



## Investieren Sie in deutsche Städte mit Potenzial

Wealthcap Immobilien Deutschland 42  
GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Investitionsbericht vom 30.06.2021 –  
Wealthcap Objekt Essen II GmbH & Co. KG

# Finanzanlagen im bewegten Umfeld unserer Zeit

## Anlageumfeld

- Maßnahmen als Reaktion auf die Ausbreitung des COVID-19-Virus mit großen und teils noch unbekanntem gesamtwirtschaftlichen Folgen
- Historisch niedrige Zinsen und anhaltend hohe verfügbare Kapitalmenge am Markt
- Massive umgesetzte Maßnahmen der Europäischen Zentralbank und fiskalische Maßnahmen verschiedener Regierungen
- Eine verlässliche Einschätzung der mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf die Kapitalanlagemärkte ist aktuell kaum möglich; Wealthcap beobachtet und analysiert die Situation fortlaufend, um bei Bedarf mögliche Handlungsoptionen abzuleiten und ggf. umzusetzen.

## Einordnung des Immobilienmarktes aus aktueller Sicht

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

## Hinweise

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

# Inhalt

Die Immobilie und ihr Standort	5
Kaufvertrag	6
Investitions- und Finanzierungsplan auf Ebene der Objektgesellschaft	9
Bewertung der Immobilie	9
Finanzierung des Immobilienerwerbs	10
Mietverträge	13
Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft	26
Geschäftsbesorgungsvertrag	29
Dienstleistungsvertrag Property Management	30
Hinweise zur Investmentgesellschaft	31

# Allgemeine Informationen

Die Investmentgesellschaft, d.h. die Wealthcap Immobilien Deutschland 42 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend „Investmentgesellschaft“ genannt), hat am 30.06.2021 entsprechend den im Verkaufsprospekt vom 22.05.2019 (nachfolgend „Verkaufsprospekt“ genannt) dargestellten Anlagegrenzen eine Beteiligung i. H. v. ca. 89,9% an der Wealthcap Objekt Essen II GmbH & Co. KG (nachfolgend „Objektgesellschaft“ genannt) erworben. Die Objektgesellschaft und damit mittelbar die Investmentgesellschaft – hat die Büroimmobilie, gelegen in 45128 Essen, Am Thyssenhaus 1, 3, (nachfolgend „Immobilie“ genannt) erworben.<sup>1</sup>

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

# Die Immobilie und ihr Standort

Die teils denkmalgeschützte Büroimmobilie befindet sich im Stadtzentrum von Essen, ca. 1 km vom Stadtkern entfernt. Die zentrale Lage am Hauptbahnhof Essen bietet einen schnellen Zugang zu Restaurants, Hotels, Nahversorgung und dem öffentlichen Personennahverkehr. Der Gebäudekomplex Ruhr Tower besteht aus einem Büroturm mit 22 Obergeschossen sowie einem Technikgeschoss, einem Vorgebäude mit sieben Geschossen und einem Parkhaus. Von 2017 bis 2021 erfolgt eine umfangreiche Revitalisierung des Objekts. Hierbei wird viel Wert auf Nachhaltigkeit, hohe energetische Standards, moderne Ausstattung und flexible Raumaufteilung gelegt.



## Die Objektdaten der Immobilie sind wie folgt:

Objektadresse	Am Thyssenhaus 1, 3, 45128 Essen
Hauptmieter	- Design Offices Berlin GmbH - Deutsche Bank AG - innogy SE - Hays AG
Vermietungsstand	100% (inkl. Cashflow-Garantie durch die Fakt Tower GmbH & Co. KG und Garantmietverträge durch die FAKT AG)
Baujahr/Revitalisierung	1963/2017-2021
Grundstücksfläche	4.985 qm
Mietfläche	ca. 17.500 qm
Pkw-Stellplätze	ca. 200

**Risikohinweis:** Es bestehen spezifische Risiken bezüglich der Beteiligung an der Investmentgesellschaft und bezüglich der Immobilie (z.B. hinsichtlich der Bauqualität, Revitalisierungsmaßnahmen oder höherer als prognostizierter Instandhaltungs-/setzungs- und/oder Revitalisierungsaufwendungen bzw. etwaiger diesbezüglicher Kostentragungsrisiken sowie hinsichtlich der Schuldnerqualität der Mieter sowie der Anschlussfinanzierung und der Anschlussfinanzierungskonditionen). Es bestehen Leerstands- und Vermietungs-

risiken, insbesondere im Zusammenhang mit der gegenwärtigen Krisensituation durch die Ausbreitung des Coronavirus kann es z.B. zu zusätzlichen Mietausfällen oder Mietstundungen kommen. Die ausführlichen Risikohinweise entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt vom 22.05.2019 (inkl. etwaiger Aktualisierungen, Nachträge, der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft) sowie den „Wesentlichen Anlegerinformationen“.

# Kaufvertrag

Verkäuferin	Fakt Tower GmbH & Co. KG
Käuferin	Wealthcap Objekt Essen II GmbH & Co. KG (vormals firmierend unter Wealthcap Objekt-Vorrat 31 GmbH & Co. KG)
Abschluss des Kaufvertrages	18./19.09.2019 (UR-Nr. G 3346/2019 des Notars Dr. Stefan Görk, München) nebst Nachtrag vom 17./30.10.2019
Kaufgegenstand	Kaufgegenstand ist der Grundbesitz, eingetragen beim Amtsgericht Essen, Grundbuch von Essen, Blatt 419, Flur 80, Flurstücke <ul style="list-style-type: none"><li>- 176 (lfd. Nr. 18), 416 qm (Am Thyssenhaus, Straße);</li><li>- 251 (lfd. Nr. 28), 40 qm (Am Thyssenhaus 1, 3, Hof- und Gebäudefläche);</li><li>- 252 (lfd. Nr. 29), 41 qm (Am Thyssenhaus 1, 3, Hof- und Gebäudefläche);</li><li>- 258 (lfd. Nr. 33), 4.488 qm (Am Thyssenhaus 1, 3, Bismarckstraße, Kruppstraße, Bert-Brecht-Straße, Gebäude und Freifläche)</li></ul>
Belastung des Kaufgegenstandes in Abt. II	In Abteilung II des Grundbuchs sind Belastungen u. a. in Form von Wege- und Leitungsrechten eingetragen. Aufgrund des auf den Flurstücken 251 und 252 lastenden Wegerechts zugunsten der Stadt Essen (Fußgängerweg) ist eine Bebauung dieser Flurstücke im Erdgeschoss ausgeschlossen.  Die Belastungen (einschließlich der schuldrechtlichen Regelungen) wurden durch die Käuferin – ohne Anrechnung auf den Kaufpreis – übernommen.
Belastung des Kaufgegenstandes in Abt. III	In Abteilung III des Grundbuchs sind folgende Belastungen eingetragen: <ul style="list-style-type: none"><li>- lfd. Nr. 9: Buchgrundschuld für die Stadtsparkasse Düsseldorf i. H. v. 35.900.000 EUR mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung sowie unter Übernahme der persönlichen Haftung durch die Käuferin und Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen der Käuferin für einen zuletzt zu zahlenden Teilbetrag i. H. v. 3.590.000 EUR.</li></ul> Die vormaligen Belastungen der Finanzierung der Verkäuferin wurden unter Verwendung des Kaufpreises gelöscht.
Sonstige Belastungen	Betreffend den Kaufgegenstand sind keine Baulasten eingetragen.
Kaufpreis und Kaufpreiszahlung/ Restfertigstellung/Patronatserklärung	Mit der Käuferin wurde ein Kaufpreis von insgesamt 71.800.000 EUR vereinbart.  Vereinbarungsgemäß wurde ein Kaufpreiseinbehalt vorgenommen. Dieser beträgt per 30.06.2021 noch 13.708.217,36 EUR, mit dem u. a. eine Inanspruchnahme der Käuferin für Betriebs- und Grundsteuern der Verkäuferin, die Vornahme von Baumaßnahmen durch die Verkäuferin, eine sog. Mietgarantie aufgrund von ehemals vorhandenen Leerstandsflächen sowie die Übergabe benötigter Unterlagen abgesichert wird. Die von der Käuferin einbehaltenen Zahlungen werden für den Fall, dass die mit den Kaufpreiseinhalten abgesicherten Handlungen durch die Verkäuferin erfüllt werden, an diese ausbezahlt oder aber verfallen ggf., sofern diese Handlungen (z. B. die Übergabe von Dokumenten) bis zu einem vertraglich bestimmten Datum unterbleiben. Der Käuferin war vorbehalten, die laufende Baumaßnahme ab dem 30.06.2020 nach fruchtlosem Ablauf einer angemessenen Nachfrist unter Ausschluss von Leistungen des Verkäufers selbst vorzunehmen. Dies wurde mit Schreiben vom 26.08.2020 der FAKT Tower GmbH & Co. KG angezeigt. Seit dem 26.08.2020 befindet sich die Käufergesellschaft in der Selbstvornahme zur Fertigstellung der Baumaßnahme.



Kaufpreis und Kaufpreiszahlung/ Restfertigstellung/Patronatserklärung	Die FAKT AG verpflichtet sich gegenüber dem Käufer unwiderruflich, neben dem Verkäufer eigenständig für sämtliche unmittelbaren und mittelbaren Ansprüche des Käufers aus und im Zusammenhang mit dem abgeschlossenen Kaufvertrag uneingeschränkt und auf erstes Anfordern aufzukommen.
Mietverhältnis	<p>Für den Kaufgegenstand bestehen insgesamt elf Mietverträge (siehe hierzu im Detail unter „Mietverträge“). Die Käuferin übernahm acht dieser Mietverträge im Innenverhältnis wirtschaftlich ab dem Übergabetag (siehe hierzu in dieser Tabelle unter Übergang, Besitz, Nutzen und Lasten) und im Außenverhältnis zu den Mietern mit der Grundbuchumschreibung. In der Zeit nach dem Übergabetag hat die Käuferin einen weiteren Mietvertrag geschlossen.</p> <p>Am Abschlussdatum des Kaufvertrages gab es Leerstandsflächen hinsichtlich des Kaufgegenstandes. Die FAKT AG schloss aus diesem Grund zwei sog. Garantiemietverträge mit der Käuferin. Entsprechend den kaufvertraglichen Regelungen ist die FAKT AG berechtigt, der Käuferin neue Mietverhältnisse für die Leerstandsflächen anzutragen, sofern diese den im Kaufvertrag vereinbarten Bedingungen entsprechen (Details siehe Kapitel Mietverträge).</p>
Haftung	<p>Die Verkäuferin übernimmt die Haftung ausschließlich nach Maßgabe des Kaufvertrages. Sie haftet für sämtliche Mängel im Kontext mit der ihrerseits übernommenen Bauverpflichtung nach den gesetzlichen Bestimmungen des Werkvertragsrechts (insbesondere des Bauvertragsrechts) des BGB, bei beweglichen Sachen nach dem Kaufrecht. Für den Zeitraum nach Abnahme der Baumaßnahmen durch die Käuferin hat die Verkäuferin sämtliche ihr gegenüber Dritten zustehenden Ansprüche im Zusammenhang mit der Bauverpflichtung an die Käuferin abgetreten. Die Verkäuferin stellt die Käuferin zudem (gegen Abtretung etwaiger Gegenansprüche) auf erstes Anfordern von allen Ansprüchen frei, die angesichts der Baumaßnahmen der Käuferin gegenüber geltend gemacht werden.</p> <p>Sofern nicht ausdrücklich abweichend im Kaufvertrag geregelt, sind ein Recht der Käuferin zum Rücktritt, ein Schadensersatzanspruch der Käuferin, der auf Aufhebung oder Rückabwicklung des Vertrages gerichtet ist, sowie sämtliche weiteren Rechte der Käuferin auf Rückgängigmachung oder Rückabwicklung des Kaufvertrages aufgrund von Mängeln ausgeschlossen.</p> <p>Die Verkäuferin garantiert u. a., dass diese bis zur Umschreibung des Eigentums auf die Käuferin Eigentümerin des Kaufgegenstandes war und bei Eigentumsumschreibung keine anderen grundbuchlichen Belastungen des Kaufgegenstandes bestehen als solche, die nach dem Kaufvertrag von der Käuferin zu übernehmen sind, dass keine Verfügungsbeschränkungen über den Kaufgegenstand bestehen, dass die Verkäuferin keine Vereinbarungen mit Nachbarn oder Städten und Gemeinden, in denen der Kaufgegenstand liegt, abgeschlossen hat (z. B. städtebauliche Verträge), dass keine den Gebrauch der Kaufsache beeinträchtigenden Mängel vorhanden sind, wegen derer eine Mietminderung verlangt werden könnte, dass keine Rechtsstreitigkeiten mit Dritten (einschließlich der Mieter) in Bezug auf den Kaufgegenstand oder die Mietverträge bestehen und dass keine Arbeitsverhältnisse mit Besitzübergang auf die Käuferin übergehen werden.</p> <p>Bei den vorgenannten Garantien handelt es sich um selbstständige Garantieverprechen, die zur Anspruchsberechtigung kein Verschulden auf Seiten der Verkäuferin voraussetzen.</p> <p>Die Verkäuferin erklärt zudem u. a., dass nach ihrer Kenntnis keine unerledigten behördlichen Verfügungen oder Auflagen für den Kaufgegenstand bestehen, hinsichtlich der für die aktuelle Bebauung und Nutzung des Kaufgegenstandes maßgeblichen Genehmigungen keine Widerufe oder Rücknahmen bevorstehen oder die derzeitige Nutzung gegen die vorgenannten Genehmigungen verstößt. Darüber hinaus erklärt die Verkäuferin, es bestünden ihrer Kenntnis zufolge keine wesentlichen – auch verdeckten – Sachmängel des Kaufgegenstandes; ferner habe die Verkäuferin keine Kenntnis hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen, Altlasten, Umweltschäden/Bodendenkmäler und/oder Gefahrenstoffe in Bezug auf den Kaufgegenstand.</p>

---

## Haftung

Im Falle einer Verletzung oder Nichterfüllung einer Garantie bzw. einer unrichtigen Kenntniserklärung hat die Verkäuferin die Käuferin so zu stellen, wie diese stünde, wenn die jeweilige Verletzung oder Nichterfüllung der betreffenden Garantie oder der unrichtigen Kenntniserklärung nicht erfolgt wäre (Naturalrestitution). Sofern die Naturalrestitution nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist oder die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht innerhalb von drei Monaten nach der schriftlichen Benachrichtigung der Verkäuferin durch die Käuferin über den betreffenden Anspruch erfolgt ist, kann die Käuferin Schadensersatz in Geld verlangen. Die Verpflichtung zum Schadensersatz ist beschränkt auf den Ersatz tatsächlich entstandener, unmittelbarer Schäden.

Ansprüche der Käuferin können nur dann geltend gemacht werden, wenn (Freigrenze) die betragliche Summe des Einzelanspruchs den Betrag von 10.000 EUR und die Summe der Ansprüche der Käuferin den Betrag von 150.000 EUR übersteigt. Die Ansprüche der Käuferin sind der Höhe nach auf einen Betrag von 10 % des Kaufpreises beschränkt. Ausgenommen hiervon sind Ansprüche der Käuferin auf Beschaffung lastenfreien Eigentums, welche unbeschränkt sind.

Hinsichtlich der Haftungsbeschränkungen bestehen Ausnahmen (Haftung für Schäden aus Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit). Diese sind vom Haftungsausschluss mithin nicht erfasst. Auch greift der Haftungsausschluss der Verkäuferin nicht, wenn diese oder deren Erfüllungsgehilfen vorsätzlich gehandelt haben.

Ansprüche und Rechte der Käuferin gegenüber der Verkäuferin wegen der Verletzung von Garantien bzw. wegen unrichtiger Kenntniserklärungen verjähren i. d. R. 18 Monate nach dem Übergabetag. Ausgenommen hiervon sind neben Ansprüchen wegen Verletzungen von Steuer garantien Ansprüche auf Verschaffung lastenfreien Eigentums. Letztere etwa verjähren innerhalb von fünf Jahren ab dem Übergabetag. Neben der Verkäuferin haftet die FAKT AG als weitere Partei des Kaufvertrages für die Ansprüche der Käuferin, welche ihr unter dem Kaufvertrag zustehen.

---

## Übergang, Besitz, Nutzen und Lasten

Am 01.11.2019 (Übergabetag) sind Besitz, Gefahr, Nutzen und Lasten sowie sämtliche den Kaufgegenstand betreffenden öffentlich-rechtlichen Pflichten (einschließlich der Verkehrssicherungs- und Streupflicht) auf die Objektgesellschaft übergegangen.

---

## Übernahme von Verpflichtungen

Die Käuferin trat in Dienstleistungsverträge, Wartungs-, Ver- und Entsorgungsverträge sowie sonstige Vereinbarungen ein.

Die Käuferin trat ferner in oben genannte und in Abteilung II des Grundbuchs der Stadt Essen, Blatt 419, eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeiten ein. Zudem übernahm die Käuferin eine umfassende Freistellungsverpflichtung gegenüber der Verkäuferin in Bezug auf öffentlich-rechtliche und zivilrechtliche Verpflichtungen und Ansprüche sowie Nachteile aufgrund von Rechten von Behörden und/oder Dritten im Zusammenhang mit Umweltschäden und Bodendenkmälern. Die Verkäuferin hat sämtliche etwaigen Ansprüche, die ihr wegen Umweltschäden im Zusammenhang mit dem Kaufgegenstand zustehen, an die Käuferin abgetreten.

---



# Investitions- und Finanzierungsplan auf Ebene der Objektgesellschaft (Prognose)

	in EUR	in % der Gesamtinvestition
<b>Investition</b>		
Anschaffungskosten der Immobilien	71.800.000	86,4
Anschaffungsnebenkosten (Gründerwerbsteuer, Makler)	5.769.000	6,9
Sonstige Kosten <sup>1</sup>	367.333	0,5
Liquiditätsreserve	428.650	0,5
Gestundete Einlagen	4.769.692	5,7
<b>Gesamtinvestitionssumme</b>	<b>83.134.676</b>	<b>100</b>
<b>Finanzierung</b>		
Kommanditkapital Investmentgesellschaft <sup>2</sup>	42.454.983	51,1
Kommanditkapital sonstige Gründungsgesellschafter	4.779.692	5,7
Eigenkapital gesamt	47.234.676	56,8
Fremdkapital	35.900.000	43,2
<b>Gesamtfinanzierungssumme</b>	<b>83.134.676</b>	<b>100</b>

1 Diese Position beinhaltet im Wesentlichen die Kosten für Notar und Grundbuchamt.

2 Die Investmentgesellschaft beteiligt sich mit einem Eigenkapital i. H. v. 42.454.983 EUR an der Objektgesellschaft (nachfolgend „Kommanditbeteiligung an der Objektgesellschaft“). Neben der Finanzierung der Kommanditbeteiligung an der Objektgesellschaft fallen auf Ebene der Investmentgesellschaft Kosten und Vergütungen an. Bezogen auf die Kommanditbeteiligung an der Objektgesellschaft betragen die Vergütungen und Kosten (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlages) bis zum Ende der Platzierungsphase 3.755.727 EUR sowie die Liquiditätsreserve 389.290 EUR. Somit wird auf Ebene der Investmentgesellschaft ein Eigenkapital i. H. v. 46.600.000 EUR benötigt, das schlussendlich durch den Beitritt von Anlegern auf Ebene der Investmentgesellschaft eingeworben wird (siehe hierzu nachstehenden Abschnitt „Finanzierung des Immobilienerwerbs“).

**Hinweis:** EDV-bedingt sind Rundungsdifferenzen möglich.

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

## Bewertung der Immobilie

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

### Markt-/Verkehrswertgutachten Immobilie

Gutachter	Wertermittlungsstichtag	Ergebnis des Bewertungsgutachtens
Bulwiengesa appraisal GmbH	30.04.2021	74,7 Mio. EUR
CBRE GmbH	30.04.2021	73,9 Mio. EUR

# Finanzierung des Immobilienerwerbs

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

Die Objektgesellschaft hat mit Vertrag vom 18.10.2019 in der Fassung des 11. Nachtrages vom 23.04.2021 eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung i.H.v. 37.668.566 EUR bei der Wealth Management Capital Holding GmbH aufgenommen. Die Eigenkapitalzwischenfinanzierung wird in Höhe der jeweiligen Inanspruchnahmen ab 18.10.2019 bis zur Rückzahlung mit 5% p.a. verzinst. Das für die Rückzahlung der Eigenkapitalzwischenfinanzierung erforderliche Eigenkapital hat die Objektgesellschaft im Wesentlichen von der Investmentgesellschaft erhalten, indem sich diese mit einer Pflichteinlage von 42.454.983 EUR an der Objektgesellschaft als Kommanditistin beteiligt hat (siehe hierzu Kapitel „Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft“). Dieses Kapital hat die Investmentgesellschaft wiederum aufgebracht, indem sie die von der Wealthcap Investment Services GmbH (nachfolgend „Darlehensgeberin Platzierungsgarantie“ genannt) abgegebene Platzierungs- und Einzahlungsgarantie i.H.v. insgesamt bis zu 200 Mio. EUR am 30.06.2021 in Form eines Darlehens i.H.v. 42.872.000 EUR in Anspruch genommen hat (nachfolgend „Platzierungsdarlehen“). Der garantierte Betrag hat sich auf schriftliches Verlangen der Verwaltungsgesellschaft zum Stichtag 31.01.2020 auf 150 Mio. EUR vermindert, was plangemäß dem Betrag entspricht, den die Investmentgesellschaft als Kommanditkapital benötigt, um die geplanten Beteiligungen an den Objektgesellschaften finanzieren zu können. Die Verzinsung des Platzierungsdarlehens entspricht den Ausschüttungen, die die Darlehensgeberin als Platzierungsgarantie von der Investmentgesellschaft für den betreffenden Zeitraum erhalten hätte, wenn sie der Investmentgesellschaft Kommanditkapital in Höhe der ausstehenden Darlehensvaluta zur Verfügung gestellt hätte. Das Platzierungsdarlehen wird sukzessive im Zuge der Einwerbung des Kommanditkapitals bei Anlegern auf Ebene der Investmentgesellschaft im Laufe der Platzierungsphase zurückgeführt werden.

Das für die Investition in die Immobilie erforderliche Fremdkapital i.H.v. rd. 35.900.000 EUR wird der Objektgesellschaft durch die Stadtparkasse Düsseldorf (nachfolgend „Darlehensgeberin“ genannt) langfristig zur Verfügung gestellt (nachfolgend „langfristige Fremdfinanzierung“ oder „langfristiges Fremdkapital“ genannt).

## Langfristige Fremdfinanzierung der Immobilie

Darlehensgeberin	Stadtsparkasse Düsseldorf
Darlehensnehmerin	Wealthcap Objekt Essen II GmbH & Co. KG (vormals firmierend unter Wealthcap Objekt-Vorrat 31 GmbH & Co. KG)
Abschluss des Darlehensvertrages	21.10./23.10.2019, modifiziert durch den Nachtrag zur Tilgungshöhe vom 29.10.2019 und durch Zinsfixing vom 24.10.2019
Darlehensnominalbetrag	Der Darlehensnehmerin wurde insgesamt ein Kreditkontingent i. H. v. 35.900.000 EUR zur Verfügung gestellt. Das Kreditkontingent untergliedert sich wie folgt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- revolvingende Kreditlinie i. H. v. 3.590.000 EUR (nachfolgend „Kontingent A“ als Darlehen mit Bindung an den Euribor-Referenzzins)</li> <li>- Annuitätendarlehen i. H. v. 32.310.000 EUR (nachfolgend „Kontingent B“ als Annuitätendarlehen)</li> </ul>
Verwendungszweck	Die Kreditmittel dienen ausschließlich der teilweisen Finanzierung des Erwerbs der Immobilie.
Laufzeit	Das Kontingent A und das Kontingent B sind bis zum 30.10.2029 befristet (Kontingent A und Kontingent B gemeinsam auch das „Kreditkontingent“).
Fälligkeit der Zinsen	Die Zinsen für das Kontingent A sind immer am Vortag des vereinbarten Zinsanpassungstermins zu zahlen. Zinsanpassungstermine sind jeweils der 1. der Monate November, Februar, Mai und August eines jeden Jahres. Das Kontingent A i. H. v. EUR 3.590.000 ist voll ausgezahlt. Die Zinsen für das Kontingent B sind nachschüssig, erstmals am 30. des auf die Erstvalutierung folgenden Monats zu zahlen.
Teilvalutierung	Am 31.10.2019 erfolgte eine Teilvalutierung des Kontingents B i. H. v. 18.910.100,86 EUR, am 31.01.2020 über 1.511.122,32 EUR, am 19.03.2020 über 1.100.000,00 EUR sowie eine weitere Teilauszahlung am 18.05.2021 über 1.600.000,00 EUR.
Zinsen und Zinsbindung	Hinsichtlich des Kontingents A wird der in Anspruch genommene Betrag auf Basis des 3-Monats-Euribor (Euro Interbank Offered Rate) Satzes (Referenzwert) zzgl. einer Marge i. H. v. 1,25 % p. a. verzinst. Die Anpassung des Sollzinssatzes richtet sich nach einer Veränderung des Referenzwertes. Die Entwicklung des Referenzwertes wird die Darlehensgeberin regelmäßig zwei Bankarbeitstage vor einem Zinsanpassungstermin überprüfen. Hat sich zu diesem Zeitpunkt der Referenzwert um mindestens 0,001 Prozentpunkte gegenüber seinem für die anfängliche Zinshöhe maßgeblichen Wert bzw. seit der letzten Anpassung des Sollzinssatzes verändert, sinkt oder steigt der Sollzinssatz um ebenso viele Prozentpunkte mit Wirkung zum Zinsanpassungstermin. Der Zinssatz für das Kontingent B beträgt für die gesamte Laufzeit 0,88 % p. a. fest.
Bereitstellungsprovision und Zusageprovision	Hinsichtlich des Kontingents A und des Kontingents B fallen ab dem 30.04.2020 bis zum 31.12.2021 Bereitstellungsinsen i. H. v. 0,5 % p. a. für den nicht in Anspruch genommenen Betrag an. Ab dem 01.01.2022 erhöhen sich die Bereitstellungsinsen auf 1,0 % p. a. Hinsichtlich des Kreditkontingents ist keine Zusageprovision vereinbart worden.

---

## Tilgungen

Die Kreditmittel des Kreditkontingents sind spätestens am 30.10.2029 in Höhe des dann valutierenden Restkapitals zur Rückzahlung fällig.

Das Kontingent A ist hierbei vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen grundsätzlich tilgungsfrei und erst am 30.10.2029 zur Rückzahlung fällig.

Zu jedem Zinsfälligkeitstermin ist eine vollständige oder teilweise Rückführung des Kontingents A möglich. Die Darlehensnehmerin ist verpflichtet, durch Kaufpreiseingänge von der Rückführungsmöglichkeit entsprechend Gebrauch zu machen.

Das Kontingent B ist ab Auszahlung mit anfänglich 1% p. a. zzgl. ersparter Zinsen zu tilgen. Tilgungsbeträge sind monatlich am 30. eines Monats zu zahlen. Der erste Tilgungsbetrag war am 30.11.2019 zu zahlen.

---

## Sicherheiten und Verwertung

Neben dem AGB-Pfandrecht der Darlehensgeberin bestehen folgende Kreditsicherheiten:

- erstrangige Buchgrundschuld zulasten der Immobilie i. H. v. 35.900.000 EUR nebst dinglicher Zwangsvollstreckungsklausel und persönlicher Zwangsvollstreckungsunterwerfung jeweils für einen zuletzt zu zahlenden Teilbetrag i. H. v. 3.590.000 EUR nebst der Abtretung der jeweiligen Rückgewähransprüche bezüglich vor-/gleichrangiger Grundschulden.
  - Abtretung aller gegenwärtigen und zukünftigen Miet- und Pachtzinsforderungen aus der Immobilie.
- 

## Kündigungsrechte

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

- die Darlehensnehmerin einen nach Maßgabe des Darlehensvertrages geschuldeten Betrag am Fälligkeitstag nicht bezahlt hat und die Zahlung auch nicht innerhalb von drei Bankarbeitstagen nach einer entsprechenden Zahlungsaufforderung nachgeholt hat,
- die Darlehensnehmerin ihre vereinbarten allgemeinen Verpflichtungen oder die Auflagen des Darlehensvertrages nicht erfüllt und auch nach entsprechender Aufforderung nicht innerhalb von fünf Bankarbeitstagen nachgeholt hat,
- sich eine im Zusammenhang mit dem Kreditkontingent erklärte Zusicherung nachträglich als unrichtig erweist,
- einer der Sicherheitenverträge widerrufen, angefochten oder auf andere Weise ohne Zustimmung der Darlehensgeberin in seinem Bestand beeinträchtigt oder gefährdet wird oder der wirksame Bestand einer der unter den Sicherheitenverträgen gewährten Sicherheit beeinträchtigt wird,
- bei der Darlehensnehmerin der Insolvenzfall eintritt. Dieser ist u. a. dann gegeben, wenn unter besonderen Umständen die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Darlehensnehmerin beantragt wird.

Das Kontingent B kann weiterhin zum Ablauf des 30.10.2029 oder einer folgenden Festzinsvereinbarung beiderseits mit einer Frist von einem Monat ganz oder teilweise gekündigt werden.

Weiterhin kann das Kontingent B durch die Darlehensnehmerin nach Ablauf von sechs Monaten nach dem vollständigen Empfang der Darlehensvaluta unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten gekündigt werden, wenn dies die berechtigten Interessen der Darlehensnehmerin gebieten. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Darlehensnehmerin ein Bedürfnis nach einer anderweitigen Verwertung der Sicherheit hat. In diesem Fall kann eine Vorfälligkeitsentschädigung anfallen.

Hinsichtlich des Kontingents B kann die Darlehensgeberin unbeschadet ihres Rechts zur fristlosen Kündigung das Kapital für sofort fällig und zahlbar erklären, wenn beispielsweise die Darlehensnehmerin gegen die in den gesonderten Sicherungsverträgen oder Grundschuldbestellungsurkunden auferlegten besonderen Pflichten verstößt.

---

# Mietverträge

Insgesamt wurden Mietverträge mit neun Mietern geschlossen. Nachfolgend werden die vier Hauptmieter Design Offices Berlin GmbH, innogy SE, Deutsche Bank AG und Hays AG gesondert dargestellt. Im Anschluss werden die übrigen fünf Mieter Business Metropole Ruhr GmbH, CHECK24 GmbH, FPT Deutschland GmbH, MSG Systems AG und White & Case LLP zusammengefasst als „Sonstige Mieter“ dargestellt.

Wie erwähnt (vgl. dazu Kapitel „Kaufvertrag“ und dort den Punkt „Mietverhältnis“), wurden darüber hinaus zwei sog. Garantiemietverträge für Laufzeiten von fünf Jahren („Garantiemietvertrag 1“) und zehn Jahren („Garantiemietvertrag 2“) zwischen der Käuferin und der FAKT AG („Garantiemieter“) geschlossen, die insoweit einen Cashflow hinsichtlich der betroffenen Mietflächen absichern. Diese Garantiemietverträge werden ebenfalls im Folgenden dargestellt.

Der Garantiemmieter und die Verkäuferin sind hierbei berechtigt, der Käuferin Wealthcap Objekt Essen II GmbH & Co. KG (im Zusammenhang mit der Darstellung der Garantiemietverträge auch „Garantievermieter“) über die mit den Garantiemietverträgen angemieteten Flächen Mietverträge mit Dritten anzutragen (Drittmietvertrag), welche nach den Regelungen des Kaufvertrages (s. o.) vom Garantievermieter übernommen werden. Der Garantiemmieter wird insofern aus dem Garantiemietvertrag entlassen.

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

Der Kaufvertrag regelt zudem eine Vielzahl von Mindestvoraussetzungen, welche die anzutragenden Mietverträge erfüllen müssen. Insbesondere ist geregelt, dass von dem Garantiemmieter angetragene Mietverträge, die zu einem niedrigeren als dem in den Garantiemietverträgen geschuldeten Mietzins geschlossen werden, zur Folge haben, dass die Verkäuferin in Höhe der vom betreffenden neuen Mieter gezahlten Teilbeträge auf die Miete von der eigenen Mietzahlungspflicht aus dem Garantiemietvertrag frei wird.

Garantiemieter: FAKT AG	Garantiemietvertrag 1	Garantiemietvertrag 2
Garantievermieter: Wealthcap Objekt Essen II GmbH & Co. KG		
Mietzweck	Bürofläche	Bürofläche
Mietfläche/Anzahl der Stellplätze (Angaben gerundet)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- seit 19.10.2020:</li> <li>- 1.234 qm Bürofläche</li> <li>- 23 Kfz-Garagenstellplätze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3.169 qm Bürofläche</li> <li>- 30 Stellplätze</li> </ul>
Prognostizierte Jahresnettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2021 (gerundet)	240.466 EUR	689.266 EUR
Anfängliche Nettokaltmiete pro qm/Monat für Hauptnutzfläche per Mietbeginn (gerundet)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bürofläche: ca. 14,75 EUR</li> <li>- Stellplätze: 85 EUR (pro Stellplatz)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bürofläche: ca. 17,32 EUR</li> <li>- Stellplätze: 85 EUR (pro Stellplatz)</li> </ul>
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoption	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Mietzeit hat am 01.11.2019 begonnen.</li> <li>- Das Mietverhältnis ist für die Dauer von fünf Jahren (Festmietzeit), d. h. bis zum 31.10.2024, fest geschlossen.</li> <li>- Das Mietverhältnis kann durch den Garantiemieter einmal um fünf Jahre verlängert werden (Verlängerungsoption).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Mietzeit hat am 01.11.2019 begonnen.</li> <li>- Das Mietverhältnis ist für die Dauer von zehn Jahren (Festmietzeit), d. h. bis zum 31.10.2029, fest geschlossen.</li> </ul>
Besonderheiten der Nebenkostenumlage	Der Garantiemieter trägt die Kosten der kaufmännischen und technischen Verwaltung des Gesamtobjekts in Höhe eines pauschalen Betrags i. H. v. 3 % der jährlichen Nettokaltmiete zzgl. USt.	Der Garantiemieter trägt die Kosten der kaufmännischen und technischen Verwaltung des Gesamtobjekts in Höhe eines pauschalen Betrags i. H. v. 2,25 % der jährlichen Nettokaltmiete zzgl. USt.
Sonderkündigungsrechte	Sonderkündigungsrechte bestehen in den Garantiemietverträgen nicht.	
Indexierung/Wertsicherungsklausel	Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis von 2015 = 100 um mehr als 10 % (Garantiemietvertrag 1) bzw. 7,5 % (Garantiemietvertrag 2) gegenüber dem Indexpunktstand zum Zeitpunkt des Mietbeginns oder der dann letzten Anpassung der Miete aufgrund einer Preisindexveränderung nach oben oder unten, so ist jede Partei berechtigt, eine Anpassung des Mietzinses zu verlangen. Die Mietveränderung beträgt 100 % der prozentualen Veränderung des Indexes.	
Mietsicherheit	Mietsicherheiten wurden in den Garantiemietverträgen nicht vereinbart.	



---

Regelung zu Instandhaltung/Instandsetzung/  
Schönheitsreparaturen

- Der Garantievermieter übernimmt die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes auf den Gemeinschaftsflächen sowie an „Dach und Fach“ des Gesamtobjekts.
- Die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung in Bezug auf sämtliche Gemeinschaftsflächen, Gemeinschaftseinrichtungen und Anlagen werden im Rahmen der Betriebs- und sonstigen Nebenkosten maximal i. H. v. 10 % der Jahresnettokaltniete auf den Garantiemieter umgelegt.
- Der Garantiemieter trägt auch ohne Rücksicht auf Verschulden die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für diejenigen Gegenstände, die seinem direkten und häufigen Zugang unterliegen, bis zu einem Betrag i. H. v. jeweils 500 EUR pro Einzelfall, maximal jedoch bis zu 5 % der Jahresnettomiete (ohne Betriebs- und Nebenkosten).

---

Haftung

- Grundsätzlich gelten die gesetzlichen Haftungsregeln.
  - Der Garantiemieter kann gegenüber den Forderungen des Garantievermieters aus dem Vertrag mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn seine Forderung unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif ist. Ausgenommen hiervon sind bereicherungsrechtliche Ansprüche des Garantiemieters auf Rückzahlung zu viel geleisteter Miete.
  - Im Rahmen von baulichen Maßnahmen vonseiten des Garantievermieters kann der Garantiemieter Schadensersatz nur verlangen, wenn die Maßnahmen den Gebrauch der Mietsache erheblich beeinträchtigen oder unmöglich gemacht haben.
  - Die Verkehrssicherungspflicht für die jeweils angemietete Fläche innerhalb des Mietobjekts obliegt dem Garantiemieter. Für das Gebäude und die übrigen Innen- und Außenflächen sowie Allgemeinflächen des Gebäudes nebst Zuwegungen und etwaigen Stellplätzen obliegt die Verkehrssicherungspflicht dem Garantievermieter, sofern nicht an einen Dritten unter Übernahme der Verkehrssicherungspflicht vermietet. Dies gilt insbesondere für den Winterdienst im Außenbereich sowie für die Reinigung der Außenflächen nebst Zuwegungen.
-

Mieter	Design Offices Berlin GmbH (vormals Design Offices Am Zirkus GmbH)
Mietzweck	Nutzung als Konferenz- und Business-Center
Mietfläche/Anzahl der Stellplätze (Angaben gerundet)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 6.617 qm Bürofläche</li> <li>- 200 qm Lagerfläche</li> <li>- 90 Pkw-Stellplätze</li> </ul>
Prognostizierte Jahresnettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2021 (gerundet)	1.481.504 EUR
Anfängliche Nettokaltmiete pro qm/Monat für Hauptnutzfläche per Mietbeginn (gerundet)	<p>Die ersten neun Monate ab Übergabe der jeweiligen Teilflächen sind mietfrei. Es fallen in diesem Zeitraum nur Nebenkosten an.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bürofläche: 17,32 EUR</li> <li>- Lagerfläche: 6 EUR</li> <li>- Stellplätze: 85 EUR (pro Stellplatz)</li> </ul>
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoption	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Mieter hat die erste Teilfläche (1. OG, Vorbau) am 14.10.2019 übernommen.</li> <li>- Das Mietverhältnis ist für eine Dauer von zwölf Jahren und drei Monaten (Festmietzeit), bis zum jeweiligen Monatsende, fest geschlossen. Der Laufzeitbeginn ist vereinbart zum Zeitpunkt der Übergabe der letzten Teilmietfläche. Aktuell steht die Übergabe der letzten Teilmietfläche (EG/1. UG, Vorbau) noch aus.</li> <li>- Das Mietverhältnis kann durch den Mieter dreimalig um jeweils fünf Jahre verlängert werden (Verlängerungsoptionen).</li> <li>- Nach Ablauf der Mietzeit wird das Mietverhältnis nicht durch den weiteren Gebrauch der Mietsache auf unbestimmte Zeit verlängert.</li> </ul>
Besonderheiten der Nebenkostenumlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Mieter trägt wie auch sonst üblich die verbrauchsunabhängigen Nebenkosten (Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und Kosten der Verwaltung).</li> <li>- Der Mieter trägt die Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung i. H. v. pauschal 2,25 % der jeweiligen Gesamtjahresnettokaltmiete (zzgl. USt.).</li> </ul>
Sonderkündigungsrechte	Eine Kündigung aus wichtigem Grund durch den Vermieter ist über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus insbesondere möglich, wenn der Mieter trotz schriftlicher Abmahnung seitens des Vermieters einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes fortsetzt, der die Rechte des Vermieters nicht nur geringfügig verletzt.
Indexierung/Wertsicherungsklausel	Ändert sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ (Basis 2015 = 100) gegenüber dem Stand bei Beginn des Mietverhältnisses der letzten Teilfläche oder gegenüber dem Stand bei der letzten Mietanpassung aufgrund der mietvertraglichen Wertsicherungsklausel um mehr als 7,5 % nach oben oder unten, so ändert sich die Gesamtnettokaltmiete entsprechend der eingetretenen Indexänderung.

---

Regelung zu Instandhaltung/Instandsetzung/  
Schönheitsreparaturen

- Der Vermieter ist auf eigene Kosten zur Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung von Dach und Fach verpflichtet. Darüber hinaus ist der Vermieter zur Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung verpflichtet, soweit er wegen Mängeln des Mietgegenstandes Ansprüche gegen Dritte hat, insbesondere gegen die beteiligten Bauunternehmer.
- Instandhaltungen, Instandsetzungen, Wartungen und Reinigung im Inneren des Mietgegenstandes sind, mit Ausnahme von Dach und Fach, grundsätzlich vom Mieter auf eigene Kosten durchzuführen.
- Der Mieter übernimmt zudem die erforderliche Reinigung, Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der technischen Einrichtungen und Anlagen, die ausschließlich von ihm in Anspruch genommen werden. Die Arbeiten an technischen Einrichtungen müssen durch Fachleute und fachgerecht ausgeführt werden.
- Der Mieter ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen innerhalb seines Mietgegenstandes auf eigene Kosten fachgerecht auszuführen.

---

Mietsicherheit

Der Mieter hat eine Mietsicherheit in Form einer Mietbürgschaft über 450.981,60 EUR sowie eine Patronatserklärung seines Alleingeschäfters gestellt.

Mit der Patronatserklärung verpflichtet sich Design Offices GmbH als alleiniger Gesellschafter des Mieters dem Vermieter eine gleichwertige Sicherheit auf erstes schriftliches Anfordern zur Verfügung zu stellen, sollte das Gesellschaftsverhältnis mit dem Mieter enden. Die Design Offices GmbH verpflichtet sich darüber hinaus, uneingeschränkt und unwiderruflich dafür zu sorgen, dass der Mieter so geleitet wird und finanziell ausgestattet bleibt, dass er seine Verpflichtungen aus und im Zusammenhang mit dem Mietvertrag und den hierzu geschlossenen Nachträgen jederzeit fristgemäß erfüllen kann. Die Design Offices GmbH verpflichtet sich zudem, bei Zahlungsunfähigkeit (§ 17 Abs. 2 InsO) des Mieters, für sämtliche Verpflichtungen des Mieters aus und im Zusammenhang mit dem Mietvertrag einzustehen.

---

Haftung

- Es bestehen zugunsten des Vermieters, seiner Organe, Mitarbeiter und Erfüllungsgehilfen weitgehende Haftungsausschlüsse. Außer in den im Vertrag genannten Fällen besteht eine Haftung des Vermieters nicht. Benannt sind insbesondere Verletzungen des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit durch eine wenigstens fahrlässige Pflichtverletzung des Vermieters und Schäden, die dem Vermieter durch seine Gebäudehaftpflichtversicherung erstattet werden.
  - Der Mieter haftet für Beschädigungen im und am Mietgegenstand, soweit er diese zu vertreten hat. Er haftet insbesondere auch für Schäden, die seine Mitarbeiter, Gäste, Kunden, von ihm beauftragte Personen, Mieter oder Angehörige der vorgenannten Personengruppen zu vertreten haben.
-

Mieter	innogy SE
Mietzweck	Nutzung als Bürofläche
Mietfläche/Anzahl der Stellplätze (Angaben gerundet)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.007 Bürofläche qm</li> <li>- 13 Garagenstellplätze</li> </ul>
Prognostizierte Jahresnettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2021 (gerundet)	194.592 EUR
Anfängliche Nettokaltmiete pro qm/Monat für Hauptnutzfläche per Mietbeginn (gerundet)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bürofläche: 15 EUR</li> <li>- Stellplätze: 85 EUR (pro Stellplatz)</li> </ul>
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoption	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Mietzeit hat am 01.08.2018 begonnen.</li> <li>- Das Mietverhältnis ist bis zum 30.05.2023 fest geschlossen.</li> <li>- Das Mietverhältnis kann durch den Mieter zweimal um jeweils drei Jahre verlängert werden (Verlängerungsoptionen).</li> <li>- Macht der Mieter von einem seiner Optionsrechte keinen Gebrauch, so läuft der Vertrag auf unbestimmte Zeit weiter, mit der Bestimmung, dass jede der Parteien den Vertrag jederzeit mit zwölfmonatiger Frist zu kündigen berechtigt ist.</li> </ul>
Besonderheiten der Nebenkostenumlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Mieter trägt wie auch sonst üblich die verbrauchsunabhängigen Nebenkosten (Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und Kosten der Verwaltung).</li> <li>- Die Kosten der kaufmännischen und technischen Verwaltung des Mietobjekts sind begrenzt auf 3 % der jährlichen Nettokaltmiete.</li> </ul>
Sonderkündigungsrechte	Sonderkündigungsrechte bestehen über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus nicht.
Indexierung/Wertsicherungsklausel	Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis von 2010 = 100 um mehr als 10 % gegenüber dem Indexpunktstand ab dem 01.06.2020 oder der dann letzten Anpassung der Miete aufgrund einer Preisindexveränderung nach oben oder unten, so ist jede Partei berechtigt, eine Anpassung des Mietzinses zu verlangen. Die Mietzinsveränderung beträgt 75 % der prozentualen Veränderung des Indexes.

---

Regelung zu Instandhaltung/Instandsetzung/  
Schönheitsreparaturen

- Die Instandhaltung inkl. der gesamten Fassade erfolgt durch den Vermieter. Der Vermieter übernimmt vollumfänglich die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes an Dach und den tragenden Teilen sowie die sonstige Instandhaltung und Instandsetzung.
- Die Ersatzbeschaffung und Reparatur von funktionserhaltenden allgemeinen technischen Anlagen (beispielsweise Klimatechnik, Heizkessel, Aufzüge sowie alle anderen im Gebäude enthaltenen Anlagen) obliegt ausschließlich dem Vermieter.
- Der Mieter trägt auch ohne Rücksicht auf Verschulden die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für diejenigen Gegenstände, die seinem direkten und häufigen Zugang unterliegen, bis zu einem Betrag i. H. v. jeweils 500 EUR pro Einzelfall, maximal jedoch bis zu 5 % der Jahresnettomiete (ohne Nebenkosten).
- Der Mieter führt auf eigene Kosten Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, Reinigen der Bodenbeläge) in angemessenen Abständen durch. Um sich bei Nichtvornahme der Schönheitsreparaturen während der Mietzeit von der Verpflichtung zur Durchführung am Ende der Mietzeit zu befreien, kann der Mieter eine Einmalzahlung i. H. v. 9 EUR pro qm zzgl. gesetzlicher MwSt. leisten.

---

Mietsicherheit

Eine Mietsicherheit hat der Mieter nicht gestellt.

---

Haftung

- Besondere Haftungsvereinbarungen bestehen nicht.
  - Die Verkehrssicherungspflicht für die angemietete Fläche innerhalb des Mietobjekts obliegt dem Mieter. Für das Gebäude und die übrigen Innen- und Außenflächen sowie Allgmeinflächen des Gebäudes nebst Zuwegungen und etwaigen Stellplätzen obliegt die Verkehrssicherungspflicht dem Vermieter. Dies gilt insbesondere für den Winterdienst im Außenbereich sowie für die Reinigung der Außenflächen nebst Zuwegungen.
-

Mieter	Deutsche Bank AG
Mietzweck	Nutzung als Büro- und Kundenberatungsfläche
Mietfläche (Angaben gerundet)	1.500 qm Bürofläche
Prognostizierte Jahresnettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2021 (gerundet)	291.450 EUR
Anfängliche Nettokaltmiete pro qm/Monat für Hauptnutzfläche per Mietbeginn (gerundet)	Bürofläche: 16,20 EUR
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoption	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Mietzeit hat am 01.11.2016 begonnen.</li> <li>- Das Mietverhältnis ist für die Dauer von zehn Jahren (Festmietzeit), d. h. bis zum 31.10.2026, fest geschlossen.</li> <li>- Das Mietverhältnis kann durch den Mieter zweimal um jeweils fünf Jahre verlängert werden (Verlängerungsoptionen).</li> <li>- Macht der Mieter von einem seiner Optionsrechte keinen Gebrauch, so läuft der Vertrag auf unbestimmte Zeit weiter, mit der Bestimmung, dass jede der Parteien den Vertrag jederzeit mit zwölfmonatiger Frist zu kündigen berechtigt ist.</li> </ul>
Besonderheiten der Nebenkostenumlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Mieter trägt wie auch sonst üblich die verbrauchsunabhängigen Nebenkosten (Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und Kosten der Verwaltung).</li> <li>- Der Mieter trägt die Kosten der Verwaltung des Objekts i. H. v. 2,5 % p. a. der vereinbarten Jahresnettokaltmiete.</li> </ul>
Sonderkündigungsrechte	Es besteht zugunsten des Mieters ein einmaliges Sonderkündigungsrecht nach Ablauf von fünf Jahren, d. h. zum 31.10.2021.
Indexierung/Wertsicherungsklausel	Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis von 2010 = 100 um mehr als 10 % gegenüber dem Indexpunktstand zum Zeitpunkt des Mietbeginns oder der dann letzten Anpassung der Miete aufgrund einer Preisindexveränderung nach oben oder unten, so ist jede Partei berechtigt, eine Anpassung des Mietzinses zu verlangen. Die Mietzinsveränderung beträgt 50 % der prozentualen Veränderung des Indexes.



---

Regelung zu Instandhaltung/Instandsetzung/  
Schönheitsreparaturen

- Die Instandhaltung inkl. der gesamten Fassade erfolgt durch den Vermieter. Der Vermieter übernimmt vollumfänglich die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes an Dach und den tragenden Teilen sowie die sonstige Instandhaltung und Instandsetzung.
- Die Ersatzbeschaffung und Reparatur von funktionserhaltenden allgemeinen technischen Anlagen (beispielsweise Klimatechnik, Heizkessel, Aufzüge sowie alle anderen im Gebäude enthaltenen Anlagen) obliegt ausschließlich dem Vermieter.
- Der Mieter trägt auch ohne Rücksicht auf Verschulden die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für diejenigen Gegenstände, die seinem direkten und häufigen Zugang unterliegen, bis zu einem Betrag i. H. v. jeweils 250 EUR pro Einzelfall, maximal jedoch bis zu 2,5% der Jahresnettomiete (ohne Nebenkosten).
- Der Mieter führt auf eigene Kosten Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, Reinigen der Bodenbeläge) in angemessenen Abständen durch. Um sich bei Nichtvornahme der Schönheitsreparaturen während der Mietzeit von der Verpflichtung zur Durchführung am Ende der Mietzeit zu befreien, kann der Mieter eine Einmalzahlung i. H. v. 13.419,09 EUR leisten.

---

Mietsicherheit

Eine Mietsicherheit hat der Mieter nicht gestellt.

---

Haftung

- Schadensersatz- und/oder Minderungsansprüche wegen Mängeln des Mietgegenstandes hat der Mieter nur dann, wenn der Vermieter den Mangel vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten hat oder der Vermieter mit der Mängelbeseitigung vorsätzlich oder grob fahrlässig in Verzug gerät.
  - Die Verkehrssicherungspflicht für die angemietete Fläche innerhalb des Mietobjekts obliegt dem Mieter. Für das Gebäude und die übrigen Innen- und Außenflächen sowie Allgemeinflächen des Gebäudes nebst Zuwegungen und etwaigen Stellplätzen obliegt die Verkehrssicherungspflicht dem Vermieter. Dies gilt insbesondere für den Winterdienst im Außenbereich sowie für die Reinigung der Außenflächen nebst Zuwegungen.
-

Mieter	Hays AG
Mietzweck	Nutzung als Bürofläche
Mietfläche/Anzahl der Stellplätze (Angaben gerundet)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.268 qm Bürofläche</li> <li>- 8 Stellplätze</li> </ul>
Prognostizierte Jahresnettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2021 (gerundet)	247.264 EUR
Anfängliche Nettokaltmiete pro qm/Monat für Hauptnutzfläche per Mietbeginn (gerundet)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bürofläche: 15,75 EUR</li> <li>- Stellplätze: 80 EUR (pro Stellplatz)</li> </ul>
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoption	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Mietverhältnis ist bis zum 31.08.2024 fest geschlossen.</li> <li>- Das Mietverhältnis kann durch den Mieter zweimal um drei Jahre verlängert werden (Verlängerungsoptionen).</li> <li>- Macht der Mieter von einem seiner Optionsrechte keinen Gebrauch, so läuft der Vertrag auf unbestimmte Zeit weiter, mit der Bestimmung, dass jede der Parteien den Vertrag jederzeit mit zwölfmonatiger Frist zu kündigen berechtigt ist.</li> </ul>
Besonderheiten der Nebenkostenumlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Mieter trägt wie auch sonst üblich die verbrauchsunabhängigen Nebenkosten (Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und Kosten der Verwaltung).</li> <li>- Der Mieter trägt insbesondere auch die Kosten der Verwaltung des Objekts i. H. v. 3 % p. a. der vereinbarten Nettomiete.</li> </ul>
Sonderkündigungsrechte	Ein Sonderkündigungsrecht besteht nicht.
Indexierung/Wertsicherungsklausel	Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis von 2010 = 100 um mehr als 10 % gegenüber dem Indexpunktstand ab dem 01.03.2022 oder der dann letzten Anpassung der Miete aufgrund einer Preisindexveränderung nach oben oder unten, so ist jede Partei berechtigt, eine Anpassung des Mietzinses zu verlangen. Die Mietzinsveränderung beträgt 75 % der prozentualen Veränderung des Indexes.

---

Regelung zu Instandhaltung/Instandsetzung/  
Schönheitsreparaturen

- Die Instandhaltung inkl. der gesamten Fassade erfolgt durch den Vermieter. Der Vermieter übernimmt vollumfänglich die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes an Dach und den tragenden Teilen sowie die sonstige Instandhaltung und Instandsetzung.
- Die Ersatzbeschaffung und Reparatur von funktionserhaltenden allgemeinen technischen Anlagen (beispielsweise Klimatechnik, Heizkessel, Aufzüge sowie alle anderen im Gebäude enthaltenen Anlagen) obliegt ausschließlich dem Vermieter.
- Der Mieter trägt auch ohne Rücksicht auf Verschulden die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für diejenigen Gegenstände, die seinem direkten und häufigen Zugang unterliegen, bis zu einem Betrag i. H. v. jeweils 500 EUR pro Einzelfall, maximal jedoch bis zu 5 % der Jahresnettomiete (ohne Nebenkosten).
- Der Mieter führt auf eigene Kosten Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, Reinigen der Bodenbeläge) in angemessenen Abständen durch. Um sich bei Nichtvornahme der Schönheitsreparaturen während der Mietzeit von der Verpflichtung zur Durchführung (im 8. OG) am Ende der Mietzeit zu befreien, kann der Mieter eine Einmalzahlung i. H. v. 9.507 EUR leisten.

---

Mietsicherheit

Eine Mietsicherheit hat der Mieter nicht gestellt.

---

Haftung

- Schadensersatz- und/oder Minderungsansprüche wegen Mängeln des Mietgegenstandes hat der jeweilige Mieter nur dann, wenn der Vermieter den Mangel vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten hat oder der Vermieter mit der Mängelbeseitigung vorsätzlich oder grob fahrlässig in Verzug gerät.
  - Die Verkehrssicherungspflicht für die angemietete Fläche innerhalb des Mietobjekts obliegt dem Mieter. Für das Gebäude und die übrigen Innen- und Außenflächen sowie Allgemeinflächen des Gebäudes nebst Zuwegungen und etwaigen Stellplätzen obliegt die Verkehrssicherungspflicht dem Vermieter. Dies gilt insbesondere für den Winterdienst im Außenbereich sowie für die Reinigung der Außenflächen nebst Zuwegungen.
-

Sonstige Mieter	Business Metropole Ruhr GmbH, CHECK24 GmbH, FPT Deutschland GmbH, MSG Systems AG und White & Case LLP, private Stellplatzmieter
Mietzweck	Nutzung als Büro- und Lager-/Archivfläche
Mietfläche/Anzahl der Stellplätze (Angaben gerundet)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 241 qm bis 634 qm Bürofläche</li> <li>- 27 qm bis 30 qm Lager-/Archivfläche</li> <li>- 3 bis 8 Stellplätze</li> </ul>
Prognostizierte Jahresnettokaltmiete für das Geschäftsjahr 2021 (gerundet)	450.259 EUR
Anfängliche Nettokaltmiete pro qm/Monat für Hauptnutzfläche per Mietbeginn (gerundet)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bürofläche: 13 EUR bis 16,40 EUR</li> <li>- Stellplätze: 85 EUR bis 90 EUR (pro Stellplatz)</li> <li>- Lagerfläche: 6 EUR</li> </ul>
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoption	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vier der fünf Mietzeiten haben zwischen dem 01.04.2019 und 01.01.2020 begonnen. Die Mietzeit des Mieters White &amp; Case LLP hat am 16.10.2020 begonnen.</li> <li>- Die Mietverhältnisse sind für die Dauer von ca. vier bis sieben Jahren (Festmietzeit) fest geschlossen.</li> <li>- Alle Mietverhältnisse können durch den jeweiligen Mieter zweimal verlängert werden (Verlängerungsoptionen). Die Verlängerungsoptionen betreffen jeweils Zeiträume zwischen einem und fünf Jahren.</li> <li>- Macht der jeweilige Mieter von einem seiner Optionsrechte keinen Gebrauch, so läuft der jeweilige Vertrag auf unbestimmte Zeit weiter, mit der Bestimmung, dass jede der Parteien den Vertrag jederzeit mit sechs- bzw. zwölfmonatiger Frist zu kündigen berechtigt ist.</li> </ul>
Besonderheiten der Nebenkostenumlage	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der jeweilige Mieter trägt wie auch sonst üblich die verbrauchsunabhängigen Nebenkosten (Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten und Kosten der Verwaltung).</li> <li>- Der jeweilige Mieter trägt die Kosten der kaufmännischen und technischen Verwaltung des Objekts begrenzt auf 3% p. a. bis 4% p. a. der jährlichen Nettosollmiete.</li> </ul>
Sonderkündigungsrechte	Ein Sonderkündigungsrecht besteht in keinem der Mietverhältnisse.
Indexierung/Wertsicherungsklausel	Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis von 2010 bzw. 2015 = 100 um mehr als 10% gegenüber dem Indexpunktstand zum Zeitpunkt des jeweiligen Mietbeginns oder der dann letzten Anpassung der Miete aufgrund einer Preisindexveränderung nach oben oder unten, so ist jede Partei berechtigt, eine Anpassung des Mietzinses zu verlangen. Die Mietzinsveränderung beträgt 75% bzw. 100% der prozentualen Veränderung des Indexes.

---

Regelung zu Instandhaltung/Instandsetzung/  
Schönheitsreparaturen

- Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung von Dach- und Fach werden vollumfänglich vom Vermieter getragen und nicht auf den Mieter umgelegt.
- Drei der fünf Mietverträge (CHECK24 GmbH, FPT Deutschland GmbH und MSG Systems AG) erlegen die Ersatzbeschaffung und Reparatur von funktionserhaltenden allgemeinen technischen Anlagen (beispielsweise Klimatechnik, Heizkessel, Aufzüge sowie alle anderen im Gebäude enthaltenen Anlagen) explizit ausschließlich dem Vermieter auf.
- Der jeweilige Mieter trägt auch ohne Rücksicht auf Verschulden die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für diejenigen Gegenstände, die seinem direkten und häufigen Zugang unterliegen, bis zu einem Betrag i. H. v. jeweils 500 EUR pro Einzelfall, maximal jedoch bis zu 5 % der Jahresnettomiete (ohne Nebenkosten).
- Der jeweilige Mieter führt auf eigene Kosten Schönheitsreparaturen (Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, Reinigen der Bodenbeläge) in angemessenen Abständen durch. Um sich bei Nichtvornahme der Schönheitsreparaturen während der Mietzeit von der Verpflichtung zur Durchführung am Ende der Mietzeit zu befreien, kann der jeweilige Mieter (mit Ausnahme der Mieter Business Metropole Ruhr GmbH und White & Case LLP) eine Einmalzahlung i. H. v. 10 bis 15 EUR pro qm leisten.

---

Mietsicherheit

Eine Mietsicherheit in Form einer Bankbürgschaft in Höhe des Dreifachen der anfänglichen monatlichen Miete, ohne Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen, zzgl. USt., ist vertraglich bei zwei Mietern (FPT Deutschland GmbH und White & Case LLP) vereinbart. Anstelle der Bürgschaft darf die Sicherheit in Form einer Barkaution in gleicher Höhe erbracht werden. Bei den übrigen Mietern bestehen Mietsicherheiten nicht.

---

Haftung

- Besondere Haftungsregelungen bestehen grundsätzlich nicht, sodass die gesetzlichen Regeln gelten. Mit Ausnahme des Vertrags mit dem Mieter Business Metropole Ruhr GmbH kann der jeweilige Mieter gegenüber den Forderungen des Vermieters aus dem Vertrag mit einer Gegenforderung nur aufrechnen oder ein Minderungs- oder Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn seine Forderung unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif ist. Ausgenommen hiervon sind bereicherungsrechtliche Ansprüche des Mieters auf Rückzahlung zu viel geleisteter Miete.
  - Die Verkehrssicherungspflicht für die jeweils angemietete Fläche innerhalb des Mietobjekts obliegt dem jeweiligen Mieter. Für das Gebäude und die übrigen Innen- und Außenflächen sowie Allgemeinflächen des Gebäudes nebst Zuwegungen und etwaigen Stellplätzen obliegt die Verkehrssicherungspflicht dem Vermieter. Dies gilt insbesondere für den Winterdienst im Außenbereich sowie für die Reinigung der Außenflächen nebst Zuwegungen.
-

# Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft

Die Objektgesellschaft Wealthcap Objekt Essen II GmbH & Co. KG wurde am 30.04.2019 gegründet und am 23.05.2019 ins Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 110769 eingetragen.

Mit Zustimmung aller Gesellschafter wurde der Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft mit Wirkung zum 30.06.2021 neu gefasst. Der neu gefasste Gesellschaftsvertrag enthält im Wesentlichen die folgenden Regelungen:

Gegenstand der Objektgesellschaft	Gegenstand der Objektgesellschaft ist u. a. der Erwerb von Liegenschaften mit aufstehenden Gebäuden in Deutschland, die Bebauung von Grundstücken mit Gebäuden sowie die Vermietung und Verwaltung der Gebäude.
Gesellschafter und Gesellschaftskapital der Objektgesellschaft, Kapitalerhöhung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Komplementärin: Wealthcap Immobilien 42 Komplementär GmbH, leistet keine Einlage.</li><li>- Geschäftsführende Kommanditistin: Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit einer Pflichteinlage i. H. v. 8.990 EUR.</li><li>- Kommanditisten: Wealthcap Immobilien 1 GmbH &amp; Co. KG mit einer Pflichteinlage i. H. v. 4.770.702 EUR (nach Kapitalerhöhung gemäß Gesellschaftsvertrag), wobei die Einzahlungen der Einlage der Wealthcap Immobilien 1 GmbH &amp; Co. KG in Höhe eines Betrags von 4.769.692 EUR bis zum Ende der Laufzeit der Objektgesellschaft bzw. bis zu ihrem jeweiligen Ausscheiden aus der Objektgesellschaft – je nachdem, welcher Zeitpunkt eher eintritt – gestundet sind. Die Stundung kann von der Objektgesellschaft insoweit bereits früher beendet werden, wie ihr ein zusätzlicher Liquiditätsbedarf entsteht. Der gestundete Betrag ist mit 4,1% p. a. zu verzinsen. Soweit der Zinsdienst der Wealthcap Immobilien 1 GmbH &amp; Co. KG nicht aus den Ausschüttungen der Objektgesellschaft bestritten werden kann, ist die Wealthcap Immobilien 1 GmbH &amp; Co. KG berechtigt, eine Stundung der Zinsen längstens bis zu ihrem jeweiligen Ausscheiden aus der Objektgesellschaft zu verlangen. Die geschäftsführende Kommanditistin ist in Abstimmung mit der Wealthcap Immobilien 1 GmbH &amp; Co. KG berechtigt, deren Einlage zu erhöhen bzw. auf bis zu minimal 5,1 % zu vermindern.</li><li>- Weiterer Kommanditist: die Investmentgesellschaft mit einer Pflichteinlage i. H. v. 42.454.983 EUR (nach Kapitalerhöhung gemäß Gesellschaftsvertrag).</li><li>- Die Haftsumme der Kommanditisten beträgt jeweils 1% ihrer Pflichteinlage.</li><li>- Kommanditkapital der Objektgesellschaft (nach Kapitalerhöhung gemäß Gesellschaftsvertrag): 47.234.676 EUR.</li></ul>
Vertretung und Geschäftsführung	<p>Die Komplementärin ist grundsätzlich von der Geschäftsführung der Objektgesellschaft ausgeschlossen, soweit sie nicht aus zwingenden gesetzlichen Gründen zur Geschäftsführung verpflichtet ist. Die Geschäftsführung und Vertretung (Generalvollmacht und Einzelvertretungsberechtigung) der Objektgesellschaft obliegt der geschäftsführenden Kommanditistin.</p> <p>Die wesentlichen Geschäftsführungsaufgaben bedürfen grundsätzlich nicht der Zustimmung der Gesellschafter (insbesondere alle Geschäftsführungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Verwaltung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien).</p>



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

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

# Geschäftsbesorgungsvertrag

Auftragnehmer	Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Auftraggeber	Wealthcap Objekt Essen II GmbH & Co. KG
Inkrafttreten des Geschäftsbesorgungsvertrages	01.11.2019
Leistungsgegenstand	<p>Der Auftragnehmer stellt dem Auftraggeber verschiedene Dienstleistungen in Bezug auf die Immobilie zur Verfügung. Die Dienstleistungen umfassen die Durchführung und Abwicklung des Asset Managements der Immobilie, einschließlich der Steuerung des für die Immobilie bestellten Property Managers. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Vertretung der Eigentümerinteressen,</li><li>b) Auswahl, Steuerung und Controlling von Dienstleistern (insbesondere Property Management),</li><li>c) Erstellung der Objektstrategie und laufendes Controlling der Einhaltung dieser Strategie,</li><li>d) laufendes Investorenreporting,</li><li>e) Budgetplanung und -überwachung,</li><li>f) Objekt- und Mieterbetreuung (Key Account Management),</li><li>g) Vermietungsmanagement,</li><li>h) eigenständige Vermietungsaktivitäten ohne Hinzuziehung eines externen Dritten,</li><li>i) Organisation, Steuerung, Durchführung oder Abwicklung von Baumaßnahmen.</li></ul>
Vergütung	<p>Der Auftragnehmer erhält insbesondere für die vorgenannten Tätigkeiten der lit. a) bis lit. g) eine Vergütung i. H. v. 3,5 % der Jahresnettokaltmiete zzgl. etwaiger Umsatzsteuer.</p> <p>Der Auftragnehmer erhält für die vorgenannte Tätigkeit gemäß lit. h) bei Neuvermietung von Flächen sowie bei Anschlussmietverträgen, bei denen kein externer Dritter (außerhalb der Wealthcap Gruppe) für die Vermietung bzw. Anschlussvermietung vergütet wird, eine Vergütung von bis zu drei Monatsnettosollmieten des Neu- bzw. Anschlussmietvertrages zzgl. etwaiger Umsatzsteuer.</p> <p>Der Auftragnehmer erhält für die vorgenannte Tätigkeit nach lit. i), d. h. für die Organisation, Steuerung, Durchführung oder Abwicklung von Neubau- und/oder Erweiterungsprojekten oder sonstigen Baumaßnahmen (einschließlich Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen), eine einmalige Vergütung i. H. v. bis zu 3 % der Bau- und Baunebenkosten zzgl. etwaiger Umsatzsteuer.</p>
Vertragsdauer/Kündigung	<p>Dieser Vertrag gilt ab dem 01.11.2019 und ist für unbestimmte Zeit gültig. Der Vertrag kann mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende von jeder Vertragspartei schriftlich gekündigt werden.</p> <p>Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.</p>

# Dienstleistungsvertrag Property Management

Auftragnehmer	Tectareal Property Management GmbH
Auftraggeber	Wealthcap Objekt Essen II GmbH & Co. KG
Abschluss des Dienstleistungsvertrages	28.02./15.03.2019 nebst Adhäsionsannahme vom 05.11.2019
Leistungsgegenstand	<p>Der Auftragnehmer ist zur Durchführung des Property Management verpflichtet. Hierzu gehören insbesondere die folgenden Dienstleistungen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- kaufmännische Verwaltung, wie z. B. Vertragsmanagement,</li><li>- technische Verwaltung, wie z. B. Abnahme von Baumaßnahmen,</li><li>- Daten- und Dokumentationsmanagement,</li><li>- Objekt- und Budgetplanung,</li><li>- An- und Verkaufunterstützung,</li><li>- Reporting, wie z. B. hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung,</li><li>- objektspezifische Standortleistungen, wie z. B. Reinigung,</li><li>- zusätzliche Leistungen in der Start-up-Phase, wie z. B. protokollierte Objektbegehung.</li></ul>
Vergütung	<p>Für die Grundleistungen des Property Management betragen die jährlichen Kosten ab dem 01.11.2019 derzeit bis zu 2,67% der Jahresnetto-Sollmiete, mindestens jedoch 0,70 EUR pro qm p. a. Zusätzlich können für bestimmte Sonderleistungen Zusatzkosten an den jeweiligen Property Manager zu zahlen sein. Die vorgenannten Vergütungen verstehen sich zzgl. ggf. anfallender Umsatzsteuer. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die tatsächlichen Kosten für das Property Management in der Zukunft erhöhen.</p>
Vertragsdauer/Kündigung	<p>Die feste Vertragslaufzeit beträgt drei Jahre. Die Vertragslaufzeit beginnt am 01.05.2019 und endet für den gesamten Vertrag am 30.04.2022. Das Objekt wurde mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in den Vertrag integriert. Der Auftragnehmer kann die Vertragslaufzeit einseitig über das Vertragsende hinaus durch schriftliche Mitteilung an den Auftraggeber, die dem Auftraggeber mindestens drei Monate vor Vertragsende zugehen muss, um zwei Jahre, also bis zum 30.04.2024, verlängern.</p> <p>Der Vertrag wird in folgenden Fällen automatisch beendet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Veräußerung: Wird die Immobilie von dem Auftraggeber veräußert oder wird das Eigentum auf anderem Wege ganz oder zum größten Teil auf einen Dritten übertragen, endet der Vertrag automatisch.</li><li>- Zerstörung: Der Vertrag endet mit ganzer oder überwiegender (mindestens 50%) Zerstörung der Immobilie automatisch, wenn der Auftraggeber hierdurch kein Interesse mehr an dem Vertrag hat.</li></ul> <p>Der Vertrag kann aus wichtigem Grund nach § 626 BGB sowie aus vertraglich vereinbartem wichtigen Grund außerordentlich gekündigt werden.</p>

# Hinweise zur Investmentgesellschaft

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

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

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

## Herausgeberin

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Zweigniederlassung  
Am Tucherpark 16  
80538 München

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

E-Mail [info@wealthcap.com](mailto:info@wealthcap.com)  
Internet [www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com)

© 2021 Wealthcap, München

**Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Zweigniederlassung  
Am Tucherpark 16  
80538 München

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

E-Mail [info@wealthcap.com](mailto:info@wealthcap.com)  
Internet [www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com)