

Wohnen im Steinert

MITTEN IM LEBEN

Eine Projektidee
für ältere Menschen
aus Gau-Algesheim und Umgebung.



INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

A)	Herzlich Willkommen zu „Wohnen im Steinert“	3 - 5
B)	Beteiligungsbedingungen an der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG	6 - 30
C)	Vertrag Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG	31 - 42
D)	Vertrag Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH	43 - 45
E)	Erbbauvertrag	46 - 50
F)	Lageplan	51
G)	Beitrittsformulare	52-63

IMPRESSUM

Fotos	Friedel Jouaux - Gau-Algesheim, Caritas Altenhilfe St. Martin
Layout & Satz	A-team Design - Appenheim
Druck	Unitedprint

A.) Herzlich Willkommen bei Wohnen im Steinert

Wie jeder Mensch wünschen Sie sich ein Zuhause, wo Sie Ihr Leben auch im Alter selbst-bestimmt gestalten können. Damit Ihnen das eigenständige Dasein gelingt, sollten Sie jetzt handeln.

Sie leben in einem Haus oder einer Wohnung, die Ihnen lieb geworden ist.

Meist möchte man diese vertraute Umgebung behalten, aber mit zunehmendem Alter

kann dies schnell zu einer Belastung werden.

Wer soll sich um die anfallenden Arbeiten kümmern?

Sie wünschen sich im Alter frei von solchen Lasten zu sein.

Sie möchten Ihre Kraft in Menschen oder Projekte stecken, die Ihnen wertvoll sind und Befriedigung bringen.

Vielleicht betrifft Sie diese Frage auch nicht selbst, sondern Ihre Eltern.

Sie möchten ihnen helfen, bei dem nächsten Schritt in Ihrer Nähe zu sein, aber ein Altenheim kommt noch nicht in Frage.

**Das Wohnprojekt „Wohnen im Steinert“ ist die Chance
für ein selbstbestimmtes Leben im Alter.**



Wohnen mit Weitblick!

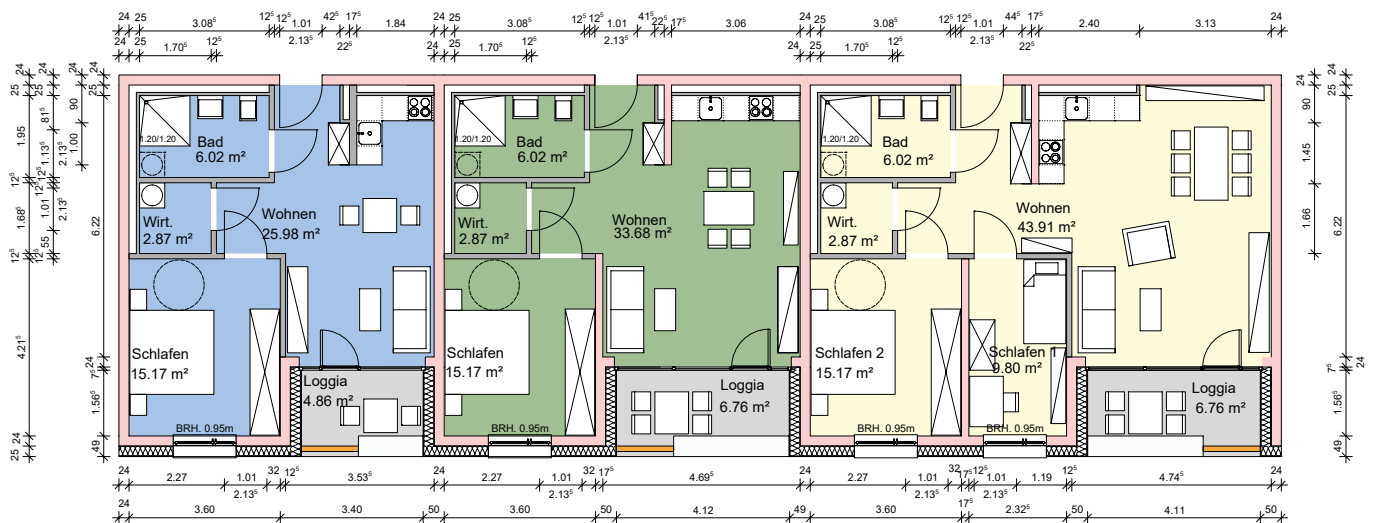
Die Wohnanlage mit 50 Einheiten liegt in einer Traumlage nahe am Ortskern von Gau-Algesheim. Sie grenzt an das Gebäude des Caritas-Altenzentrums Albertus Stift.

Das Gebäude ist Ende 2022 in Betrieb gegangen. Die seniorengerechten Wohnungen haben eine Größe zwischen 53 und 81 qm und 2 oder 3 Zimmer.

Mit einer Investition von 50.000,- Euro sichern Sie sich ein dauerhaftes Bezugsrecht für eine der Wohnungen. Das bedeutet: Faire Mieten und keine Sorgen um ein Haus oder eine Eigentumswohnung. Der Anteil kann vererbt oder verkauft werden.

Der im Projekt mit konzipierte Sozialdienst steht Ihnen zur Seite und unterstützt Sie in relevanten Fragen. Im Gemeinschaftsraum finden regelmäßig Treffen zu unterschiedlichen Themen statt.

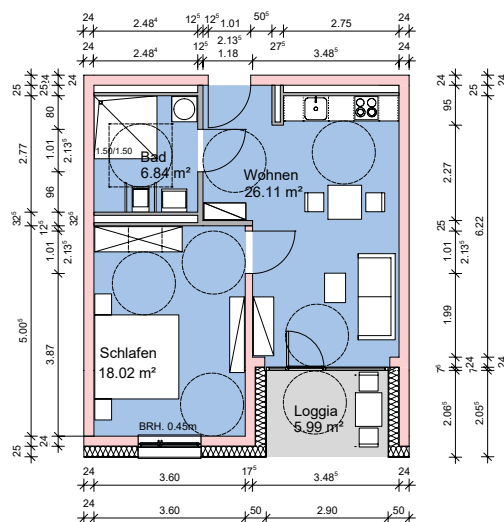
Serviceleistungen wie die Teilnahme am Mittagstisch im Altenzentrum, Hilfen zur Erleichterung der Haushaltsführung oder Pflegeleistungen können von Ihnen selbst dazugenommen werden.



Typ Blau

Typ Grün

Typ Gelb



Typ Blau rollstuhlgerecht

Muster für die geplanten
Appartementgrößen:
50 qm, 60qm und 85 qm.



Die Initiatoren des Projekts rund um den damaligen Stadtbürgermeister Faust 2016.

Starke Partner an Ihrer Seite

Auf der Basis seiner Satzung wirken der Hospitalfonds von Gau-Algesheim und die Caritas Altenhilfe St. Martin Rheinhessen gGmbH zum Erfolg des Projekts zusammen.

Die Beteiligung der katholischen Kirchengemeinde sowie der Stadt Gau-Algesheim stellt das Projekt auf eine solide und breite Grundlage.



**Wenn der Herr das Haus nicht baut, mühen die Bauleute sich umsonst.
Wenn der Herr die Stadt nicht bewacht, späht der Wächter umsonst.**

(Psalm 127, 1, zitiert in der Präambel der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG)

Beteiligungsbedingungen an der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG

Stand: 16.2.2018

B) Beteiligungsbedingungen

Dieser Prospekt richtet sich an Personen, die sich für die Zeichnung einer Kommanditbeteiligung an der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG interessieren. Er enthält wesentliche für die Zeichnung erforderliche Informationen und Unterlagen und soll über die Chancen und Risiken der Beteiligung an der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG aufklären. Der Prospekt sollte gründlich gelesen und sorgfältig im Hinblick auf die Auswirkungen auf die persönliche Situation bedacht werden. Die Zeichnung von Kommanditanteilen erfolgt auf Basis dieses Prospektes.

Die Verträge der für die Beteiligung relevanten Gesellschaften sowie dieser Prospekt und sonstige wesentlichen rechtlichen Grundlagen wurden von und im Auftrag der Gründungskommanditisten initiiert, entwickelt und beruhen auf 4 Bürgeranhörungen sowie der Anhörung eines aus Interessenten gebildeten Sitzungsausschusses.

1. Gegenstand des Unternehmens

Gesellschaftszweck der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG ist der Bau einer Wohnanlage gemeinschaftlichen Wohnens, deren Vermietung und Bewirtschaftung sowie die Förderung älterer und behinderter Menschen. Auf diese Weise fördert die Gesellschaft die soziale, gesellschaftliche und kulturelle Entwicklung der Stadt Gau-Algesheim. Die Gesellschaft verwirklicht das gemeinschaftliche Wohnen in Gau-Algesheim in der Gemarkung „Im Steinert“

und überlässt daher ihren Kommanditisten und anderen Personen Wohnungen auf der Grundlage eines Mietvertrages. Die im Rahmen des gemeinschaftlichen Wohnens genutzten Wohnungen sowie Innen- und Außenflächen sollen seniorengerecht nach nachhaltigen und ökologischen Kriterien gebaut und energiesparend sowie ressourcenschonend zum Nutzen der Kommanditisten und anderer Personen betrieben werden. Die bauliche Gestaltung soll gemeinschaftliches, selbstbestimmtes Wohnen in selbst organisierten Lebenszusammenhängen im individuellen Wohnraum sowie in den für die gemeinsame Nutzung vorgesehenen Räumen bis ins hohe Alter ermöglichen. Die Kommanditisten haben nach § 6 Gesellschaftsvertrag neben ihren finanziellen Pflichten als Anteilseigner der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG bei der Nutzung der Wohnanlage an der Förderung des gedeihlichen Zusammenlebens der Mietergemeinschaft einschließlich der gegenseitigen Hilfe und Unterstützung mitzuwirken sowie die Interessen und die Zwecke der Gesellschaft zu fördern. Die Gesellschaft bietet Wohnraum auch für einkommensschwache Bürgerinnen und Bürger mit 1. Wohnsitz in Gau-Algesheim. Sie wird daher 10% ihrer Wohnungen einkommensschwachen Personen (ab dem 60.Lebensjahr oder mit einer Schwerbehinderung von mindestens 50 %) mietvertraglich überlassen. Aufgabe der Gesellschaft ist auch die Unterstützung der bürgernahen sozialen, gesellschaftlichen und kulturellen Entwicklung des Wohngebiets Im Steinert der Stadt Gau-Algesheim.

2. Anlageobjekt

Anlageobjekt der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG ist die von der Gesellschaft betriebene Wohnanlage „Im Steinert“ in Gau-Algesheim, die gemeinschaftliches Wohnen einschließlich Gemeinschaftsräumen und Gemeinschaftsfreiflächen für 50 Wohneinheiten im Rahmen einer zur Zeit geschätzten Investition von ca. 9.000.000 € (s.u.Nr.18) anbietet. Das Anlageobjekt wird in der Gemarkung „Im Steinert“ in Gau-Algesheim auf Grundstücken, die an das Caritas-Altenzentrum Albertus-Stift angrenzen, errichtet werden. Hierbei handelt es sich um folgende im Grundbuch des Amtsgerichts Bingen am Rhein von Gau-Algesheim, Grundbuchblätter bisher: 9061, 5889, 9189, 9151, 6305, 9120, jeweils Flur 10, Flurstücke: 375, 371/1, 371,2, 393, 374, 373 und 372 (insgesamt 5.984 qm). Eigentümer der zu bebauenden Grundstücke ist der Hospitalfonds Albertus Stift zu Gau-Algesheim, der der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG ein Erbbaurecht an den Grundstücken für die Zeit von 99 Jahren einräumen wird. Der jährliche Erbbauzins soll gemäß Erbbaurechtsvertrag 39.600 € betragen. Geplant ist die Fertigstellung der Wohnanlage bis zum 30.10.2020. Da das gemeinwohlorientierte Anlageobjekt nicht in der Trägerschaft einer steuerbegünstigten Körperschaft (§§ 60a AO) betrieben wird, kann es zwar von Rechts wegen Gewinne an seine Kommanditisten ausschütten. Wegen der Gemeinwohlorientierung ist dies allerdings eher nicht zu erwarten, so dass die Kommanditbeteiligung an der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG als Renditeobjekt generell nicht geeignet ist.

3. Lage des Objektes

Das Objekt befindet sich in Gau-Algesheim. Die Stadt liegt zwischen Mainz und Bingen in einer verkehrsgünstigen Lage. In Gau-Algesheim soll das Objekt in westlicher Randlage der Stadt in der Gemarkung im Steinert, die sich mit einer geringen fußläufigen Entfernung zum historischen Kern der schönen Stadt Gau-Algesheim befindet, errichtet werden. Das Objekt grenzt südlich an das Grundstück des Altenzentrums Albertus-Stift an mit weitem Blick über die

umgebenden Rebflächen und der Perspektive auf den Hunsrück, den Taunus und das rheinhessische Hügelland. Das Grundstück befindet sich daher in einer sehr guten Lage der Stadt Gau-Algesheim. Einzelheiten zur Lage und Beschaffenheit des Grundstücks ergeben sich aus dem beigegeführten Lageplan.

4. Nutzer der wohnlichen Versorgung

Die Wohnungen gemeinschaftlichen Wohnens sollen vorrangig den Kommanditisten mit erstem Wohnsitz in der Stadt Gau-Algesheim zur Miete und zum gemeinschaftlichen Wohnen angeboten werden (§ 5 Abs.2 bis 5 Gesellschaftsvertrag). Nach § 5 Abs.2 Nr.7 Gesellschaftsvertrag gehören zu den Rechten der Kommanditisten nämlich auch das Recht auf wohnliche Versorgung durch die Gesellschaft nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages einschließlich Teilnahme und Mitwirkung an der gegenseitigen Unterstützung der Mietergemeinschaft. Die Gesellschaft erfüllt das Recht auf wohnliche Versorgung nach Abs.2 Nr.7 Gesellschaftsvertrag, in dem sie nach Fertigstellung der Wohnräume oder wunschgemäß später eine freie Wohnung einschließlich der gemeinschaftlich genutzten Räume und Freiflächen anbietet.

Die Kommanditisten haben Anspruch auf wohnliche Versorgung, wenn folgende in § 5 Abs.4 Gesellschaftsvertrag geregelte Voraussetzungen erfüllt werden:

1. Es müssen die gesellschaftsrechtlichen Pflichten der Kommanditisten nach § 2 Gesellschaftsvertrag erfüllt worden sein (Einzahlung der Haft- und Pflichteinlage).
2. Es muss freier Wohnraum der Gesellschaft zum gewünschten Zeitpunkt der Nutzungsüberlassung zur Verfügung stehen.
3. Die Nutzer der wohnlichen Versorgung müssen älter als 60 Jahre sein, oder bei ihnen muss eine Schwerbehinderung von mindestens 50% vorliegen.

Im Fall der wohnlichen Versorgung eines Kommanditisten (§ 5 Abs. 4 Gesellschaftsvertrag) bzw. einer familienangehörigen Person (§ 5 Abs.8 Gesellschaftsvertrag) zahlt der jeweili-

ge Kommanditist bzw. die wohnungsversorgte familienangehörige Person eine um 1 % der Pflichteinlage (§ 2 Abs. 8 S.2 Satzung) reduzierte Jahresmiete (1 % von 40.000 € = 400 €).

Soweit nicht alle anspruchsberechtigten Kommanditisten im Rahmen der zur Verfügung stehenden Wohnungen zu dem jeweils gewünschten Zeitpunkt wohnlich versorgt werden können, wird die persönlich haftende Gesellschafterin für diese eine Anwartschaftsliste führen. Für die Reihenfolge der zu versorgenden Kommanditisten ist der Zeitpunkt der Einzahlung der Haft- und Pflichteinlage nach § 2 Abs.8 Gesellschaftsvertrag auf die Konten der Gesellschaft maßgeblich.

Kommanditisten, die nicht sofort eine Wohnung übernehmen wollen, gewährt die Beteiligung an der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG ein Anwartschaftsrecht für sich (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4 Gesellschaftsvertrag) oder für nahe Angehörigen (§ 5 Abs.8 Gesellschaftsvertrag). Die näheren Einzelheiten der wohnlichen Versorgung regelt nach § 5 Abs.10 S.1 Gesellschaftsvertrag der mit der Gesellschaft abzuschließende Mietvertrag einschließlich der von der Gesellschafterversammlung zu beschließenden Mietergemeinschaftsordnung. Die Gesellschafterversammlung beschließt nach § 10 Abs. 3 Nr.1 Gesellschaftsvertrag über die für den Mietvertrag maßgebliche Miethöhe. Maßgeblich für die Höhe der Miete sind die für die Refinanzierung der Investitionsaufwendungen der Wohnanlage erforderlichen Mittel, die nicht durch andere Mittel gedeckten laufenden Kosten der Maßnahmen des gemeinschaftlichen Wohnens und die laufenden Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG (s.u. Nr.18). Maßgeblich für die Höhe der Nebenkosten sind die laufenden Betriebskosten nach der jeweils geltenden Betriebskostenverordnung (BetrKV).

Die Untervermietung der im Rahmen der wohnlichen Versorgung überlassenen Wohnräume ist ausgeschlossen (§ 5 Abs. 10 S. 2 Gesellschaftsvertrag).

Die Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG vermietet nach § 1 Abs. 5 und § 8 Gesellschaftsvertrag einen Anteil von 10% ihrer Wohnungen ein-

kommensschwachen Personen mit 1. Wohnsitz in Gau-Algesheim. Auch bei diesem Personenkreis ist Voraussetzung, dass sie älter als 60 Jahre sind oder eine Schwerbehinderung von mindestens 50% vorliegt. Eine Vermietung an diese Personen kommt nur in Frage, wenn sie eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau vorlegen.

5. Vorteile und Chancen

Die Beteiligung als Kommanditist an der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG bietet unter anderem folgende Vorteile:

- Die grundlegenden Eckpunkte des Konzepts und wesentliche Grundlagen der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG wurden von den beiden gemeinnützigen Gründungskommanditisten Hospitalfonds Albertus-Stift zu Gau-Algesheim und Caritas Altenhilfe St. Martin Rheinhessen gGmbH in vielen gemeinsamen Sitzungen ausgearbeitet. An dem Projekt interessierte Bürgerinnen und Bürger der Stadt Gau-Algesheim wurden von der Hospitalfonds Albertus-Stift zu Gau-Algesheim für den 24.11.2015, 15.2.2016 und zuletzt am 1.2.2018 eingeladen. Die Stadt Gau-Algesheim hat Interessenten öffentlich zu weiteren Veranstaltungen am 8.4.2016 und 15.6.2016 eingeladen. Bei den Veranstaltungen wurde jeweils zunächst über den jeweils aktuellen Entwicklungsstand des Projektes informiert. Die anwesenden Bürger hatten bei diesen Abenden die Gelegenheit, ihre Wünsche und Vorstellungen zu den Möglichkeiten und Bedingungen des Projektes zu äußern. Die Wünsche der Interessenten sind soweit wie möglich bei allen weiteren Entwicklungen und den vertraglichen Grundlagen eingeflossen. Am 4.10.2016 wurde einer großen Zahl von erschienenen Interessenten die von den beiden Gründungskommanditisten Caritas Altenhilfe St.Martin Rheinhessen gGmbH und Albertus Hospitalfonds zu Gau-Algesheim ausgearbeiteten Entwürfe der beiden Gesellschaftsverträge der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG und der Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH ausgeteilt und Paragraph für Paragraph erläutert. Auch hier konnten Wünsche und Vorstellungen

geäußert werden. Auch die an diesem Abend genannten Änderungs- und Ergänzungswünsche sind, soweit dies gesellschafts- und steuerrechtlich möglich war, vollständig berücksichtigt worden. Des Weiteren sind auch die außerhalb der Informationsveranstaltungen schriftlich geäußerten Änderungs- und Ergänzungswünsche von interessierten Bürgerinnen und Bürgern soweit wie möglich eingearbeitet worden. Mit dem Anlageobjekt hat sich auch der Stadtrat der Stadt Gau-Algesheim in seiner Sitzung am 16.3.2016 befasst.

- Die Kommanditisten haben das Recht, nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages und der geltenden Gesetze die Leistungen der Gesellschaft zu nutzen (s.o.Nr.4).
- Soweit der Kommanditist die Nutzungsvoraussetzungen der Wohnanlage erfüllt (älter als 60 Jahre oder eine Schwerbehinderung von mindestens 50%), hat er ein Erstbezugsrecht für eine senioren- und behindertengerechte Wohnung des gemeinschaftlichen Wohnens der Gesellschaft in einer attraktiven Lage mit Anbindung an soziale Einrichtungen (s. o. Nr. 4).
- Der Kommanditist kann als Mitunternehmer der Wohnanlage an der Gestaltung der Gesellschaft und damit an der ihr gehörenden Wohnanlage sowie dem darin stattfindenden Gemeinschaftsleben im Rahmen des Gesellschaftsvertrages mitwirken (s. u. Nr. 9).
- Auf diese Weise gewährt der Kommanditanteil die Mitverantwortung sowohl für die gemeinschaftliche Gestaltung des eigenen Lebensraums als auch für das Wohl der anderen Wohnanlagennutzer.
- Die bauliche Gestaltung und der von der Gesellschaft zu verantwortende organisatorische Rahmen in der Wohnanlage soll gemeinschaftliches, selbstbestimmtes Wohnen in selbst organisierten Lebenszusammenhängen im individuellen Wohnraum sowie in den Gemeinschaften der Hausgemeinschaft bis ins hohe Alter ermöglichen (s. o. Nr. 1).
- Möchte der Kommanditist das Erstbezugsrecht nicht selbst wahrnehmen, kann er es an Verwandte und Verschwägte bis zum 2. Grad weitergeben.
- Im Fall einer wohnlichen Versorgung eines

Kommanditisten oder einer familienangehörigen Person durch die Gesellschaft zahlt der jeweilige Kommanditist oder die familienangehörige Person eine um 1% der Pflichteinlage nach § 2 Abs. 6 S. 2 Gesellschaftsvertrag (40.000 € = 400 €) reduzierte Jahresmiete (s.o.Nr.4).

- Wenn der Kommanditist das Erstbezugsrecht nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen der Gesellschaft weder für sich noch für seine Angehörigen wahrnehmen will, erhält er ein Anwartschaftsrecht auf die zum Zeitpunkt der Ausübung nächste frei werdende Wohnung. (s.o.Nr.4)
- Ausgehend davon, dass das Objekt in einem guten Baustandard in guter Lage errichtet wird und unter der Voraussetzung, dass sich das Gemeinschaftsleben gedeihlich entfaltet, sollten längere erlösmindernde Leerstände bei einer Anschlussvermietung vermeidbar sein.
- Die erhoffte Attraktivität des Objekts sollte auch dazu führen, dass die Kommanditanteile langfristig werthaltig bleiben.

6. Anbieterin der Kommanditanteile

Anbieterin (Emittentin) der Kommanditanteile für die Wohnen im Steinert GmbH & Co KG ist die Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH, Schulstraße 20, 55435 Gau-Algesheim, handelnd für die Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG. Angeboten werden Kommanditanteile, die den Kommanditisten Nutzungsrechte bzw. Anwartschaften auf Nutzungsrechte an Wohnungen gemeinschaftlichen Wohnens sowie Mitbestimmungs- und Mitwirkungsrechte an der Gesellschaft und deren Immobilien bieten. Die Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG wird Eigentümerin der noch von ihr zu errichtenden Wohnanlage in der Gemarkung im Steinert in Gau-Algesheim und ist bei der Erfüllung des gesellschaftsvertraglich bestimmten Zwecks darauf angewiesen, dass sich ihre Kommanditisten durch ihren persönlichen Einsatz an der Verwirklichung der Gesellschaftszwecke beteiligen. Eigentümerin der Grundstücke, auf denen die Wohnanlage errichtet werden wird, ist der Stiftungsfonds Albertus-Hospital zu Gau-Algesheim, der der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG ein Erbbaurecht für die Errich-

tung der Wohneinlage mit einer Laufzeit von 99 Jahren einräumen wird. Die Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG zahlt dem Stiftungsfonds Albertus-Hospital zu Gau-Algesheim einen jährlichen Erbbauzins (s. o. Nr. 2), der aus den Mieten refinanziert werden muss.

7. Rechtsverhältnisse der Kommanditgesellschaft

Die Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG, Schulstraße 20, 55435 Gau-Algesheim wurde von den folgenden institutionellen Gründungskommanditisten (siehe § 2 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag) gegründet:

- Caritas Altenhilfe St. Martin
Rheinhessen gGmbH,
Seminarstraße 2, 55128 Mainz
- Stiftungsfonds Albertus-Hospital zu
Gau-Algesheim,
Am Marktplatz 1, 55435 Gau-Algesheim
- Stadt Gau-Algesheim,
Am Marktplatz 1, 55435 Gau-Algesheim
- Katholische Kirchengemeinde
St. Cosmas und Damian,
Schlossgasse 1, 55435 Gau-Algesheim

Die Gründungskommanditisten übernehmen jeweils einen Kommanditanteil in Höhe von 10.000 € (Haftenlage) sowie eine Pflichteinlage in Höhe von 40.000 €.

Die Gesellschaft beabsichtigt, bis zu 50 weitere natürliche Personen als Kommanditisten aufzunehmen. Auch für diese Kommanditisten gilt der Kommanditanteil in Höhe von 10.000 € (Haftenlage) sowie eine Pflichteinlage in Höhe von 40.000 €.

Die für die Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG gewählte Rechtsform „GmbH & Co.KG“ ist eine bestimmte Ausgestaltung der Rechtsform „Kommanditgesellschaft“. Eine Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht (§§ 161 ff HGB) ist eine Personengesellschaft, bei der sich mindestens ein persönlich haftender Kommanditist (Komplementär) und mindestens ein beschränkt haftender Gesellschafter (Kommanditist) zusammenschließen, um unter einer gemeinsamen Firma den gesellschaftsver-

traglich festgelegten Zweck zu verwirklichen. Während der Komplementär mit seinem Vermögen unbegrenzt haftet (§ 161 Abs.1 S.1 HGB), haftet der Kommanditist nur mit seiner eingebrachten Kommanditeinlage (Haftsumme). Bei der GmbH & Co.KG ist der persönlich und unbeschränkt haftende Gesellschafter (Komplementär) nicht eine natürliche Person, sondern eine GmbH (Komplementär-GmbH) und damit eine juristische Person. Die in der Funktion des Komplementärs handelnde GmbH haftet allerdings nur mit ihrem eigenen Gesellschaftsvermögen nicht aber auch mit dem Vermögen ihrer Gesellschafter. Bei der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG haftet die als Komplementär handelnde GmbH mit ihrem gesamten Gesellschaftsvermögen, während alle Kommanditisten nur mit den von ihnen einzubringenden Pflicht-Einlagen (Kommanditanteil in Höhe von 10.000 € und Pflichteinlage in Höhe von 40.000 €) nicht aber darüber hinaus haften. Insbesondere sind nach dem Gesellschaftsvertrag der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG Nachschusspflichten der Kommanditisten ausgeschlossen (§ 2 Abs.10 Gesellschaftsvertrag). Die GmbH & Co. KG wurde von den Gründungskommanditisten als Rechtsform gewählt, weil in dieser Rechtsform institutionelles und bürgerschaftliches Engagement einschließlich Finanzierungsbeteiligung auf sachgerechte Weise entsprechend den in Gau-Algesheim vorhandenen interessierten natürlichen und juristischen Personen und sonstigen besonderen Gegebenheiten zusammengeführt werden können.

Die Kommanditisten nehmen ihre Mitverwaltungs- und Mitwirkungsrechte als Kommanditist vor allem in der Gesellschafterversammlung (§ 10 Gesellschaftsvertrag) wahr. Darüber hinaus sind die von der Gesellschafterversammlung gewählten Kommanditisten im Beirat (§ 12 Gesellschaftsvertrag) an vielen weiteren wichtigen Entscheidungen der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG vertretenden Geschäftsführer beteiligt. Die Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG ist Betreiberin der Wohnanlage „Wohnen im Steinert“. Da sie unmittelbar selbst für die Nutzung als auch die Verwaltung des

Immobilienvermögens sowie Förderung des gemeinschaftlichen Lebens verantwortlich ist, beschränkt sich ihre Tätigkeit nicht allein auf die Vermögensverwaltung. Es handelt sich daher bei der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG um „ein operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors“ i.S.d. § 1 Abs. 1 S. 1 Kapitalanlagengesetzbuch (KAGB), für das dieses Gesetz keine Anwendung findet. Die Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG ist auf Dauer angelegt und daher nicht zeitlich befristet (§ 19 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag).

8. Rechtsverhältnisse der persönlich haftenden Gesellschaft

Die Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH ist die persönlich und unbeschränkt haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG und führt als solche nach § 164 S. 1 HGB die Geschäfte der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG.

Die nur beschränkt haftenden Kommanditisten sind nach § 164 S. 1 HGB von der Führung der Geschäfte der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG ausgeschlossen. Gleichwohl haben sie in der Gesellschafterversammlung und im Beirat wichtige Mitverwaltungs- und Mitwirkungsrechte (s. u. Nr. 9).

Obwohl die Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH als Komplementärin unbeschränkt haftet, leistet sie keine Kapitaleinlage und hat keinen Kapitalanteil an der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG. Sie ist daher am Vermögen sowie am Gewinn und Verlust der Wohnen im Steinert GmbH & CO. KG nicht beteiligt. Kommanditist der persönlich haftenden Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH sind bei einem Stammkapital von 25.000€ die Caritas Altenhilfe St. Martin Rheinhessen gGmbH mit einem Gesellschaftsanteil von 13.000 € und der Stiftungsfonds Albertus-Hospital zu Gau-Algesheim mit einem Gesellschaftsanteil von 12.000 €. Beide Gesellschafter der Wohnen im Steinert Verwaltungs GmbH gehören gleichzeitig auch zu den Gründungskommanditisten der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG.

Die Caritas Altenhilfe St.Martin Rheinhessen gGmbH ist eine gemeinnützige Tochtergesell-

schaft des Caritasverbandes für die Diözese Mainz e.V. und ist unter anderem Betreiber des an die Grundstücke der Wohnanlage angrenzenden Caritas Altenzentrums Albertus-Stift in Gau-Algesheim, Schulstraße 10. Sie betreibt weitere Einrichtungen der Altenhilfe und ein Hospiz im Bistum Mainz. Der Caritasverband für die Diözese Mainz e.V., Bahnstraße 32, 55128 Mainz ist Spitzenverband der freien Wohlfahrtspflege und als solcher die institutionelle Zusammenfassung der Caritas im Bistum Mainz.

Der Stiftungsfonds Albertus-Hospital zu Gau-Algesheim ist eine gemeinnützige selbstständige Stiftung bürgerlichen Rechts, dessen satzungsgemäße Aufgabe darin besteht, gebrechlichen, altersschwachen oder pflegebedürftigen Personen in Gau-Algesheim ohne Rücksicht auf Geschlecht, Abstammung, Rasse, Sprache, Heimat oder Herkunft, Glauben, religiöses Bekenntnis oder politische Anschauung Hilfe angedeihen zu lassen.

Geschäftsführer der persönlich haftenden Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH sind Herr Peter Krafft, wohnhaft in Armsheim und Herr Eberhard Peschel wohnhaft in Gau-Algesheim. Die Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG ist nach § 19 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag auf unbestimmte Zeit eingegangen und daher nicht zeitlich befristet.

9. Kommanditisten

Zielgruppe für den Erwerb von Kommanditeilen sind in erster Linie Bürgerinnen und Bürger mit erstem Wohnsitz in der Stadt Gau-Algesheim, die mit ihrer Beteiligung als Kommanditist für sich oder ihre nahen Angehörigen Anwartschaftsrechte für die Anmietung der Wohnungen erwerben (s. o. Nr. 4.) und im Rahmen des gemeinschaftlichen Wohnens gleichzeitig Aufgaben des Gemeinwohls erfüllen (§ 2 Abs.5 Gesellschaftsvertrag). Soweit nicht alle Kommanditeile unter dieser Zielgruppe platziert werden können, kommen auch Personen ohne ersten Wohnsitz in Gau-Algesheim als Kommanditisten in Betracht (§ 2 Abs.6 Gesellschaftsvertrag). Nach § 2 Abs.8 S.1 Gesell-

schaftsvertrag hat jeder Kommanditist zum einen eine im Handelsregister einzutragende Haftenlage in Höhe von 10.000,00 Euro zu übernehmen. Nach § 2 Abs.8 S.2 Gesellschaftsvertrag hat jeder Kommanditist zusätzlich eine weitere Pflichteinlage in Höhe von 40.000,-€ zur Finanzierung der Gesellschaft zur Verfügung zu stellen. Die Pflichteinlage ist in gleicher Weise wie die Haftenlage nicht entnahmefähig. Nach § 2 Abs. 5 Gesellschaftsvertrag können Kommanditanteile auch gemeinschaftlich von zwei verwandten oder verschwägerte Personen gemeinschaftlich erworben werden, wenn beide gemeinsam schriftlich erklären, wer von beiden die mit dem Kommanditanteil verbundenen Stimmrechte ausüben soll und zur Entgegennahme aller Erklärungen der übrigen Kommanditist und der Gesellschaft ermächtigt wird. Diese Erklärung kann nur durch eine ebenfalls gemeinsame schriftliche Erklärung der beiden Kommanditisten geändert werden. Unabhängig hiervon sind beide Kommanditisten berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen teilzunehmen.

Neben der Zahlung der Haft- und Pflichteinlage (§ 2 Abs.8 Gesellschaftsvertrag) gehört es zu den in § 6 Gesellschaftsvertrag geregelten

Pflichten der Kommanditisten

- im Fall der Inanspruchnahme der wohnlichen Versorgung an der Förderung des gedeihlichen Zusammenlebens der Mietergemeinschaft einschließlich der gegenseitigen Hilfe und Unterstützung mitzuwirken; nähere Einzelheiten werden in der von der Gesellschafterversammlung zu beschließenden Mietergemeinschaftsordnung geregelt.
- die Interessen der Gesellschaft zu fördern
- den Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft einzuhalten und die von den Organen der Gesellschaft gefassten Beschlüsse auszuführen
- eine Änderung der Anschrift unverzüglich der persönlich haftenden Gesellschafterin mitzuteilen.

Den gesellschaftsvertraglichen Pflichten stehen die in § 5 Gesellschaftsvertrag geregelten Rechte der Kommanditisten gegenüber: Die Kommanditisten haben nach § 5 Abs. 1 Ge-

sellschaftsvertrag neben dem Anspruch auf wohnliche Nutzung (s. o. Nr. 4) auch das Recht, an der Gestaltung der Tätigkeit der Gesellschaft mitzuwirken. Insbesondere haben die Kommanditisten nach § 5 Abs.2 Gesellschaftsvertrag insbesondere das Recht,

- an der Gesellschafterversammlung, an ihren Beratungen, Abstimmungen und Wahlen teilzunehmen und dort Auskünfte über Angelegenheiten der Gesellschaft zu erhalten
- Anträge für die Tagesordnung der Gesellschafterversammlung einzureichen; hierzu bedarf es der Unterschrift mindestens des zehnten Teils der Kommanditisten
- bei Anträgen auf Berufung außerordentlicher Gesellschafterversammlungen mitzuwirken; hierzu bedarf es der Unterschrift mindestens von einem Fünftel der Kommanditisten
- nach Maßgabe der Beschlüsse der Gesellschafterversammlung am Bilanzgewinn teilzunehmen
- rechtzeitig vor Feststellung durch die Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss einzusehen oder auf eigene Kosten eine Abschrift des Jahresabschlusses, des Lageberichtes und des Berichts des Beirates zu verlangen
- die Niederschrift der Gesellschafterversammlung einzusehen
- ihren Gesellschaftsanteil an Dritte oder die anderen Kommanditisten weiter zu veräußern.

Die Gesellschafterversammlung ist das oberste Willensbildungsorgan der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG, da sie sowohl über Änderungen des Gesellschaftsvertrages (sogenannte Kompetenz-Kompetenz), als auch wesentliche Grundlagen der wohnlichen Versorgung (z.B. Miethöhe) sowie auch die das Zusammenleben bestimmende Mietergemeinschaftsordnung beschließt. Nach § 10 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag beschließt daher die Gesellschaft neben dem Jahresabschluss auch über

• die Mietergemeinschaftsordnung nach § 6 Nr.1 Gesellschaftsvertrag (Anlage zum Mietvertrag) sowie die Miethöhe der von der Gesellschaft überlassenen Wohnräume an die Kommanditisten, Personen nach § 5 Abs. 6 Gesellschaftsvertrag und sonstige

Mieter nach § 7 und § 8 Gesellschaftsvertrag.

- die Wahl der Beiratsmitglieder nach § 12 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag
- die Wahl der Abschlussprüfer nach Vorschlag des Beirats
- die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin und des Beirats
- die Entnahme vom Privatkonto soweit sie 50% überschreitet (§ 4 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag)
- Änderungen des Gesellschaftsvertrages
- Auflösung der Gesellschaft
- die Geschäftsordnung für die persönlich haftende Gesellschafterin und den Beirat
- Ausschluss eines Kommanditisten nach § 19 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag.

Der Beirat ist das Aufsichts- und Kontrollorgan der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG und berät und unterstützt die Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH in ihrer Funktion als persönliche haftende Gesellschafterin bei der Wahrnehmung der Geschäftsführung. § 13 Gesellschaftsvertrag regelt alle wesentlichen Kompetenzen des Beirats (z.B. Zustimmungsvorbehalte), die notwendig sind, die Kontrolle und Aufsicht effektiv wahrzunehmen. Mitglieder des Beirats sind neben den Vertretern der Gründungskommanditisten (§ 2 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag, s.o. Nr. 6) 4 von der Gesellschafterversammlung aus dem Kreis der anderen Kommanditisten zu wählende Personen (§ 12 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag). Der Beirat ist daher ein wichtiges Bindeglied zwischen den Kommanditisten und der persönlich haftenden Gesellschafterin der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG. Der Beirat ist notwendig, weil die Gesellschafterversammlung angesichts der Zahl ihrer Mitglieder nicht geeignet ist, die vielen notwendigen Entscheidungsprozesse in der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG eng zu begleiten und zu unterstützen.

Für jeden Kommanditist werden aus steuerrechtlichen Gründen (s.u. Nr.19) mehrere **Gesellschafterkonten** geführt. Nach § 3 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag wird zum einen ein Kapitalkonto I geführt, auf das der eingezahlte Kapitalanteil des Kommanditisten zu buchen ist.

Das Kapitalkonto I ist unverzinslich. Nach § 3 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag wird daneben für jeden Kommanditist ein Kapitalkonto II geführt. Darauf sind die festgestellten, aber nicht entnahmefähigen Gewinnanteile, etwaige auf ihn entfallende Verluste, von den Kommanditisten beschlossene nicht entnahmefähige Rücklagen, laut Gesellschaftsvertrag geschuldete, über das Haftkapital hinausgehende Pflichteinlagen (§ 2 Abs. 8 S. 2 Gesellschaftsvertrag) sowie von etwaig eintretenden Kommanditisten gezahlte Agios zu buchen. Den Kapitalkonten können bis zu 30% des jährlichen Gewinns zugeführt werden (§ 3 Abs. 2 S. 3 Gesellschaftsvertrag). Über die Zuführung von mehr als 30% des Gewinns entscheidet die Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von mehr als 50% (§ 3 Abs. 2 S. 4 Gesellschaftsvertrag). Im Übrigen sind die Gewinne dem Privatkonto zuzuführen (§ 3 Abs. 2 S. 5 Gesellschaftsvertrag). Das Kapitalkonto II ist ebenfalls unverzinslich.

Außerdem wird nach § 3 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag für jeden Kommanditist ein Privatkonto geführt. Darauf werden die entnahmefähigen Gewinnanteile, Tätigkeitsvergütungen, Zinsen und der Zahlungsverkehr mit der Gesellschaft verbucht. Das Privatkonto ist im Soll und Haben mit vier Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen. Die Zinsen gelten im Verhältnis der Kommanditisten zueinander als Aufwand und Ertrag.

Jeder Kommanditist darf von seiner Beteiligung diejenigen Beträge entnehmen, die er benötigt, um die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer (einschließlich etwaiger Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag) auf seine Gewinnanteile zu bezahlen (§ 4 Abs. 1 S. 1 Gesellschaftsvertrag). Die Höhe der Einkommensteuer wird durch Anwendung des Spitzensteuersatzes (einschließlich etwaiger Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag) auf seinen Gewinnanteil ermittelt, unabhängig davon, ob Steuern in dieser Höhe anfallen oder nicht (siehe zu den Steuern unten Nr. 19). Darüber hinaus darf der Kommanditist, solange sein Privatkonto bei der Gesellschaft (siehe Nr. 19) ein Guthaben aufweist, nach § 4

Abs. 2 Gesellschaftsvertrag dieses zu 50% entnehmen, soweit hierfür ein zustimmender Beschluss des Beirats gefasst worden ist (§ 4 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag). Weitere Entnahmen bedürfen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von 70% (§ 4 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag).

10. Investitionsziel und –strategie

Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, auf den zu erwerbenden Grundstücken in einer bevorzugten Lage der Stadt Gau-Algesheim hochwertige Wohnungen gemeinschaftlichen Wohnens für ihre Kommanditisten (ab dem 60. Lebensjahr oder Schwerbehinderung von mindestens 50 %) und andere Personen zu errichten, die die besonderen Anforderungen barrierefreien, behinderten- und altersgerechten Wohnens in Gemeinschaft erfüllen und die weiteren oben bereits genannten Voraussetzungen erfüllen. Die Gesellschaft wird 10% ihrer Wohnungen einkommensschwachen Personen (ab dem 60. Lebensjahr oder mit einer Schwerbehinderung von mindestens 50%) mietvertraglich überlassen.

Die Gesellschaft strebt dabei ein langfristig werthaltiges Investment an, das der Förderung von Aufgaben des Gemeinwohls dient. Gewinne kann die Gesellschaft prinzipiell an ihre Kommanditisten ausschütten. Gleichwohl sind die Wohnungen gemeinschaftlichen Wohnens wegen der hohen Gemeinwohlverpflichtung für die Kommanditisten als finanzielle Renditeobjekte nicht geeignet.

Die Errichtung der Wohnanlage soll durch das Aufbringen von Eigen- und Fremdkapital finanziert werden. Das Eigenkapital besteht aus der von den Kommanditisten aufzubringenden Kommanditeinlage (Haftsumme 10.000 €) sowie aus der zusätzlichen Einlage nach § 3 des Gesellschaftsvertrages (40.000 €). Das Fremdkapital soll bei Banken aufgenommen werden und durch eine Grundschuld am Erbbaurecht gesichert werden. Einnahmen zur Refinanzierung der Investitionen sowie deren Instandhaltung soll die Gesellschaft aus den Mieten erzielen. Aus den Mieten müssen auch die Aufwendungen für die Bewirtschaftung, In-

standhaltung und Abschreibung der Wohnanlage gedeckt werden.

11. Risikoprofil

Die Prospektangaben zum Risikoprofil beruhen auf den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bekannten und erkennbaren Sachverhalten und Planungen. Der Prospekt wurde auf der Grundlage eines vertretbaren Aufwandes mit hoher Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit erstellt. Insbesondere auf die getroffenen Annahmen sowie Kalkulationen und Berechnungen (s. u. Nr. 18) wurde große Sorgfalt verwandt. Für das Eintreten der dort getroffenen Prognosen kann jedoch keine Haftung übernommen werden. **Eine verbindliche Kostenberechnung gemäß DIN 276 liegt zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht vor.**

Die in diesem Prospekt berücksichtigte Kostenschätzung wurde auf der Grundlage der 2017 gültigen Baupreise vorgenommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Rahmenbedingungen nach Aufstellung des Prospektes verändern. Zu bedenken ist in diesem Zusammenhang auch, dass für die Baumaßnahme ein Architektenwettbewerb geplant ist. Aus vielen Gründen kann es daher zu nachhaltigen Abweichungen von den in diesem Prospekt unterstellten Annahmen und Rahmenbedingungen kommen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächlich anfallenden Kosten höher als die prognostizierten ausfallen werden. Zudem sind Risiken insbesondere in möglichen Bauzeitverzögerungen und Zinsänderungen zu sehen.

Das Hauptrisiko einer Beteiligung als Kommanditist an der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG liegt darin, dass die Gesellschaft notleidend bzw. insolvent wird, weil die Investitions- und Betriebskosten des Gesamtobjekts nicht durch die laufenden Mieteneinnahmen der Gesellschaft gedeckt werden können. Maßgeblich für die Investitionskosten des Objekts sind die Aufwendungen für den Erwerb der Erbbaurechte und die Kosten der Errichtung der Gebäude und Außenanlagen. Von zentraler Bedeutung ist es daher, dass die Baukosten so weit wie möglich im Rahmen der geplanten Baukosten und

im Zeitplan bleiben. Risiken bei den Baukosten können sich daraus ergeben, dass z.B. der Bau-träger während der Errichtung der Wohnanlage wegen Insolvenz ausfällt oder aus anderen Gründen ganz erhebliche Kostensteigerungen oder Verzögerungen entstehen. Kostensteigerungen können sich ergeben aus der Berücksichtigung zu vieler Planungsänderungen während des Baus. Auch Verzögerungen und zusätzliche Auflagen der Baugenehmigung und sonstiger staatlicher Genehmigungen können zu höheren Baukosten führen. Weiterhin können sich auch schwierige Bodenverhältnisse oder ungünstige Witterungsverhältnisse auf die Baukosten auswirken. Maßgeblich für die Betriebskosten des Objekts ist neben den gewöhnlichen laufenden Kosten einer Immobilie der Kapitaldienst für das von der Gesellschaft eingesetzte Fremdkapital und die Entwicklung der Zinshöhe. Da die Mieteinnahmen die Haupteinnahmen der Gesellschaft darstellen, ist die richtige Kalkulation der Miete von zentraler Bedeutung. Dabei müssen allerdings wie immer auch Marktgesichtspunkte berücksichtigt werden. Weiter kommt hinzu, dass die Miete für einen Teil des Wohnraums für finanziell bedürftige Menschen ebenfalls in einem bestimmten Rahmen bleiben müssen. Die notwendige Deckung der Investitions- und Betriebskosten des Objekts setzt voraus, dass ein Leerstand der Wohnungen bei der Erst- oder Wiedervermietung so weit wie möglich vermieden bzw. kurz gehalten werden kann. Ein weiteres Risiko kann sich daraus ergeben, dass die Gesellschaft die für die Errichtung ihrer Objekte vorausgeplante Eigenkapitalfinanzierung nicht aufbringen kann, weil nicht alle Kommanditanteile rechtzeitig platziert werden können.

Von einer Fremdfinanzierung der Beteiligung als Kommanditist wird wegen der nicht zu erwartenden Rendite dringend abgeraten. Wenn ein Kommanditist seine Beteiligung durch die Aufnahme eines Kredits finanziert, besteht das Risiko, dass er seinen Zins- und Tilgungsverpflichtungen nicht nachkommen kann, wenn Einkommen und Vermögen nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind.

12. Gesellschaftsrechtliche Risiken

Mit dem Erwerb eines Kommanditanteils werden die Erwerber Kommanditist der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG und sind auf diese Weise Mitunternehmer der Wohnanlage. Der Gesellschaftsvertrag gewährt den Kommanditisten auf der einen Seite Mitbestimmungs- und Kontrollrechte an der Gesellschaft und ermöglicht ihnen die finanzielle Beteiligung an der Gesellschaft. Auf der anderen Seite tragen die Kommanditisten als Mitunternehmer auch die Unternehmensrisiken der Gesellschaft. D.h. ein Totalverlust des Gesellschaftsvermögens führt auch zu einem Totalverlust sämtlicher Einlagen der Kommanditisten. Die Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG haftet ihren Gläubigern gegenüber unbeschränkt mit ihrem gesamten Gesellschaftsvermögen. Wesentliches Gesellschaftsvermögen wird die Wohnanlage „Wohnen im Steinert“. Die persönlich haftende Gesellschafterin Wohnen Im Steinert Verwaltungs-GmbH haftet als Komplementärin der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG ihren Gläubigern unmittelbar, persönlich und unbeschränkt (§§ 161 Abs. 2, 128 S. 1 HGB) mit ihrem gesamten Gesellschaftsvermögen. Zum Gesellschaftsvermögen gehört im Wesentlichen das der Bindung unterliegende Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von 25.000 €. Bei den Kommanditisten ist die unmittelbare und persönliche Haftung gegenüber den Gläubigern der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG auf die jeweils im Handelsregister eingetragene Haftsumme nach § 2 Abs. 7 S. 1 Gesellschaftsvertrag (10.000 €) sowie die Pflichteinlage nach § 2 Abs. 7 S. 2 Gesellschaftsvertrag (40.000 €) begrenzt (§ 171 Abs. 1 HS.1 HGB). Soweit diese im Gesellschaftsvertrag der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG bestimmten Zahlungspflichten vom Kommanditisten erfüllt worden sind, ist er von seiner persönlichen Haftung gegenüber den Gläubigern frei (§ 171 Abs.1 HS.2 HGB). Soweit die Kommanditisten ihre Einlagen erbracht haben, haften daher gegenüber den Gläubigern nur das Vermögen der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG und das Vermögen der persönlich haftenden Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH. Die Haftung des seine Einlagepflichten erfüllenden

den Kommanditisten würde allerdings wieder aufleben, wenn er Gewinne entnehmen würde, obwohl sein Kapitalanteil durch Verluste unter den Betrag der Einlage (Haftsumme 10.000 €) gemindert ist bzw. die Entnahme eine solche Minderung zur Folge hätte (§ 172 Abs. 4 S. 2 HGB). Gewinnentnahmen sind daher nach dem Gesellschaftsvertrag nur für den Fall zulässig, dass damit die aus der Beteiligung entstehenden Steuerschulden gedeckt werden müssen (s. u. Nr. 19). Hinzuweisen ist auch noch darauf, dass nach § 2 Abs. 10 des Gesellschaftsvertrages der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG eine weitergehende Nachschusspflicht der Kommanditist ausdrücklich nicht besteht, soweit sie ihre Kommanditeinlage in Höhe von 10.000 € (Hafteinlage) sowie die zusätzliche Pflichteinlage nach § 2 Abs. 8 Gesellschaftsvertrag (40.000 €) geleistet haben.

13. Grenzen der Nutzungsrechte

Ein Rechtsanspruch der Kommanditisten auf Nutzung einer bestimmten Wohnung kann aus dem Gesellschaftsvertrag der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG nicht abgeleitet werden (§ 5 Abs. 7 Gesellschaftsvertrag). Die näheren Einzelheiten der wohnlichen Versorgung regelt der mit der Gesellschaft abzuschließende Mietvertrag und die von der Gesellschafterversammlung zu beschließende Mietergemeinschaftsordnung (§ 5 Abs. 10 S. 1 Gesellschaftsvertrag). Die Untervermietung der einem Kommanditisten oder einem anderen Wohnanlagennutzer überlassenen Wohnräume ist ausgeschlossen (§ 5 Abs. 10 S. 2 Gesellschaftsvertrag).

14. Kündigung der Beteiligung

Die Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG ist als Gesellschaft auf unbestimmte Zeit gegründet (§ 19 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag). Die Gesellschaft kann nach § 19 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag zum Ende eines jeden Geschäftsjahres von einem Kommanditisten schriftlich gegenüber der persönlich haftenden Kommanditistin Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden, erstmals jedoch **10 Jahre nach Erwerb**.

Im Fall der Kündigung erhält der kündigende Kommanditist nach § 21 Abs. 1 S. 1 Gesellschaftsvertrag eine Abfindung, deren Höhe sich nach § 21 Abs. 1 S. 2 nach dem anteiligen Unternehmenswert bemisst. Maßgeblich für die Bemessung des Unternehmenswertes ist nach § 21 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag das Gutachten der die Errichtung der Wohnanlage finanzierenden Bank. Der anteilige Unternehmenswert ergibt sich nach § 21 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag aus dem Anteil des ausscheidenden Kommanditisten gemäß seinem Kapitalanteil. Die Kündigung ist schriftlich gegenüber der persönlich haftenden Kommanditistin Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH zu erklären.

In der Zeit bis zum 31.12.2030 kann es beim Kommanditisten aus vielen verschiedenen Gründen notwendige werden, sich von seinem Kommanditanteil zu trennen. Hierfür kommen folgende Handlungsmöglichkeiten in Frage: Zum einen kann der am Verkauf interessierte Kommanditist selbst für seinen Gesellschaftsanteil einen interessierten Käufer suchen und diesem seinen Kommanditanteil nach § 18 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag übertragen (s. u. Nr. 15). Zum anderen kann er aber auch bei der Suche nach einem Kaufinteressenten die Hilfe der persönlich haftenden Gesellschafterin in Anspruch nehmen. Die persönlich haftende Gesellschafterin führt ständig eine Liste von Personen, die an der Inanspruchnahme der wohnlichen Versorgung der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG und oder an einem Kommanditanteil der Gesellschaft interessiert sind. Bei einem Interessenten für die wohnliche Versorgung kann die persönlich haftende Gesellschafterin den dafür erforderlichen Abschluss des Mietvertrages von der Übernahme eines Kommanditanteils abhängig machen. Unabhängig hiervon besteht für einen am Verkauf interessierten Kommanditisten als letzter Ausweg auch noch die Möglichkeit, den Kommanditanteil am Zweitmarkt zu veräußern. Am Zweitmarkt können Anteile an geschlossenen Vermögensfonds während der Laufzeit des die Anlage betreffenden Vertrages veräußert werden.

15. Übertragung der Beteiligung

Unabhängig von der Kündigung kann jeder Kommanditist seinen Gesellschaftsanteil aber auch an eine andere Person nach § 18 Gesellschaftsvertrag weiter veräußern oder verschenken. Übertragungen an Ehegatten und Abkömmlingen (Kinder und Enkel) sind ohne weiteres möglich (§ 18 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag). Übertragungen an andere Personen oder auf Mit-Kommanditisten bedürfen der Zustimmung des Beirates der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG (§ 18 Abs. 3 S. 1 Gesellschaftsvertrag). In Fällen der Übertragung an Personen, die nicht Ehegatten oder Abkömmlinge sind, steht darüber hinaus der persönlich haftenden Gesellschafterin Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH ein Vorkaufsrecht zu (§ 18 Abs. 3 S. 2 Gesellschaftsvertrag). Die persönlich haftende Gesellschafterin kann jedoch nur innerhalb einer Frist von 6 Wochen nach schriftlicher Aufforderung zur Ausübung des Vorkaufrechtes durch den veräußernden Kommanditist das Vorkaufsrecht ausüben (§ 18 Abs. 3 S. 4 Gesellschaftsvertrag). Macht sie keinen Gebrauch von ihrem Vorkaufsrecht, kann sie den Gesellschaftsanteil auch den anderen Kommanditisten anbieten. Ein Kommanditanteil darf in den vorgenannten Fällen für Teilübertragungen maximal gedrittelt werden (§ 18 Abs. 4 S. 1 Gesellschaftsvertrag). Die Übertragung eines Gesellschaftsanteils kann in der Regel nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres erfolgen (§ 18 Abs. 4 S. 2 Gesellschaftsvertrag).

16. Vererbung der Beteiligung

Im Falle des Todes eines Kommanditisten geht die Kommanditbeteiligung als Bestandteil des Nachlassvermögens im Wege der Vererbung wie alle anderen Vermögensgegenstände auf die erbberechtigten Personen über (§ 17 Abs. 1 S. 1 Gesellschaftsvertrag). In gleicher Weise kann der Kommanditanteil auch in Form eines Vermächtnisses an die bedachte Person übergehen. Werden mehrere Personen Erben oder Vermächtnisnehmer eines Kommanditisten, können sie ihre Rechte als Kommanditist nur einheitlich durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten ausüben, der auch zur Ent-

gegennahme aller Erklärungen der übrigen Kommanditisten und der Gesellschaft als ermächtigt gilt (§ 17 Abs. 1 S. 2 Gesellschaftsvertrag). Solange ein Bevollmächtigter der Erben nicht schriftlich gegenüber der persönlich haftenden Kommanditistin einheitlich benannt ist, ruhen die Stimmrechte der betroffenen Gesellschaftsbeteiligung und es können weder Entnahmen getätigt werden, noch kann über das Gewinnbezugsrecht oder das Auseinandersetzungs Guthaben verfügt werden (§ 17 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag).

17. Ausschluss von Kommanditisten

Ein Kommanditist kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nach § 19 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag durch die Gesellschafterversammlung ausgeschlossen werden. Wichtige Gründe sind unter anderem die in § 19 Abs. 3 S. 3 Gesellschaftsvertrag genannten Verstöße gegen den Gesellschaftsvertrag. Nach § 20 Gesellschaftsvertrag kann auch die Insolvenz eines Kommanditisten zum Ausschluss führen. Im Fall des Ausschlusses eines Kommanditisten steht ihm eine Abfindung nach § 21 Gesellschaftsvertrag zu. Die Höhe bemisst sich nach § 21 Abs. 1 S. 2 nach dem anteiligen Unternehmenswert. Maßgeblich für die Bemessung des Unternehmenswertes ist nach § 21 Abs. 2 das Gutachten der die Errichtung der Wohnanlage finanzierenden Bank. Der anteilige Unternehmenswert ergibt sich nach § 21 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag aus dem Anteil des ausscheidenden Kommanditisten gemäß seinem Kapitalanteil.

18. Investitions- und Finanzierungsplan

Die nachfolgenden Erläuterungen stellen die wesentlichen Grundlagen und Annahmen der Investitions- und Finanzierungsprognose zum Zeitpunkt der Prospekterstellung dar. Die Prospektangaben zum Investitions- und Finanzierungsplan beruhen auf den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bekannten und erkennbaren Sachverhalten und Planungen. Der Prospekt wurde auf der Grundlage eines vertretbaren Aufwandes mit hoher Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit erstellt. Insbesondere

auf die getroffenen Annahmen sowie Kalkulationen und Berechnungen wurde große Sorgfalt verwandt. Für das Eintreten der Prognosen kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Eine verbindliche Kostenberechnung gemäß DIN 276 liegt zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht vor. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Rahmenbedingungen nach Aufstellung dieses Prospektes verändern. Dies könnte zu nachhaltigen Abweichungen von den in diesem Prospekt unterstellten Annahmen und Rahmenbedingungen führen. Bei den Prognoseberechnungen wurden bestimmte Kostenansätze zugrunde gelegt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächlich anfallenden Kosten höher als die prognostizierten ausfallen werden. Zudem sind Risiken insbesondere in möglichen Bauzeitverzögerungen und Zinsänderungen zu sehen.

Prognose Mittelherkunft (2020)

Die Investition wird durch die Aufnahme von Fremdkapital und Eigenkapital finanziert. Die Eigenmittel bestehen aus den Haft- und Pflichteinlagen der Kommanditisten sowie dem Kommanditkapital. In der Planungsrechnung beträgt das geplante Eigenkapital der “Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG” 2.500.000,00 €.

Das gezeichnete Kapital beträgt zum Zeitpunkt der Prospekterstellung 250.000,00 € und ist von den Gründungskommanditisten erbracht worden. Für die fünf Gründungskommanditisten ist insgesamt eine Haftsumme von 50.000,00 € in das Handelsregister eingetragen worden. Das Haftkapital der Gesellschaft wird auf 500.000,00 € durch die Aufnahme weiterer natürlicher Personen erhöht. Zusätzlich hierzu beträgt die weitere Pflichteinlage eines jeden Kommanditisten gleichmäßig 40.000,00 €. Das Fremdkapital wird planmäßig durch langfristige Darlehen bei deutschen Banken aufgenommen und macht voraussichtlich 72 Prozent bezogen auf das Gesamtinvestitionsvolumen aus. Bei den Finanzierungen sind langfristige Endfinanzierungen geplant, die in der Regel eine Zinsbindung über einen längeren Zeitraum vorsehen. Hierbei werden Zinsfestschreibungen von 10 bis 15 Jahren angestrebt. Konkrete Finanzierungszusagen liegen bislang nicht vor.

Einzahlungen Kommanditkapital und Pflichteinlage 2.500.000,00€ plus Fremdkapital 6.493.866,00 €. Insgesamt werden für die Investition in das Bauprojekt Gesamtausgaben in Höhe von 8.993.866,00 € angenommen.

Prognose Mittelverwendung	Euro	In % der Investition
Aufwand für die Herrichtung und Erschließung der Immobilie	7.605.973 €	85%
Grundstücksnebenkosten und Sonstiges	163.857 €	2%
Liquiditätsreserve	1.064.836 €	12%
Anfangsaufwand	159.200 €	2%
Gesamt Mittelverwendung	8.993.866 €	100%

Als Nebenkosten werden Kosten in Zusammenhang mit Grundbucheintragung, Notarkosten sowie fällige Bauzeitenzinsen angesetzt, die sich gemäß Kalkulation in Summe auf ca. 163.857,00 € belaufen. Auf Basis der Erfahrungswerte sind hierbei Kosten für Grundbucheintragung und Notar mit insgesamt 26.400,00 € sowie Bauzeitenzinsen in Höhe von 137.457,00 € berücksichtigt. Als Liquiditätsreserve ist ein Betrag in Höhe von rund 1.064.836,00 € vorgesehen. Sie dient zur Deckung von erhöhten oder

unvorhergesehenen Kosten sowie zum Ausgleich von Ertrags- bzw. Liquiditätsschwankungen. Zusätzlich wird für die Herstellung der Immobilie ein Anfangsaufwand in Höhe von 159.200,00 € kalkuliert. Dieser setzt sich zusammen aus der Grunderwerbssteuer in Höhe von 40.000 €, Erbpachtzahlungen in Höhe von jährlich 39.600,00 € sowie einer prognostizierten jährlichen Vergütung für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Immobilie in Höhe von jährlich 20.000,00 €.

Plan-Kapitalflussrechnung (Prognose 2020)

Die Gesellschaft erzielt ordentliche Erträge aus Mieten der Immobilie sowie ggf. Zinsen aus Bankguthaben. Von den Erträgen müssen Beträge, die für die Bewirtschaftung, künftige

Instandsetzungen und notwendige Liquiditätsrücklagen erforderlich sind, einbehalten werden.

Die Prognoserechnung beruht auf Annahmen, die teilweise durch Erfahrungswerte und Kapitalmarktannahmen belegt sind.

Jahr	Jahr	Mietträge	Gesamtaufwand	Zinsaufwand	Verwaltung	Instandhaltung	Metzstände	Erbpacht	Abschreibung	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Cash Flow vor Tilgung	Cash Flow nach Tilgung	Tilgung
2018		0,00	62.281,95	2.681,95	20.000,00	0,00	0,00	39.600,00		-62.281,95	-62.281,95	-62.281,95	0,00
2019		33.466,67	78.754,73	37.146,73	20.000,00	0,00	2.008,00	39.600,00		-45.288,06	-45.288,06	-47.099,28	41.810,22
2020	1	401.600,00	376.247,31	135.857,98	20.000,00	0,00	24.096,00	39.600,00	176.693,33	25.351,69	202.046,02	32.903,16	169.142,86
2021	2	401.600,00	361.513,66	112.772,33	20.400,00	0,00	12.048,00	39.600,00	176.693,33	40.086,34	216.779,67	44.551,16	172.228,51
2022	3	401.600,00	358.778,48	109.629,15	20.808,00	0,00	12.048,00	39.600,00	176.693,33	42.821,52	219.514,85	44.143,36	175.371,69
2023	4	401.600,00	355.992,83	106.427,54	21.224,16	0,00	12.048,00	39.600,00	176.693,33	45.607,17	222.300,50	43.727,00	178.573,50
2024	5	401.600,00	353.155,76	103.165,78	21.648,64	0,00	12.048,00	39.600,00	176.693,33	48.444,24	225.137,57	43.307,52	181.835,05
2025	6	417.664,00	403.756,21	99.843,35	22.081,62	53.008,00	12.529,92	39.600,00	176.693,33	13.907,79	190.601,12	5.443,63	185.157,49
2026	7	417.664,00	401.873,53	96.458,88	22.523,25	54.068,16	12.529,92	39.600,00	176.693,33	15.790,47	192.483,80	3.941,83	188.541,96
2027	8	417.664,00	409.942,73	102.996,25	22.973,71	55.149,52	12.529,92	39.600,00	176.693,33	7.721,27	184.414,60	-3.340,73	185.755,33
2028	9	417.664,00	437.429,31	128.920,36	23.433,19	56.252,51	12.529,92	39.600,00	176.693,33	-19.765,31	156.928,02	-14.155,41	171.083,42
2029	10	417.664,00	434.576,89	124.474,23	23.901,85	57.377,56	12.529,92	39.600,00	176.693,33	-16.912,89	159.780,44	-15.749,12	175.529,56
2030	11	434.370,56	432.138,37	119.908,92	24.379,89	58.525,11	13.031,12	39.600,00	176.693,33	2.232,19	178.925,52	-3.169,34	180.094,86
2031	12	434.370,56	429.108,71	115.221,16	24.867,49	59.695,62	13.031,12	39.600,00	176.693,33	5.261,85	181.955,18	-2.827,44	184.782,62
2032	13	434.370,56	434.116,90	118.538,09	25.364,84	60.889,53	13.031,12	39.600,00	176.693,33	253,66	176.946,99	-7.350,68	184.297,67
2033	14	434.370,56	438.331,78	121.027,89	25.872,13	62.107,32	13.031,12	39.600,00	176.693,33	-3.961,22	172.732,11	16.767,79	155.964,31
2034	15	434.370,56	435.347,57	116.284,08	26.389,58	63.349,47	13.031,12	39.600,00	176.693,33	-977,01	175.716,32	15.008,20	180.708,12
2035	16	451.745,38	432.775,50	111.395,99	26.917,37	64.616,45	13.552,36	39.600,00	176.693,33	18.969,88	195.663,21	30.067,00	165.596,21
2036	17	451.745,38	429.569,41	106.359,22	27.455,71	65.908,78	13.552,36	39.600,00	176.693,33	22.175,97	198.869,30	28.236,32	170.632,98
2037	18	451.745,38	426.246,74	101.169,26	28.004,83	67.226,96	13.552,36	39.600,00	176.693,33	25.498,65	202.191,98	26.369,03	175.822,94

Mieterträge

Die jährlichen Mieterträge ergeben sich aus einer angenommenen Nettomiete von 9,80 Euro/m² und einer prognostizierten Mietfläche von ca. 3.500,00 m². Von den Mieterträgen wurde eine Mietminderung in Höhe von 10.000,00 € p.a. aufgrund einer angenommenen Eigennutzung der Kommanditisten zugrundegelgt. Besonderen, den Wert der Immobilie beeinflussende Faktoren, kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden. Die hier vorgenommene Berechnung geht davon aus, dass sich die Miete jeweils am 01.01 in einem angenommenen Turnus von fünf Jahren in Höhe von 4 Prozent erhöht. Über die maßgebliche Miethöhe entscheidet die Gesellschafterversammlung der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG.

Zinsaufwand

Die Gesellschaft wird zur Finanzierung ein langfristiges Darlehen bei einer deutschen Bank in Höhe von schätzungsweise 6.493.866,00 € aufnehmen. Beabsichtigt ist die Aufnahme eines Annuitätendarlehens mit einer langfristigen Festzinsvereinbarung und einer anfänglichen Tilgung zwischen 2,5% und 3%. Über die Form der Anschlussfinanzierung wird anhand der aktuellen Gegebenheiten erst kurzfristig vor dem Anschlussfinanzierungszeitpunkt entschieden. Die Konditionen werden von dem dann aktuellen Zinsniveau abhängen. Für die Prognoserechnung wurde für die Anschlussfinanzierung ein Zinssatz von 3% p.a. und eine annuitätische Tilgung in Höhe von 3 % auf den dann bestehenden Saldo angenommen.

Verwaltung

Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Management und der Verwaltung der Immobilie entstehen, werden mit anfänglich 20.000 € beziffert. Der Prognoseberechnung liegt eine jährliche Steigerung von 2 % zugrunde.

Instandhaltung

Die Gesellschaft hat Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtungen. In der Prognoserechnung wurden jährliche Instandhaltungs-

und Instandsetzungsbeträge in Höhe von 0,6 % der Herstellungskosten vorgesehen, um Mängel, die sich aus "Modernisierungs-, Umbau-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen" ergeben, zu beseitigen. Innerhalb der ersten fünf Jahre ist geplant, anfallende Arbeiten über bestehende Gewährleistungen zu erwirken. Die tatsächliche Höhe der Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen ist derzeit kaum prognostizierbar. Sie hängt einerseits von den auftretenden Schäden und Notwendigkeiten an den Objekten andererseits von der Entwicklung der Löhne und Handwerkerkosten ab. Insofern kann es zu von der Prognose abweichenden Aufwendungen kommen.

Mietausfälle

In der Ergebnisprognose wird ein Mietausfallwagnis berücksichtigt. Mietausfälle können insbesondere entstehen, wenn bei einem Mieterwechsel nicht unmittelbar ein Anschlussmietvertrag abgeschlossen werden kann oder Zahlungsausfälle bei zahlungsunfähigen Mietern entstehen. Das Mietausfallwagnis wird mit anfänglich 6% und ab dem zweiten Jahr der Vermietung mit 3% der Jahresmiete bewertet.

Erbbauzins

Der Erbbauzins für das Grundstück beträgt jährlich 39.600 € (s. o. Nr. 2). Er ist auf Basis des Verbraucherpreisindex wertgesichert. Eine Erhöhung wurde bei der Prognoseberechnung nicht berücksichtigt.

Abschreibung

Die Herstellungskosten der Immobilie werden mit 2% p.a. linear abgeschrieben. Die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung ergibt sich aus den prognostizierten Herstellungskosten der Immobilie.

Wesentliche Risiken der Vermögensanlagen

Die Prospektangaben beruhen auf den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bekannten und erkennbaren Sachverhalten und Planungen. Dieser Verkaufsprospekt wurde mit hoher Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit erstellt. Insbe-

sondere auf die getroffenen Annahmen sowie Kalkulationen und Berechnungen wurde große Sorgfalt verwandt. Für das Eintreten der Prognosen kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Rahmenbedingungen nach Aufstellung dieses Verkaufsprospektes verändern. Dies könnte zu nachhaltigen Abweichungen von den in diesem Verkaufsprospekt unterstellten Annahmen und Rahmenbedingungen führen. Bei den Prognoseberechnungen wurden bestimmte Kostenansätze zugrunde gelegt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächlich anfallenden Kosten höher als die prognostizierten ausfallen werden. Zudem sind Risiken insbesondere in möglichen Bauzeitverzögerungen und Zinsänderungen zu sehen.

19. Steuerliche Behandlung der GmbH & Co.KG

Die nachfolgenden Ausführungen betreffen die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Behandlung der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG dar. Sie basieren auf der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Rechtslage.

Einkommenssteuer

Bei der Besteuerung der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG ist zunächst die Einkommenssteuer von Bedeutung. Die GmbH & Co. KG ist als Personengesellschaft nach deutschem Steuerrecht transparent, d. h. sie ist nicht selbst Steuersubjekt für Zwecke des Einkommensteuerrechts und schuldet daher nicht selbst Einkommensteuer in Bezug auf die von ihr erzielten Gewinne. Die GmbH & Co. KG fungiert als Einkünfteerzielungs- und Einkünfteermittlungssubjekt: Sie erzielt Einkünfte, die auf Ebene der Gesellschaft selbst einer Einkunftsart zugeordnet und dort ermittelt werden. Anschließend werden diese Einkünfte nach dem maßgeblichen Gewinnverteilungsschlüssel unmittelbar den Kommanditisten zugerechnet. Im Rahmen der Veranlagung wird die Qualifikation und Ermittlung der Einkünfte in einem Bescheid über die gesonderte und einheitliche Feststellung des Gewinns der GmbH & Co. KG

von dem hierfür zuständigen Betriebsstättenfinanzamt vorgenommen. Dieser Feststellungsbescheid berücksichtigt Leistungen zwischen den Kommanditisten und der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG, z. B. Vergütungen an einen Kommanditisten für Leistungen an die Gesellschaft (sog. Sonderbetriebseinnahmen), sowie Aufwendungen der Gesellschaft, die der Gesellschaft oder der Gesellschafterstellung dienen (sog. Sonderbetriebsausgaben). Der Feststellungsbescheid enthält ferner die Feststellung der Gewinnverteilung unter den Kommanditisten und ist für die Veranlagung der einzelnen Kommanditisten durch die für sie zuständigen Wohnsitzfinanzämter bindend.

Qualifizierung der Einkünfte

Die GmbH & Co. KG erzielt im Wesentlichen Einnahmen aufgrund Vermietung von Wohnräumen und evtl. in Form von Zinserträgen. Diese Einkünfte sind steuerlich nach der Konzeption der GmbH & Co. KG als gewerbliche Einkünfte zu qualifizieren. Die GmbH & Co. KG erzielt aufgrund der Fiktion gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG gewerbliche Einkünfte, da bei ihr ausschließlich eine Kapitalgesellschaft (die Wohnen im Steinert Verwaltung-GmbH) persönlich haftende, geschäftsführende Kommanditistin ist (sog. gewerbliche Prägung).

Ermittlung der Einkünfte

Als Mitunternehmerschaft mit gewerblichen Einkünften ermittelt die Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG ihre Einkünfte nach Bilanzierungsgrundsätzen gemäß §§ 4 und 5 Abs. 1 EStG durch Betriebsvermögensvergleich. Dies hat zur Folge, dass sich bereits Forderungen und Verbindlichkeiten in der Steuerbilanz auf den steuerlichen Ertrag der GmbH & Co. KG auswirken. Zinserträge der Wohnen Im Steinert GmbH & Co. KG werden steuerlich als Ertrag behandelt, sobald die Zinsforderung (unabhängig vom Zeitpunkt deren Fälligkeit) entstanden ist.

Gewerbsteuer für laufende Einkünfte

Aufgrund der einkommensteuerlich als gewerblich zu qualifizierenden Tätigkeit der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG wird auch für

Zwecke der Gewerbesteuer angenommen, dass die GmbH & Co. KG einen Gewerbebetrieb gem. § 2 Abs. 1 Gewerbesteuergesetz (GewStG) betreibt. Die Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG selbst ist Schuldnerin der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer ist gemäß § 7 S. 1 GewStG ausgehend vom einkommensteuerlichen Gewinn zu berechnen, der auf Ebene der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG ermittelt wurde und der gem. §§ 8 und 9 GewStG um bestimmte Hinzurechnungen und Kürzungen modifiziert wird. Der sich so ergebende Gewerbeertrag wird nach Abrundung auf volle € 100 und nach Abzug des Freibetrages für Personengesellschaften in Höhe von € 24.500,00 (höchstens jedoch nach Abzug eines Freibetrags in Höhe des abgerundeten Gewerbeertrags) mit der Steuermesszahl von 3,5 % multipliziert, um den Steuermessbetrag zu ermitteln. Die Gewerbesteuer errechnet sich durch Multiplikation des Hebesatzes mit diesem Steuermessbetrag (§ 16 Abs. 1 GewStG). Für die Wohnen Im Steinert GmbH & Co. KG ist nach gegenwärtiger Konzeption die Stadt Gau-Algesheim hebeberechtigt. Die Stadt Gau-Algesheim hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung (2016) einen Hebesatz von 365 % festgesetzt.

Gewinne eines Kommanditisten bei Anteilsveräußerung oder Ausscheiden

Die Kommanditisten der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG können aufgrund einer Veräußerung ihres Anteils bzw. einer Abfindungszahlung bei Ausscheiden Gewinne erzielen, wenn der damit erzielte Erlös höher ist als der aktuelle steuerbilanzielle Buchwert des betreffenden Anteils (Saldo aller Kapital- und Verrechnungskonten des betreffenden Kommanditisten) zuzüglich Veräußerungskosten. Solche Gewinne bei Anteilsveräußerung oder infolge Ausscheidens unterliegen grundsätzlich nicht der Gewerbesteuer. Die Veräußerungs- und Aufgabegewinne lösen jedoch gemäß § 7 S. 2 GewStG ausnahmsweise bei der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG selbst Gewerbesteuer aus, soweit es sich bei dem Veräußerer oder dem ausscheidenden Kommanditist nicht um eine unmittelbar als Mitunternehmer beteilig-

te, natürliche Person, sondern um eine Personen- oder Kapitalgesellschaft handelt. Obwohl der Veräußerungs- bzw. Aufgabegewinn vom jeweiligen Kommanditisten erzielt wird, ist die darauf entfallende Gewerbesteuer auf Ebene der GmbH & Co. KG geschuldet.

Umsatzsteuer

Die Tätigkeit der Wohnen Im Steinert GmbH & Co. KG beschränkt sich im Wesentlichen auf die Vermietung und Verpachtung von Wohnraum. Diese Umsätze unterliegen nicht der Umsatzsteuer. Die Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG kann jedoch andererseits Vorsteuern aus eigenen Zahlungsverpflichtungen, die mit diesen Umsätzen im Zusammenhang stehen, nicht im Wege des Vorsteuerabzugs geltend machen.

20. Steuerliche Behandlung der Kommanditisten

Die nachfolgenden Ausführungen stellen die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Beteiligung an der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG dar. Sie basieren auf der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Rechtslage. Die Ausführungen geben die für die Kommanditisten wesentlichen steuerlichen Folgen einer Beteiligung an der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG wieder. Die wesentlichen steuerlichen Konsequenzen des Erwerbs, des Haltens und einer Verfügung über den Kommanditanteil sind abhängig von den individuellen Verhältnissen des einzelnen Kommanditisten. Eine umfassende Behandlung sämtlicher steuerrelevanter Auswirkungen auf den Kommanditisten setzt daher die Kenntnis seiner individuellen steuerlichen Situation voraus, welche nur ihm bekannt ist. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen daher auf Annahmen und können daher eine individuelle steuerlicher Beratung des Kommanditisten nicht ersetzen. Von der steuerlichen Behandlung der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG ist die Behandlung des einzelnen Kommanditisten zu unterscheiden. Die Darstellung in diesem Abschnitt gilt nur für Kommanditisten, die nur in Deutschland als natürliche Personen unbeschränkt einkommenssteuer-

pflichtig sind, ihre Beteiligung an der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG im steuerlichen Privatvermögen halten und die den Erwerb ihres Anteils nicht fremdfinanzieren sowie nicht am Zweitmarkt erworben haben. Von einer Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs wird ausdrücklich abgeraten.

Mitunternehmerschaft

Die Wohnen Im Steinert GmbH & Co. KG bildet mit ihren Kommanditisten aufgrund ihrer als gewerblich zu qualifizierenden Einkünfte eine sog. Mitunternehmerschaft. Die auf Ebene der GmbH & Co. KG ermittelten Einkünfte werden aus der Handelsbilanz der GmbH & Co. KG abgeleitet, aufgrund steuerlicher Vorgaben modifiziert und den Kommanditisten gemäß den gesellschaftsvertraglichen Absprachen gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG anteilig als Einkünfte zugerechnet. Die Kommanditisten sind steuerlich „Mitunternehmer“. Für die Stellung als Mitunternehmer ist dabei erforderlich, dass ein Anleger „Mitunternehmerrisiko“ trägt und „Mitunternehmerinitiative“ entfaltet. Das Mitunternehmerrisiko bezeichnet die wirtschaftliche Beteiligung am Erfolg oder Misserfolg der Gesellschaft. Mitunternehmerinitiative ist bei Kommanditisten gegeben.

Laufende Ergebnisanteile

Die von der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG erzielten gewerblichen Einkünfte werden den Kommanditisten zum 31.12. jeden Jahres gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG unmittelbar zugerechnet, d. h. die steuerliche Zurechnung erfolgt unabhängig von einem Gewinnverwendungsbeschluss und von einer Auszahlung bzw. einer Entnahme des Gewinnanteils. Die Höhe der auf Gewinnanteile der Kommanditisten entfallenden Einkommensteuer hängt von der individuellen steuerlichen Situation jedes einzelnen Beteiligten ab. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die im Rahmen der Tarifprogression anwendbaren Steuersätze, die bei entsprechender Höhe anderer Einkünfte eines Kommanditisten gegenwärtig bis zu 45% betragen können. Die Höhe der Gewinnanteile bemisst sich auch für steuerliche Zwecke nach

der in § 16 des Gesellschaftsvertrages festgelegten Gewinnverteilung. Ergänzend hierzu wird jedoch die an die Komplementärin bezahlte Vergütung nur dieser als steuerlicher Gewinn zugerechnet. Zusätzlich zur Einkommensteuer und in Höhe von gegenwärtig 5,5% des Steuerbetrags hat jeder Kommanditist auf seine Gewinnanteile einen Solidaritätszuschlag zu zahlen. Hinzu tritt schließlich Kirchensteuer. Auf die Einkommensteuer der Kommanditisten wird die von der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG entrichtete Gewerbesteuer, soweit sie nach dem Gesellschaftsvertrag anteilig (grundsätzlich entsprechend Gewinnbeteiligung) auf den jeweiligen Kommanditist entfällt, gemäß § 35 EStG teilweise angerechnet. Angerechnet wird die Gewerbesteuer bis zu einer Obergrenze in Höhe des 3,8-fachen des Steuerermessbetrags. Eine weitere Anrechnungsbeschränkung besteht darin, dass maximal der sog. Ermäßigungshöchstbetrag (§ 35 Abs. 1 S. 2 EStG) von der Einkommensteuer abgezogen werden kann. Es besteht daher die Möglichkeit, dass je nach der individuellen Höhe der Einkommensteuer und dem Anteil der gewerblichen Einkünfte an den sonstigen Einkünften des betreffenden Kommanditisten nicht die gesamte, anteilig auf den Kommanditist entfallende und von der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG bezahlte Gewerbesteuer bei der Einkommensteuer des Kommanditisten anrechenbar ist. Kapitalertragsteuer, die auf Zinserträge und Dividenden einbehalten wurde, kann auf die von den Kommanditisten zu zahlende Einkommensteuer gemäß § 36 Abs. 2 Nr. 2 EStG angerechnet werden. Die auf den jeweiligen Kommanditisten entfallenden, einbehaltenen Kapitalertragsteuern werden im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung erfasst und dem Wohnsitzfinanzamt jedes Kommanditisten vom Betriebsstättenfinanzamt der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG entsprechend mitgeteilt.

Auszahlungen der Wohnen Im Steinert GmbH & Co. KG an die Kommanditisten finden in Form von Entnahmen gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrages statt. Sie sind steuerlich neutral und lösen keine zusätzliche Belastung mit

Einkommensteuer aus. Die ausgeschütteten Erträge unterliegen keinem Quellensteuerabzug. Grundsätzlich können Verluste im selben Veranlagungsjahr steuerlich mit anderen Einkünften ausgeglichen bzw. nach Maßgabe des § 10d EStG in Folgejahre vorgetragen oder in den unmittelbar zurückliegenden Veranlagungszeitraum zurückgetragen werden. Sie wirken sich damit auf der Ebene des Kommanditisten steuermindernd aus.

Es können sich aber insbesondere aus den §§ 15b EStG und 15a EStG Einschränkungen ergeben: Gemäß § 15b EStG können anfängliche Verluste aus Steuerstundungsmodellen nur mit späteren Gewinnen aus der gleichen Einkunftsquelle, d. h. der gleichen Gesellschaft ausgeglichen werden. Es ist damit nicht mehr möglich, Verluste aus derartigen Beteiligungen mit anderen Einkünften auszugleichen. Damit ein Steuerstundungsmodell im Sinne des § 15b EStG vorliegt sind zwei Voraussetzungen zu erfüllen:

- 1. Es muss sich um eine modellhafte Gestaltung handeln.
- 2. Während der Anfangsphase der Gesellschaft, d. h. bis zu dem Zeitpunkt ab dem gemäß der Prognoseberechnung voraussichtlich dauerhaft Gewinne erzielt werden, darf das Verhältnis der Summe der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals die Grenze von 10% nicht übersteigen. Sollten Anfangsverluste anfallen, die mehr als 10% des geplanten Eigenkapitals betragen, wären im Fall der Anwendung des § 15b EStG die dem Kommanditist zugewiesenen Verluste nicht mit anderen Einkunftsquellen ausgleichsfähig, sondern nur mit späteren positiven Einkünften aus der Beteiligung an der Gesellschaft verrechenbar. Sofern kein Steuerstundungsmodell vorliegt, könnte die Verlustausgleichsbeschränkung des § 15a EStG zu beachten sein. Gemäß § 15a EStG dürfen einem Kommanditisten zuzurechnende Verluste nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen werden, soweit diese Verluste die geleistete Einlage bzw. die im Handelsregister eingetragene höhere Haftsumme des Kommanditisten übersteigen. Diese über-

steigenden Verluste werden als verrechenbare Verluste bezeichnet und können nur mit späteren Gewinnen aus der Gesellschaft verrechnet werden. Außerdem kann es unter bestimmten Voraussetzungen gemäß § 15a Abs. 3 EStG zur Besteuerung von Entnahmen kommen, wenn durch die Entnahme ein negatives Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht und sich aufgrund der Entnahme keine erweiterte Haftung gemäß § 174 Abs. 4 HGB bis zur Höhe der Entnahme ergibt.

Erbschaft- und Schenkungsteuer bei den Kommanditisten

Die unentgeltliche Übertragung der Vermögensanlage von Todes wegen oder unter Lebenden unterliegt in Deutschland grundsätzlich der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer. Als steuerpflichtiger Erwerb gilt die Bereicherung des Erwerbers, soweit sie nicht steuerfrei ist, § 10 Abs. 1 S. 1 Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz (ErbStG). Für die Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer muss das auf den Erben oder Beschenkten übergehende Wirtschaftsgut daher auf den Zeitpunkt dieser Zuwendung bewertet werden. Für die Erbschaft- oder Schenkungsteuer werden die Anteile mit dem sog. gemeinen Wert bewertet. Die Ermittlung dieses „gemeinen Werts“ der Beteiligung an der Gesellschaft erfolgt gemäß § 97 Abs. 1a Bewertungsgesetz (BewG) dadurch, dass zunächst der gemeine Wert des gesamten Gesellschaftsvermögens festgestellt und dieser anteilig entsprechend der Gewinnbeteiligung auf den betroffenen Kommanditanteil aufgeteilt wird. Darüber hinaus erfolgt eine Vorwegzurechnung bestimmter Wirtschaftsgüter und Schulden. Zu den betreffenden Bestimmungen des ErbStG und der künftigen Rechtslage können daher gegenwärtig keine verlässlichen Angaben gemacht werden. Die endgültige Höhe der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer ist abhängig vom Umfang der für das vererbte bzw. geschenkte Vermögen ermittelten Bemessungsgrundlage und richtet sich ferner nach den persönlichen Verhältnissen des Erwerbers zum Erblasser bzw. Schenker. Diese persönlichen Verhältnisse sind auch für die Höhe möglicher Freibeträge gemäß § 16

ErbStG maßgeblich (z. B. gegenwärtig bei Ehegatten oder Lebenspartnern € 500.000,00 und bei leiblichen Kindern € 400.000,00). Die Freibeträge können nach Ablauf von zehn Jahren erneut in Anspruch genommen werden. Soweit in einem Erbrechtsfall nicht das deutsche Recht anwendbar ist, kann auch steuerrechtlich eine andere Rechtslage gegeben sein.

Steuerliches Verfahrensrecht

Die Einkünfte der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG werden auf Basis der eingereichten Steuererklärung für die Gesellschaft vom zuständigen Betriebsstättenfinanzamt jährlich für alle Kommanditisten gesondert und einheitlich festgestellt. Das Betriebsstättenfinanzamt soll die Einkünfte anschließend amtsintern an das jeweilige inländische (deutsche) Wohnsitzfinanzamt des Kommanditisten melden. Von Seiten der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG werden den Kommanditisten die voraussichtlichen steuerlichen Ergebnisse und Angaben zu in- und ausländischen Steuern für Zwecke der Erstellung der persönlichen Einkommensteuer jeweils mitgeteilt. Soweit die Gesellschaft hierfür Dienstleistungen von Steuerberatern in Anspruch nehmen muss, werden diese Kosten den Kommanditisten anteilmäßig gesondert in Rechnung gestellt.

21. Streitschlichtung

Über alle Streitigkeiten zwischen der Gesellschaft und den Kommanditisten oder zwischen den Kommanditisten aus dem Gesellschaftsverhältnis entscheidet unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges ein Schiedsgericht endgültig (§ 22 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag). Das Schiedsgericht besteht aus je einem von den Vertragsparteien zu benennenden Schiedsrichter sowie aus einem von den Schiedsrichtern zu benennenden Obmann (§ 22 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag). Die Schiedsrichter benennen einen Obmann, der die Befähigung zum Richteramt haben muss (§ 22 Abs. 3 S. 1 Gesellschaftsvertrag). Erfolgt die Benennung jeweils innerhalb von zwei Wochen nicht, so nimmt sie die Industrie- und Handelskammer des Sitzes der Gesellschaft vor (§ 22 Abs. 3

S. 2 Gesellschaftsvertrag). Das Schiedsgericht entscheidet nach dem geltenden materiellen Recht (§ 22 Abs. 4 Gesellschaftsvertrag).

22. Beitritt zur Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG (Zeichnung)

Im Folgenden soll näher erläutert werden, wie der Erwerb eines Kommanditanteils und damit der Beitritt zur Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG (Zeichnung) bewirkt werden kann. Das öffentliche Angebot auf Erwerb eines Kommanditanteils an der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG richtet sich nur an in Deutschland ansässige, unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten. Bei der angebotenen Beteiligung handelt es sich um eine unternehmerische Anlageform, die nur für Anleger geeignet ist, die auch einen negativen Geschäftsverlauf bzw. einen Verlust wirtschaftlich verkraften können. Das öffentliche Angebot auf Erwerb eines Kommanditanteils an der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG beginnt am 27.3.2018 und endet mit Vollplatzierung der nach § 2 Abs. 3 Gesellschaftsvertrag erforderlichen 50 Kommanditisten.

Die Zeichnung der Kommanditisten erfolgt durch die Beitrittsformulare 1 (1 Kommanditist als Inhaber eines Kommanditanteils) oder 2 (2 Kommanditisten als gemeinsamer Inhaber eines Kommanditanteils). Die Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH entscheidet in ihrer Funktion als persönlich haftender Gesellschafter über die Annahme der Beitrittserklärungen nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 – 6 Gesellschaftsvertrag. Die Annahme der Beitrittserklärung darf nur erklärt werden, wenn die Voraussetzungen nach § 2 Abs. 3 – 6 Gesellschaftsvertrag und wirksame Beitrittserklärungen der nach § 2 Abs. 3 – 6 Gesellschaftsvertrag zeichnungsberechtigten Kommanditisten vorliegen. Wenn die wirksamen Beitrittserklärungen von 50 Kommanditisten vorliegen, können weitere Kommanditisten wegen Vollplatzierung nicht als Kommanditist in die Gesellschaft aufgenommen werden. Die Feststellung der Vollplat-

zierung ist frühestens zu treffen, wenn bei allen Kommanditisten, deren Beitrittserklärung die persönlich haftende Gesellschafterin angenommen hat, die Widerspruchsfrist nach § 355 BGB (14 Tage nach Annahme der Beitrittserklärung) abgelaufen ist.

Im Folgenden hier nun einige Erläuterungen zu den Beitrittsformularen:

1. BEITRITTSERKLÄRUNG

Mit der Beitrittserklärung (Zeichnung) des Kommanditisten und der Annahme der Beitrittserklärung durch die Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH wird die erklärende Person als Kommanditist in den Kreis der Kommanditisten der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG aufgenommen. Auf diese Weise kommt mit der Annahme des Beitritts der Gesellschaftsvertrag zwischen der beitretenden Person und allen anderen Kommanditisten der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG wirksam zustande. Die Formularfelder der Beitrittserklärung 1 (1 Kommanditist als Inhaber eines Kommanditanteils) oder 2 (2 Kommanditisten als gemeinsamer Inhaber eines Kommanditanteils) sind vollständig auszufüllen.

2. DATENSCHUTZ

Hier wird lediglich auf die geltenden Datenschutzbestimmungen hingewiesen.

3. EMPFANGSQUITTUNG

Der Prospekt soll die Kommanditisten über wichtige Fakten sowie über die Chancen und Risiken des Beitritts zur Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG aufklären und sollte daher vor dem Beitritt und der Unterschrift unter die Empfangsquittung gründlich gelesen werden.

4. WICHTIGE WARNENDE HINWEISE

Die hier aufgelisteten Warnhinweise sind vor der Unterschrift im Hinblick auf die eigene Situation zu prüfen und zu bedenken.

5. WIDERRUFSBELEHRUNG

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine beitretende Person die Beitrittserklärung

außerhalb von Geschäftsräumen der Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH (§ 312b BGB) unterschreibt, steht ihr nach § 312g BGB das Widerrufsrecht nach § 355 BGB zu.

6. STREITSCHLICHTUNG

Nach § 36 Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) hat ein Unternehmer, der Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet, den Verbraucher über Streitbeilegungsverfahren zu informieren.

7. HANDELSREGISTERVOLLMACHT

(Anlage 5a – 1 Kommanditist oder 6a – 2 Kommanditisten)

Nach § 161 Abs. 2 iVm § 106 HGB sind neben den eintragungspflichtigen Daten der Kommanditgesellschaft auch Name, Vorname, Geburtsdatum, Wohnort und die Höhe der Hafteinlage jedes Kommanditisten in das Handelsregister beim Amtsgericht einzutragen. Nach § 12 Abs.1 HGB sind Anmeldungen zur Eintragung an das für die Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG zuständige Handelsregister beim Amtsgericht Mainz elektronisch in öffentlich beglaubigter Form einzureichen. Die der Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH vorzulegende Handelsregistervollmacht dient daher dieser Meldepflicht. Die erforderliche öffentliche Beglaubigung kann nach § 129 BGB entweder durch einen Notar oder nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 des rheinland-pfälzischen Landesgesetzes über die Beglaubigungsbefugnis durch den Ortsbürgermeister einer Gemeinde vorgenommen werden. Die nach § 378 FamFG nur noch in elektronischer Form mögliche Anmeldung zum Handelsregister wird von einem von der Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH beauftragten Notar nach Vorlage der öffentlich beglaubigten Handelsregistervollmachten der Kommanditisten vorgenommen werden.

8. ANNAHME DER BEITRITTSERKLÄRUNG

Oben wurde bereits dargelegt, dass erst mit der Annahme der Beitrittserklärung (Zeichnung) durch die persönlich haftende Gesellschafterin die beitretende Person Kommanditist der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG wird. Die Ge-

sellschaft erklärt die Annahme der Zeichnung erst, wenn die vorgenannten Beitrittsformulare Nr. 1 bis 4 vollständig ausgefüllt und formgültig unterschrieben (einschließlich der öffentlichen Beglaubigung der Handelsregistervollmacht) vorliegen.

9. Einzelheiten der Zahlung

Die Kommanditisten erfüllen ihre gesellschaftsvertraglichen Beitrittsverpflichtungen nach § 2 Abs. 8 Gesellschaftsvertrag in dem sie die Zeichnungssumme

- Kommanditanteil in Höhe von 10.000 €
- Pflichteinlage in Höhe von 40.000 €

auf das folgende Konto der

Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG

bei der

Rheingauer Volksbank

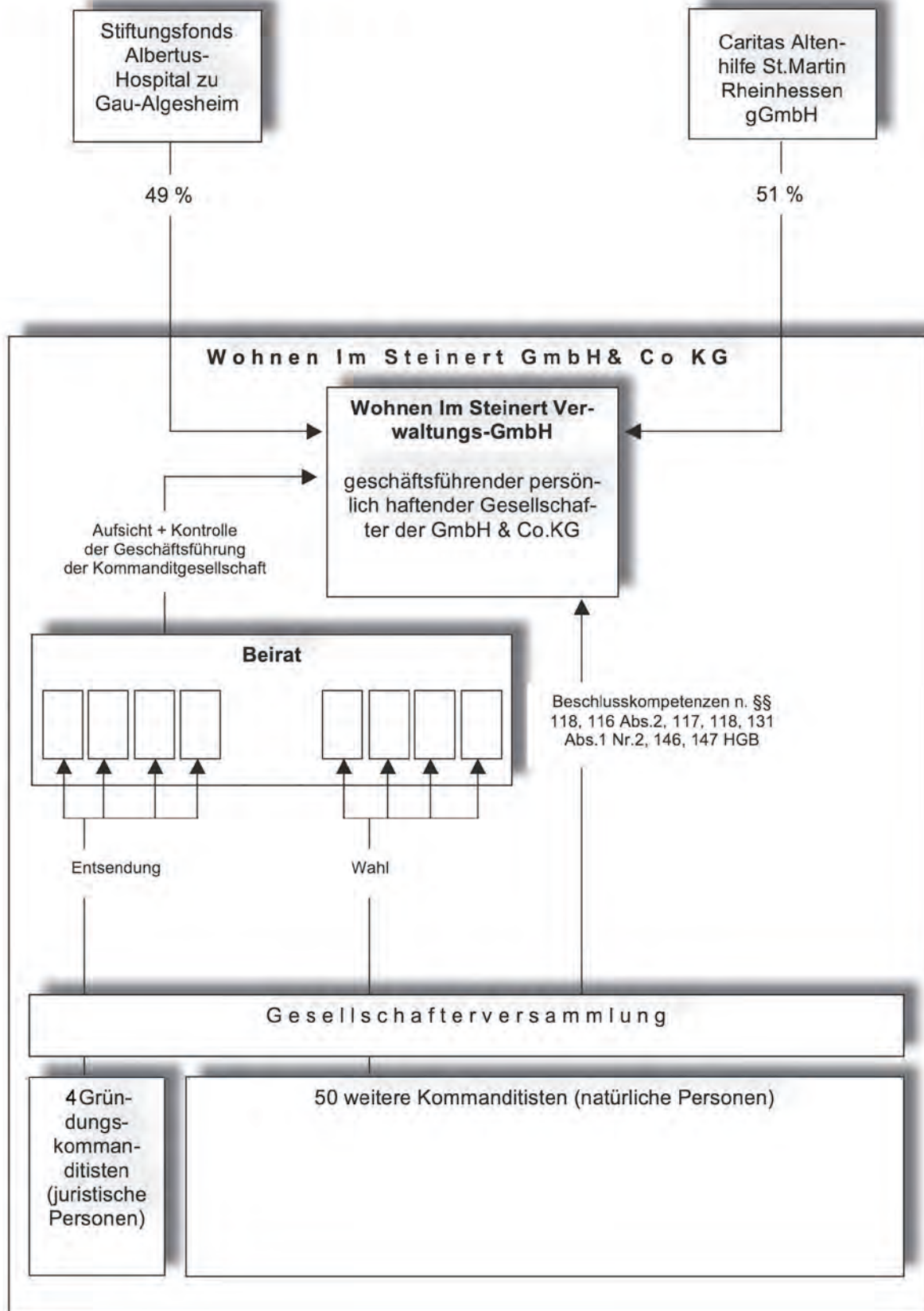
einzahlen:

IBAN: DE72 5109 1500 0001 5127 22

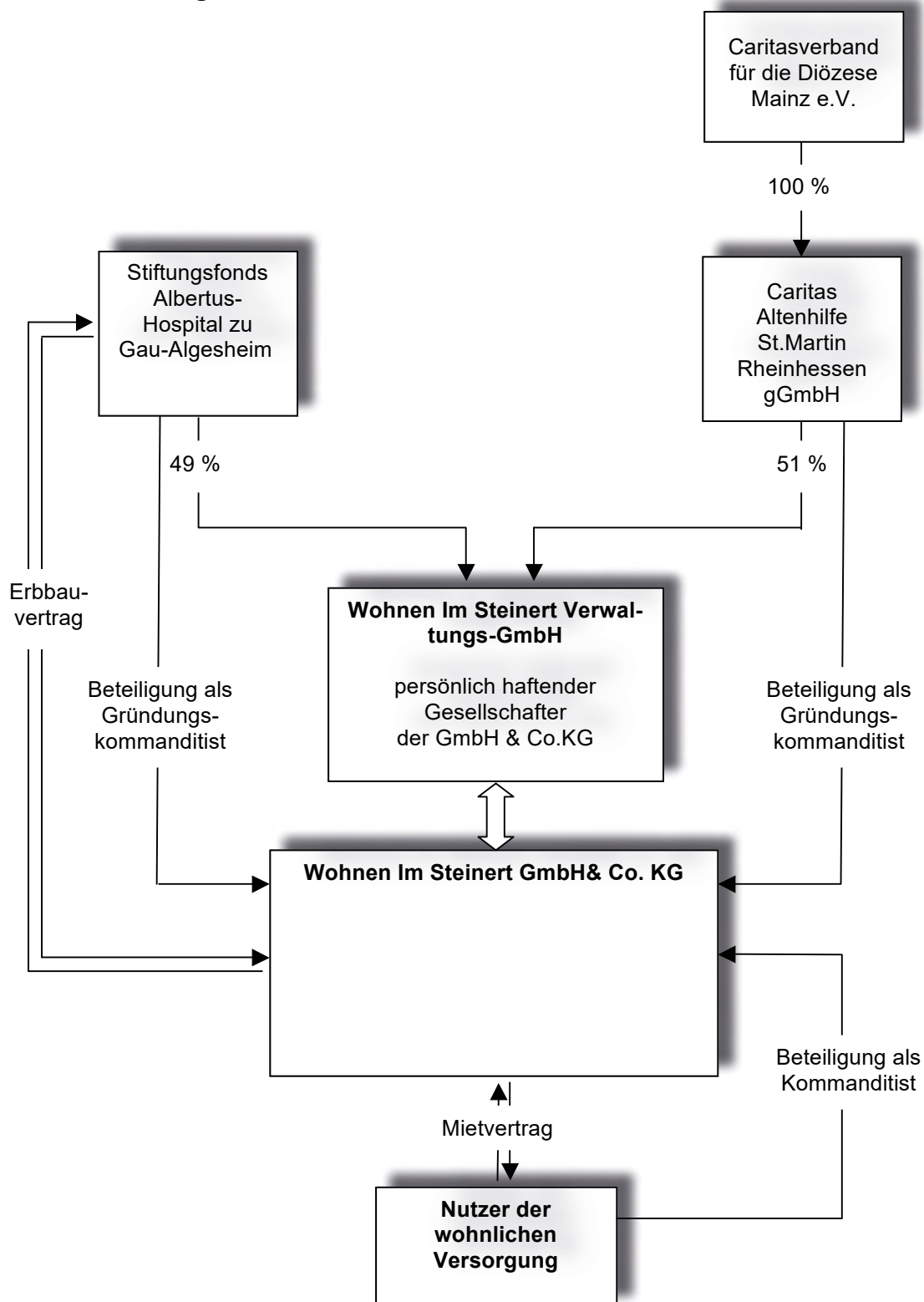
BIC: GENO DE51 RGG

Die Kommanditisten leisten nach § 2 Abs. 11 S. 1 Gesellschaftsvertrag ihren Kommanditanteil und die Hafteinlage (§ 2 Abs. 8 Gesellschaftsvertrag) auf Anforderung der persönlich haftenden Gesellschafterin spätestens 14 Tage nach Erhalt der Anforderung. Für Einzahlungen von Kommanditeinlagen, die nach Ablauf der Frist geleistet werden, kann die Gesellschaft den betroffenen Kommanditisten mit Verzugszinsen in Höhe von 5% p.a. belasten.

Wohnen Im Steinert GmbH & Co KG



Rechtsbeziehungen



C.) Gesellschaftsvertrag

der

 Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG

vom 16.2.2018

Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG · Schulstraße 20, · Gau-Algesheim

INHALTSVERZEICHNIS

Präambel

- § 1 Firma, Sitz, Unternehmensgegenstand, Geschäftsjahr**
- § 2 Gesellschafter, Kapital und Einlagen**
- § 3 Gesellschafterkonten**
- § 4 Entnahmen**
- § 5 Rechte Der Kommanditisten**
- § 6 Pflichten Der Kommanditisten**
- § 7 Wohnungsüberlassung an Personen ohne Kommanditanteil**
- § 8 Wohnungsüberlassung an einkommensschwache Personen**
- § 9 Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft**
- § 10 Gesellschafterversammlungen**
- § 11 Gesellschafterbeschlüsse**
- § 12 Beirat**
- § 13 Aufgaben des Beirates**
- § 14 Sitzungen des Beirates**
- § 15 Jahresabschluss**
- § 16 Gewinnermittlung und Verteilung**
- § 17 Tod Eines Gesellschafters**
- § 18 Verfügungen über Geschäftsanteile**
- § 19 Dauer der Gesellschaft, Kündigung, Ausschießung**
- § 20 Weitere Fälle des Ausscheidens eines Gesellschafters**
- § 21 Abfindung eines ausscheidenden Gesellschafters**
- § 22 Schiedsgerichtsklausel**
- § 23 Schriftform, Salvatorische Klausel**

PRÄAMBEL

Wenn der Herr das Haus nicht baut, mühen
die Bauleute sich umsonst.

Wenn der Herr die Stadt nicht bewacht,
späht der Wächter umsonst.

(Psalm 127, 1)

Die Gesellschaft verwirklicht das gemeinschaftliche seniorengerechte Wohnen in Gau-Algesheim und überlässt daher ihren Gesellschaftern und anderen Personen mit erstem Wohnsitz in Gau-Algesheim Wohnungen auf der Grundlage eines Mietvertrages. Die Wohnungen und gemeinschaftlich genutzten Innen- und Außenflächen sollen nach nachhaltigen und ökologischen Kriterien gebaut und energiesparend sowie ressourcenschonend zum Nutzen der Bewohner und Bürger von Gau-Algesheim betrieben werden. Die bauliche Gestaltung und der von der Gesellschaft zu verantwortende organisatorische Rahmen soll gemeinschaftliches, selbstbestimmtes Wohnen in selbst organisierten Lebenszusammenhängen im individuellen Wohnraum sowie in den Gemeinschaften der Hausgemeinschaft bis ins hohe Alter ermöglichen. Die Gesellschaft bietet Wohnraum auch für einkommensschwache Personen mit erstem Wohnsitz in Gau-Algesheim und unterstützt die bürgernahe soziale, gesellschaftliche und kulturelle Entwicklung des Wohngebiets Im Steinert der Stadt Gau-Algesheim.

§ 1 Firma, Sitz, Unternehmensgegenstand, Geschäftsjahr

- (1) Die Firma der Gesellschaft lautet: Wohnen Im Steinert GmbH & Co. KG
- (2) Sitz der Gesellschaft ist Gau-Algesheim.
- (3) Gegenstand des Unternehmens ist der Bau von Wohnimmobilien, vor allem eines Komple-

xes von Wohnungen gemeinschaftlichen Wohnens, deren Vermietung und Bewirtschaftung sowie die Förderung älterer, behinderter Menschen und der sozialen, gesellschaftlichen und kulturellen Entwicklung der Stadt Gau-Algesheim.

(4) Die Gesellschaft ermöglicht und fördert im Rahmen des gemeinschaftlichen Wohnens die Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Selbsthilfe der Bewohner; führt gemeinschaftsfördernde Veranstaltungen durch, unterstützt die gemeinsame Umsetzung sozialer, kultureller und ökologischer Maßnahmen, initiiert und koordiniert solidarische Nachbarschaftshilfe und kooperiert im Hinblick auf die wohnortnahe soziale Versorgung mit Einrichtungen der Freien Wohlfahrtspflege, der katholischen und evangelischen Kirche und sonstigen gemeinwohlorientierten Organisationen und Akteuren in der Stadt Gau-Algesheim.

(5) Die Gesellschaft stellt einen Anteil von mindestens 10% ihrer Wohnungen einkommensschwachen Personen mit erstem Wohnsitz in Stadt Gau-Algesheim zur Verfügung.

(6) Die Gesellschaft ist zu allen Handlungen berechtigt, die unmittelbar oder mittelbar geeignet sind, den in den Absätzen 3 bis 5 genannten Zwecken zu dienen.

(7) Die Gesellschaft kann Gewinne erwirtschaften. Eine Ausschüttung der Gewinne wird jedoch durch die besonderen Gemeinwohlzwecke der Gesellschaft eher nicht zu erwarten sein.

(6) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 2 Gesellschafter, Kapital und Einlagen

(1) Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Wohnen Im Steinert Verwaltungs-GmbH, die keine Kapitaleinlage leistet und keinen Kapitalanteil erhält. Sie ist am Vermögen sowie am Gewinn und Verlust der Gesellschaft nicht beteiligt.

(2) Als Gründungskommanditisten sind jeweils mit einer Kommanditeinlage in Höhe von EUR 10.000 beteiligt:

1. Caritas Altenhilfe St. Martin
Rheinhessen gGmbH

2. Stiftungsfonds Albertus-Hospital zu Gau-Algesheim
3. Stadt Gau-Algesheim
4. Katholische Kirchengemeinde
St. Cosmas und Damian

(3) Das Kommanditkapital (Haftkapital) der Gesellschaft wird auf bis 500.000,00 Euro durch die Aufnahme weiterer natürlicher Personen mit erstem Wohnsitz in Gau-Algesheim als Kommanditisten erhöht werden. Durch Beschluss des Beirates kann das Kommanditkapital durch die Aufnahme weiterer Kommanditisten erhöht werden, soweit dies zur Finanzierung des Unternehmensgegenstandes notwendig ist.

(4) Die persönliche haftende Gesellschafterin ist zur Annahme von Beitrittserklärungen namens aller Gesellschafter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ausdrücklich und unwiderruflich bevollmächtigt.

(5) Bis zu zwei verwandte oder verschwäger-te Personen können einen Kommanditanteil gemeinschaftlich erwerben, wenn beide gemeinsam schriftlich erklären, wer von beiden die mit dem Kommanditanteil verbundenen Stimmrechte ausüben soll und zur Entgegennahme aller Erklärungen der übrigen Gesellschafter und der Gesellschaft ermächtigt wird. Diese Erklärung kann nur durch eine ebenfalls gemeinsame schriftliche Erklärung der beiden Kommanditisten geändert werden. Unabhängig hiervon sind beide Kommanditisten berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen teilzunehmen.

(6) Zur Finanzierung des Unternehmensgegenstandes werden zunächst vorrangig die Beitrittserklärungen natürlicher volljähriger Personen mit erstem Wohnsitz in der Stadt Gau-Algesheim Kommandit-Anteile angenommen.

(7) Soweit das in Absatz 3 genannte Kommanditkapital für Personen nach Abs.6 innerhalb der für diese Gruppe festgelegten Zeich-

nungsfrist nicht gezeichnet wird, dürfen auch Beitrittserklärungen von natürlichen Personen ohne Wohnsitz in der Stadt Gau-Algesheim angenommen werden.

(8) Die im Handelsregister einzutragenden Haftenlagen betragen gleichmäßig 10.000,00 Euro. Zusätzlich hierzu beträgt die weitere Pflichteinlage eines jeden Kommanditisten gleichmäßig 40.000,- Euro, die auf dem Kapitalkonto II verbucht werden soll; da sie zur Finanzierung der Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden soll, ist sie – entsprechend der Klassifizierung des Kapitalkontos – nicht entnahmefähig.

(9) Die Kommanditisten sind verpflichtet, der persönlich haftenden Gesellschafterin in notariell beglaubigter Form eine Registervollmacht nach dem dafür vorgesehenen Muster zu erteilen. Die Aufnahme in die Gesellschaft nach Absatz 3 kann von der Vorlage der Vollmacht abhängig gemacht werden.

(10) Sobald die Kommanditeinlage (Haftenlage) und die zusätzliche Pflichteinlage nach Absatz 8 S.2 geleistet sind, sind die Gesellschafter zu einem Nachschuss nicht verpflichtet.

(11) Die Kommanditisten leisten ihre Kommanditeinlage (Haftenlage und Pflichteinlage nach Absatz 8) auf Anforderung der persönlich haftenden Gesellschafterin spätestens 14 Tage nach Zugang der Anforderung. Für Einzahlungen von Kommanditeinlagen, die nach Ablauf der Frist geleistet werden, kann die Gesellschaft den betroffenen Kommanditisten mit Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. belasten.

(12) Die Beteiligung der Kommanditisten erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung ihrer Eintragung in das Handelsregister der Gesellschaft. In der Zeit von ihrem Beitritt bis zu ihrer Eintragung in das Handelsregister sind die Kommanditisten als atypisch stille Gesellschafter mitunternehmerisch beteiligt. Die Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages, insbesondere die Beschränkung der persön-

lichen Haftung eines Kommanditisten auf die Haftsumme – finden auf das atypische stille Gesellschaftsverhältnis entsprechende Anwendung.

§ 3 Gesellschafterkonten

(1) Für jeden Gesellschafter wird ein Kapitalkonto I geführt, auf das der eingezahlte Kapitalanteil des Gesellschafters zu buchen ist. Das Kapitalkonto I ist unverzinslich.

(2) Daneben wird für jeden Gesellschafter ein Kapitalkonto II geführt. Darauf sind die festgestellten, aber nicht entnahmefähigen Gewinnanteile, etwaige auf ihn entfallende Verluste, von den Gesellschaftern beschlossene nicht entnahmefähige Rücklagen, laut Gesellschaftsvertrag geschuldete, über das Haftkapital hinausgehende Pflichteinlagen (§ 2 Abs.8 S.2) sowie von etwaigen eintretenden Gesellschaftern gezahlte Agios zu buchen. Den Kapitalkonten können bis zu 30 % des jährlichen Gewinns zugeführt werden. Über die Zuführung von mehr als 30 % des Gewinns entscheidet die Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von mehr als 50 %. Im Übrigen sind die Gewinne dem Privatkonto zuzuführen. Das Kapitalkonto II ist ebenfalls unverzinslich.

(3) Außerdem wird für jeden Gesellschafter ein Privatkonto geführt. Darauf werden die entnahmefähigen Gewinnanteile, Tätigkeitsvergütungen, Zinsen und der Zahlungsverkehr mit der Gesellschaft verbucht. Das Privatkonto ist im Soll und Haben mit vier Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen. Die Zinsen gelten im Verhältnis der Gesellschafter zueinander als Aufwand und Ertrag.

§ 4 Entnahmen

(1) Jeder Gesellschafter darf diejenigen Beträge entnehmen, die er benötigt, um die Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer (einschließlich etwaiger Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag) auf seine Gewinnanteile zu bezahlen. Die Höhe der Einkommensteuer wird durch Anwendung des Spitzensteuersatzes (ein-

schließlich etwaiger Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag) auf seinen Gewinnanteil ermittelt, unabhängig davon, ob Steuern in dieser Höhe anfallen oder nicht.

(2) Darüber hinaus darf der Gesellschafter, solange sein Privatkonto ein Guthaben aufweist, dieses zu 50 % entnehmen, soweit hierfür ein zustimmender Beschluss des Beirats gefasst worden ist.

(3) Weitere Entnahmen bedürfen der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von 70 %.

§ 5 Rechte der Kommanditisten

(1) Die Kommanditisten haben das Recht, nach Maßgabe dieses Gesellschaftsvertrages und der geltenden Gesetze die Leistungen der Gesellschaft zu nutzen und an der Gestaltung der Gesellschaft mitzuwirken.

(2) Insbesondere haben die Kommanditisten das Recht,

1. an der Gesellschafterversammlung, an ihren Beratungen, Abstimmungen und Wahlen teilzunehmen und dort Auskünfte über Angelegenheiten der Gesellschaft zu erhalten
2. Anträge für die Tagesordnung der Gesellschafterversammlung einzureichen; hierzu bedarf es der Unterschrift mindestens des zehnten Teils der Kommanditisten
3. bei Anträgen auf Berufung außerordentlicher Gesellschafterversammlungen mitzuwirken; hierzu bedarf es der Unterschrift mindestens von einem Fünftel der Kommanditisten
4. nach Maßgabe der Beschlüsse der Gesellschafterversammlung am Bilanzgewinn teilzunehmen
5. rechtzeitig vor Feststellung durch die Gesellschafterversammlung den Jahresabschluss einzusehen oder auf eigene Kosten eine Abschrift des Jahresabschlusses, des Lageberichtes und des Berichts des Beirates zu verlangen
6. die Niederschrift der Gesellschafterver-

sammlung einzusehen

7. auf wohnliche Versorgung durch die Gesellschaft nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages einschließlich Teilnahme und Mitwirkung an der gegenseitigen Unterstützung der Mietergemeinschaft.
8. ihren Gesellschaftsanteil an Dritte oder die anderen Gesellschafter zu veräußern .

(3) Die Gesellschaft erfüllt das Recht auf wohnliche Versorgung nach Abs.2 Nr.7 indem sie nach Fertigstellung der Wohnräume oder wunschgemäß später eine freie Wohnung einschließlich der gemeinschaftlich genutzten Räume und Freiflächen anbietet.

(4) Kommanditisten haben Anspruch auf wohnliche Versorgung nach Absatz 2 Nr. 7, wenn

1. sie ihre Pflichten nach § 2 erfüllt haben
2. und freier Wohnraum der Gesellschaft zum gewünschten Zeitpunkt der Nutzungsüberlassung zur Verfügung steht
3. und sie älter als 60 Jahre sind oder bei ihnen eine Schwerbehinderung von mindestens 50% vorliegt.

(5) Soweit nicht alle anspruchsberechtigten Kommanditisten im Rahmen der zur Verfügung stehenden Wohnungen wohnlich versorgt werden können, wird die persönlich haftende Gesellschafterin für diese eine Anwartschaftsliste führen. Für die Reihenfolge der zu versorgenden Kommanditisten ist der Zeitpunkt der Einzahlung der Haft- und Pflichteinlage nach § 2 Abs. 8 auf die Konten der Gesellschaft maßgeblich.

(6) Steht ein Kommanditanteil nach § 2 Abs. 5 oder § 17 Abs. 1 mehreren Personen zu, kann das Recht auf wohnliche Versorgung nach Abs. 2 Nr. 7 nur einheitlich in einer Wohnung genutzt werden.

(7) Ein Rechtsanspruch der Kommanditisten auf Nutzung einer bestimmten Wohnung kann aus diesem Gesellschaftsvertrag nicht abgeleitet werden.

(8) Kommanditisten mit Anspruch nach Abs.2

Nr. 7 sind berechtigt, diese Rechte an Verwandte und Verschwägerte bis zum 2. Grad abzutreten, wenn diese älter als 60 Jahre sind oder eine Schwerbehinderung von mindestens als 50% vorliegt. Für Kommanditisten nach Absatz 6 gilt diese Regelung entsprechend.

(9) Im Fall einer wohnlichen Versorgung eines Kommanditisten nach diesem Vertrag zahlt der jeweilige Kommanditist oder eine Person, die nach Absatz 8 wohnlich versorgt wird, eine um 1 % der Pflichteinlage nach § 2 Abs. 8 S. 2 reduzierte Jahresmiete.

(10) Die näheren Einzelheiten der wohnlichen Versorgung nach Absatz 3, 4 und 8 regelt der mit der Gesellschaft abzuschließende Mietvertrag und die von der Gesellschafterversammlung zu beschließende Mietergemeinschaftsordnung. Die Untervermietung der überlassenen Wohnräume ist ausgeschlossen.

§ 6 Pflichten der Kommanditisten

Die Kommanditisten haben neben den in § 2 bestimmten Pflichten

1. im Fall der Inanspruchnahme der Leistungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 an der Förderung des gedeihlichen Zusammenlebens der Mietergemeinschaft einschließlich der gegenseitigen Hilfe und Unterstützung mitzuwirken; nähere Einzelheiten werden in der von der Gesellschafterversammlung zu beschließenden Mietergemeinschaftsordnung geregelt.
2. die Interessen der Gesellschaft zu fördern,
3. den Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft einzuhalten und die von den Organen der Gesellschaft gefassten Beschlüsse auszuführen,
4. eine Änderung der Anschrift unverzüglich der persönlich haftenden Gesellschafterin mitzuteilen.

§ 7 Wohnungsüberlassung an Personen ohne Kommanditanteil

(1) Die Überlassung von Wohnungen an Personen ohne Kommanditanteil (ab 60. Lebensjahr oder Schwerbehinderung von mindestens

50%) kommt nur in Frage, wenn nach § 5 Absatz 3 und 4 vorrangig berechnigte Kommanditisten nicht vorhanden sind. Dies ist der Fall, wenn

1. die Anwartschaftsliste nach § 5 Abs. 5 erschöpft ist
2. nach § 5 Absatz 3 anspruchsberechtigte Kommanditisten
 - a) schriftlich gegenüber der persönlich haftenden Gesellschafterin erklärt haben, dass sie von ihren Rechten erst nach Ablauf einer bestimmten Frist Gebrauch machen wollen oder
 - b) innerhalb einer Frist von 1 Monat nach schriftlicher Aufforderung durch die persönlich haftende Gesellschafterin schriftlich erklärt haben, dass sie von ihrem Anwartschaftsrecht zur Zeit keinen Gebrauch machen wollen oder innerhalb einer Frist von 1 Monat nach Versand der Aufforderung nicht antworten.

(2) Personen mit erstem Wohnsitz in der Stadt Gau-Algesheim sollen bei der Überlassung einer Wohnung vorrangig unter Berücksichtigung der für diesen Personenkreis zu führenden Anwartschaftsliste berücksichtigt werden.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für die für Personen nach § 8 vorgesehenen Wohnungen.

(4) § 5 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 10 gilt entsprechend.

§ 8 Wohnungsüberlassung an einkommensschwache Personen

(1) Die für einkommensschwache Personen vorgesehenen Wohnungen der Gesellschaft (§ 1 Abs. 5) werden vorrangig Personen mit erstem Wohnsitz in Gau-Algesheim überlassen, die die Voraussetzungen für eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau erfüllen (§ 5 WoBindG i.V.m. § 9 WoFG)

(2) § 5 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 10 gilt entsprechend.

§ 9 Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft

(1) Zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft ist ausschließlich die persönlich haftende Gesellschafterin berechtigt und verpflichtet.

(2) Sie und ihre Geschäftsführer sind für alle Rechtshandlungen, die die persönlich haftende Gesellschafterin mit oder gegenüber der Gesellschaft vornimmt, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

(3) Die persönlich haftende Gesellschafterin hat Anspruch auf Erstattung aller Aufwendungen, die für die Führung der Geschäfte der Gesellschaft erforderlich sind. Der Aufwandsersatzanspruch ist als Aufwand zu behandeln.

§ 10 Gesellschafterversammlungen

(1) Die persönlich haftende Gesellschafterin lädt schriftlich zu Gesellschafterversammlungen ein. Die Einberufungsfrist beträgt drei Wochen. Neben allen Gesellschaftern sind auch die Beiratsmitglieder einzuladen, die nicht Gesellschafter sind; diese haben ein Teilnahme- und Rederecht bei Gesellschafterversammlungen, jedoch kein Stimmrecht.

(2) In jedem Geschäftsjahr hat nach Aufstellung des Jahresabschlusses eine ordentliche Gesellschafterversammlung stattzufinden, die über die Feststellung des Jahresabschlusses einschließlich Verwendung des Ergebnisses beschließt.

(3) Die Gesellschafterversammlung beschließt weiterhin über

1. die Mietergemeinschaftsordnung nach § 6 Nr. 1 (Anlage zum Mietvertrag) sowie die Miethöhe der von der Gesellschaft überlassenen Wohnräume an die Kommanditisten, Personen nach § 5 Abs. 6 und sonstige Mieter nach § 7 und § 8.
2. die Wahl der Beiratsmitglieder nach § 12 Abs. 2
3. die Wahl der Abschlussprüfer nach Vorschlag des Beirats
4. die Feststellung des Jahresabschlusses

5. die Entlastung der persönlich haftenden Gesellschafterin und des Beirats
6. die Entnahme vom Privatkonto soweit sie 50 % überschreitet (§ 4 Abs. 3)
7. Änderungen des Gesellschaftsvertrages
8. Auflösung der Gesellschaft
9. die Geschäftsordnung für die persönlich haftende Gesellschafterin und den Beirat
10. Ausschluss eines Gesellschafters nach § 19 Abs. 3.

(5) Die persönlich haftende Gesellschafterin muss eine Gesellschafterversammlung einberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint oder wenn drei Gesellschafter dies unter Angabe der Gründe verlangen. Kommt die persönlich haftende Gesellschafterin diesem Verlangen innerhalb von zwei Wochen nicht nach, können die Antragsteller selbst unter Mitteilung des Sachverhalts eine Gesellschafterversammlung einberufen.

(6) Jeder Kommanditist kann sich in einer Gesellschafterversammlung kraft Vollmacht in Textform durch einen anderen Gesellschafter oder einen zur Verschwiegenheit verpflichteten Berufsträger (Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater) vertreten lassen. Er kann sich des Beistands eines vorgenannten Berufsträgers bedienen.

(7) Die oder der Vorsitzende des Beirats leitet die Gesellschafterversammlung und stellt die Dokumentation der Beschlüsse sicher.

(8) Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens ein Viertel der Stimmen anwesend oder vertreten sind, darunter die Gründungskommanditisten nach § 2 Abs. 2. Ist die Gesellschafterversammlung nicht beschlussfähig, so kann die persönlich haftende Gesellschafterin mit einer Frist von zwei Wochen schriftlich per Einwurfeinschreiben zu einer Folgeversammlung mit gleicher Tagesordnung einladen, die ohne Rücksicht auf die erschienenen bzw. vertretenen Stimmen beschlussfähig ist. Darauf ist in der Einladung hinzuweisen.

§ 11 Gesellschafterbeschlüsse

(1) Gesellschafterbeschlüsse werden in Gesellschafterversammlungen gefasst, es sei denn, alle Gesellschafter und alle Beiratsmitglieder erklären sich mit einer Beschlussfassung außerhalb einer Gesellschafterversammlung einverstanden, etwa im schriftlichen Verfahren, per Fax oder per elektronischer Post.

(2) Gesellschafterbeschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der anwesenden Stimmen gefasst, soweit sich nicht aus dem Gesetz oder diesem Gesellschaftsvertrag eine höhere Mehrheit ergibt. Beschlüsse über Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages bedürfen einer Mehrheit von 3/4 der anwesenden Stimmen. Sie sind in der Einladung zur Gesellschafterversammlung anzukündigen.

(3) Die Anzahl der den einzelnen Gesellschaftern zustehenden Stimmen richtet sich nach deren Festkapitalanteil. Je EUR 1000,00 Festkapitalanteil gewähren eine Stimme.

§ 12 Beirat

(1) Die Gesellschaft hat einen Beirat. Der Beirat besteht aus jeweils einer Vertreterin oder einem Vertreter der Gründungskommanditisten nach § 2 Abs. 2 sowie der entsprechenden Anzahl aus dem Kreise der anderen Kommanditisten nach § 2 Abs. 3 und 5. Für jedes Mitglied soll ein stellvertretendes Mitglied entsandt bzw. gewählt werden, das im Fall der Verhinderung an den Sitzungen teilnimmt.

(2) Die zu wählenden Beiratsmitglieder werden von der Gesellschafterversammlung für eine Amtszeit von 3 Jahren aus dem Kreise der nicht zu den Gründungskommanditisten gehörenden Kommanditisten gewählt. Wiederwahl ist möglich.

(3) Die Gesellschafterversammlung kann die zu wählenden Beiratsmitglieder durch Beschluss jederzeit abberufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt unter anderem vor, wenn

1. das Mitglied dauerhaft an der Sitzungsteilnahme verhindert ist (Fehlen bei mehr als 50 % der Sitzungen eines Kalenderjahres) oder

2. gegen Pflichten der Beiratsmitglieder nach diesem Vertrag verstoßen hat.

(4) Abberufene Mitglieder sind durch Neuwahl zu ersetzen. Soweit Gründe nach Absatz 3 bei den von den Gründungskommanditisten zu entsendenden Vertreterinnen und Vertretern vorliegen, sollen diese von den Gründungskommanditisten abberufen und ersetzt werden.

(5) Der Beirat wählt mit einfacher Mehrheit aus seiner Mitte eine Vorsitzende oder einen Vorsitzenden sowie eine stellvertretende Vorsitzende oder einen stellvertretenden Vorsitzenden, die die Sitzungen des Beirats leiten. Weiterhin wählt er einen Schriftführer, der in der Regel die Beiratsbeschlüsse und die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung dokumentiert.

(6) Beiratsmitglieder dürfen sich nur von ihren Vertretern nach Absatz 1 S. 3 vertreten lassen und erhalten keine Vergütung. Notwendige Auslagen sind zu erstatten.

§ 13 Aufgaben des Beirates

(1) Der Beirat berät und überwacht die Geschäftsführungstätigkeit der persönlich haftenden Gesellschafterin.

(2) Er bereitet gemeinsam mit der persönlich haftenden Gesellschafterin Beschlüsse der Gesellschafterversammlung nach § 10 Abs. 3 vor.

(3) Er beschließt über Konflikte bei der Wohnungsüberlassung nach §§ 7 und 8, soweit diese nicht einvernehmlich durch die persönlich haftende Gesellschafterin gelöst werden können.

(4) Der Beirat beschließt über

1. eine Anhebung des Kommanditkapitals nach § 2 Abs. 3 S. 2

2. die Ausgabe weiterer Kommanditanteile, wenn dabei das Kommanditkapital nach

§ 2 Abs. 3 überschritten wird.

3. die Feststellung des Investitions-, Wirtschafts- und Liquiditätsplans
4. die außergewöhnliche Entnahme nach § 4 Abs. 2
5. die Zustimmung
 - a. zu Investitionen einschließlich Baumaßnahmen im Wert von mehr als 100.000 €
 - b. zur Aufnahme von Krediten ab einem Nominalbetrag von 100.000 €
 - c. zum Abschluss von Verträgen mit einem Gesamtvolumen von mehr als 100.000 €
 - d. zu Abschluss, Änderung und Beendigung von Miet-, Pacht-, Leasing-, Wartungs- oder sonstigen Dauerschuldverhältnissen mit einer Laufzeit von mehr als 5 Jahren und einem Volumen von 30.000 € p.a.
 - e. zu Abschluss, Änderungen und Beendigung von Dienst- und Arbeitsverträgen, die feste Bezüge von mehr als 30.000 € p.a. vorsehen
 - f. zum Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten
 - g. zu Verfügungen über Geschäftsanteile gem. § 18 Abs. 3
 - h. zu Erwerb, Veräußerung, Belastung Veränderung und Beendigung von Beteiligungen an anderen Unternehmen
 - i. zur Gewährung von Garantien, Übernahme von Bürgschaften und Patronats- erklärungen Sicherungsübereignungen, Verpfändungen
 - j. zu Abschluss, Änderung oder Beendigung von Unternehmensverträgen.

(5) Er hat das Recht, in sämtliche Bücher, Akten und Vermögensgegenstände der Gesellschaft Einsicht zu nehmen und von der persönlich haftenden Gesellschafterin Auskünfte über alle Angelegenheiten der Gesellschaft zu verlangen.

(6) Die persönlich haftende Gesellschafterin ist verpflichtet, dem Beirat den Jahresabschluss

zur Einsicht vorzulegen und jede gewünschte Auskunft über alle geschäftlichen Verhältnisse zu erteilen, die dem Jahresabschluss zugrunde liegen. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist verpflichtet, den Beirat über alle wesentlichen geschlossenen Verträge und Vorgänge zu unterrichten.

(7) Der Beirat hat in den Gesellschafterversammlungen über seine Tätigkeit zu berichten und soll vor Entlastungsbeschlüssen gehört werden.

(8) Auf schriftliches Verlangen des Beirats hat die persönlich haftende Gesellschafterin eine Gesellschafterversammlung einzuberufen.

(9) Während der Bauphase soll der Beirat über den Baufortschritt, alle nennenswerten Kostenabweichungen sowie mögliche Risiken rechtzeitig informiert werden.

§ 14 Sitzungen des Beirates

(1) Der Beirat hält nach Bedarf, mindestens jedoch vierteljährlich Sitzungen ab. Eine Beiratssitzung soll jeweils vor einer Gesellschafterversammlung stattfinden. An den Sitzungen nehmen in der Regel die Geschäftsführer der persönlichen haftenden Gesellschafterin ohne Stimmrecht teil.

(2) Die oder der Vorsitzende – bei Verhinderung die oder der stellvertretende Vorsitzende – lädt zu Sitzungen des Beirates ein. Wenn es die Lage der Gesellschaft erfordert, kann auch ein Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin den Beirat einberufen.

(3) Beiratsbeschlüsse werden in Beiratssitzungen gefasst, es sei denn, alle Beiratsmitglieder erklären sich mit einer Beschlussfassung außerhalb einer Beiratssitzung einverstanden; dies kann telefonisch oder per elektronischer Post erfolgen.

(4) Beiratsbeschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der Stimmen gefasst, soweit sich nicht aus dem Gesetz oder diesem Gesellschaftsver-

trag eine höhere Mehrheit ergibt. Im Fall der Stimmengleichheit entscheidet die Stimme der oder des Vorsitzenden.

§ 15 Jahresabschluss

(1) Die Handelsbilanz der Gesellschaft wird unter Berücksichtigung der steuerlichen Vorschriften über die Gewinnermittlung erstellt, soweit nicht zwingende handelsrechtliche Vorschriften entgegenstehen.

(2) Der Jahresabschluss ist von der persönlich haftenden Gesellschafterin binnen sechs Monaten nach Schluss eines jeden Geschäftsjahres aufzustellen und den Beiratsmitgliedern unverzüglich sowie sämtlichen Kommanditisten spätestens zwei Wochen vor der alljährlich stattfindenden ordentlichen Gesellschafterversammlung zu übermitteln. Der Beirat soll den Jahresabschluss in einer die Gesellschafterversammlung vorbereitenden Sitzung beraten. Die ordentliche Gesellschafterversammlung beschließt mit einfacher Mehrheit der Stimmen aller stimmberechtigten Gesellschafter über die Feststellung des Jahresabschlusses.

(3) Der Jahresabschluss ist von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu prüfen, wenn dies gesetzlich vorgeschrieben ist oder wenn der Beirat die Durchführung einer Prüfung beschließt.

(4) Weicht die Veranlagung von der Steuerbilanz ab oder wird die Veranlagung später geändert, so ist der nächste nach der Bestandskraft der Veranlagung oder ihrer Änderung festzustellende Jahresabschluss entsprechend anzugleichen.

§ 16 Gewinnermittlung und Verteilung

(1) Der Gewinn ergibt sich nach Abzug der Posten, die im Verhältnis der Gesellschafter zueinander Aufwand oder Ertrag darstellen.

(2) Der Gewinn oder Verlust wird im Verhältnis der Kapitalkonten I gemäß § 3 unabhängig vom Zeitpunkt des Beitritts nach dem Stand vom 31.12. des Geschäftsjahres auf die Kommanditisten verteilt.

(3) Solange Verluste existieren, ist der verbleibende Gewinn nach dem Verhältnis der betroffenen Kapitalkonten I den Kapitalkonten II der betroffenen Kommanditisten gutzuschreiben, bis die Verluste ausgeglichen sind. Auch darüber hinaus können Gewinne bis zu 30% zunächst dem Kapitalkonto II zugeführt werden, sofern dieses für Investitionen erforderlich ist. Erst hiernach sind Gewinne dem Privatkonto gutzuschreiben.

(4) Der Anspruch auf Gewinnausschüttung darf weder abgetreten noch verpfändet werden.

§ 17 Tod eines Gesellschafters

(1) Im Fall des Todes eines Kommanditisten wird die Gesellschaft mit dessen Erben oder dem Vermächtnisnehmer fortgesetzt. Werden mehrere Personen Erben oder Vermächtnisnehmer eines Kommanditisten, können sie ihre Rechte als Kommanditist nur einheitlich durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten ausüben, der auch zur Entgegennahme aller Erklärungen der übrigen Gesellschafter und der Gesellschaft als ermächtigt gilt.

(2) Solange ein Bevollmächtigter im Sinne des Absatzes 1 nicht schriftlich gegenüber der persönlich haftenden Gesellschafterin einheitlich benannt ist, ruhen die Stimmrechte der betroffenen Gesellschaftsbeteiligung und es können weder Entnahmen getätigt werden, noch kann über das Gewinnbezugsrecht oder das Auseinandersetzungsguthaben verfügt werden.

(3) Hat der verstorbene Gesellschafter letztwillig Testamentsvollstreckung angeordnet, so werden sämtliche Gesellschaftsrechte und -pflichten des verstorbenen Gesellschafters von den oder dem Testamentsvollstrecker bis zur Beendigung der Testamentsvollstreckung ausgeübt.

§ 18 Verfügungen über Geschäftsanteile

(1) Belastungen von Kommanditanteilen sind ausgeschlossen.

(2) Die Gesellschafter dürfen Geschäftsanteile

le ganz oder teilweise an ihre Ehegatten oder Abkömmlinge übertragen (abtreten).

(3) Für Übertragungen auf andere Personen oder auf Mitgesellschafter ist die Zustimmung des Beirats mit einfacher Mehrheit erforderlich. Der persönlich haftenden Gesellschafterin steht ein Vorkaufsrecht zu. Die Aufforderung zur Ausübung des Vorkaufsrechts hat durch den veräußernden Gesellschafter schriftlich an die Gesellschaft zu Händen der persönlich haftenden Gesellschafterin zu erfolgen. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat innerhalb von 6 Wochen schriftlich zu erklären, ob sie von dem Vorkaufsrecht Gebrauch macht.

(4) Ein Kommanditanteil darf für Teilübertragungen nach Abs.2 und 3 maximal gedrittelt werden. In jedem Fall müssen, mit Ausnahme des Absatzes 3, verbleibende Kommanditanteile durch 2.000 Euro ohne Rest teilbar sein. Die Übertragung eines Gesellschaftsanteils kann nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres erfolgen, soweit nicht die persönlich haftende Gesellschafterin im Einzelfall einer unterjährigen Übertragung in Textform zustimmt, wobei in letzterem Fall der verfügende Gesellschafter und der Erwerber als Gesamtschuldner den hierdurch der Gesellschaft entstehenden Mehraufwand zu tragen haben.

§ 19 Dauer der Gesellschaft, Kündigung, Ausschließung

(1) Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit eingegangen.

(2) Die Gesellschaft kann zum Ende eines jeden Geschäftsjahres von einem Gesellschafter schriftlich gegenüber der persönlich haftenden Gesellschafterin mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden, erstmals zum 31.12.2030. Die persönlich haftende Gesellschafterin hat die übrigen Gesellschafter von der Kündigung zu unterrichten.

(3) Die Gesellschafter können unter den Voraussetzungen des § 140 HGB die Ausschließung eines Gesellschafters aus der Gesellschaft be-

schließen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Der Beschluss bedarf der der Mehrheit von 75% aller Stimmen. Wichtige Gründe sind z.B.

- a) die nicht fristgerechte Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft oder die nicht fristgerecht erklärte Stimmrechtsbindung im Sinne des § 17 Abs. 1 S. 2;
- b) die Übertragung eines Kommanditanteils oder von Teilen eines Kommanditanteils entgegen § 18 Abs. 2 oder § 18 Abs. 3
- c) die Belastung eines Kommanditanteils entgegen § 18 Abs. 1

(4) Der betroffene Gesellschafter hat bei der Beschlussfassung nach Abs. 3 kein Stimmrecht. Mit der Mitteilung des Beschlusses, zu der jeder Gesellschafter ermächtigt ist, scheidet der betroffene Gesellschafter aus der Gesellschaft aus.

§ 20 Weitere Fälle des Ausscheidens eines Gesellschafters

(1) Wird das Insolvenzverfahren über das Vermögen eines Gesellschafters eröffnet oder wird die Eröffnung mangels Masse abgelehnt, so scheidet der betroffene Gesellschafter mit Wirkung auf die Eröffnung des Insolvenzverfahrens bzw. den Zeitpunkt, in dem die Eröffnung abgelehnt worden ist, aus der Gesellschaft aus.

(2) Kündigt ein Privatgläubiger eines Gesellschafters das Gesellschaftsverhältnis gem. § 135 HGB, scheidet der betroffene Gesellschafter mit Wirksamwerden der Kündigung aus der Gesellschaft aus.

(3) Ein Gesellschafter, der gemäß §133 HGB auf Auflösung der Gesellschaft klagt, scheidet mit der Rechtskraft des Auflösungsurteils aus der Gesellschaft aus.

§ 21 Abfindung eines ausscheidenden Gesellschafters

(1) Scheidet ein Gesellschafter – gleich aus welchem Grund – aus der Gesellschaft aus, ohne dass die Gesellschaft mit seinem Rechtsnachfolger fortgesetzt wird, so erhält er eine Abfindung. Die Höhe der Abfindung bemisst sich

nach dem gem. Abs. 2 und 3 zu ermittelnden anteiligen Unternehmenswert.

(2) Der für den Unternehmenswert bedeutsame Wert der Wohnanlage richtet sich nach dem von den Gutachtern der finanzierenden Banken nach Fertigstellung der Wohngebäude und der Außenanlagen aktuell bestimmten Wert. Steht nur ein Gutachten zur Verfügung, das älter als 5 Jahre ist, kann durch Beschluss des Beirates ein neues Gutachten in geeigneter Weise in Auftrag gegeben werden.

(3) Der anteilige Unternehmenswert ergibt sich aus dem Anteil des ausscheidenden Gesellschafters gemäß seinem Kapitalanteil.

(4) Der ausscheidende Gesellschafter erhält neben der Abfindung nach Abs. 2 und 3 den auf seinen Anteil bis zum Ausscheiden zeitanteilig entfallenden Überschuss. Ein zeitanteilig auf ihn entfallender Verlust mindert die Abfindung.

(5) Wird dem Ausgeschiedenen steuerrechtlich für die Zeit seiner Zugehörigkeit zu der Gesellschaft etwa aufgrund einer steuerlichen Außenprüfung noch ein laufender Gewinn zugerechnet, der bei der Bemessung der Abfindung gem. Abs. 1 nicht berücksichtigt worden ist, so ändert sich die Abfindung nicht. Die Gesellschaft bzw. der übernehmende Gesellschafter haben den Ausgeschiedenen jedoch von den dadurch für ihn anfallenden Mehrsteuern freizustellen.

(6) Die Abfindung und die Vergütung nach Abs. 4 sind zusammenzufassen und in drei gleichen Jahresraten auszuzahlen, von denen die erste Rate sechs Monate nach dem Ausscheiden fällig wird, die weiteren Raten jeweils 12 Monate danach. Steht die Höhe der Abfindung zu einem dieser Zeitpunkte noch nicht fest, so hat die Gesellschaft einen angemessenen Abschlag zu leisten, dessen Höhe sie nach billigem Ermessen bestimmen darf. Das Abfindungsguthaben ist vom Tage des Ausscheidens an in seiner jeweiligen Höhe mit 2 %-Punkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Die Zinsen sind mit

dem Abfindungsraten fällig.

(7) Die Abfindung kann von der Gesellschaft jederzeit ganz oder teilweise vorzeitig ausbezahlt werden. Vorzeitig ausgezahlte Teilbeträge werden auf die als nächstes fällig werdenden Raten angerechnet.

(8) Die Stände der Darlehenskonten werden von der vorstehenden Abfindungsregelung nicht erfasst. Ein positiver oder negativer Saldo ist mit dem Zeitpunkt des Ausscheidens in voller Höhe zum Ausgleich fällig.

(9) Weitere Ansprüche des ausscheidenden Kommanditisten – gleich welcher Art – sind ausgeschlossen.

§ 22 Schiedsgerichtsklausel

(1) Über alle Streitigkeiten zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern oder zwischen den Gesellschaftern aus dem Gesellschaftsverhältnis entscheidet unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges ein Schiedsgericht endgültig.

(2) Das Schiedsgericht besteht aus je einem von den Vertragsparteien zu benennenden Schiedsrichter sowie aus einem von den Schiedsrichtern zu benennenden Obmann.

(3) Die Schiedsrichter benennen einen Obmann, der die Befähigung zum Richteramt haben muss. Erfolgt die Benennung jeweils innerhalb von zwei Wochen nicht, so nimmt sie die Industrie- und Handelskammer des Sitzes der Gesellschaft vor.

(4) Das Schiedsgericht entscheidet nach dem geltenden materiellen Recht. Es bestimmt sein Verfahren selbst. Es kann Beweise erheben. Der Schiedsspruch ergeht aufgrund mündlicher Verhandlung, sofern die Vertragsparteien auf eine mündliche Anhörung nicht schriftlich verzichten. Er ist schriftlich abzusetzen. Für Zustellung und Niederlegung gelten die Vorschriften der ZPO, die auch im Übrigen anzuwenden ist.

§ 23 Schriftform, Salvatorische Klausel

(1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Diese Formvorschrift kann nur schriftlich außer Kraft gesetzt werden.

(2) Sollten gegenwärtige oder zukünftige Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird

hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Das gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass dieser Vertrag eine Lücke enthält. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt hätten.

Gau-Algesheim, den

Caritas Altenhilfe St. Martin
Rheinhessen gGmbH

Stiftungsfonds Albertus-Hospital
zu Gau-Algesheim

Katholische Kirchengemeinde
St.Cosmas und Damian

Stadt Gau-Algesheim

D.) Gesellschaftsvertrag der Wohnen im Steinert Verwaltungs- GmbH

Schulstraße 20 · Gau-Algesheim
eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Mainz
am 19.1.2018
Registerblatt HRB 47874

43

§ 1 Firma, Sitz

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

§ 3 Stammkapital, Stammeinlagen

§ 4 Geschäftsführung, Vertretung

§ 5 Gesellschafterversammlung

§ 6 Jahresabschluss

§ 7 Verfügungen über Geschäftsanteile

§ 8 Dauer der Gesellschaft

§ 9 Bekanntmachungen

§ 10 Kosten

(2) Auf das Stammkapital haben übernommen

a) Caritas Altenhilfe St.Martin Rheinhessen gGmbH einen Geschäftsanteil im Nennbetrag in Höhe von 13.000 €

b) Stiftungsfonds Albertus Hospital zu Gau-Algesheim mit einem Geschäftsanteil im Nennbetrag in Höhe von 12.000 €

(3) Die Stammeinlagen sind sofort in bar zu erbringen.

§ 1 Firma, Sitz

(1) Die Gesellschaft führt die Firma „Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH“.

(2) Sitz der Gesellschaft ist Gau-Algesheim.

(3) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

(1) Gegenstand des Unternehmens ist die Geschäftsführung und Vertretung der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG mit Sitz in Gau-Algesheim (im Folgenden „Hauptgesellschaft“ genannt), als deren persönlich haftende Gesellschafterin. Gegenstand der Hauptgesellschaft ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen in Gau-Algesheim.

(2) Die Gesellschaft ist zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen befugt, die unmittelbar oder mittelbar im Zusammenhang mit dem Gegenstand des Unternehmens stehen.

§ 3 Stammkapital, Stammeinlagen

(1) Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000 € (in Worten fünfundzwanzigtausend Euro).

§ 4 Geschäftsführung, Vertretung

(1) Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft von zwei Geschäftsführern oder einem Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Die Gesellschafterversammlung kann jedem Geschäftsführer Alleinvertretungsbefugnis und Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB erteilen.

(2) Zu allen Erklärungen, die den Gesellschaftsvertrag der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG oder das Gesellschaftsverhältnis zu der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG berühren, bedürfen die Geschäftsführer eines vorherigen Beschlusses entweder des Beirats oder der Gesellschafterversammlung; näheres regelt der Gesellschaftsvertrag der Wohnen im Steinert GmbH & Co. KG

(3) Bei der Führung der Geschäfte der Hauptgesellschaft haben die Geschäftsführer das Gesetz, den Gesellschaftsvertrag der Hauptgesellschaft und dieser Gesellschaft sowie die

Weisungen der Gesellschafterversammlung dieser Gesellschaft zu beachten. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, führen sie die Geschäfte der Gesellschaft gemeinschaftlich. Beschlüsse der Geschäftsführung werden mit der Mehrheit aller Stimmen gefasst. Jeder Geschäftsführer hat eine Stimme. Die Gesellschafterversammlung kann eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung erlassen, in der Abweichendes geregelt ist.

(4) Geschäfte und Maßnahmen der Gesellschaft, die nicht der Vertretung und Geschäftsführung der Hauptgesellschaft zuzuordnen sind, bedürfen eines vorherigen zustimmenden Beschlusses der Gesellschafterversammlung. Das Gleiche gilt für Geschäfte und Maßnahmen, die außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs der Gesellschaft liegen.

§ 5 Gesellschafterversammlung

(1) In jedem Geschäftsjahr soll innerhalb der ersten acht Monate die ordentliche Gesellschafterversammlung stattfinden. Sie beschließt in jedem Fall über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Jahresergebnisses, die Entlastung der Geschäftsführer und – sofern der Jahresabschluss durch einen Abschlussprüfer zu prüfen ist oder freiwillig geprüft wird – die Wahl des Abschlussprüfers. Im Übrigen finden Gesellschafterversammlungen nach Bedarf statt.

(2) Die Geschäftsführer haben die Gesellschafterversammlung in den im Gesetz und im Gesellschaftsvertrag bestimmten Fällen sowie dann einzuberufen, wenn das Interesse der Gesellschaft dies erfordert. Jeder Geschäftsführer kann eine Gesellschafterversammlung einberufen.

(3) Die Gesellschafterversammlung ist schriftlich einzuberufen. Die Einberufung muss den Zeitpunkt, den Ort und die Tagesordnung angeben. Zwischen der Absendung der Einberufung und dem Tag der Gesellschafterversammlung muss eine Frist von mindestens zwei Wochen liegen. Bei der Berechnung der Einladungsfrist werden der Tag der Absendung der Einberufung

und der Tag der Gesellschafterversammlung nicht mitgerechnet.

(4) Die Gesellschafterversammlung findet am Sitz der Gesellschaft oder in Mainz statt.

(5) Ist eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung beschlussunfähig, so ist innerhalb von zwei Wochen eine neue Gesellschafterversammlung mit gleicher Tagesordnung unter Einhaltung der in Absatz 3 genannten Form- und Fristvorschriften einzuberufen. Diese ist in jedem Fall beschlussfähig, falls hierauf in der Einberufung hingewiesen wird.

(6) Die Gesellschafterversammlung wählt einen Vorsitzenden jeweils für eine Amtszeit von zwei Jahren. Dieser leitet die Gesellschafterversammlung.

(7) Über die Gesellschafterversammlung ist eine Niederschrift anzufertigen, die der Vorsitzende zu unterzeichnen hat. Den Gesellschaftern ist unverzüglich eine Abschrift der Niederschrift zu übersenden. Die Niederschrift hat mindestens den Zeitpunkt, den Ort, die Tagesordnung, etwaige Verzichte auf die Einhaltung von Form- und Fristvorschriften, alle Anträge und Beschlüsse einschließlich der jeweiligen Abstimmungsergebnisse zu enthalten.

§ 6 Jahresabschluss

(1) Die Geschäftsführer haben innerhalb der gesetzlichen Fristen den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und gegebenenfalls den Lagebericht für das vorangegangene Geschäftsjahr aufzustellen. Der Jahresabschluss hat den Vorschriften über die steuerliche Gewinnermittlung zu entsprechen, soweit nicht zwingende handelsrechtliche Bestimmungen oder dieser Gesellschaftsvertrag etwas anderes regeln.

(2) Die Geschäftsführer haben den Jahresabschluss, gegebenenfalls den Lagebericht und – sofern der Jahresabschluss durch einen Abschlussprüfer zu prüfen ist oder freiwillig geprüft wird – den Prüfungsbericht sowie den Vorschlag der Geschäftsführer für die Verwen-

dung des Jahresergebnisses den Gesellschaftern mindestens zwei Wochen vor der jährlichen ordentlichen Gesellschafterversammlung, die den Jahresabschluss feststellt (§ 5) in Kopie zu übersenden.

§ 7 Verfügungen über Geschäftsanteile

(1) Jede entgeltliche oder unentgeltliche Verfügung über Geschäftsanteile oder Teile von Geschäftsanteilen sowie Ansprüche gegen die Gesellschaft bedarf zu ihrer Wirksamkeit eines zustimmenden Beschlusses der Gesellschafterversammlung.

(2) Die Verpfändung oder Abtretung von Geschäftsanteilen oder Teilen von Geschäftsan-

teilen ist unzulässig. Die Einräumung einer Unterbeteiligung an einem Geschäftsanteil ist ebenfalls unzulässig.

§ 8 Dauer der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist für unbestimmte Zeit eingegangen.

§ 9 Bekanntmachungen

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im elektronischen Bundesanzeiger.

§ 10 Kosten

Die Gründungskosten trägt die Gesellschaft iHv. 2.000 Euro.

E.) Vorvertrag zum

ERBBAUVERTRAG

zwischen

Hospitalfonds Albertus Stift Gau-Algesheim,
vertreten durch den Vorstand
- Grundstückseigentümer -

und

Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG
Gau-Algesheim,
vertreten durch die Geschäftsführer der
persönlich haftenden Gesellschafterin,
Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH
- Erbbauberechtigter -

Der Erbbauberechtigte bestätigt, dass ihm
gem. § 17 Abs. 2a BeurkG mindestens zwei Wo-
chen vor der heutigen Beurkundung der beab-
sichtigte Text des Vertrages zur Prüfung und
Durchsicht zur Verfügung gestellt wurde, so
dass er ausreichend Gelegenheit hatte, sich
mit dem Gegenstand der Urkunde auch durch
Rücksprache mit dem Notariat auseinanderzu-
setzen. Der Notar fragte nach einer Vorbefas-
sung iSd. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG; sie wurde von
den Beteiligten verneint.

§ 1 Bestellung des Erbbaurechts

(1) Der Grundstückseigentümer ist im Grund-
buch des Amtsgerichts Bingen am Rhein von
Gau-Algesheim, Grundbuchblätter bisher: 9061,
5889, 9189, 9151, 6305, 9120, jeweils Flur 10, Flur-
stücke: 375, 371/1, 371,2, 393, 374, 373 und 372 (ins-
gesamt 5.984 qm) als Eigentümer eingetragen.

(2) Der Grundstückseigentümer bestellt hiermit
an diesem Grundstück für den Erbbauberech-
tigten ein Erbbaurecht gem. der Verordnung
über das Erbbaurecht vom 15. 1. 1919 in der je-
weils gültigen Fassung.

(3) Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tage der
Eintragung in das Grundbuch und erlischt mit
dem Ablauf des 99. Jahres.

(4) Das Erbbaurecht erstreckt sich auf die ge-
samte Fläche der oben genannten Grundstü-
cke, somit auch auf den für die vorgesehene
Wohnanlage nicht erforderlichen Teil.

(5) Die Grundstücke werden dem Erbbaube-
rechtigten am 1.1.2019 übergeben (Besitzüber-
gang). Vom gleichen Tag an gehen Lasten,
Abgaben und Steuern, Haftung, Verkehrssiche-
rungspflicht und Gefahr - und zwar sowohl
bezüglich des Grundstücks als auch bezüglich
des Erbbaurechts - auf den Erbbauberechtig-
ten über.

§ 2 Erbbauzins

(1) Der Erbbauberechtigte hat an den jeweiligen
Grundstückseigentümer einen jährlichen Erb-
bauzins in Höhe von 39.600,- Euro zu bezahlen.
Diesem Erbbauzins liegen der Gesamtwert der
Grundstücke in Höhe von 990.000,- Euro und
eine Verzinsung von 4 % zugrunde.

(2) Die Zahlungspflicht beginnt mit dem Fol-
gemonat der Eintragung des Erbbaurechts in
das Grundbuch. Der Erbbauzins ist in halbjähr-
lichen Raten jeweils am Ende eines Kalender-
halbjahres auf das **Konto des Grundstücks-
eigentümers bei der Mainzer Volksbank e. G.,
IBAN DE10 5519 0000 0955 9030 18 ,
BIC MVBMD55XX** zu bezahlen.

(3) Abweichend von Absatz 2 zahlt der Erbbauberechtig-
te im Kalenderjahr der Eintragung
des Erbbaurechts 10 Werktage nach dem in Ab-
satz 2 Satz 1 genannten Zeitpunkt den gesamt-
ten Erbbauzins für das betreffenden Kalender-
jahr.

(4) Die Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses ist durch eine an erster Rangstelle einzutragende Reallast zu sichern.

(5) Als weiterer dinglicher Inhalt des Erbbauzinses wird Folgendes vereinbart:

1. Die Reallast bleibt abweichend von § 52 Abs. 1 ZVG mit ihrem Hauptanspruch bestehen, wenn der Grundstückseigentümer aus der Reallast oder der Inhaber eines im Range vorgehenden oder gleichstehenden dinglichen Rechts die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts betreibt.
2. Der jeweilige Erbbauberechtigte ist dem jeweiligen Inhaber der Reallast gegenüber berechtigt, das Erbbaurecht im Range vor der Reallast mit Grundpfandrechten bis zu 800.000 € nebst bis zu 2% Jahreszinsen ab dem Tag der Eintragung des Grundpfandrechts sowie einer einmaligen Nebenleistung bis 5% des Kapitals zu belasten.

(6) Der Erbbauberechtigte unterwirft sich wegen der schuldrechtlichen Verpflichtung zur Zahlung des Erbbauzinses sowie wegen des dinglichen und persönlichen Anspruchs aus der bestellten Reallast der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Vollstreckbare Ausfertigung darf ohne weitere Nachweise erteilt werden. Eine Umkehr der Beweislast ist damit nicht verbunden.

(7) Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, bis zu 30% des eingenommenen Erbbauzinses für die steuerrechtlich gemeinnützige Tätigkeit einer Quartiersmanagerin oder eines Quartiersmanagers in der Umgebung der in § 1 Abs. 1 genannten Grundstücke aufzuwenden. Empfänger der Zuwendungen ist die steuerrechtlich gemeinnützige Organisation, die die Quartiersmanagerin oder den Quartiersmanager beschäftigt.

§ 3 Anpassungsklausel

(1) Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter verpflichten sich gegenseitig, innerhalb des durch § 9a ErbbauRVO festgelegten Rah-

mens den Erbbauzins angemessen zu erhöhen oder herabzusetzen, wenn sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit der letzten Festsetzung des Erbbauzinses wesentlich geändert haben.

(2) Der Anpassungsanspruch kann nur bei Eintritt folgender Voraussetzungen und in folgender Weise geltend gemacht werden:

1. Der vom statistischen Bundesamt oder einer entsprechenden Nachfolgeorganisation ermittelte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2000 = 100) muss sich seit der letzten Festsetzung um mehr als 10 % (nicht Prozentpunkte) geändert haben. Erster Vergleichsindex ist der für den Monat des Besitzübergangs nach diesem Vertrag.
2. Eine Erbbauzinserhöhung kann frühestens drei Jahre seit der letzten Festsetzung verlangt werden (§ 9a ErbbauRVO).
3. Der neue Erbbauzins wird ab dem Monat geschuldet, der der Geltendmachung der Anpassung folgt.

(3) Ein auf Grund der Anpassungsklausel geschuldeter weiterer Erbbauzins ist durch eine weitere Erbbauzinsreallast im Grundbuch zu sichern.

(4) Der bedingte Anspruch des Grundstückseigentümers auf Eintragung weiterer Erbbauzinsreallasten nach Abs. 3 ist durch eine Vormerkung im Grundbuch zu sichern.

(5) Die Veränderung der Erbbauzinshöhe ist im Grundbuch zu vermerken, und zwar im Falle der Erhöhung durch Umschreibung der in Abs. 4 vereinbarten Vormerkung im Umfang der Erhöhung, im Falle der Herabsetzung durch entsprechende Teillöschung der Erbbauzinsreallast. Die Beteiligten verpflichten sich, die entsprechenden Grundbucheintragungen abzugeben.

(6) Im Falle der Erhöhung des Erbbauzinses gem. der vorstehenden Wertsicherungsvereinbarung ist der Erbbauberechtigte verpflich-

tet, sich auf eigene Kosten und jederzeitiges schriftliches Verlangen des jeweiligen Grundstückseigentümers diesem gegenüber wegen des Erhöhungsbetrages der sofortigen Zwangsvollstreckung aus notarieller Urkunde zu unterwerfen und die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung ohne besonderen Nachweis zu gestatten.

§ 4 Errichtung von Bauwerken

(1) Die Erbbaurechtsbestellung erfolgt zur Errichtung des folgenden Bauwerks: Wohnanlage zur Nutzung gemeinschaftlichen Wohnens.

(2) Die Errichtung hat bis spätestens 31.12.2020 zu erfolgen.

(3) Die Errichtung von Bauwerken jeder Art durch den Erbbauberechtigten setzt voraus, dass der Grundstückseigentümer dem behördlich genehmigten Plan schriftlich zustimmt.

(4) Errichtete Bauwerke dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers abgebrochen oder wesentlich verändert werden.

(5) Die Bauwerke mit allen wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör sind in einem guten baulichen Zustand zu erhalten und bei einer Zerstörung wiederaufzubauen. Sie sind - nach Möglichkeit bereits während der Bauzeit - zum gleitenden Neuwert gegen Feuer und Elementarschäden zu versichern und fortlaufend versichert zu halten.

(6) Wird das Bauwerk durch Brand oder ein sonstiges Ereignis, für das der Erbbauberechtigte eine Entschädigung erhält, ganz oder teilweise zerstört, so ist der Erbbauberechtigte zum Wiederaufbau verpflichtet.

§ 5 Lasten

(1) Der jeweilige Erbbauberechtigte hat die auf das Erbbaugrundstück und das Bauwerk entfallenden öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben, insbesondere Versicherungsbeiträge und Steuern, sowie die Kosten der Bauerrich-

tung und -unterhaltung zu tragen.

(2) Sämtliche auf die Grundstücke entfallenden Erschließungs- und Anliegerbeiträge gehen zu Lasten des Erbbauberechtigten. Er hat den Grundstückseigentümer gegenüber der Gemeinde von jeder Inanspruchnahme freizustellen.

§ 6 Veräußerung und Belastung

Die Veräußerung des Erbbaurechts sowie seine Belastung mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden, Reallasten sowie Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten bedürfen der Zustimmung des Grundstückseigentümers.

§ 7 Heimfallanspruch

(1) Der jeweilige Grundstückseigentümer kann vom Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts auf sich selbst oder einen von ihm bezeichneten Dritten verlangen (Heimfallanspruch), wenn

1. der Erbbauberechtigte in Vermögensverfall gerät, insbesondere wenn über sein Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht betrieben wird;
2. der Erbbauberechtigte mit dem Erbbauzins mindestens in Höhe zweier Jahresbeträge im Rückstand ist (§ 9 Abs. 3 ErbbauRVO);
3. der Erbbauberechtigte gegen seine Verpflichtungen nach §§ 4 und 5 dieses Vertrages verstößt. Im Falle des Verstoßes gegen die Bauerrichtungsfrist nach § 4 Abs. 2 besteht der Anspruch aber nicht, wenn der Erbbauberechtigte die Verzögerung nicht zu vertreten hat;
4. sich die Bauabsicht endgültig zerschlägt oder das Bauwerk nach Ablauf von zehn Jahren noch nicht errichtet ist.

(2) Macht der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallanspruch gem. Abs. 1 Gebrauch oder erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die in zulässiger Weise errichteten Bauwerke eine Entschädigung in Höhe des Wertes zu entrichten, den sie bei Ent-

stehung des Anspruchs haben. Für ungenehmigt errichtete Bauwerke und Anlagen wird keine Entschädigung geschuldet.

(3) Einigen sich die Beteiligten nicht auf eine Entschädigungssumme, so wird diese durch einen Sachverständigen festgesetzt, der bei Nichteinigung der Beteiligten vom Präsidenten der örtlichen Architektenkammer auf Antrag eines der Beteiligten zu bestimmen ist.

(4) Auf die Entschädigungssumme werden Belastungen des Erbbaurechts mit dem Betrag der Ablösesumme oder ihres Wertes angerechnet. Forderungen des Grundstückseigentümers gegen den Erbbauberechtigten können verrechnet werden.

(5) Der Grundstückseigentümer hat die Entschädigungssumme in zwei gleichen Jahresraten zu bezahlen, und zwar die erste Hälfte an dem der Entstehung des Heimfallanspruchs folgenden 15. Januar, frühestens aber nach drei Monaten, die zweite Hälfte am 15. Januar des darauffolgenden Jahres. Die Entschädigungssumme ist in der nichtgezahlten Höhe ab dem Zeitpunkt des Entstehens des Heimfallanspruchs mit 2% über dem jeweiligen Basiszinssatz jährlich zu verzinsen.

§ 8 Vorrecht auf Erneuerung

Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach § 31 Erbbau-RVO ein.

§ 9 Vorkaufsrechte

(1) Der Grundstückseigentümer räumt dem jeweiligen Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechts ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaugrundstück ein.

(2) Der Erbbauberechtigte räumt dem jeweiligen Grundstückseigentümer ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaurecht ein.

§ 10 Sach- und Rechtsmängel

(1) Der Grundstückseigentümer hat dem Erbbaurecht die erste Rangstelle zu verschaffen. Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nicht. Ansprüche wegen Baulasten, nicht eingetragener Dienstbarkeiten oder nachbarrechtlicher Beschränkungen sind ausgeschlossen, sofern nicht Vorsatz des Grundstückseigentümers vorliegt. Baulasten, nicht eingetragene Dienstbarkeiten und nachbarrechtliche Beschränkungen sind dem Grundstückseigentümer nicht bekannt.

(2) Die Rechte des Erbbauberechtigten wegen eines Sachmangels des Grundstücks sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn, der Grundstückseigentümer handelt vorsätzlich. Versteckte Mängel, insbesondere Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind dem Grundstückseigentümer nicht bekannt.

(3) Hinsichtlich von Schadensersatzansprüchen bleibt die Haftung für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer auch leicht fahrlässigen Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers beruhen, unberührt. Einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Grundstückseigentümers steht diejenige seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

(4) Die Beteiligten vereinbaren die Bebaubarkeit des Grundstücks mit einer Wohnanlage, die für gemeinschaftliches Wohnen gestaltet werden kann, als Beschaffenheit, ohne dass der Grundstückseigentümer hierfür eine Garantie übernimmt. Sollte diese Bebaubarkeit nicht gegeben sein, kann der Erbbauberechtigte vom Vertrag zurücktreten, nicht allerdings die Herabsetzung des Kaufpreises (Minderung) oder Schadensersatz verlangen.

§ 11 Weitergabe von Rechten und Pflichten

Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigter verpflichten sich, alle in diesem Vertrag enthaltenen Rechte und Pflichten auf Rechtsnachfolger zu übertragen und diese ebenfalls zur Weitergabe an ihre Rechtsnachfolger zu verpflichten.

§ 12 Kosten und Steuern

Die Kosten dieses Vertrages und seines Vollzugs trägt der Erbbauberechtigte, ebenso die anfallende Grunderwerbsteuer.

§ 13 Grundbucheintragungen

Die Vertragsbeteiligten sind sich über die Bestellung des Erbbaurechts gem. § 1 einig. Sie bestimmen neben den gesetzlichen Vorschriften die Vereinbarungen in § 1 Abs. 3 und 4 sowie in §§ 4-8 dieses Vertrages zum Inhalt des Erbbaurechts.

Sie bewilligen und beantragen, im Grundbuch einzutragen:

1. Zu Lasten des Grundstücks:
 - a) das Erbbaurecht nach § 1,
 - b) das Vorkaufsrecht nach § 9 Abs. 1, und zwar im Range nach dem Erbbaurecht;
2. zu Lasten des Erbbaurechts, für das ein besonderes Erbbaugrundbuch anzulegen ist:
 - a) § 1 Abs. 3 und 4 sowie die §§ 4-8 dieses Vertrages als Inhalt des Erbbaurechts,
 - b) die Reallast für Erbbauzins mit dem Inhalt nach § 2 Abs. 1, 2 und 4,
 - c) die Vormerkung für neue Erbbauzinsreallasten nach § 3 Abs. 1 und 2,
 - d) das Vorkaufsrecht nach § 9 Abs. 2

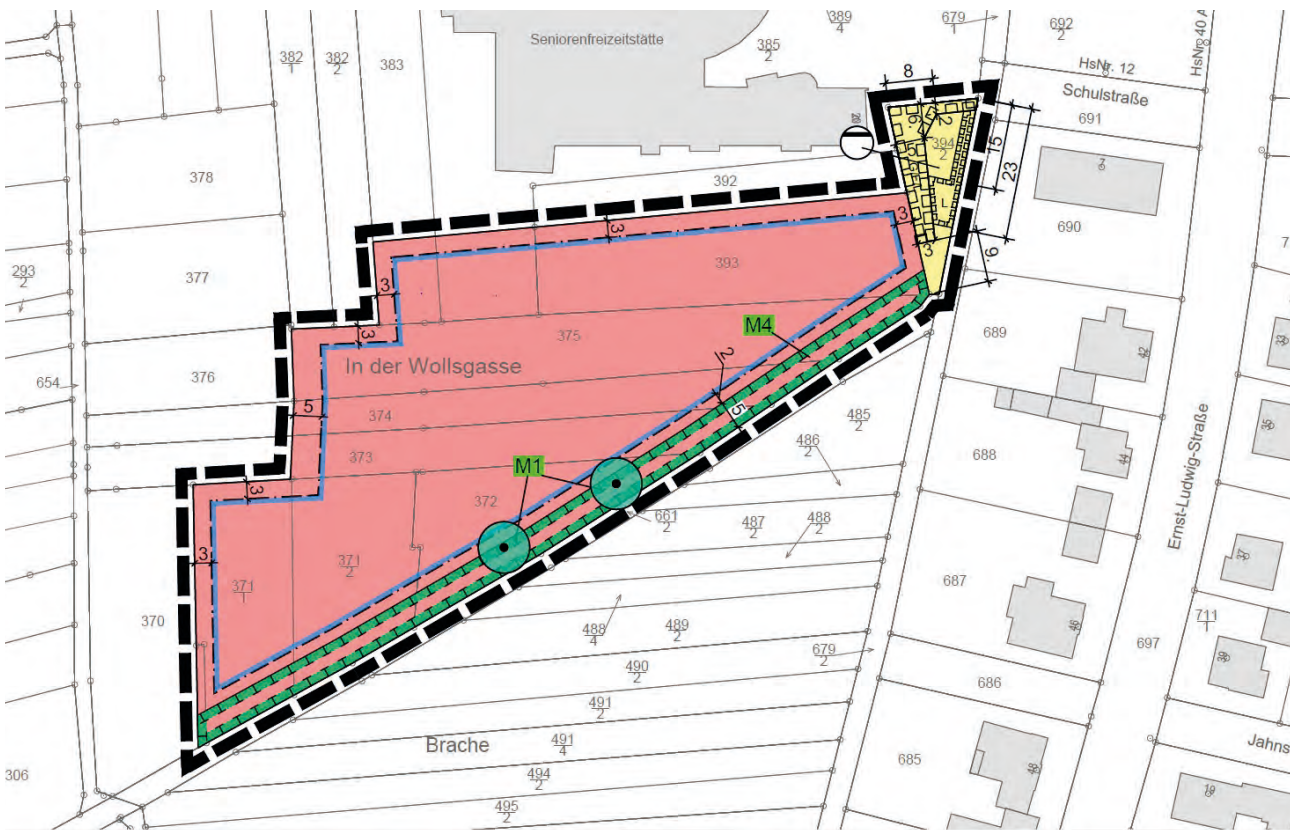
- lit. b-d in dieser Rangfolge nacheinander -.

Die Anträge dürfen nur zusammen vollzogen werden.

Gau-Algesheim, den

Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG
Stiftungsfonds Albertus-Hospital
zu Gau-Algesheim

F.) LAGEPLAN für das Projekt „Wohnen im Steinert“



**G) Beitrittsformulare
für 1 Kommanditist
für 2 Kommanditisten**

Beitrittsformular für 1 Kommanditisten

als Inhaber eines Kommanditanteils an der

Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG

Schulstraße 20, 55435 Gau-Algesheim

1. Beitrittserklärung

Ich, die unterzeichnende Person

Name	Vorname
Geburtsdatum	Geburtsort
Staatsangehörigkeit	Beruf
Straße, Haus-Nr.	PLZ, Ort
Telefon	E-Mail
Wohnsitzfinanzamt, Steuernummer	Steueridentifikationsnummer
Bank	IBAN, BIC

beteilige mich an der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG mit einer Kommanditeinlage von 10.000 € (§ 2 Abs.8 S.1 Gesellschaftsvertrag). Weiterhin verpflichte ich mich, die zusätzliche Pflichteinlage in Höhe von 40.000 Euro (§ 2 Abs.8 S.2 Gesellschaftsvertrag) auf das gleiche Konto einzuzahlen.

Ich bin eine zeichnungsberechtigte volljährige natürliche Person.

Ich erkläre hiermit, meinen Anspruch auf wohnliche Versorgung durch die Gesellschaft (§ 5 Abs.3 des Gesellschaftsvertrages)

- ☐ im Rahmen der Erstbelegung selbst zu nutzen
- ☐ im Rahmen der Erstbelegung durch folgende berechtigte verwandte oder verschwägerte Person (§ 5 Abs.6 Gesellschaftsvertrag) nutzen zu lassen:

Ich bin mit dem Nutzer der wohnlichen Versorgung folgendermaßen bis zum 2.Grad

- ☐ verwandt
- ☐ verschwägert
- ☐ zu einem späteren noch zu nennenden Zeitpunkt selbst nutzen zu wollen

Ich verpflichte mich, die Kommanditeinlage und die Pflichteinlage innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Annahme der Beitrittserklärung zur Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG und der Anforderung der persönlich haftenden Gesellschafterin (§ 2 Abs.10 S.1 Gesellschaftsvertrag) auf das folgende Konto der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG bei der Rheingauer Volksbank IBAN: DE 72 5109 1500 0001 5127 22 unter Angabe meines Namens zu zahlen. Mir ist bekannt, dass mir im Fall des Zahlungsverzuges Zinsen in Höhe von 5 % p.a. berechnet werden können (§ 2 Abs.11 S.2 Gesellschaftsvertrag).

Ort, Datum	Unterschrift des Zeichners
------------	----------------------------

2. Datenschutzinformation

Die in dieser Beitrittserklärung enthaltenen Angaben zu Ihrer Person werden mittels Datenverarbeitungsanlagen gemäß den Regelungen der geltenden Datenschutzgesetze verarbeitet und genutzt. Verantwortliche Stellen i.S.d. Datenschutzgesetzes (BDSG) ist die Wohnen am Steinert GmbH & Co.KG. Die Gesellschaft verarbeitet und nutzt ihre Daten zu Zwecken der Kunden- und Interessenverwaltung.

3. Empfangsquittung

Ich bestätige hiermit, den Prospekt (Beteiligungsangebot) der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG einschließlich des darin abgedruckten Gesellschaftsvertrages erhalten zu haben. Ich hatte vor der Unterzeichnung dieser Beitrittserklärung hinreichend Zeit, das Angebot zur Beteiligung, den vorgenannten Vertrag, die Beitrittserklärung und insbesondere die Risikohinweise zu lesen, zu verstehen und zu prüfen.

Ort, Datum	Unterschrift des Zeichners A
------------	------------------------------

4. Ich bestätige, dass

- ☐ mein Beitritt bedingungslos ohne Vorbehalt und auf Basis der vorgenannten Unterlagen erfolgt und hiervor keine abweichenden oder darüber hinaus gehenden Erklärungen oder Zusicherungen abgegeben worden sind;
- ☐ ich aufgrund meiner wirtschaftlichen und finanziellen Erfahrung bzw. auf Grundlage der entsprechenden Erfahrung meines hinzugezogenen Beraters in der Lage bin, die Risiken einer Beteiligung abzuwägen,
- ☐ mir bewusst ist, dass die Anteile nicht an einem öffentlichen Handelsplatz gehandelt werden und ihre Fungibilität begrenzt ist,
- ☐ mir bewusst ist, dass bei der vorliegenden Beteiligung aufgrund der sozialen Pflichten der Gesellschaft Gewinnausschüttungen eher nicht zu erwarten sind,
- ☐ mir bewusst ist, dass ich den Kommanditanteil zwar veräußern kann, aber eine Kündigung des Gesellschaftsvertrages erst ab dem **31.12.2034** möglich ist,
- ☐ mir bewusst ist, dass die vorliegende Beteiligung keine mündelsichere Kapitalanlage darstellt, sondern eine Beteiligung, die ein unternehmerisches Risiko beinhaltet und im Extremfall damit ein Kapitalverlust bis hin zum Totalverlust der gesamten Zeichnungssumme eintreten kann;
- ☐ ich damit einverstanden bin, dass meine persönlichen Daten über eine Datenverarbeitungsanlage durch die Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG zum Zweck der Verwaltung und Betreuung meiner Beteiligung erhoben, gespeichert, verarbeitet und genutzt werden,
- ☐ ich in den USA oder Kanada (einschließlich deren jeweiligen Territorien) nicht unbeschränkt steuerpflichtig bin, z.B. weil ich Staatsbürger oder Einwohner der USG oder Kanadas (einschließlich der jeweiligen Territorien) bin und dass ich keine dauerhafte US-amerikanische oder kanadische Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z.B. eine „Green Card“) besitze.
- ☐ Ich erkläre, dass ich keine sogenannte exponierte Person („PEP“) iSd Geldwäschegesetzes (GwG)¹ bin und auch innerhalb der letzten zwölf Monate eine solche nicht war und
- ☐ ich auf eigene Rechnung handle.

Ort, Datum	Unterschrift des Zeichners A
------------	------------------------------

¹ Politisch exponierte Personen iSd § 6 Abs.2 Geldwäschegesetz sind natürliche Personen, die ein wichtiges öffentliches Amt ausüben oder ausgeübt haben (bspw. Staats- oder Regierungschefs, Parlamentsmitglieder) sowie deren unmittelbare Familienmitglieder (wie Ehepartner, Kinder, Eltern) oder diesen natürlichen Personen nahestehende Personen, wobei die Beziehung öffentlich bekannt sein muss.

5. Widerrufsbelehrung

Sie haben nach § 312g BGB das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses (Annahme der Beitrittserklärung). Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG
Schulstraße 20, 55435 Gau-Algesheim

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. per Telefon, ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben Sie die für die bis zu diesem Widerruf von der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG bereits erbrachten Leistungen Wertersatz in Höhe der vereinbarten Vergütungen zu leisten.

Erklärung

Ich habe die Belehrung über das Widerrufsrecht zur Kenntnis genommen.

Ort, Datum	Zeichner
------------	----------

Widerrufsformular

Muster-Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück per Post oder Fax oder schreiben uns eine E-Mail)

An die
Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG, Schulstraße 20, 55435 Gau-Algesheim

Hiermit widerrufe ich den von mir mit Ihnen abgeschlossenen Beteiligungsvertrag für die Wohnen im Steinert GmbH & Co KG vom _____.

Name des Zeichners _____

Datum

Unterschrift des Zeichners

6. Streitschlichtung

Nach § 22 des Gesellschaftsvertrages der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG entscheidet über alle Streitigkeiten zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern oder zwischen den Gesellschaftern aus dem Gesellschaftsverhältnis unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges ein Schiedsgericht endgültig. Das Schiedsgericht besteht aus je einem von den Vertragsparteien zu benennenden Schiedsrichter sowie aus einem von den Schiedsrichtern zu benennenden Obmann. Die Schiedsrichter benennen einen Obmann, der die Befähigung zum Richteramt haben muss. Erfolgt die Benennung jeweils innerhalb von zwei Wochen nicht, so nimmt sie die Industrie- und Handelskammer des Sitzes der Gesellschaft vor. Das Schiedsgericht entscheidet nach dem geltenden materiellen Recht. Es bestimmt sein Verfahren selbst. Es kann Beweise erheben. Der Schiedsspruch ergeht aufgrund mündlicher Verhandlung, sofern die Vertragsparteien auf eine mündliche Anhörung nicht schriftlich verzichten. Er ist schriftlich abzusetzen. Für Zustellung und Niederlegung gelten die Vorschriften der ZPO, die auch im Übrigen anzuwenden ist.

7. Handelsregistervollmacht

Ich, die/der Unterzeichnende

Name

Vorname

Geburtsdatum

Geburtsort

PLZ Wohnort

Straße

bin als Kommanditistin bzw. Kommanditist der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG (Schulstr. 20, 55435 Gau-Algesheim) mit einer Haftsumme in Höhe von 10.000 Euro (in Worten zehntausend Euro) und einer Pflichteinlage in Höhe von 40.000 Euro (in Worten vierzigtausend Euro) beigetreten.

Ich **erteile** hiermit der Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG

Vollmacht

mich bei allen Anmeldungen zur Eintragung in das Handelsregister zu vertreten, insbesondere

- den Eintritt des Vollmachtgebers und/oder weiterer Personen als Gesellschafter in diese Kommanditgesellschaft,
- die Erhöhung und/oder Herabsetzung der Kommanditeinlagen (Haftsummen) des Vollmachtgebers und/oder weiterer Gesellschafter,
- das Ausscheiden des Vollmachtgebers und/oder weiterer Personen aus der Gesellschaft und/oder die Änderung der Firma und/oder des Sitzes der Kommanditgesellschaft,

welche aufgrund meiner Gesellschafterstellung, insbesondere aufgrund von Gesellschafterbeschlüssen sowie nach dem Gesellschaftsvertrag der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG erforderlich sind oder werden.

Die bevollmächtigte Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Sie und der Unterbevollmächtigte sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Vollmacht ist für die Dauer meiner Gesellschafterstellung unwiderruflich; sie erlischt nicht im Falle meines Todes.

Ort, Datum

Unterschrift der Kommanditistin oder des Kommanditisten

Beglaubigungsvermerk des **N o t a r s** oder der Stadt Gau-Algesheim

8. Annahme der Beitrittserklärung

Die vorstehende Beitrittserklärung wird hiermit von der Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH handelnd für die Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG angenommen.

Wir begrüßen Sie als Kommanditist der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG und heißen Sie als Anteilseigner der Wohnanlage „Wohnen im Steinert“ herzlich willkommen.

Zahlungsanforderung nach § 2 Abs.11 S.1 Gesellschaftsvertrag

Nach § 2 Abs.1 S.1 Gesellschaftsvertrag leisten die Kommanditisten ihre Hafteinlage in Höhe von 10.000 € (§ 2 Abs.8 S.1 Gesellschaftsvertrag) sowie die Pflichteinlage in Höhe von 40.000 € (§ 2 Abs.8 S.2 Gesellschaftsvertrag) auf Anforderung der persönlich haftenden Gesellschafterin. Hiermit fordern wir Sie auf, die vorgenannten Zahlungen bis spätestens 14 Tage nach Zugang dieser Erklärung auf das Konto der

Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG
bei der Rheingauer Volksbank
IBAN: DE72 5109 1500 0001 5127 22
BIC: GENO DE51 RGG

unter Angabe Ihres Namens einzuzahlen.

Ort, Datum	Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG
------------	---------------------------------

Beitrittsformular für 2 Kommanditisten

als gemeinsame Inhaber eines Kommanditanteils an der

Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG

Schulstraße 20, 55435 Gau-Algesheim

1. Beitrittserklärung

Wir, die unterzeichnenden Personen

Zeichner A

Name	Vorname
Geburtsdatum	Geburtsort
Staatsangehörigkeit	Beruf
Straße, Haus-Nr.	PLZ, Ort
Telefon	E-Mail
Wohnsitzfinanzamt, Steuernummer	Steueridentifikationsnummer
Bank	IBAN, BIC

Zeichner B

Name	Vorname
Geburtsdatum	Geburtsort
Staatsangehörigkeit	Beruf
Straße, Haus-Nr.	PLZ, Ort
Telefon	E-Mail
Wohnsitzfinanzamt, Steuernummer	Steueridentifikationsnummer
Bank	IBAN, BIC

beteiligen uns zu gleichen Teilen an der Wohnen am Steinert GmbH & Co.KG mit einer Kommanditeinlage von 10.000 € (§ 2 Abs.8 S.1 Gesellschaftsvertrag). Weiterhin verpflichten wir uns, die zusätzliche Pflichteinlage in Höhe von 40.000 Euro (§ 2 Abs.8 S.2 Gesellschaftsvertrag) auf das gleiche Konto einzuzahlen.

Wir sind zeichnungsberechtigte natürliche volljährige Personen

Wir erklären hiermit, den Anspruch auf wohnliche Versorgung durch die Gesellschaft (§ 5 Abs.3 des Gesellschaftsvertrages)

- ☐ im Rahmen der Erstbelegung
 - ☐ für Zeichner A zu nutzen
 - ☐ für Zeichner B zu nutzen

- ☐ im Rahmen der Erstbelegung durch folgende berechnigte verwandte oder verschwägerte Person (§ 5 Abs.6 Gesellschaftsvertrag) nutzen zu lassen:

.....

Wir sind mit dem Nutzer bzw. einem der beiden Nutzern der wohnlichen Versorgung folgendermaßen bis zum 2.Grad

- ☐ verwandt
☐ verschwägert

- ☐ zu einem späteren noch zu nennenden Zeitpunkt selbst nutzen zu wollen.

Wir verpflichten uns, die Kommanditeinlage und die Pflichteinlage innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Annahme des Beitritts zur Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG und der Anforderung der persönlich haftenden Gesellschafterin (§ 2 Abs.11 S.1 Gesellschaftsvertrag) auf das folgende Konto der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG bei der Mainzer Volksbank IBAN DE 10 5519 0000 0955, BIC MVB MDE 55 unter Angabe unseres Namens zu zahlen. Uns ist bekannt, dass uns im Fall des Zahlungsverzuges Zinsen in Höhe von 5 % p.a. berechnet werden können (§ 2 Abs.11 S.2 Gesellschaftsvertrag).

Ort, Datum	Unterschrift des Zeichners A	Unterschrift des Zeichners B
------------	------------------------------	------------------------------

2. Datenschutz

Die in dieser Beitrittserklärung enthaltenen Angaben zu Ihrer Person werden mittels Datenverarbeitungsanlagen gemäß den Regelungen der geltenden Datenschutzgesetze verarbeitet und genutzt. Verantwortliche Stellen i.S.d. Datenschutzgesetzes (BDSG) ist die Wohnen am Steinert GmbH & Co.KG. Die Gesellschaft verarbeitet und nutzt ihre Daten zu Zwecken der Kunden- und Interessenverwaltung.

3. Empfangsquittung

Wir bestätigen hiermit, den Prospekt (Beteiligungsangebot) der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG einschließlich des darin abgedruckten Gesellschaftsvertrages erhalten zu haben. Wir hatten vor der Unterzeichnung dieser Beitrittserklärung hinreichend Zeit, das Angebot zur Beteiligung, den vorgenannten Vertrag, die Beitrittserklärung und insbesondere die Risikohinweise zu lesen, zu verstehen und zu prüfen.

Ort, Datum	Unterschrift des Zeichners A	Unterschrift des Zeichners B
------------	------------------------------	------------------------------

4. Wir bestätigen, dass

- ☐ unser Beitritt bedingungslos ohne Vorbehalt und auf Basis der vorgenannten Unterlagen erfolgt und hiervor keine abweichenden oder darüber hinaus gehenden Erklärungen oder Zusicherungen abgegeben worden sind;
- ☐ wir aufgrund unserer wirtschaftlichen und finanziellen Erfahrung bzw. auf Grundlage der entsprechenden Erfahrung unseres hinzugezogenen Beraters in der Lage bin, die Risiken einer Beteiligung abzuwägen,
- ☐ uns bewusst ist, dass die Anteile nicht an einem öffentlichen Handelsplatz gehandelt werden und ihre Fungibilität begrenzt ist,
- ☐ uns bewusst ist, dass die vorliegende Beteiligung keine mündelsichere Kapitalanlage darstellt, sondern eine Beteiligung, die ein unternehmerisches Risiko beinhaltet und im Extremfall damit ein Kapitalverlust bis hin zum Totalverlust der gesamten Zeichnungssumme eintreten kann,
- ☐ uns bewusst ist, dass bei der vorliegenden Beteiligung aufgrund der sozialen Pflichten der Gesellschaft Gewinnausschüttungen eher unwahrscheinlich sind,
- ☐ uns bewusst ist, dass wir den Kommanditanteil zwar veräußern können aber eine Kündigung des Gesellschaftsvertrages erst ab dem **31.12.2034** möglich ist,
- ☐ wir damit einverstanden sind, dass unsere persönlichen Daten über eine Datenverarbeitungsanlage durch die Wohnen am Steinert GmbH & Co.KG zum Zweck der Verwaltung und Betreuung meiner Beteiligung erhoben, gespeichert, verarbeitet und genutzt werden,
- ☐ wir in den USA oder Kanada (einschließlich deren jeweiligen Territorien) nicht unbeschränkt steuerpflichtig sind, z.B. weil wir Staatsbürger oder Einwohner der USG oder Kanadas (einschließlich der jeweiligen Territorien) sind und dass wir keine dauerhafte US-amerikanische oder kanadische Aufenthalts- oder Arbeitserlaubnis (z.B. eine „Green Card“) besitzen.
- ☐ Wir erklären, dass wir keine sogenannte exponierte Person („PEP“) iSd Geldwäschegesetzes (GwG)¹ sind und auch innerhalb der letzten zwölf Monate eine solche nicht waren und
- ☐ wir auf eigene Rechnung handeln.

Ort, Datum	Unterschrift des Zeichners A	Unterschrift des Zeichners B
------------	------------------------------	------------------------------

¹ Politisch exponierte Personen iSd § 6 Abs.2 Geldwäschegesetz sind natürliche Personen, die ein wichtiges öffentliches Amt ausüben oder ausgeübt haben (bspw. Staats- oder Regierungschefs, Parlamentsmitglieder) sowie deren unmittelbaren Familienmitglieder (wie Ehepartner, Kinder, Eltern) oder diesen natürlichen Personen nahestehende Personen, wobei die Beziehung öffentlich bekannt sein muss.

5. Widerrufsbelehrung

Sie haben nach § 312g BGB das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses (Annahme der Beitrittserklärung). Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG
Schulstraße 20, 55435 Gau-Algesheim

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. per Telefon, ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beige-fügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Wi-derrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben Sie die für die bis zu diesem Widerruf von der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG bereits erbrachten Leistungen Wertersatz in Höhe der vereinbarten Vergütun-gen zu leisten.

Erklärung

Wir haben die Belehrung über das Widerrufsrecht zur Kenntnis genommen.

Ort, Datum	Zeichner A	Zeichner B
------------	------------	------------

Widerrufsformular**Muster-Widerrufsformular**

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück per Post oder Fax oder schreiben uns eine E-Mail)

An die
Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG, Schulstraße 20, 55435 Gau-Algesheim

Hiermit widerrufen wir den von uns mit Ihnen abgeschlossenen Beteiligungsvertrag für die Wohnen im Steinert GmbH & Co KG vom _____.

Name der Kommanditisten _____

Datum

Unterschrift des Zeichners A

Unterschrift des Zeichners B

6. Streitschlichtung

Nach § 22 des Gesellschaftsvertrages der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG entscheidet über alle Streitigkeiten zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern oder zwischen den Gesellschaftern aus dem Gesellschaftsverhältnis unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges ein Schiedsgericht endgültig. Das Schiedsgericht besteht aus je einem von den Vertragsparteien zu benennenden Schiedsrichter sowie aus einem von den Schiedsrichtern zu benennenden Obmann. Die Schiedsrichter benennen einen Obmann, der die Befähigung zum Richteramt haben muss. Erfolgt die Benennung jeweils innerhalb von zwei Wochen nicht, so nimmt sie die Industrie- und Handelskammer des Sitzes der Gesellschaft vor. Das Schiedsgericht entscheidet nach dem geltenden materiellen Recht. Es bestimmt sein Verfahren selbst. Es kann Beweise erheben. Der Schiedsspruch ergeht aufgrund mündlicher Verhandlung, sofern die Vertragsparteien auf eine mündliche Anhörung nicht schriftlich verzichten. Er ist schriftlich abzusetzen. Für Zustellung und Niederlegung gelten die Vorschriften der ZPO, die auch im Übrigen anzuwenden ist.

7. Handelsregistervollmacht

Wir, die Unterzeichnenden

Zeichner A

Name	Vorname
Geburtsdatum	Geburtsort
PLZ Wohnort	Straße

Zeichner B

Name	Vorname
Geburtsdatum	Geburtsort
PLZ Wohnort	Straße

sind als Kommanditistin bzw. Kommanditist der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG (Schulstraße 20, 55435 Gau-Algesheim) mit einer Haftsumme in Höhe von 10.000 Euro (in Worten zehntausend Euro) und einer Pflichteinlage in Höhe von 40.000 Euro (in Worten vierzigtausend Euro) beigetreten.

Wir **erteilen** hiermit der Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH als persönlich haftende Gesellschafterin der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG

Vollmacht

uns bei allen Anmeldungen zur Eintragung in das Handelsregister zu vertreten, welche aufgrund unserer Gesellschafterstellung, insbesondere aufgrund von Gesellschafterbeschlüssen sowie nach dem Gesellschaftsvertrag der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG erforderlich sind oder werden.

Dies gilt insbesondere auch für Anmeldungen bezüglich der Aufnahme und des Ausscheidens von Gesellschaftern sowie für Annahme und Abgabe sämtlicher Erklärungen im Zusammenhang mit der Erhöhung oder Herabsetzung von Kommanditanlagen.

Die bevollmächtigte Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Sie und der Unterbevollmächtigte sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Vollmacht ist für die Dauer unserer Gesellschafterstellung unwiderruflich; sie erlischt nicht im Falle unseres Todes.

Ort, Datum

Unterschrift des Zeichners A

Unterschrift des Zeichners B

Beglaubigungsvermerk des **N o t a r s** oder der Stadt Gau-Algesheim

8. Annahme der Beitrittserklärung

Die vorstehende Beitrittserklärung wird hiermit von der Wohnen im Steinert Verwaltungs-GmbH handelnd für die Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG **angenommen**.

Wir begrüßen Sie als Kommanditisten der Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG und heißen Sie als Anteilseigner der Wohnanlage „Wohnen im Steinert“ herzlich willkommen.

Zahlungsanforderung nach § 2 Abs.11 S.1 Gesellschaftsvertrag

Nach § 2 Abs.1 S.1 Gesellschaftsvertrag leisten die Kommanditisten ihre Hafeinlage in Höhe von 10.000 € (§ 2 Abs.8 S.1 Gesellschaftsvertrag) sowie die Pflichteinlage in Höhe von 40.000 € (§ 2 Abs.8 S.2 Gesellschaftsvertrag) auf Anforderung der persönlich haftenden Gesellschafterin. Hiermit fordern wir Sie auf, die vorgenannten Zahlungen bis spätestens 14 Tage nach Zugang dieser Erklärung auf das Konto der

Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG
bei der Rheingauer Volksbank
IBAN: DE72 5109 1500 0001 5127 22
BIC: GENO DE51 RGG

unter Angabe Ihres Namens einzuzahlen.

Ort, Datum	Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG
------------	---------------------------------

Fragen & Antworten



Markus Hansen



Petra Röhrig

Ihre Ansprechpartner:
Markus Hansen, Geschäftsführer
Petra Röhrig, Assistenz

Postadresse:
Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG
Schulstr. 20
55435 Gau-Algesheim

Tel: 06725 / 932-559
E-Mail: wisteinertgmbh@t-online.de
www.wohnenimsteinert.de



Wohnen im Steinert GmbH & Co.KG