 19.2 unberührt.
  6. Die vorstehenden Vorschriften gelten entsprechend, wenn die Treuhänderin für einen Treugeber ihre Kommanditeinlage anteilig herabsetzt und insoweit aus der Gesellschaft ausscheidet.

### § 20 Auflösung der Gesellschaft

1. Die Gesellschaft wird außer den sonst im Gesellschaftsvertrag genannten Fällen aufgelöst, wenn die Gesellschafter dies mit 75 % der abgegebenen Stimmen beschließen.
2. Die Liquidation ist nach den gesetzlichen Bestimmungen vorzunehmen, es sei denn, dass die Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen eine andere Art der Abwicklung beschließen.
3. Wird die Gesellschaft aufgelöst, so ist die geschäftsführende Kommanditistin Liquidatorin. Die Kommanditisten können durch Beschluss mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen einen anderen Liquidator bestellen.

## § 21 Schlussbestimmungen

1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform oder der Protokollierung eines Gesellschafterbeschlusses. Die Schriftformvereinbarung kann nur durch eine Änderung des Gesellschaftsvertrags aufgehoben werden.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam oder unanwendbar sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke befinden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen oder unanwendbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung treten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Gesellschafter gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrags gewollt haben würden, wenn sie den Punkt bedacht hätten.
3. Die Kosten dieses Vertrags und der notwendigen Registereintragungen trägt die Gesellschaft.
4. Gerichtsstand ist Hamburg.

Hamburg, den 16. Juni 2010

gez. Stefan Krueger  
Buss Treuhand GmbH

gez. Peter Kallmeyer  
Buss Immobilienfonds Management GmbH

gez. Peter Kallmeyer  
Buss Immobilienfonds 2 Verwaltung GmbH

# Treuhand- und Verwaltungsvertrag

(Anlage 1 zum Gesellschaftsvertrag der Buss Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG)

Zwischen der

**Buss Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG**

(nachstehend „Fondsgesellschaft“ genannt)

und der

**Buss Treuhand GmbH**

(nachstehend „Treuhanderin“ genannt)

und dem

**Unterzeichner der Beitrittserklärung zur (mittelbaren) Beteiligung an der Buss Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG**

(nachstehend „Treugeber“ genannt)

wird nachfolgender Treuhand- und Verwaltungsvertrag abgeschlossen:

## Präambel

Die Treuhanderin ist nach § 4.1 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft (nachfolgend „Gesellschaftsvertrag“) berechtigt, ihren Kommanditanteil an der Fondsgesellschaft für Dritte (nachfolgende „Treugeber“) um bis zu 9.150.000 € (nachfolgend „Emissionskapital“), jeweils zzgl. 3 % Agio, auf 9.155.000 € zu erhöhen. Mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft darf die Treuhanderin das Emissionskapital um weitere bis zu 50.000 € erhöhen. Ferner kann sie das Emissionskapital nach Maßgabe von § 4.6 mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft erhöhen. Der Treugeber ist nach dem Gesellschaftsvertrag berechtigt, den auf ihn entfallenden treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil im Wege der Sonderrechtsnachfolge zu übernehmen und sich unmittelbar als Kommanditist der Gesellschaft (nachfolgend „Direktkommanditist“) in das Handelsregister eintragen zu lassen. Treugeber sowie Direktkommanditisten werden nachfolgend zusammen Anleger genannt.

## § 1 Abschluss des Treuhandvertrags

1. Dieser Treuhand- und Verwaltungsvertrag (im Folgenden „Treuhandvertrag“) wird durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den jeweiligen Treugeber und die Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhanderin geschlossen. Der Treugeber verzichtet auf den Zugang der Annahmeerklärung. Die Treuhanderin wird den Treugeber jedoch unverzüglich über die Annahme seiner Beitrittserklärung in Textform informieren.
2. Mit dem Zustandekommen dieses Treuhandvertrags wird die Treuhanderin beauftragt, nach Maßgabe der Beitrittserklärung, dieses Vertrags und des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft ihren Kommanditanteil in Höhe der gezeichneten Pflichteinlage (Beteiligungsbetrag) des Treugebers zu erhöhen. Die entsprechend in das Handelsregister einzutragende Haftsumme

beträgt jeweils 10 % des von dem jeweiligen Treugeber übernommenen Beteiligungsbetrags.

## § 2 Treuhandverhältnis

1. Die Treuhanderin ist verpflichtet, sich nach außen im eigenen Namen, im Innenverhältnis aber im Auftrag und für Rechnung des Treugebers nach Maßgabe dieses Vertrags und des Gesellschaftsvertrags an der Fondsgesellschaft in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Betrags zu beteiligen. Sie hat den übernommenen Kommanditanteil uneigennützig zu verwalten und übt die Rechte und Pflichten des Treugebers nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags sowie unter Berücksichtigung auch der gemeinschaftlichen Interessen aller Anleger nach pflichtgemäßem Ermessen aus. Für Direktkommanditisten übernimmt sie die Verwaltung der Beteiligung nach Maßgabe dieses Vertrags und des Gesellschaftsvertrags.
2. Das Rechtsverhältnis zwischen der Treuhanderin und dem Anleger sowie zwischen den Anlegern untereinander regelt sich nach den Vorschriften dieses Treuhandvertrags sowie den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags in entsprechender Anwendung, und zwar auch insoweit, als ein besonderer Verweis auf die Rechte und Pflichten der Anleger und der Treuhanderin in dem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich erfolgt. Eine Abschrift des Gesellschaftsvertrags ist dem Anleger vor Abschluss dieses Vertrags ausgehändigt worden. Dieser Treuhandvertrag ist fester Bestandteil des Gesellschaftsvertrags.
3. Die Treuhanderin ist berechtigt, sich für eine Vielzahl von Treugebern an der Fondsgesellschaft zu beteiligen, wie sie auch berechtigt ist, sich als Treuhanderin für Dritte an weiteren Gesellschaften zu beteiligen. Die Treuhanderin ist weiterhin berechtigt, Kommanditeinlagen für eine Vielzahl von Direktkommanditisten zu verwalten.

4. Die Treuhänderin wird die Beteiligung des Treugebers zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugeber nach außen als einheitliche Beteiligung halten. Sie wird in das Handelsregister als Kommanditist der Fondsgesellschaft eingetragen und tritt nach außen im eigenen Namen auf. Sie vertritt den Treugeber insbesondere in den Gesellschafterversammlungen und übt sein Stimmrecht unter Berücksichtigung seiner Interessen und Weisungen aus.
  5. Im Innenverhältnis ist der Treugeber so zu stellen, als ob er mit dem eingezahlten Kommanditanteil, den die Treuhänderin gemäß Beitrittserklärung und Treuhandvertrag anteilig für ihn hält, unmittelbar Kommanditist geworden wäre. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Vermögen und Ergebnis der Fondsgesellschaft sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte, insbesondere für Stimmrechte und das Recht zur Teilnahme an Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft. Der Treugeber nimmt am Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft teil und trägt entsprechend in Höhe seiner Beteiligung das anteilige wirtschaftliche Risiko wie ein im Handelsregister eingetragener Kommanditist. Insbesondere hat die Treuhänderin dem Treugeber alles herauszugeben und ihm unverzüglich weiterzuleiten, was sie in Ausübung dieses Vertrags für ihn erlangt, beispielsweise Ausschüttungen und Auszahlungen, das Auseinandersetzungsguthaben, einen Liquidationserlös und alle sonstigen Ergebnisse, die auf die Beteiligung des Treugebers an der Fondsgesellschaft entfallen.
  6. Die Treuhänderin wird von der Fondsgesellschaft beschlossene Auszahlungen, die zu einer Reduzierung des Kapitalkontos II des Treugebers (gemäß § 6.2 und § 6.3 Gesellschaftsvertrag) unter den Stand der auf ihn anteilig entfallenden Haftsumme führen würden, abgesehen von den Schlussauszahlungen bei Liquidation der Fondsgesellschaft nur dann für den Treugeber in Empfang nehmen und an diesen weiterleiten, wenn dieser zuvor als Kommanditist im Handelsregister eingetragen worden ist. Andernfalls werden die nicht ausgezahlten Zahlungsbeträge von der Fondsgesellschaft auf einem Treuhandkonto verwahrt, welches von der Treuhänderin verwaltet wird. Die Zinserträge stehen den Treugebern als Vorabgewinn zu. Die Treuhänderin erhält 1 % p. a. der nicht weitergeleiteten Auszahlungsbeträge als Verwaltungsentgelt.
  7. Die sich aus der Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich die Treugeber.
  8. Die Treuhänderin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
  9. Die Treuhänderin hat das Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten.
  10. Durch diesen Vertrag wird keine Gesellschaft der Treugeber untereinander begründet.
3. Kommt der Treugeber trotz Mahnung und Nachfristsetzung mit Ausschlussandrohung durch die Treuhänderin seiner Zahlungsverpflichtung nicht oder nicht in voller Höhe nach, ist die Treuhänderin berechtigt, von dem mit ihm geschlossenen Treuhandvertrag ganz oder teilweise zurückzutreten. Bei der Entscheidung über den Rücktritt hat sich die Treuhänderin – soweit zulässig und zumutbar – nach den Weisungen der geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft zu richten. Tritt die Treuhänderin ganz oder teilweise vom Treuhandvertrag zurück, so ist sie berechtigt, den Treugeber innerhalb von vier Wochen nach Ablauf der vorerwähnten Nachfrist durch schriftliche Mitteilung von der Beteiligung an der Fondsgesellschaft auszuschließen. Im Fall des Ausschlusses nach vorstehendem Satz ist die Treuhänderin nach ihrer Wahl berechtigt, den Treugeber entweder entsprechend § 19 Gesellschaftsvertrag abzufinden oder in Höhe der bereits von ihm geleisteten Zahlungen auszuzahlen, jeweils abzgl. der bisher entstandenen Kosten. Tritt die Treuhänderin teilweise vom Treuhandvertrag zurück, so ist sie berechtigt, den für den Treugeber gehaltenen Kommanditanteil auf den von diesem geleisteten Betrag herabzusetzen. Bei Abgabe der vorstehenden Erklärungen handelt die Treuhänderin – soweit erforderlich – auch namens und in Vollmacht der Fondsgesellschaft und ihrer Gesellschafter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB.

#### § 4 Umwandlung des Treuhandverhältnisses

1. Der Treugeber ist gemäß § 5.2 Gesellschaftsvertrag berechtigt, zum Ende eines Kalenderhalbjahres die für ihn gehaltene Kommanditbeteiligung auch im Außenverhältnis zu übernehmen und sich selbst mit der auf ihn entfallenden Haftsumme als Kommanditist der Fondsgesellschaft in das Handelsregister eintragen zu lassen (unmittelbare Beteiligung). Bei der erstmaligen Eintragung des Treugebers in das Handelsregister trägt die Fondsgesellschaft die Handelsregister- und Notarkosten, mit Ausnahme der Kosten der notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht, die stets von dem betreffenden Treugeber bzw. Kommanditisten zu tragen sind.
2. Macht der Treugeber von dem Recht nach § 5.2 Gesellschaftsvertrag Gebrauch, tritt die Treuhänderin nunmehr in fremdem Namen auf und nimmt die Rechte des bisherigen Treugebers insoweit als Verwalter vorbehaltlich § 5.3 wahr; der bisherige Treugeber wird damit Direktkommanditist in Sinne dieses Treuhandvertrags. Es gelten die Rechte und Pflichten dieses Treuhandvertrags in entsprechender Weise fort, soweit sich aus der unmittelbaren Beteiligung nicht zwingend etwas anderes ergibt. Die Treuhänderin ist generell bis auf schriftlichen Widerruf bevollmächtigt, auch das Stimmrecht des Direktkommanditisten bei Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft und anderen Beschlussfassungen auszuüben.
3. Will sich der Treugeber nach § 5.2 Gesellschaftsvertrag unmittelbar als Kommanditist in das Handelsregister eintragen lassen, so ist er zuvor verpflichtet, der geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft und der Treuhänderin – jeweils für sich allein – auf eigene Kosten eine umfassende, über den Tod hinaus wirksame Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form zu erteilen. Diese Vollmacht hat eine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu enthalten und hat zu allen Anmeldungen zu berechtigen, insbesondere zu
  - Eintritt und Ausscheiden von Kommanditisten, auch des Vollmachtgebers;
  - Eintritt und Ausscheiden von persönlich haftenden Gesellschaftern;
  - Änderung der Beteiligungsverhältnisse, des Kapitals und der Ergebnisverteilung der Gesellschaft;
  - Änderung von Firma, Sitz und Zweck der Gesellschaft;
  - alle Umwandlungsvorgänge des UmwG und vergleichbare strukturverändernde Maßnahmen;
  - Liquidation der Gesellschaft;
  - Löschung der Gesellschaft.

#### § 3 Erbringung der Einlagen

1. Der Treugeber ist verpflichtet, die gemäß der Beitrittserklärung gezeichnete Einlage nach den Bedingungen von § 4.4 Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft unmittelbar an die Fondsgesellschaft auf das in der Beitrittserklärung angegebene für die Mittelverwendung eingerichtete Konto (Mittelverwendungskonto) zu zahlen. Der Treugeber hat die Einlage frei von Kosten und Spesen des Zahlungsverkehrs zu leisten.
2. Erbringt der Treugeber die Einlage trotz Mahnung ganz oder teilweise nicht fristgerecht, so ist die Treuhänderin berechtigt, auch namens der Fondsgesellschaft Verzugszinsen von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB p. a. auf die ausstehende Pflichteinlage geltend zu machen und an die Fondsgesellschaft weiterzuleiten.

Die vorgenannte Vollmacht ist der geschäftsführenden Kommanditistin bzw. der Treuhänderin unverzüglich auf erstes Anfordern vorzulegen.

- Unter der aufschiebenden Bedingung des gegenüber der Treuhänderin zu erklärenden Antrags des Treugebers auf Umwandlung des Treuhandverhältnisses, der Erfüllung der in vorstehender Ziffer 3 geregelten Pflichten und der Eintragung des Treugebers in das Handelsregister überträgt die Treuhänderin bereits hiermit einen der Beteiligung des Treugebers entsprechenden Kommanditanteil an den Treugeber, der mit Eintritt der vorgenannten Bedingungen unmittelbar Kommanditist wird. Der Treugeber nimmt diese Übertragung an.

## § 5 Rechte und Pflichten

- Die Treuhänderin ist berechtigt, für den Anleger die Kontrollrechte des § 166 HGB in der Fondsgesellschaft wahrzunehmen. Der Anleger kann die Rechte aber auch selbst oder durch einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden bzw. wirtschaftsprüfenden Berufe ausüben. Weitere Bevollmächtigte können durch Beschluss der Fondsgesellschaft zugelassen werden.
- Die Treuhänderin übt für den Anleger das Stimmrecht sowohl im Rahmen der schriftlichen Beschlussfassungen als auch in Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft aus. Dieser kann jedoch auch selbst an den Gesellschafterversammlungen und an schriftlichen Abstimmungen teilnehmen und ist, sofern er nicht ohnehin als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen ist, hiermit unwiderruflich von der Treuhänderin bevollmächtigt, die auf ihn anteilig entfallenden Stimmen selbst oder durch einen Bevollmächtigten entsprechend § 9.3 Gesellschaftsvertrag auszuüben. Hinsichtlich der auf anwesende oder vertretene Anleger entfallenden Stimmen verzichtet die Treuhänderin auf die Ausübung des Stimmrechts.
- Der Anleger ist berechtigt, der Treuhänderin bezüglich der Wahrnehmung der Rechte aus seiner Beteiligung Weisungen zu erteilen. Die Treuhänderin ist an die Weisungen des Anlegers gebunden, sofern sie nicht mit dem Gesellschaftsvertrag oder diesem Vertrag in Widerspruch stehen. Erteilt der Anleger keine Weisungen, ist die Treuhänderin verpflichtet, sich der Stimme anteilig zu enthalten. Das Recht des Anlegers gemäß Ziffer 2 Satz 2, das Stimmrecht in einer Gesellschafterversammlung selbst oder durch einen Bevollmächtigten i.S.d. § 9.3 Gesellschaftsvertrag auszuüben, bleibt unberührt.
- Die Treuhänderin hat den Anleger spätestens drei Wochen vor dem maßgeblichen Termin von schriftlichen Beschlussfassungen und Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft sowie über Beschlussgegenstände und ggf. die Tagesordnung zu unterrichten und seine Weisung hinsichtlich der Ausübung des Stimmrechts einzuholen; ausgenommen von dieser Frist sind keinen Aufschub duldende Entscheidungen der Fondsgesellschaft, bei denen eine vorherige Unterrichtung aller Anleger nicht möglich ist. Beginn der Frist nach Satz 1 ist der Tag der Absendung (Poststempel) des entsprechenden Schreibens durch die Treuhänderin. Der Anleger hat seine Weisung spätestens einen Tag vor dem Datum der jeweiligen Beschlussfassung bzw. dem Ablauf der Frist für die jeweilige Stimmabgabe schriftlich gegenüber der Treuhänderin – jeweils bei der Treuhänderin eingehend – zu erklären.
- Die Treuhänderin hat dem Anleger unverzüglich nach Vorliegen des Jahresabschlusses der Fondsgesellschaft einen Bericht über die Lage der Fondsgesellschaft vorzulegen. Darüber hinaus hat die Treuhänderin den Anleger

entweder unmittelbar über die Fondsgesellschaft oder selbst, z. B. durch Übermittlung von Unterlagen, über wesentliche Geschäftsvorfälle zeitnah zu unterrichten.

- Die Treuhänderin hat dem Anleger Abschriften der Jahresabschlüsse der Fondsgesellschaft zu überlassen und auf Anfrage über den Bericht gemäß Ziffer 5 hinaus zu erläutern.

## § 6 Übertragung

- Für die Übertragung und die Belastung der Beteiligung des Treugebers gilt § 15 Gesellschaftsvertrag entsprechend.
- Alle der Treuhänderin durch eine Übertragung oder Belastung entstehenden Kosten hat der Anleger, der seine Beteiligung überträgt oder belastet, zu tragen.
- Darüber hinaus hat der Anleger, der seine Beteiligung i. S. d. Ziffer 1 überträgt oder belastet, für den entstehenden Verwaltungsaufwand eine Gebühr in Höhe von 200 € ggf. zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer an die Treuhänderin zu zahlen.

## § 7 Erbfolge

Stirbt der Anleger, so wird das Treuhandverhältnis mit dessen Erben fortgesetzt. § 18 Gesellschaftsvertrags findet entsprechende Anwendung.

## § 8 Dauer, Beendigung

- Dieser Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.
- Der Treugeber kann das Treuhandverhältnis jederzeit beenden, indem er gemäß § 4 die Beteiligung unmittelbar als Kommanditist übernimmt; das Vertragsverhältnis wird dann als Verwaltungsvertrag fortgesetzt. Im Übrigen kann ein Anleger diesen Vertrag insgesamt nur dann ordentlich kündigen, wenn er als Kommanditist zur Kündigung seiner Gesellschafterstellung an der Fondsgesellschaft nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags bzw. des Gesetzes berechtigt wäre. Die Kündigung bedarf der Form des eingeschriebenen Briefes mit Rückschein. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung ist der jeweilige Eingang bei der Treuhänderin maßgebend.
- Wird dieser Treuhandvertrag mit einem Direktkommanditisten als Verwaltungsvertrag geführt, kann dieser den Treuhandvertrag nur ordentlich kündigen, indem er die Fondsgesellschaft nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags kündigt. In diesem Fall wirkt eine Kündigung der Gesellschafterstellung an der Fondsgesellschaft zugleich als Kündigung dieses Treuhandvertrags.
- Die Kündigung aus wichtigem Grund sowie andere in diesem Treuhandvertrag geregelte Kündigungsgründe bleiben unberührt.
- Für die Beendigung des Treuhandverhältnisses gelten die §§ 17ff Gesellschaftsvertrag entsprechend. Der Treugeber erwirbt dementsprechend insbesondere einen Abfindungsanspruch nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags.

6. In jedem Fall wird das Treuhandverhältnis erst beendet, wenn die treuhänderisch verwaltete Kommanditbeteiligung des Treugebers an der Fondsgesellschaft voll abgewickelt ist. In den Fällen, in denen nach §§ 16ff Gesellschaftsvertrag das Gesellschaftsverhältnis beendet werden kann, endet im Verhältnis zu dem Treugeber der Treuhandvertrag nicht mit dem Eintritt der in den §§ 17ff Gesellschaftsvertrag bezeichneten Ereignisse, sondern erst nach der vermögensmäßigen Abwicklung des Ausscheidens des Treugebers und/oder der beschlossenen Liquidation der Gesellschaft.
7. Die volle Abwicklung dieses Vertrags ist gegeben, wenn die Treuhänderin mit dem Anteil der Treugeber aus der Fondsgesellschaft ausgeschieden und den Treugebern ein etwaiges Abfindungs- bzw. Auseinandersetzungsguthaben nach § 19 Gesellschaftsvertrag vollständig ausgezahlt wurde.
8. Dieser Vertrag endet ferner automatisch, wenn die Treuhänderin nach den Vorschriften des § 16 des Gesellschaftsvertrags aus der Fondsgesellschaft ausscheidet oder über das Vermögen der Treuhänderin das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, es sei denn, die Beteiligung ist nicht zur Insolvenzmasse gehörendes Vermögen.
9. Die Treuhänderin überträgt bereits hiermit für den Fall ihres Ausscheidens aus der Fondsgesellschaft ihren Kommanditanteil in Höhe des dem Treugeber zuzurechnenden und voll eingezahlten Kommanditanteils auf den Treugeber. Die Übertragung erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung des Ausscheidens der Treuhänderin aus der Fondsgesellschaft und der Eintragung des Treugebers in das Handelsregister mit Sonderrechtsnachfolgevermerk. Der Treugeber nimmt diese Übertragung an. In diesem Fall endet der Treuhandvertrag mit Wirksamkeit der Übertragung.

## § 9 Vergütung

Die Treuhänderin erhält für ihre Tätigkeit im Rahmen dieses Vertrags, abgesehen von der Gebühr gemäß § 6.3, von dem Anleger keine Vergütung.

## § 10 Freistellung

1. Die Treuhänderin hat Anspruch darauf, von dem Treugeber von allen Verbindlichkeiten freigestellt zu werden, die ihr im Zusammenhang mit dem Erwerb und der pflichtgemäßen treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung des Treugebers entstehen.
2. Der Freistellungsanspruch besteht gegenüber jedem Treugeber im Verhältnis seiner Einlage. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Treugeber ist ausgeschlossen.

## § 11 Haftung

1. Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag werden von der Treuhänderin mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes wahrgenommen.
2. Die Treuhänderin und die sie vertretenden natürlichen Personen haften, auch für ein vor dem Vertragsabschluss liegendes Verhalten, nur, soweit ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann oder eine Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) vorliegt. Bei nicht vorsätzlicher und nicht grob fahrlässiger Verletzung wesentlicher

Vertragspflichten ist der Umfang der Haftung auf Ersatz des typischen vorhersehbaren Schadens, in jedem Falle aber insgesamt auf die Höhe des Emissionskapitals beschränkt.

3. Ansprüche gegen die Treuhänderin aus Schäden infolge Verletzungen ihrer Sorgfaltspflicht verjähren nach zwölf Monaten. Soweit für vorvertragliche Verpflichtungen kürzere Fristen bestehen, gelten diese. Die Verjährungsfrist beginnt für alle Ansprüche grundsätzlich mit der Möglichkeit der Kenntnisnahme der tatsächlichen Umstände, die eine Haftung der Treuhänderin begründen. Spätestens mit dem dritten Tag nach der Absendung des jeweiligen Geschäftsberichts und/oder des Berichts der Treuhänderin an die Treugeber beginnt die Verjährungsfrist für Ansprüche, die während des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft entstanden sind, auf die sich der Geschäftsbericht und/oder der Bericht der Treuhänderin bezieht, sofern der Anleger nicht Umstände vorträgt, aus denen sich ergibt, dass er zu diesem Zeitpunkt keine Kenntnis haben konnte. Die Verkürzung der Verjährung gilt nicht bei Ansprüchen aus grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Handeln.
4. Die Treuhänderin hat die Richtigkeit und Vollständigkeit und Klarheit der Angaben und Informationen im Verkaufsprospekt der Fondsgesellschaft sowie von dieser beauftragter Dritter, aufgrund derer ein Treugeber seine Beteiligung erworben hat und der Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar beigetreten ist, nicht überprüft und übernimmt deshalb auch keine Haftung für die Auswahl und Bonität der Vertragspartner der Fondsgesellschaft oder dafür, dass die Vertragspartner der Fondsgesellschaft die eingegangenen vertraglichen Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllt haben oder erfüllen werden. Weiter haftet die Treuhänderin weder für die Ertragsfähigkeit der Fondsgesellschaft noch für den Eintritt der von Treugebern oder der Fondsgesellschaft verfolgten sonstigen wirtschaftlichen Ziele.

## § 12 Anlegerregister und Datenschutz

1. Die Treuhänderin führt alle Anleger in einem Register. Der Treugeber wird nach wirksamer Annahme des Treuhandvertrags durch die Treuhänderin in das Register aufgenommen.
2. In dem Register werden der Nachname, der Vorname, die Anschrift, die Höhe der Beteiligung, das zuständige Wohnsitzfinanzamt, die Steuernummer des Treugebers sowie sonstige wesentliche Angaben, die diesen betreffen und im Zusammenhang mit dessen Beteiligung stehen, aufgeführt.
3. Die Treuhänderin ist weder verpflichtet noch ist es ihr gestattet – sofern sie hierzu nicht gesetzlich verpflichtet ist – dem Treugeber Angaben über weitere Treugeber zu machen oder ihm Einsicht in das Register zu gewähren. Sofern der Treugeber nicht schriftlich eingewilligt hat, ist die Treuhänderin nicht berechtigt, anderen Personen als der Fondsgesellschaft, deren Anwälten, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern, der Komplementärin und der geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft, den zuständigen Finanzämtern oder Kreditgebern Auskünfte über die Eintragungen im Register zu erteilen.
4. Der Anleger nimmt zur Kenntnis und ist einverstanden, dass im Rahmen dieses Vertrags personenbezogene Daten auf EDV-Anlagen gespeichert werden. Er ist zudem damit einverstanden, dass die in die Platzierung des Eigenkapitals eingeschaltete Gesellschaft bzw. die eingeschaltete Person im erforderlichen Umfang über die Verhältnisse der Fondsgesellschaft und der Gesellschafter unterrichtet wird.

**§ 13 Schlussbestimmungen**

1. Die Treuhänderin hat im Rahmen dieses Treuhandvertrags sowie des Gesellschaftsvertrags die Beteiligungen des Treugebers im Sinne einer uneigennütigen Verwaltungstreuhand zu verwalten.
2. Die Treuhänderin wird alles, was sie aufgrund dieses Treuhandverhältnisses und aufgrund ihrer Rechtsstellung als Treuhänderin erlangt, an den Anleger herausgeben, soweit dieser Vertrag nichts anderes vorsieht.
3. Daneben wird die Treuhänderin den Anleger mindestens einmal jährlich durch einen schriftlichen Treuhandbericht über sonstige wichtige Ereignisse unterrichten.
4. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags – auch Änderungen dieser Klausel – bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
5. Dieser Vertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Hamburg.
6. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam oder unanwendbar sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke befinden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen oder unanwendbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung treten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrags gewollt haben würden, wenn sie den Punkt bedacht hätten.

Hamburg, den 16. Juni 2010

gez. Stefan Krueger  
Buss Treuhand GmbH

gez. Peter Kallmeyer  
Buss Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG

# Vertrag über die formale Kontrolle der Freigabe und Verwendung des Emissionskapitals

(Mittelfreigabe- und Mittelverwendungskontrollvertrag)

Zwischen

**Buss Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG, Hamburg**

(nachfolgend Emittentin genannt)

und

**HANSEATIC GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg**

(nachfolgend HANSEATIC genannt)

## Präambel

1. Das über ein öffentliches Angebot einzuwerbende Kommanditkapital der Emittentin beträgt gemäß deren Gesellschaftsvertrag vom 16. Juni 2010 (nachfolgend Gesellschaftsvertrag genannt) 9.150.00 € (nachfolgend Emissionskapital genannt). Mit Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin der Fondsgesellschaft kann das Emissionskapital nach § 4.1 sowie § 4.6 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft zusätzlich erhöht werden. Zusätzlich ist ein Agio in Höhe von 3 % der jeweiligen Beteiligungssumme zu leisten.
2. Das Emissionskapital dient der teilweisen Abdeckung des Erwerbspreises inkl. Nebenkosten für die Fondsimmoblie „Forum 1“ in Böblingen/Sindelfingen (nachfolgend Anlageobjekt genannt), sowie der Gründungs-, Anlauf- und Platzierungskosten der Emittentin. Im Einzelnen wird die vorgesehene Verwendung u. a. des Emissionskapitals in § 10 des Gesellschaftsvertrags der Emittentin (nachfolgend Investitionsplan genannt) aufgeführt. Am selben Ort finden sich auch entsprechende Angaben zur Finanzierung des Projekts (nachfolgend Finanzierungsplan genannt).
3. Zwischen den Vertragspartnern besteht Einvernehmen, dass auf der Grundlage dieses Mittelfreigabe- und Mittelverwendungskontrollvertrags kein Treuhandverhältnis begründet wird. HANSEATIC handelt nicht im fremden Interesse oder für fremde Rechnung, sondern ausschließlich in Erfüllung dieses Vertrags im eigenen Interesse und auf eigene Rechnung. Sie ist unabhängig und nicht an Weisungen Dritter gebunden, insbesondere nicht an solche von Anlegern, die sich an der Emittentin beteiligen. Für ihre Handlungen ist allein dieser Vertrag maßgeblich, in dem formale Voraussetzungen vereinbart sind, bei deren Vorliegen sie ihre Zustimmung

durch Mitzeichnung zu Verfügungen der Emittentin zu geben und bei deren Nichtvorliegen sie die Zustimmung zu verweigern hat. HANSEATIC ist zu keinem Zeitpunkt Eigentümer der eingezahlten Gelder; sie kontrolliert lediglich die Verwendung der Gelder durch die Emittentin nach formalen Kriterien. Sie verfügt nicht über die Anlegergelder, sondern stimmt Verfügungen der Emittentin lediglich durch Mitzeichnung zu. HANSEATIC ist selbst weder berechtigt noch beauftragt, Verfügungen über die eingezahlten Gelder zu veranlassen.

4. Das Emissionskapital ist von den Investoren auf ein Konto der Emittentin als alleinige Kontoinhaberin (nachfolgend Mittelverwendungskontrollkonto genannt) einzuzahlen. Sämtliche Verfügungen der Emittentin unterliegen der Mittelfreigabe- und Mittelverwendungskontrolle durch die HANSEATIC gemäß diesem Vertrag.

## § 1 Gegenstand und Umfang der Kontrolltätigkeit

1. Der Kontrolle unterliegen lediglich das Emissionskapital sowie das darauf entfallende Agio in Höhe von 3 %. Gegenstand der Kontrolltätigkeit sind nicht die Freigabe und die Verwendung der Fremdfinanzierung und der sonstigen Eigenmittel. Darüber hinaus auf dem Mittelverwendungskontrollkonto eingehende Beträge werden ohne weitere Kontrolle auf ein Konto der Emittentin überwiesen.
2. Die Prüfung der HANSEATIC beschränkt sich darauf, ob die in den §§ 3 und 4 genannten Voraussetzungen formal vorliegen. Darüber hinaus wird sie keine Kontrolltätigkeiten ausüben, insbesondere nicht hinsichtlich der wirtschaftlichen und rechtlichen Konzeption des Beteiligungsangebotes, der

Bonität von beteiligten Personen, Unternehmen und Vertragspartnern, der Werthaltigkeit von Garantien, insbesondere der in § 3 aufgeführten Platzierungsgarantie als Voraussetzung der Mittelfreigabe sowie der von Dritten gegenüber der Emittentin erbrachten Leistungen.

## § 2 Ausgestaltung des Mittelverwendungskontrollkontos

1. Die Vertretungsberechtigungen/Kontovollmachten für das Mittelverwendungskontrollkonto sowie ggf. weitere Mittelverwendungskontrollkonten sind durch die Emittentin so auszugestalten, dass für die Verfügungen der Emittentin die Mitzeichnung der HANSEATIC notwendig ist. Die jeweils kontoführende Bank, welche eine Kopie dieses Vertrags erhält, ist anzuweisen, dass Änderungen hinsichtlich der Vertretungsberechtigungen/Kontovollmachten jeweils der schriftlichen Zustimmung der HANSEATIC bedürfen.
2. Die jeweils kontoführende Bank ist anzuweisen, der HANSEATIC Zweitschriften der Auszüge der Mittelverwendungskontrollkonten und sämtlicher die Konten betreffenden Korrespondenz unverzüglich zur Kontrolle zu übersenden.
3. Auf Wunsch wird die Emittentin der HANSEATIC ermöglichen, die Kontoumsätze unter Anwendung eines anerkannten Online-Banking-Verfahrens (z. B. FTAM, HBCI oder T-Online) online abzurufen.
4. Die kontoführende Bank ist anzuweisen, der HANSEATIC den Erhalt einer Kopie dieses Vertrags wie auch die Einhaltung der Bestimmungen dieses § 2 zu bestätigen.

## § 3 Mittelfreigabekontrolle

HANSEATIC wird erst dann mit der Mittelverwendungskontrolle gemäß § 4 beginnen, wenn ihr folgende Nachweise erbracht werden:

- a) Unterzeichneter Gesellschaftsvertrag als Nachweis der Verpflichtung der Gründungsgesellschafter der Emittentin zur Übernahme von Kommanditeinlagen (Pflichteinlagen) in Höhe von insgesamt € 15.000.
- b) Unterzeichneter Treuhandvertrag.
- c) Unterzeichnete Platzierungsgarantie der Buss Capital GmbH & Co. KG.
- d) Nachweis des Hypothekendarlehens in Höhe von insgesamt € 9,2 Mio. durch eine verbindliche Finanzierungszusage eines oder mehrerer Kreditinstitute.

## § 4 Mittelverwendungskontrolle

1. HANSEATIC prüft die betragsmäßige Übereinstimmung der von der Emittentin veranlassten Verfügungen über das auf dem Mittelverwendungskontrollkonto vorhandene Emissionskapital mit dem in der Präambel genannten Investitionsplan und den entsprechenden Verträgen und Vergütungsvereinbarungen. HANSEATIC ist dabei zur Unterzeichnung dieser Verfügungen vorbehaltlich Absatz 2 und 3 berechtigt und verpflichtet, wenn die Zahlungen an die dort genannten Empfänger in der dort genannten Höhe (gegebenenfalls zuzüglich Umsatzsteuer) gehen oder eine in Anspruch genommene Zwischenfinanzierung des Emissionskapitals abgelöst wird.
2. In sachlicher Hinsicht sind Überschreitungen der im Investitionsplan festgelegten Positionen – soweit Festpreise bzw. feste Vergütungen vereinbart wurden – nicht zulässig. Abweichungen, die sich hinsichtlich der Zahlungstermine ergeben, sind als gerechtfertigt anzusehen, wenn sie nicht im Widerspruch zu vertraglichen Vereinbarungen stehen. Soweit sich darüber

hinaus Abweichungen ergeben, ist eine Freigabe nur bei Vorliegen wirtschaftlich gerechtfertigter Gründe zulässig.

3. Sofern HANSEATIC durch die Emittentin nachgewiesen wird, dass im Investitionsplan enthaltene Positionen oder ein Teilbetrag davon von einem nicht der Mittelverwendungskontrolle unterliegenden Konto beglichen wurden, erfolgt bei Verfügungen der Emittentin über die Auskehrung des entsprechenden Betrages auf ein laufendes Konto der Emittentin die unverzügliche Mitzeichnung der HANSEATIC, wenn die Voraussetzungen für eine Zustimmung für eine Zahlung vom Mittelverwendungskontrollkonto vorliegen.
4. Werden HANSEATIC Rechnungen über Honorare, Vergütungen und sonstige Kosten inklusive Umsatzsteuer vorgelegt, die jedoch im Investitionsplan als Nettobeträge ausgewiesen sind, kann die in den Rechnungen ausgewiesene Umsatzsteuer mit überwiesen werden, allerdings nur solange, wie die Summe der überwiesenen und noch nicht gemäß Satz 2 zurückgeführten Umsatzsteuerbeträge die nicht in Anspruch genommene Liquiditätsreserve nicht übersteigen. Die Emittentin ist verpflichtet, ihr etwaig erstattete Umsatzsteuer für Rechnungen, die von dem Mittelverwendungskontrollkonto gezahlt wurden, unverzüglich wieder auf dieses zurückzuführen.
5. Sofern einzelne nicht den Anlageobjekten zuzuordnende Positionen des Investitionsplans hinsichtlich ihrer Gesamthöhe kalkuliert bzw. geschätzt wurden, kann der Differenzbetrag zwischen dem kalkulierten Betrag und dem bereits insgesamt freigegebenen Betrag auf ein laufendes Konto der Emittentin überwiesen werden, wenn der bereits freigegebene Teil mindestens 75 % des kalkulierten Wertes beträgt oder die in der betreffenden Position enthaltenen wesentlichen Honorare, Vergütungen oder sonstigen Kosten bereits beglichen wurden.
6. Die Kontrolle erstreckt sich nur auf die Investitionsphase und ist mit vollständiger Abwicklung der im Investitionsplan genannten Zahlungen und anschließender Auskehrung des nach der Abwicklung auf dem Mittelverwendungskontrollkonto verbleibenden Betrages an die Emittentin abgeschlossen.

## § 5 Vergütung

1. Vergütungsschuldnerin ist die Emittentin. Die Höhe der Vergütung der HANSEATIC, welche im Investitionsplan berücksichtigt wird, regelt eine gesonderte Honorarvereinbarung zwischen HANSEATIC und der Emittentin.
2. Die Vergütung ist verdient und fällig mit Aufnahme der Kontrolltätigkeiten.

## § 6 Haftung

1. Für die Durchführung der Kontrolltätigkeit und die Haftung der HANSEATIC auch gegenüber Dritten gelten die vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen „Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002“. Danach ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers (hier: HANSEATIC) für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall auf vier Millionen Euro beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber (hier: die Emittentin) begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle

beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer (hier: HANSEATIC) nur bis zur Höhe von fünf Millionen Euro in Anspruch genommen werden.

2. Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von fünf Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber (hier: die Emittentin) auf diese Folge hingewiesen wurde. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.
3. Ist neben dem fahrlässigen Verhalten der HANSEATIC zugleich ein pflichtwidriges Verhalten eines anderen für einen Schaden ursächlich, so haftet die HANSEATIC anteilig in Höhe ihres Verursachungsbeitrages. Dies gilt nicht bei Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Eine Begrenzung der Höhe nach bleibt unberührt.

#### **§ 7 Einbeziehung der „Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002“**

1. Es gelten zudem die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002“, welche Bestandteil dieses Vertrags sind.
2. Die „Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002“ können bei HANSEATIC eingesehen und angefordert werden.

#### **§ 8 Allgemeine Bestimmungen**

1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst.
2. Dieser Vertrag kann nur aus wichtigem Grunde gekündigt werden. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.
3. Gerichtsstand ist Hamburg.
4. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien sind verpflichtet, eine Bestimmung zu vereinbaren, die der unwirksamen Bestimmung in ihrem wirtschaftlichen Gehalt so nahe wie möglich kommt. Falls der Vertrag Lücken aufweist, sind die Parteien verpflichtet, eine Bestimmung zu vereinbaren, die dem entspricht, was die Parteien nach Sinn und Zweck des Vertrags vereinbart hätten, wenn die Angelegenheit bedacht worden wäre.

Hamburg, 16. Juni 2010

gez. Peter Kallmeyer für Buss Immobilienfonds Management GmbH  
diese handelnd für Buss Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG

gez. Thorsten Schuster  
für HANSEATIC GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Zustimmend zur Kenntnis genommen:

gez. Stefan Krueger  
für Buss Treuhand GmbH

# Beteiligungshinweise

## Beitrittserklärung

Dem Verkaufsprospekt liegt eine Beitrittserklärung bei. Interessenten werden gebeten, diese vollständig ausgefüllt und rechtsverbindlich unterzeichnet im Original bei der Treuhänderin, Buss Treuhand GmbH, Reiherdamm 44, 20457 Hamburg, einzureichen. Die Annahme der Beitrittserklärung erfolgt durch die Treuhänderin und wird schriftlich unter Angabe der Beteiligungsnummer bestätigt.

## Mindestbeteiligungsbetrag und Einzahlung

Der Mindestbeteiligungsbetrag beträgt 10.000 € (zzgl. 3 % Agio); höhere Beträge müssen in ganzen Zahlen durch 1.000 teilbar sein. Die Einzahlungen sind folgendermaßen zu leisten (in Prozent der Beteiligungssumme):

<b>20 % + 3 % Agio</b>	innerhalb von 14 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung und Zahlungsaufforderung durch die Treuhänderin
<b>80 %</b>	zum 13. Mai 2011.

## Mittelverwendungskonto

<b>Kontoinhaber:</b>	Buss Immobilienfonds 2 GmbH & Co. KG
<b>Bank:</b>	UniCredit Bank AG
<b>Kontonummer:</b>	616 294 856
<b>Bankleitzahl:</b>	200 300 00
<b>IBAN:</b>	DE11200300000616294856
<b>BIC (S.W.I.F.T.-Code):</b>	HYVEDEMM300

## Kosten des Anlegers

Bei Erwerb der Vermögensanlage wird von der Fondsgesellschaft ein Agio in Höhe von 3 % des gezeichneten Kapitals erhoben.

Im Rahmen seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft können dem Anleger folgende Kosten entstehen:

- Kosten im Rahmen der Überweisung der Einlage;
- fällige Einlagen sind nach Ablauf der Zahlungsfrist mit fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB p. a. zu verzinsen.

- Handelsregister- und Notargebühren bei einer gewünschten direkten Eintragung ins Handelsregister, sowohl für die Anmeldung der Eintragung ins Handelsregister als auch für die Handelsregistervollmacht und die Unterschriftsbeglaubigung;
- Zinsen und Gebühren bei Fremdfinanzierung der Kommanditeinlage;
- Reisekosten im Rahmen von Gesellschafterversammlungen;
- Beratungskosten (Steuerberater, Finanzdienstleister, Rechtsanwalt etc.);
- Kosten in Zusammenhang mit Einsprüchen gegen individuelle Steuerbescheide;
- Kosten des Registergerichts für die Löschung des Kommanditisten aus dem Handelsregister;
- Kosten für die Übertragung der Beteiligung, insbesondere die zusätzliche Verwaltungsgebühr für die Treuhänderin in Höhe von 200,00 € (ggf. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) sowie ggf. Kosten für den Mehraufwand im Falle von Beteiligungsübertragungen, die nicht mit Wirkung zum Schluss oder zum Beginn eines Geschäftsjahres erfolgen, oder Ausgleichszahlungen für eventuelle steuerliche Nachteile der Fondsgesellschaft.

Die Höhe der jeweiligen Kosten, mit Ausnahme des Agios und der zusätzlichen Verwaltungsgebühr für die Treuhänderin bei Übertragung der Beteiligung in Höhe von 200 €, kann nicht genau bestimmt werden. Darüber hinaus entstehen mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage keine weiteren Kosten.

### Schlichtungsverfahren

Buss Capital, die Fondsgesellschaft und die Treuhänderin haben sich dem Schlichtungsverfahren der Ombudsstelle Geschlossene Fonds angeschlossen und unterwerfen sich der gültigen Verfahrensordnung sowie den Schlichtungssprüchen der Ombudsperson, die im Rahmen dieser Verfahrensordnung ergehen. Anleger der Fondsgesellschaft haben die Möglichkeit, im Falle von Streitigkeiten ihre Beschwerden schriftlich an die Ombudsstelle Geschlossene Fonds zu richten und damit ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Verfahren wird schriftlich geführt. Soweit sich die Parteien nicht während des Verfahrens einigen, ergeht als Ergebnis der Prüfung ein Schlichtungsspruch der Ombudsperson. Nach der Verfahrensordnung der Ombudsstelle Geschlossene Fonds ist

die jeweilige Beschwerdegegnerin an einen Schlichtungsspruch der Ombudsperson gebunden, sofern der Beschwerdegegenstand 5.000 € nicht übersteigt. Die Berechnung der Höhe des Beschwerdegegenstandes richtet sich nach der von dem beschwerdeführenden Anleger geltend gemachten Forderung. Das bedeutet, dass die jeweilige Beschwerdegegnerin in einem solchen Fall einer Entscheidung der Ombudsperson, die die jeweilige Beschwerdegegnerin verpflichtet, nachkommen muss und gegen den Schlichtungsspruch den ordentlichen Rechtsweg nicht beschreiten kann. Bei Beschwerden mit einem höheren Streitwert gibt die Ombudsperson eine Empfehlung ab. Dem Anleger steht es immer frei, den ordentlichen Rechtsweg zu beschreiten.

Für nähere Informationen zur Ombudsperson und dem Schlichtungsverfahren kontaktieren Sie bitte:

### Ombudsstelle Geschlossene Fonds

Postfach 64 02 22

10048 Berlin

Tel.: 030/257 616 90

Fax: 030/257 616 91

info@ombudsstelle-gfonds.de

Die Verfahrensordnung und weitergehende Informationen finden Sie zudem im Internet unter [www.ombudsstelle-gfonds.de](http://www.ombudsstelle-gfonds.de).

### Herausgeber- und Angabenvorbehalt

Dritte Vertriebspartner, die die Platzierung des Kapitals vornehmen, sind selbstständig tätige Unternehmer. Sie sind nicht berechtigt, von diesem Prospekt abweichende Auskünfte zu geben. Die Anbieterin übernimmt keine Verantwortung für die persönliche Beratung oder Vermittlung des Anlegers durch selbstständige Anlageberater oder -vermittler. Ersatzansprüche wegen unrichtiger oder unvollständiger Prospektangaben gegen die Anbieterin oder andere für den Inhalt des Verkaufsprospekts verantwortliche Personen gemäß § 13 Verkaufsprospektgesetz verjähren innerhalb von sechs Monaten nach positiver Kenntniserlangung des Anlegers von einer fehlerhaften oder unvollständigen Prospektangabe; spätestens jedoch drei Jahre nach Beitritt zur Fondsgesellschaft.









---

**Buss Capital GmbH & Co. KG**  
Reiherdamm 44 | 20457 Hamburg  
Telefon: +49 (0)40 3198-1600  
Telefax: +49 (0)40 3198-1648  
info@buss-capital.de | www.buss-capital.de

