

Wertpapierprospekt
für das öffentliche Angebot von
nachrangigen tokenbasierten Schuldverschreibungen
2019/2029
mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu Euro
4.860.000
der
Exporo Hannover Berlin GmbH, Hamburg

Dieses Dokument („**Prospekt**“) ist ein Prospekt im Sinne des Artikel 6 Absatz 3 der VERORDNUNG (EU) 2017/1129 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/ EG in ihrer jeweils gültigen Fassung (die „**Prospektverordnung**“) zum Zwecke eines öffentlichen Angebots von bis zu 4.860 Stück variabel verzinslichen, mit einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre ausgestatteten, nachrangigen Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000, die nicht in einer Wertpapierurkunde physisch verbrieft werden und die ausschließlich mittels von der Emittentin generierter Token (nachfolgend die „**EXP4-Token**“) auf der Ethereum-Blockchain übertragen werden können (die „**tokenbasierten Schuldverschreibungen**“) in der Bundesrepublik Deutschland, im Großherzogtum Luxemburg, in der Republik Österreich und in den Niederlanden. Dieser Prospekt wurde von der Luxemburgischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (*Commission de Surveillance du Secteur Financier* - „**CSSF**“) gebilligt. Es wurde beantragt, den Prospekt an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“), an die Österreichische Finanzmarktaufsicht („**FMA**“) sowie an die Niederländische Finanzmarktaufsichtsbehörde (*De Autoriteit Financiële Markten* - „**AFM**“) gemäß Artikel 25 der Prospektverordnung zu notifizieren. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 6 Absatz 4 des Luxemburgischen Gesetzes vom 16. Juli 2019 betreffend den Prospekt über Wertpapiere in der jeweils gültigen Fassung keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Der gebilligte Prospekt sowie etwaige Nachträge zum Prospekt können auf der Internetseite der Emittentin ([/www.exporo.de/ir-hannover-berlin](http://www.exporo.de/ir-hannover-berlin)) und der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) eingesehen und heruntergeladen werden. Der Prospekt ist ab dem 30. Oktober 2020 nicht mehr gültig. Die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten besteht nicht, wenn der Prospekt ungültig geworden ist.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in der jeweils geltenden Fassung registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem US Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden.

29. Oktober 2019

- Diese Seite wurde absichtlich freigelassen -

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung	4
2. Risikofaktoren	11
2.1. Hinweise zu den Risikofaktoren	11
2.2. Risiken in Zusammenhang mit den Immobilien	11
2.3. Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin	14
2.4. Risiken in Bezug auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen	16
3. Allgemeine Informationen	21
3.1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospektes	21
3.2. Billigung des Prospekts	21
3.3. Abschlussprüfer	21
3.4. Zukunftsgerichtete Aussagen	21
3.5. Zahlen- und Währungsangaben	22
3.6. Zustimmung zur Verwendung des Prospektes durch Finanzintermediäre	22
3.7. Angaben von Seiten Dritter	22
3.8. Einsehbare Dokumente	23
3.9. Wichtige Hinweise	23
4. Angaben in Bezug auf die Emittentin	24
4.1. Allgemeine Informationen über die Emittentin	24
4.2. Organisationsstruktur	24
4.3. Die Organe der Emittentin	25
4.4. Gesellschaftskapital	26
5. Geschäftstätigkeit der Emittentin	28
5.1. Haupttätigkeitsbereiche	28
5.2. Die Immobilien	29
5.3. Wichtigste Märkte	29
5.4. Wesentliche Verträge	31
5.5. Gerichts- und Schiedsgerichtverfahren	32
5.6. Trendinformationen	33
5.7. Gewinnprognosen oder -schätzungen	33
6. Ausgewählte Finanzinformationen	34
7. Wertpapierbeschreibung	35
7.1. Gegenstand des Angebots	35
7.2. Gründe für das Angebot und Erlösverwendung	35
7.3. Gebühren und Kosten des Angebots	36
7.4. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot	36
7.5. Rechtsgrundlage der tokenbasierten Schuldverschreibungen	40
7.6. Verzinsung, Zinszahlungen	40
7.7. Laufzeit, Kapitalrückzahlung	42
7.8. Ertragsmodalitäten	43
7.9. Zahlung der Zinsen und Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen	43
7.10. Rangrücktritt, vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre	44
7.11. Übertragbarkeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen	44
7.12. Kündigungsrechte der Anleihegläubiger	45
7.13. Kündigungsrechte der Emittentin	46
7.14. Zustimmung der Anleihegläubiger zur Veräußerung der Immobilien	46
7.15. Informationspflichten der Emittentin	47
7.16. Besicherung	48
8. Anleihebedingungen	50
9. Besteuerung	58
9.1. Steuerliche Rahmenbedingungen in der Bundesrepublik Deutschland	58
9.2. Steuerliche Rahmenbedingungen im Großherzogtum Luxemburg	61
9.3. Steuerliche Rahmenbedingungen in der Republik Österreich	64
9.4. Steuerliche Rahmenbedingungen in den Niederlanden	67
10. Glossar	71
11. Anlagen zum Wertpapierprospekt	74

1. Zusammenfassung

ABSCHNITT 1 - EINFÜHRUNG UND WARNHINWEISE
Bezeichnung der Wertpapiere: Auf den Inhaber lautende tokenbasierte Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 4.860.000 Euro.
Identität und Kontaktdaten der Emittentin: Exporo Hannover Berlin GmbH mit Sitz in Hamburg, Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg, Bundesrepublik Deutschland LEI: 529900452BAIJ9ZBCH43
Zuständige Behörde, die den Prospekt gebilligt hat: Comission de Surveillance du Secteur Financier ("CSSF") 283, route d'Arlon L-1150 Luxembourg Telefon: (+352) 26 25 1 - 1 (Telefonzentrale) Fax: (+0352) 26 25 1 – 2601 E-Mail: direction@cssf.lu
Datum der Billigung des Prospektes: 29. Oktober 2019
Warnungen
Die Zusammenfassung sollte als Prospektinleitung verstanden werden und der Anleger sollte sich bei der Entscheidung, in die Schuldverschreibungen zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen. Der Anleger könnte das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in einem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger nach nationalem Recht die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben. Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospektes gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospektes gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die Schuldverschreibungen für den Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.
ABSCHNITT 2 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DEN EMITTENTEN
Wer ist die Emittentin der tokenbasierten Schuldverschreibungen?
Emittentin der tokenbasierten Schuldverschreibungen ist die Exporo Hannover Berlin GmbH mit Sitz in Hamburg. Es handelt sich um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht. Die Emittentin ist in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 157167 eingetragen. Die Rechtsträgerkennung (Legal Entity Identifier, LEI) der Emittentin lautet 529900452BAIJ9ZBCH43. Geschäftsführer der Emittentin ist Herr Dr. Björn Maronde. Alleingesellschafterin der Emittentin ist die Exporo AG mit dem Sitz in Hamburg. Die Exporo AG ist in der Lage, bedeutenden Einfluss auf die Emittentin auszuüben, ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht nicht. Es bestehen keine mittelbaren Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse. Abschlussprüfer für die geprüfte Eröffnungsbilanz der Emittentin zum 20. Mai 2019 ist die FACT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Johanna-Waescher-Straße 13, 34131 Kassel. Die Geschäftstätigkeit der Emittentin besteht zum Datum des Prospekts ausschließlich in der Vermietung und der Verwaltung eines Wohnhauses in Berlin sowie eines Wohnhauses und eines Wohn- und Geschäftshauses in Hannover. belegen 1. Hohefeldstraße 6, 13467 Berlin, eingetragen im Grundbuch von Berlin-Mitte von Hermsdorf Blatt 10109, lfd. Nr. 1, Gemarkung Hermsdorf, Flur 1, Flurstücke 5262/8 und 5263/8, Größe 1063 und 1169 qm;

2. Niedersachsenring 22 / Witzendorffstraße 7, 30163 Hannover, eingetragen im Grundbuch von Hannover von Vahrenwald Blatt 1171, lfd. Nr. 3, Gemarkung Vahrenwald, Flur 13, Flurstück 9/15, Größe 1.578 qm;

3. Vahrenwalder Straße 87, 30165 Hannover, eingetragen im Grundbuch von Hannover, Vahrenwald Blatt 1430, lfd. Nrn. 2 und 4, Gemarkung Vahrenwald, Flur 18, Flurstücke 68 und 86/1, Größe 111 und 104 qm

(die „Immobilien“)

Die Immobilien werden als erstrangige, grundpfandrechtl. Sicherheit für einen Kredit eines deutschen Kreditinstitutes (nachfolgend die „Bank“) dienen, den die Emittentin für die (Teil-)Finanzierung des Erwerbs der Immobilien aufnehmen wird (nachfolgend das „Bankdarlehen“). Zum Datum des Prospekts liegt ein Finanzierungsangebot der Bank vor.

Es ist geplant, den Kaufpreis für die Immobilien aus dem Emissionserlös der tokenbasierten Schuldverschreibungen sowie aus dem Bankdarlehen zu bezahlen. Sollten bis zur Fälligkeit des Kaufpreises nicht ausreichend tokenbasierte Schuldverschreibungen platziert worden sein, kann die Emittentin eine Vorfinanzierung durch die Bridge Capital GmbH, durch andere Vorfinanzierungsgesellschaften oder durch Privatpersonen durchführen, die dann nachfolgend aus dem Emissionserlös zurückgeführt werden würde (nachfolgend die „Vorfinanzierung“).

Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?

Die im Prospekt dargestellten wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin sind der geprüften Eröffnungsbilanz zum 20. Mai 2019 entnommen worden, die nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt wurde. Der Bestätigungsvermerk für die geprüfte Eröffnungsbilanz wurde uneingeschränkt erteilt. Die Eröffnungsbilanz enthält keine Gewinn- und Verlustrechnung. Einen operativen Gewinn oder Verlust hat die Emittentin zum Datum des Prospekts noch nicht erzielt. Die Emittentin hat keine Nettofinanzverbindlichkeiten.

Ausgewählte Finanzinformationen	
Kapitalflussrechnung	20.05.2019
	in T€
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	0
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	0
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	13

Welche sind die zentralen Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind?

Risiken aus der Veräußerung der Immobilie

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und ihre Fähigkeit die Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen, hängt von einem Veräußerungserlös der Immobilie oder einer Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen durch die Emittentin in ausreichender Höhe ab. Der bei der Veräußerung der Immobilie erzielbare Veräußerungserlös ist von vielen ungewissen Faktoren abhängig, z.B. von der Vermietungssituation, von der Standortqualität sowie von der Nachfrage von Investoren.

Vermietungsrisiken

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und ihre Fähigkeit die Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen, hängt von einem ausreichenden Überschuss der Mieterlöse über die Kosten der Immobilie und den sonstigen Aufwand der Emittentin ab. Es besteht die Möglichkeit, dass Mietverträge zukünftig nicht wie geplant abgeschlossen werden können und damit die kalkulierten zukünftigen Mietererträge nicht in der geplanten Höhe entstehen.

Risiken aus Marktentwicklung

Eine negative Marktentwicklung kann einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilie und auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös haben.

Risiken aus Standortentwicklung

Der Standort der Immobilie kann sich negativ entwickeln einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilie und auf einen für die Immobilie erzielbaren Veräußerungserlös haben.

Risiken aus dem Zustand der Immobilie

Es besteht das Risiko, dass Baumängel an der Immobilie vorhanden sind, die nicht oder nicht in vollem Ausmaß erkannt wurden.

Instandhaltungsrisiken

Der Instandhaltungs- und Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand der Immobilie kann höher als geplant sein, z.B. durch das Auftreten unerwarteter Mängel.

Risiken aus dem Bankdarlehen

Besteht ein Kündigungsgrund für das Bankdarlehen kann die Bank die sofortige Rückzahlung des Bankdarlehens in voller Höhe verlangen. Es besteht insoweit das Risiko, dass der erzielbare Veräußerungserlös der Immobilie nicht ausreicht, um damit das Bankdarlehen und die tokenbasierten Schuldverschreibungen vollständig abzulösen.

ABSCHNITT 3 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE WERTPAPIERE

Welches sind die wichtigsten Merkmale der tokenbasierten Schuldverschreibungen?

Die Emittentin bietet 4.860 Stück tokenbasierte Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 4.860.000 an.

Bei den tokenbasierten Schuldverschreibungen handelt es sich um unverbriefte, nachrangige tokenbasierte Schuldverschreibungen, die mit einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre ausgestattet sind.

Die Rechte des Anleihegläubigers umfassen das Recht auf Zins- und Kapitalrückzahlung, das Recht zur außerordentlichen Kündigung, das Recht zur Abstimmung über die Veräußerung der Immobilien, Informationsrechte sowie das Recht zur Teilnahme an Abstimmungen der Anleihegläubiger über die Änderung der Anleihebedingungen.

Die Anleger erhalten eine dem Zeichnungsbetrag der tokenbasierten Schuldverschreibungen entsprechende Anzahl an EXP4-Token, welche die Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentieren.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen können durch Abtretung jederzeit auf Dritte übertragen werden. Die Übertragung der Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen setzt zwingend die Übertragung der EXP4-Token voraus. Der Transfer der EXP4-Token kann ausschließlich über die Ethereum-Blockchain erfolgen. Erwerber benötigen hierfür eine sog. Wallet, die mit Ethereum-Assets kompatibel ist. Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen auf dem Sekundärmarkt erwerben möchten, müssen sich auf der Webseite www.exporo.de anmelden und als registrierte User den KYC und AML Prozess der Exporo Investment GmbH durchführen. Mit erfolgreichem Abschluss des KYC und AML Prozesses wird die Ethereum Adresse des Investors in den GlobalWhitelist Contract auf der Ethereum Blockchain eingetragen, so dass der Investor nachfolgend EXP4-Token empfangen kann.

Laufzeit

Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen beginnt am 30. Oktober 2019 und endet mit Ablauf des 29. Oktober 2029.

Zinsen

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden ab dem 30. Oktober 2019 (einschließlich) bis zum 29. Oktober 2029 (einschließlich) variabel verzinst. Die Höhe der Zinsen ist maßgeblich von einem ausreichenden Überschuss der Mieterlöse über die Kosten der Immobilien und den sonstigen Aufwand der Emittentin abhängig.

Die von Vertragspartnern (insbesondere Mietern) der Immobilien geleisteten Zahlungen werden einem Projektkonto gutgeschrieben (das „**Projektkonto**“). Die Emittentin wird von dem Projektkonto die folgenden Zahlungen leisten:

- die Kosten für den Betrieb der Immobilien (hierzu zählen sowohl die gem. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) umlagefähigen Kosten wie Hausmeisterdienste, unter anderem Facility Management, Reinigung, Versicherung etc. als auch nicht umlagefähige Betriebskosten, die gemäß gesetzlicher oder mietvertraglicher Regelungen nicht von Dritten nach Abrechnung beglichen werden, sowie Leerstandskosten).
- die Kosten für das Property- und Asset Management der Immobilien.
- die Kosten für notwendige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen der Immobilien.
- die Kosten für die Erstellung von Verkehrswertgutachten für die Ermittlung des Werts der Immobilien.

- die Kosten für Steuer- und Rechtsberatung der Emittentin sowie ggf. Abschlussprüferkosten.
- die Kosten für Steuerzahlungen und öffentliche Gebühren durch die Emittentin.
- die Kosten im Zusammenhang mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen, insbesondere für deren Verzinsung, Vermittlung, Verwaltung und Besicherung.
- die Bedienung der fälligen Ansprüche aus Zulässigen Verbindlichkeiten; dies sind im Wesentlichen die Verpflichtungen aus dem Bankdarlehen und aus der Vorfinanzierung einschließlich Umschuldungen und/oder Prolongationen des Bankdarlehens und/oder der Vorfinanzierung sowie Kredite und/oder Gesellschafterdarlehen zur Finanzierung der Instandsetzung, Instandhaltung und/oder Modernisierung der Immobilien.
- die Beträge für die Bildung einer Rücklage für die Instandsetzung, Instandhaltung und/oder laufende Modernisierung der Immobilien.

Der nach Abzug der vorgenannten Kosten, Reserven und Rücklagen am Quartalsultimo verbleibende Quartalssaldo wird an die Anleihegläubiger anteilig im Verhältnis der von ihnen gehaltenen tokenbasierten Schuldverschreibungen zu den Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen ausgezahlt.

Jede Schuldverschreibung wird demnach nach folgender Formel verzinst:

$$\frac{\text{Quartalssaldo} \times \text{Nennbetrag}}{\text{Ausstehende tokenbasierten Schuldverschreibungen}}$$

Quartalssaldo im Sinne der vorgenannten Formel ist das nach Abzug der zuvor dargestellten Zahlungen auf dem Projektkonto am Quartalsultimo verbleibende Guthaben.

Nennbetrag im Sinne der vorgenannten Formel ist der Nennbetrag einer einzelnen Schuldverschreibung in Höhe von EUR 1.000.

Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen im Sinne der vorgenannten Formel ist der an einem Zinstermin eingezahlte Nennbetrag aller tokenbasierten Schuldverschreibungen aller Anleihegläubiger.

Zinszahlungen erfolgen quartalsweise nachträglich. Die erste Zinszahlung erfolgt am 15. April 2020. Die Zahlung der Zinsen und die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgen in Euro auf ein Bankkonto des Anlegers.

Rückzahlungsbetrag

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind im Falle einer ordentlichen Beendigung nach dem Ende der ordentlichen Laufzeit sowie im Falle einer vorzeitigen Beendigung der Laufzeit nach einer Kündigung der Emittentin infolge einer Veräußerung der Immobilien jeweils zum Rückzahlungsbetrag (der „**Rückzahlungsbetrag**“) an die Anleihegläubiger zurückzuzahlen.

Der Rückzahlungsbetrag der tokenbasierten Schuldverschreibungen wird wie folgt ermittelt:

Jede Schuldverschreibung wird in Höhe des nach folgender Formel zu ermittelten Betrages zurückgezahlt, mindestens jedoch zum Nennbetrag:

$$\text{Nennbetrag} + \frac{(\text{Verkaufspreis} + \text{Rücklagen} - \text{Restschuld} - \text{Ausstehende tokenbasierten Schuldverschreibungen}) \times 0,8 \times \text{Nennbetrag}}{\text{Ausstehende tokenbasierten Schuldverschreibungen}}$$

Nennbetrag im Sinne der vorgenannten Formel ist der Nennbetrag einer einzelnen Schuldverschreibung in Höhe von EUR 1.000.

Verkaufspreis im Sinne der vorgenannten Formel ist entweder (a) im Falle einer Veräußerung der Immobilien der Kaufpreis für den Verkauf der Immobilien abzgl. Verkaufsnebenkosten und anlässlich der Veräußerung anfallenden Steuern auf den Veräußerungsgewinn oder (b) im Falle einer Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen der Verkehrswert der Immobilien gemäß dem jüngsten Verkehrswertgutachten.

Rücklagen im Sinne der vorgenannten Formel ist die am Rückzahlungstag (ausschließlich) vorhandene Instandhaltungsrücklage.

Restschuld im Sinne der vorgenannten Formel ist die am Rückzahlungstag bestehende Hauptforderung des Bankdarlehens zzgl. etwaiger Vorfälligkeitsentschädigungen für das Bankdarlehen. Bankdarlehen ist der Kredit eines deutschen Kreditinstitutes, für den die Immobilien als erstrangige, grundpfandrechtliche Sicherheit dienen.

Ausstehende tokenbasierten Schuldverschreibungen im Sinne der vorgenannten Formel ist der am Rückzahlungstag der tokenbasierten Schuldverschreibungen oder der am Tag einer vorzeitigen Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen jeweils eingezahlte Nennbetrag aller tokenbasierten Schuldverschreibungen aller Anleihegläubiger.

Rang der tokenbasierten Schuldverschreibungen

Der Anleihegläubiger verpflichtet sich, sämtliche Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen, insbesondere seine Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Anleihekaptals, solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser Ansprüche zu einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO in ihrer jeweils geltenden Fassung führen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre).

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt demnach bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleihegläubiger kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anleihegläubigers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder dies zu werden droht. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche des Anleihegläubigers führen.

Im Falle der Insolvenz über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin treten die Forderungen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Der Anleger kann seine Zahlungsansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen außerhalb eines Insolvenzverfahrens der Emittentin nur aus einem etwaigen künftigen Gewinn, einem Liquidationsüberschuss oder aus sonstigem freien Vermögen geltend machen.

Kündigungsmöglichkeiten

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen können durch die Anleihegläubiger nicht ordentlich vorzeitig gekündigt werden.

Außerordentliche Kündigungsgründe sind unter anderem eine 30 Tage andauernde Nichtzahlung von Kapital oder Zinsen, die Verletzung sonstiger Verpflichtungen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen (sofern diese Verletzung nicht innerhalb von 30 Tagen geheilt wird), das Eingehen von bestimmten Finanzverbindlichkeiten, die Nichtbedienung von Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten (Drittverzug), das Eintreten eines Kontrollwechsels, der Verstoß gegen Informationspflichten sowie bestimmte Ereignisse im Zusammenhang mit einer Insolvenz oder Abwicklung der Emittentin. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

Nach einem Beschluss der Anleihegläubiger über die Veräußerung der Immobilien ist die Emittentin berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorzeitig außerordentlich zu kündigen. Die Emittentin kann anstelle einer Veräußerung der Immobilien auch eine Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen, z.B. durch eine weitere Anleiheemission, durch ein Bankdarlehen oder in sonstiger Weise durchführen.

Wo werden die tokenbasierten Schuldverschreibungen gehandelt?

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht Gegenstand eines Antrags auf Zulassung zum Handel sein und nicht auf einem geregelten Markt, einem KMU-Wachstumsmarkt oder einem multilateralen Handelssystem (MTF) im Sinne der Richtlinie 2014/65 über Märkte für Finanzinstrumente (MIFiD II) oder auf sonstigen Drittlandsmärkten platziert werden. Die Emittentin hat zum Datum des Prospekts keine Wertpapiere begeben, die zum Handel an einem geregelten Markt, einem KMU-Wachstumsmarkt oder einem multilateralen Handelssystem (MTF) im Sinne der Richtlinie 2014/65 über Märkte für Finanzinstrumente (MIFiD II) oder auf sonstigen Drittlandsmärkten zugelassen sind.

Wird für die tokenbasierten Schuldverschreibungen eine Garantie gestellt?

Eine Garantie wird für die tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht gestellt.

Welche sind die zentralen Risiken, die für die tokenbasierten Schuldverschreibungen spezifisch sind?

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger eine geeignete Kapitalanlage. Die Entscheidung eines jeden potenziellen Anlegers, die tokenbasierten Schuldverschreibungen zu zeichnen, sollte sich an seinen Lebens- und Einkommensverhältnissen sowie den Anlageerwartungen orientieren.

Veräußerbarkeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen

Anleger sollten berücksichtigen, dass sie die erworbenen tokenbasierten Schuldverschreibungen vor dem Ablauf der Laufzeit möglicherweise nicht veräußern können. Ein Handel der EXP4-Token an einer Kryptobörse kann sich illiquide oder unmöglich herausstellen. Die Anleger sind zudem einem Risiko einer ungünstigen Kursentwicklung ihrer EXP4-Token ausgesetzt, wenn sie die EXP4-Token vor ihrer Fälligkeit veräußern wollen.

Risiko aufgrund der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre

Für alle Zahlungsansprüche der Anleger gilt eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre. Dies kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche des Anleihegläubigers führen.

Risiko aufgrund der Rangstellung der Ansprüche der Anleger

Die Anleger können von der Emittentin nicht verlangen, dass ihre Zins-, und Rückzahlungsansprüche gegenüber anderen Ansprüchen Dritter vorrangig ausgezahlt werden. Dies gilt auch, soweit diese anderen Ansprüche im gleichen Rang mit den Ansprüchen der Anleger stehen.

Regulativer Rechtsrahmen der Emission von tokenbasierten Schuldverschreibungen und fehlendes Vertrauen des Marktes

Eine zukünftige weitergehende Regulierung der Emission von tokenbasierten Schuldverschreibungen kann dazu führen, dass die tokenbasierten Schuldverschreibungen aus rechtlichen Gründen und/oder aufgrund fehlender Marktakzeptanz nicht handelbar sind.

Fremdfinanzierung

Durch eine Fremdfinanzierung erhöht sich die Risikostruktur der Anlage. Die Rückführung der Fremdmittel und die mit einer solchen Finanzierung verbundenen Zinszahlungen sind vom Anleger zu bedienen, unabhängig von etwaigen Zinszahlungen durch die Emittentin.

Steuerliche Risiken

Zukünftige Gesetzesänderungen sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden.

Risiken aus der nachrangigen Sicherheitenbestellung

Es besteht das Risiko, dass die die Sicherheiten nicht wirksam bestellt werden. Die Sicherheiten sind nicht insolvenzfest. Die Verwertung der Sicherheiten ist auf die Fälle beschränkt, in denen die Emittentin trotz vorhandener Liquidität und fehlender vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre Zahlungen an die Anleger verweigert. Die Sicherheiten sind zudem nachrangig zu den Sicherheiten der finanzierenden Bank.

ABSCHNITT 4 - BASISINFORMATIONEN ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT VON WERTPAPIEREN

Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in die tokenbasierten Schuldverschreibungen investieren?

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen können in der Bundesrepublik Deutschland, im Großherzogtum Luxemburg, in der Republik Österreich und in den Niederlanden im Rahmen eines öffentlichen Angebots vertrieben und von jedermann erworben werden. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht.

Die Emittentin wird parallel zur Veröffentlichung des Prospektes durch eine Anzeige in einer großen luxemburgischen Tageszeitung auf die Zeichnungsmöglichkeit für die tokenbasierten Schuldverschreibungen für luxemburgische Zeichnungsinteressenten hinweisen.

Die Ausgabe der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt zu 100% des Nennbetrags von Euro 1.000 je tokenbasierter Schuldverschreibung.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen wurden und werden nicht gemäß dem US-Wertpapiergesetz (US Securities Act) registriert und darf nicht innerhalb der Vereinigten Staaten angeboten oder verkauft werden.

Die Angebotsfrist läuft vom 30. Oktober 2019 bis zum 29. Oktober 2020. Die Angebotsfrist kann jederzeit verkürzt werden.

Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen zeichnen und EXP4-Token empfangen möchten, benötigen eine sog. Wallet, die mit Ethereum- Assets kompatibel ist. Ohne Angabe einer Ethereum-Adresse (sog. Public Key) im Onlinezeichnungsprozess kann die Emittentin Zeichnungsaufträge nicht annehmen.

Die Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen soll durch die Exporo Investment GmbH als Anlagevermittlerin gegen Zahlung einer erfolgsabhängigen Vergütung in Höhe von maximal 3,5 % des platzierten und eingezahlten Anleihekaptals sowie einer Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 0,10 % p.a. der jeweils Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgen. Die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der Emission der tokenbasierten Schuldverschreibungen betragen ca. EUR 164.900. Bei vollständiger Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen betragen die Gesamtkosten der Emission 335.000 Euro.

Dem Anleger werden von der Emittentin keine Kosten für die Ausgabe der tokenbasierten Schuldverschreibungen in Rechnung gestellt. Für die Verwahrung der EXP4-Token in den Wallets der Anleger und den Handel der EXP4-Token an einer Kryptobörse können Gebühren anfallen.

Weshalb wird der Prospekt erstellt?

Der Nettoemissionserlös aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen in Höhe von bis zu ca. 4.525.000 Euro soll in den Erwerb der Immobilien oder in die Ablösung der Vorfinanzierung investiert werden. Der Emissionserlös wird zusammen mit den Mitteln aus dem noch abzuschließenden Bankdarlehen in Höhe von bis zu 6.500.000 Euro für diesen Zweck ausreichen.

Es gibt für das Angebot der tokenbasierten Schuldverschreibungen keine feste Übernahmeverpflichtung.

Interessenkonflikte

Potenzielle Interessenkonflikte in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Hinsicht bestehen bei der Emittentin dahingehend, dass der alleinige Geschäftsführer der Emittentin Herr Dr. Björn Maronde zugleich Vorstand und Aktionär der Muttergesellschaft der Emittentin, der Exporo AG ist. Auch die weiteren Vorstände der Exporo AG sind Aktionäre der Exporo AG. Zusammen halten die Vorstände der Exporo AG direkt oder indirekt über Besitzgesellschaften 29,11 % des Grundkapitals der Exporo AG. Herr Dr. Maronde ist darüber hinaus Geschäftsführer in weiteren Tochtergesellschaften der Exporo AG. Der Prokurist der Emittentin, Herr Thomas Lange, ist zudem Mitarbeiter der Exporo AG. Das Aufsichtsratsmitglied der Exporo AG Herr Ralf Schmähl ist für die Exporo AG gegen Honorar steuerberatend tätig.

Der Nettoemissionserlös aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen kann auch zur Ablösung einer Vorfinanzierung zum Erwerb der Immobilien an die Bridge Capital GmbH, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Exporo AG fließen. Das Asset Management der Immobilien soll gegen Vergütung von der Exporo AM GmbH durchgeführt werden, ebenfalls einer 100%igen Tochtergesellschaft der Exporo AG. Die Exporo Investment GmbH, ebenfalls eine 100%ige Tochtergesellschaft der Exporo AG wird gegen Vergütung die Anlagevermittlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen übernehmen. Die HmcS Treuhand GmbH, Hannover wird während der Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen gegen Entgelt als Sicherheitentreuhänder tätig.

2. Risikofaktoren

2.1. Hinweise zu den Risikofaktoren

Die Darstellung der Risikofaktoren in diesem Abschnitt 2 ersetzt nicht eine gegebenenfalls notwendige Beratung durch fachlich geeignete Berater. Eine Anlageentscheidung sollte nicht alleine aufgrund dieser Risikofaktoren getroffen werden, da die hierin enthaltenen Informationen eine auf die Bedürfnisse, Ziele, Erfahrungen bzw. Kenntnisse und Verhältnisse des Anlegers zugeschnittene Beratung und Aufklärung nicht ersetzen können. Es wird empfohlen, gegebenenfalls Beurteilungen von fachlich geeigneten Beratern einzuholen.

Es wurden diejenigen Risikofaktoren dargestellt, die für die für die Emittentin und/oder die Schuldverschreibungen spezifisch und im Hinblick auf eine fundierte Anlageentscheidung von wesentlicher Bedeutung sind.

Die einzelnen Risikofaktoren sind von der Emittentin zum Datum des Prospekts im Hinblick auf ihre Wesentlichkeit als „gering“, „mittel“ oder „hoch“ eingeschätzt worden. Aus dem Umstand, dass die Emittentin einen Risikofaktor als „gering“ oder „mittel“ betrachtet, folgt jedoch nicht, dass dieses Risiko im Falle seines Eintritts nicht erheblich negative Auswirkungen haben kann, die im ungünstigen Fall zu einer Insolvenz der Emittentin und damit zu einem Totalverlust der vom Anleger investierten Mittel führen können.

Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben, mit der Folge, dass die Emittentin nicht, oder nur eingeschränkt in der Lage ist, ihre vertraglich vereinbarten Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen gegenüber den Anlegern zu bedienen.

Im ungünstigsten Fall kann es zu einer Insolvenz der Emittentin und damit zu einem Totalverlust der vom Anleger investierten Mittel kommen.

2.2. Risiken in Zusammenhang mit den Immobilien

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin und ihre Fähigkeit die Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen, hängt im Wesentlichen von zwei Faktoren ab: von einem ausreichenden Überschuss der erwarteten Mieterlöse über die Kosten der Immobilien und den sonstigen Aufwand der Emittentin sowie von einem Veräußerungserlös der Immobilien oder alternativ von einer erfolgreichen Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen durch die Emittentin in einer Höhe, die eine Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen ermöglicht. Im Falle einer negativen Wertentwicklung der Immobilien kann die Emittentin keinen Veräußerungserlös erzielen, der für eine Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen zum Nennbetrag ausreicht. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Investition des Anlegers führen. Sollte es zu keiner positiven Wertentwicklung der Immobilien kommen, wird der Rückzahlungsbetrag nicht den Nennbetrag der tokenbasierten Schuldverschreibungen übersteigen können. Aus der Investition in die Immobilien können sich spezifische Risiken ergeben.

2.2.1 Risiken aus der Veräußerung der Immobilien

Sofern der Emittentin keine Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen zum Ende Laufzeit gelingt, ist die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen von der Veräußerung der Immobilien und dem zu erzielenden Veräußerungserlös abhängig. Der bei der Veräußerung der Immobilien erzielbare Veräußerungserlös ist von vielen Faktoren abhängig, z.B. von der Vermietungssituation (Vermietungsstand, Mieterbonität, Miethöhe), von der Standortqualität, von der Nachfrage von Investoren, von markt- und objektspezifischen Entwicklungen sowie von gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Umständen.

Es kann zum Datum des Prospekts nicht vorhergesagt werden, ob ein Veräußerungserlös erzielt werden kann, der für eine vollständige Rückzahlung aller Ansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen ausreicht.

Ferner können im Rahmen des Veräußerungsprozesses der Immobilien Risiken auftreten (z. B. durch eine Insolvenz des Käufers, Übernahme von Gewährleistungen und Haftungsverpflichtungen der Emittentin), die dazu führen, dass eine Veräußerung scheitert oder rückabgewickelt werden muss, was Kosten bei der Emittentin verursachen kann, für die sie keinen Ersatz verlangen kann.

Diese Risiken können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.2.2 Vermietungsrisiken

Die kalkulierten Mieterlöse sind abhängig von dem Abschluss und dem Bestehen entsprechender, renditegerechter Mietverträge. Es besteht die Möglichkeit, dass Mietverträge zukünftig nicht wie geplant abgeschlossen werden können und damit die kalkulierten zukünftigen Mietererträge nicht in der geplanten Höhe entstehen.

Bei auslaufenden Mietverträgen kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Anschlussvermietung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgt. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass eine Anschlussvermietung erst nach aufwendigen und kostenintensiven Umbau- und/oder Modernisierungsmaßnahmen oder sonstigen Anpassungen an die Wettbewerbssituation möglich ist. Zudem stehen die Immobilien als Bestandsimmobilien in Konkurrenz zu Neubauten, so dass eine Anschlussvermietung möglicherweise nur unter Vornahme entsprechender Abschläge bei der Miethöhe möglich ist. Darüber hinaus sind die von Mietern zusätzlich zur Miete zu zahlenden Nebenkosten in den letzten Jahren deutlich gestiegen, so dass das Mietsteigerungspotenzial bei Anschlussvermietungen auch insoweit begrenzt sein könnte.

Die kalkulierten Mieterlöse hängen von der Zahlungsfähigkeit der einzelnen Mieter ab. Sollte ein bzw. sollten gar mehrere Mieter nicht in der Lage sein, den vereinbarten Mietzins zu zahlen, so kann dies zu erheblichen Mietausfällen führen. Erhebliche Mietausfälle können dazu führen, dass die Emittentin nicht mehr in der Lage ist, den Kapitaldienst für das Bankdarlehen zu leisten oder andere vertragliche Auflagen aus dem Bankdarlehen, wie etwa die Einhaltung von Kapitalkennziffern verletzt, was dazu führen kann, dass die Bank zur Kündigung des Bankdarlehens und zur Verwertung der Sicherheiten berechtigt wäre. Erhebliche Mietausfälle können ferner dazu führen, dass die Anleihegläubiger keine oder nur geringe Zinszahlungen erhalten.

All diese Risiken können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.2.3 Risiken aus der Entwicklung des Immobilienmarktes

Immobilienanlagen sind Wertschwankungen ausgesetzt und durchlaufen unterschiedliche Marktzyklen. Der Wert der Immobilien wird von verschiedenen externen Faktoren bestimmt, die die Emittentin nicht beeinflussen kann. Hierzu zählen die Verschlechterung der Konjunktur, ein steigendes Angebot konkurrierender Immobilien, eine geringere Nachfrage von Kaufinteressenten, die Verschlechterung der Finanzierungskonditionen, eine geringere Mietnachfrage, die Verschlechterung der finanziellen Situation von Mietern oder ein sinkendes Mietpreisniveau. Eine negative Marktentwicklung kann sich nachteilig auf die zukünftigen Mieterlöse der Emittentin auswirken und einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilien und auf einen für die Immobilien erzielbaren Veräußerungserlös haben. Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.2.4 Risiken aus der Entwicklung des Standorts der Immobilien

Der Standort der Immobilien kann sich aufgrund vielfältiger Umstände, z.B. sich verschlechternde Verkehrsanbindungen oder Sozialstrukturen, Umweltbelastungen oder Lärm-/Geruchsimmissionen durch Dritte negativ entwickeln, was sich wiederum negativ auf die Attraktivität und die Werthaltigkeit der Immobilien und damit auf die Vermarktungs- und Vermietungssituation der Immobilien auswirken

kann. Daneben können Beeinträchtigungen für die Immobilien auch dadurch entstehen, dass sich die Marktsituation vor Ort durch Aktivitäten von Wettbewerbern nachteilig verändert. Diese Risiken können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.2.5 Risiken aus dem Zustand der Immobilien

Die Bauqualität der Immobilien hat wesentliche Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung der Immobilien. Es besteht insoweit das Risiko, dass unerkannte Baumängel an der Immobilien vorhanden sind. Kosten für die Beseitigung nicht erkannter Baumängel bzw. nicht kalkulierter Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand sind von der Emittentin aus vorhandener Liquidität und/oder durch die zusätzliche Aufnahme von Krediten oder Eigenmitteln zu finanzieren. Nicht behobene oder nicht behebbare Baumängel können zu Mietminderungen führen, sich nachteilig auf die zukünftigen Mieterlöse der Emittentin auswirken und einen negativen Einfluss auf die Wertentwicklung der Immobilien und auf einen für die Immobilien erzielbaren Veräußerungserlös haben. Diese Risiken können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.2.6 Instandhaltungsrisiken

Der Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand der Immobilien kann höher als geplant sein, z.B. aufgrund zunehmenden Alters der Immobilien oder durch das Auftreten unerwarteter Mängel. Die für Instandhaltung und Instandsetzung verfügbaren Rücklagen können zu niedrig kalkuliert worden sein, so dass die Emittentin gezwungen wäre, Instandhaltungen und Instandsetzungen aus den Mieterlösen und/oder durch die Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals durchzuführen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass notwendige Instandhaltungen und Instandsetzungen wegen mangelnder Liquidität der Emittentin nicht oder nicht hinreichend durchgeführt werden, was nachteilige Auswirkungen auf die Vermietungssituation und die Werthaltigkeit der Immobilien haben kann. Diese Risiken können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.2.7 Risiken aus dem Betrieb der Immobilien

Es besteht das Risiko, dass es durch den Betrieb der Immobilien zu unbeabsichtigten Verletzungen oder Beeinträchtigungen von Leib, Leben, Eigentum oder Vermögen Dritter kommt und die Emittentin für daraus resultierende Schäden außergerichtlich oder gerichtlich, haftbar gemacht wird. Der Eintritt dieser Risiken kann einen negativen Einfluss auf die Liquidität der Emittentin haben, die Rückzahlung der Darlehensforderung und damit auch die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.2.8 Kostenerhöhungsrisiko

Die geplanten Kosten und Vergütungen für den Betrieb und die Verwaltung der Immobilien können sich durch nicht vorhersehbare Mehraufwendungen, durch eine Erhöhung der Grundsteuer oder durch Kostensteigerungen bei den nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten und Verwaltungsaufwendungen erhöhen. Unvorhergesehene Kosten und Mehraufwendungen müssten von der Emittentin aus den Mieterlösen beglichen werden. Dieses Risiko kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin negativ beeinträchtigen und die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.2.9 Risiken aus fehlendem Versicherungsschutz

Es besteht das Risiko, dass die Immobilien nicht vollumfänglich gegen sämtliche Schäden versichert wurden bzw. überhaupt versichert werden können. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass der Versicherer im Versicherungsfall einen eingetretenen Schaden nicht oder nicht in voller Höhe erstattet. Nicht versicherbare oder nur teilweise versicherte Risiken sowie Schäden, die nicht vollständig durch die Versicherungssumme gedeckt werden, hat die Emittentin selbst zu tragen. Der Eintritt dieser Risiken kann einen negativen Einfluss auf die Liquidität der Emittentin haben, die Rückzahlung der Darlehensforderung und damit auch die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.2.10 Risiken aus Altlasten

Risiken aus Altlasten (z.B. Schadstoffe, Bodenverunreinigungen) können nicht ausgeschlossen werden. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin bestehende und/oder künftige Umweltbelastungen aus Altlasten beseitigen muss, was erhebliche Kosten verursachen kann. Sollten Altlasten nicht beseitigt werden können, könnte dies erheblich negative Folgen für die Wertentwicklung und einen Veräußerungserlös der Immobilien haben. Der Eintritt dieser Risiken kann einen negativen Einfluss auf die Liquidität der Emittentin haben, die Rückzahlung der Darlehensforderung und damit auch die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.3. Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Emittentin

2.3.1 Risiken aus dem Bankdarlehen

Das Bankdarlehen wird bei Vorliegen wichtiger Gründe jederzeit gekündigt werden können. Sollte ein Kündigungsgrund vorliegen, besteht das Risiko, dass die Bank die sofortige Rückzahlung des Bankdarlehens in voller Höhe verlangt und die Verwertung der Sicherheiten androht. Solch wichtige Gründe liegen unter anderem vor, wenn sich die Vermögensverhältnisse der Emittentin wesentlich verschlechtert haben, wenn die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem Bankdarlehen nicht nachkommt, wenn gegen die Emittentin die Zwangsvollstreckung oder die Zwangsverwaltung der Immobilien angeordnet wird oder die Immobilien ohne Zustimmung der Bank veräußert wird. Sollte ein Kündigungsgrund vorliegen, besteht das Risiko, dass die Bank die sofortige Rückzahlung des Bankdarlehens in voller Höhe verlangt und die Verwertung der Sicherheiten androht. Zu einer vorzeitigen Rückzahlung des Kredits ist die Emittentin aller Voraussicht nach nur nach einer Veräußerung der Immobilien in der Lage. Es besteht insoweit das Risiko, dass der erzielbare Veräußerungserlös der Immobilien nicht ausreicht, um das Bankdarlehen vollständig abzulösen. Sofern die Emittentin die Rückzahlung des Bankdarlehens nicht leisten kann, besteht das Risiko, dass die Emittentin Insolvenz beantragen muss. Dies kann zu einem Totalverlust der Investition der Anleihegläubiger führen.

Sollte es nicht zu einem Abschluss des Bankdarlehens kommen, kann das in diesem Prospekt dargestellte Geschäftsmodell der Emittentin nicht durchgeführt werden. Die Emittentin wird im Falle einer Rückabwicklung die tokenbasierten Schuldverschreibungen zum Nennbetrag an die Anleger zurückzahlen. Da die Emittentin in diesem Fall keine Zinseinnahmen erzielt haben wird, wird eine Verzinsung der tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht erfolgen können. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.3.2 Risiken aus der Rückabwicklung eines Immobilienkaufvertrages

Die Emittentin hat die Immobilien zum Datum des Prospekts schuldrechtlich gekauft, den Kaufpreis jedoch noch nicht gezahlt und das Eigentum an den Immobilien noch nicht erworben. Sollte der Kaufpreis für eine oder mehrere der Immobilien bei Fälligkeit nicht gezahlt werden, kann es zu einer Rückabwicklung des betroffenen Immobilienkaufvertrages kommen. Im Falle einer Rückabwicklung auch nur eines betroffenen Immobilienkaufvertrages kann das in diesem Prospekt dargestellte Geschäftsmodell der Emittentin nicht durchgeführt werden. Die Emittentin wird im Falle einer Rückabwicklung eines Immobilienkaufvertrages die tokenbasierten Schuldverschreibungen zum Nennbetrag an die Anleger zurückzahlen. Da die Emittentin in diesem Fall keine Mieteinnahmen erzielt

haben wird, wird eine Verzinsung der tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht erfolgen können. Dies kann die Renditeerwartungen der Anleihegläubiger gefährden. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.3.3 Allgemeine Gesetzgebung und Marktverhältnisse

Die Emittentin kann zukünftige Änderungen der zum Datum des Prospekts geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sowie deren Auslegung nicht ausschließen. So wurde z.B. in Berlin die sog. Mietpreisbremse beschlossen, deren Einführung auch in anderen Städten diskutiert wird. Es besteht insoweit grundsätzlich die Möglichkeit, dass gesetzgeberische, gerichtliche oder behördliche Maßnahmen und/oder eine Änderung der Marktverhältnisse einen negativen Einfluss auf die Liquidität der Emittentin haben können, die die Rückzahlung der Darlehensforderung und damit auch die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen gefährden. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.3.4 Risiken aus Interessenkonflikten

Wegen der (teilweise bestehenden) Personenidentität der jeweiligen Funktionsträger bestehen im Hinblick auf die Emittentin diverse Verflechtungstatbestände rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller Art. Verflechtungen zwischen Organmitgliedern und/oder Gesellschaftern der Emittentin sowie von Personen und/oder Unternehmen, die gegebenenfalls mit der Emittentin bedeutsame Verträge abgeschlossen haben oder anderweitig mit ihr nicht unwesentlich verbunden sind, beinhalten auch immer die Möglichkeit von Interessenkonflikten zwischen den betroffenen Personen und/oder Unternehmen. Solche können immer dann entstehen, wenn die geschäftlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Interessen der betroffenen Personen und/oder Unternehmen nicht identisch sind. Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass die Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen, gegebenenfalls gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde.

Der Geschäftsführer der Emittentin Herr Dr. Björn Maronde ist zugleich Vorstand und Aktionär der Muttergesellschaft der Emittentin, der Exporo AG. In den Rollen von Herrn Dr. Maronde als Geschäftsführer der Emittentin einerseits und als Vorstand der Alleingesellschafterin und deren Aktionär der Emittentin andererseits könnten potenzielle Interessenkonflikte angelegt sein. So könnte das Interesse des Geschäftsführers der Emittentin darin bestehen, das Kapital in der Emittentin zu halten, während das Interesse der Exporo AG und deren Aktionären darin bestehen könnte, Gewinnausschüttungen auf Ebene der Emittentin und/oder der Exporo AG vorzunehmen. Ferner kann die Emittentin durch Weisungen der Exporo AG an die Geschäftsführung zu Handlungen verpflichtet werden, die nicht im Interesse der Emittentin liegen und sogar den Fortbestand der Emittentin oder deren wirtschaftliche Leistungsfähigkeit beeinträchtigen können. Ferner kann es zu Interessenkonflikten kommen, wenn z. B. eine Dienstleistung von der Exporo AG oder von einem verbundenen Unternehmen bezogen werden sollen, obwohl diese Leistung bei einem anderen Anbieter günstiger bzw. zu einem besseren Preis- /Leistungsverhältnis zu beziehen wäre.

Herr Dr. Maronde ist darüber hinaus Geschäftsführer in weiteren Tochtergesellschaften der Exporo AG. Durch die Stellung als Geschäftsführer der Emittentin einerseits und als Geschäftsführer in den genannten Tochtergesellschaften der Exporo AG andererseits könnten potenzielle Interessenkonflikte angelegt sein. So könnten die wirtschaftlichen Interessen der einzelnen Tochtergesellschaften den wirtschaftlichen Interessen der Emittentin zuwiderlaufen und der Geschäftsführer der Emittentin Entscheidungen treffen, die nicht der Emittentin sondern den Tochtergesellschaften zu Gute kommen.

Der Prokurist der Emittentin, Herr Thomas Lange, ist Mitarbeiter der Exporo AG. Insofern bestehen potenzielle Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen des Prokuristen gegenüber der Emittentin und seinen Verpflichtungen gegenüber der Exporo AG. So könnten der Prokurist als Mitarbeiter der Exporo AG durch Weisungen zu Handlungen verpflichtet werden, die nicht im Interesse der Emittentin liegen.

Die weiteren Vorstände der Exporo AG sind ebenfalls Aktionäre der Exporo AG. Zusammen halten die Vorstände der Exporo AG direkt oder indirekt über Besitzgesellschaften 29,11 % des Grundkapitals der Exporo AG. In der Aktionärsstellung der Vorstände der Exporo AG könnten potenzielle Interessenkonflikte angelegt sein. So könnte das Interesse des Geschäftsführers der Emittentin darin bestehen, das Kapital in der Emittentin zu halten, während das Interesse der Exporo AG und deren

Aktionären darin bestehen könnte, Gewinnausschüttungen auf Ebene der Emittentin und/oder der Exporo AG vorzunehmen.

Das Aufsichtsratsmitglied der Exporo AG Herr Ralf Schmähl ist für die Exporo AG gegen Honorar steuerberatend tätig. Insofern bestehen potenzielle Interessenkonflikte zwischen seinen Vermögensinteressen und seinen Verpflichtungen gegenüber der Exporo AG als Aufsichtsrat.

Der Nettoemissionserlös aus den Schuldverschreibungen kann auch zur Ablösung einer Vorfinanzierung zum Erwerb der Immobilien an die Bridge Capital GmbH fließen, einer 100%igen Tochtergesellschaft der Exporo AG fließen. Das Asset Management der Immobilien soll gegen Vergütung von der Exporo AM GmbH durchgeführt werden, ebenfalls einer 100%igen Tochtergesellschaft der Exporo AG. Die Exporo Investment GmbH, ebenfalls eine 100%ige Tochtergesellschaft der Exporo AG wird gegen Vergütung die Anlagevermittlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen übernehmen.

Bei einem Auftreten von Interessenkonflikten ist nicht auszuschließen, dass die Interessenabwägung der Beteiligten zulasten der Emittentin vorgenommen wird, was negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit mittelbar auch auf die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger haben kann. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.4. Risiken in Bezug auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger eine geeignete Kapitalanlage. Die Entscheidung eines jeden potenziellen Anlegers, tokenbasierten Schuldverschreibungen zu zeichnen, sollte sich an seinen Lebens- und Einkommensverhältnissen sowie den Anlageerwartungen orientieren.

2.4.1 Risiken aus der Veräußerbarkeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen

Eine vorzeitige Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen ist zwar grundsätzlich möglich. Die Veräußerbarkeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen ist jedoch stark eingeschränkt. Eine Zulassung der tokenbasierten Schuldverschreibungen zum Handel an einer Börse ist nicht geplant. Eine Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen ist demnach nur außerhalb der Börse möglich, was eine Veräußerung unmöglich machen kann. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass ein Anleger die von ihm gehaltenen tokenbasierten Schuldverschreibungen nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Nennwert liegt.

Die Übertragung der Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen setzt zwingend die Übertragung der die tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentierenden EXP4-Token voraus (sog. beschränktes Abtretungsverbot). Der Transfer der EXP4-Token wiederum kann ausschließlich über die Ethereum-Blockchain erfolgen. Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen auf dem Sekundärmarkt erwerben möchten, müssen sich zunächst auf der Webseite www.exporo.de anmelden und als registrierte User den KYC und AML Prozess der Exporo Investment GmbH durchführen. Mit erfolgreichem Abschluss des KYC und AML Prozesses wird die Ethereum Adresse des Investors in den GlobalWhitelist Contract auf der Ethereum Blockchain eingetragen, so dass der Investor nachfolgend EXP4-Token empfangen kann.

Ein Handel der EXP4-Token an einer oder mehreren sog. Kryptobörsen ist zwar grundsätzlich möglich und kann von der Emittentin, von einem Token-Inhaber oder von Dritten beantragt werden. Die Entscheidung über die Aufnahme des Handels obliegt aber allein der jeweiligen Kryptobörse. Auch der Handel an einer Kryptobörse bedeutet keine Gewähr, dass im Falle einer Verkaufsabsicht ausreichend Nachfrage zur Verfügung steht, um die EXP4-Token wieder zu veräußern. Die Emittentin kann nicht voraussagen, inwieweit das Anlegerinteresse an ihren EXP4-Token zur Entwicklung eines Handels führen wird oder wie liquide der Handel werden könnte. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass ein Anleger die von ihm gehaltenen EXP4-Token nicht oder nur zu einem Preis verkaufen kann, der erheblich unter dem Kaufpreis liegt. Häufig unterliegen an Kryptobörsen gehandelte Token großen Preisschwankungen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Kryptobörsen einer aufsichtsrechtlichen Regulierung unterliegen. Für den Fall, dass eine Kryptobörse einer aufsichtsrechtlichen Erlaubnis bedarf, über die sie nicht verfügt, besteht das Risiko, dass Aufsichtsbehörden gegen die Kryptobörse einschreiten und möglicherweise deren Geschäftsmodell verbieten, was einen weiteren Handel unmöglich machen würde. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

2.4.2 Risiko aufgrund der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre

Für alle Zahlungsansprüche der Anleger gilt eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre. Sämtliche Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen, insbesondere die Ansprüche des Anleihegläubigers auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Anleihekapitals, können solange und soweit nicht geltend gemacht werden zu machen, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser Ansprüche zu einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO in ihrer jeweils geltenden Fassung führen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt demnach bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleihegläubiger kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anleihegläubigers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder dies zu werden droht. Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche des Anleihegläubigers führen. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

2.4.3 Risiko aufgrund der Rangstellung der Ansprüche der Anleger

Die Anleger können von der Emittentin nicht verlangen, dass ihre Zins- und Rückzahlungsansprüche gegenüber anderen Ansprüchen Dritter vorrangig ausgezahlt werden. Dies gilt auch, soweit diese anderen Ansprüche im gleichen Rang mit den Ansprüchen der Anleger stehen. Im Falle der Liquidation der Emittentin treten die nachrangigen Ansprüche im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen und alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück. Dies kann zum Totalverlust des Anlagebetrags führen. Im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin kann der Anleger seine Ansprüche (Zinsen, Rückzahlung) gegenüber dem Insolvenzverwalter nur als nachrangiger Insolvenzgläubiger geltend machen. Zahlungen an den Anleger aus der Insolvenzmasse erfolgen erst dann, wenn alle ihm vorgehenden Ansprüche, insbesondere die nicht nachrangigen Ansprüche sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung, vollständig erfüllt wurden. Die Höhe der tatsächlichen Zahlungen ist damit abhängig von der Höhe der Insolvenzmasse. Reicht die Insolvenzmasse nicht aus, um auf nachrangige Forderungen im Insolvenzverfahren Zahlungen zu leisten, hätte dies für den Anleger den Totalverlust des Anlagebetrags zur Folge. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

2.4.4 Regulativer Rechtrahmen der Emission von tokenbasierten Schuldverschreibungen und fehlendes Vertrauen des Marktes

Die Emission von tokenbasierten Schuldverschreibungen ist ein innovatives, auf der Blockchain-Technologie basierendes Mittel der Kapitalaufnahme zur Finanzierung unternehmerischer Vorhaben. In der jüngeren Vergangenheit sind zahlreiche Emissionen in diesem Bereich allein zu betrügerischen Zwecken an den Markt gebracht worden. Darüber hinaus gab es eine Reihe von wirtschaftlich äußerst fragwürdigen und hochspekulativen Investmentangeboten. Begünstigt wurden diese Emissionen durch den noch unübersichtlichen Rechtsrahmen und den (vermeintlich) fehlenden regulativen Beschränkungen, denen diese Emissionen unterliegen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig ein regulatorischer Rechtsrahmen geschaffen wird, der die Emission von tokenbasierten Schuldverschreibungen rechtlich, technisch oder wirtschaftlich unmöglich macht. Rechtliche Beschränkungen könnte es zudem aus datenschutz- und/oder geldwäscherechtlichen Gründen geben, aber auch ökologische Aspekte vor dem Hintergrund des hohen Energieverbrauchs der Blockchain-Technologie könnten die Akzeptanz von tokenbasierten Emissionen bei einer breiteren Investorenschicht verhindern. Dies kann dazu führen, dass die ausgegebenen tokenbasierten Schuldverschreibungen einer weitergehenden Regulierung unterfallen und/oder aus rechtlichen Gründen und/oder aufgrund fehlender Marktakzeptanz nicht handelbar sind. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

2.4.5 Risiko aus der Fremdfinanzierung des Anlagebetrages

Den Anlegern steht es frei, den Erwerb der tokenbasierten Schuldverschreibungen ganz oder teilweise durch Fremdmittel zu finanzieren. Doch wird darauf hingewiesen, dass sich hierdurch die Risikostruktur

der tokenbasierten Schuldverschreibungen erhöht. Die Rückführung der Fremdmittel und die mit einer solchen Finanzierung verbundenen Zinszahlungen sind vom Anleger zu bedienen, unabhängig von der Rückzahlung des Anleihekaptals zum Nennbetrag sowie etwaiger Zinszahlungen durch die Emittentin. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als hoch eingeschätzt.

2.4.6 Steuerliche Risiken

Die in diesem Prospekt dargestellten steuerlichen Angaben in Bezug auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen geben die Rechtslage, die aktuelle Rechtsprechung sowie die Kommentierung durch die steuerliche Fachliteratur zum Datum des Prospekts wieder. Zukünftige Gesetzesänderungen sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Im Koalitionsvertrag vom 07. Februar 2018 haben CDU, CSU und SPD vereinbart, die Abgeltungsteuer auf Zinserträge mit der Etablierung des automatischen Informationsaustausches abzuschaffen. Sollte es zukünftig zu einer Abschaffung der Abgeltungssteuer kommen, würden Zinseinkünfte wieder mit dem persönlichen Einkommensteuersatz versteuert werden müssen. Ist der persönliche Einkommenssteuersatz höher als die pauschal auf 25% begrenzte Abgeltungssteuer, würden Anleger nach Steuern eine geringere Rendite auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen erzielen als bislang.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass keine klare Rechtslage zu der Frage existiert, wie die tokenbasierten Schuldverschreibungen steuerrechtlich zu qualifizieren sind, insbesondere, ob sie partiarische Darlehen im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 4 Einkommensteuergesetz („EStG“) oder Genussrechte im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG darstellen, mit denen eine Beteiligung am Gewinn und Liquidationserlös verbunden ist. Diese Unsicherheit resultiert insbesondere daraus, dass Teile der steuerrechtlichen Literatur (i) für eine Gewinnbeteiligung jede erfolgsabhängige Vergütung genügen lassen und (ii) von einer Beteiligung am Liquidationserlös auch dann ausgehen, wenn die Rückzahlung des Genussrechtskapitals und anteiliger stiller Reserven vor Liquidation erfolgt bzw. verlangt werden kann. Andere Autoren vertreten die Auffassung, dass (i) für eine Gewinnbeteiligung eine – hier nicht vorliegende – Beteiligung am handelsrechtlichen Jahresabschluss oder Bilanzgewinn vorliegen muss und (ii) eine Beteiligung am Liquidationserlös nur dann vorliegt, wenn das Genussrechtskapital sowie anteilige stille Reserven erst bei Liquidation der Emittentin gezahlt werden. Nach der zuletzt genannten Auffassung würde im vorliegenden Fall keine Beteiligung am Gewinn und am Liquidationserlös vorliegen. Gegen eine Qualifikation als (Eigenkapital-)Genussrecht spricht im vorliegenden Fall auch, dass die tokenbasierten Schuldverschreibungen besichert sind.

Neben den im Abschnitt Besteuerung dargestellten abweichenden Besteuerungsfolgen bei den Anlegern würde eine Qualifikation als Genussrecht im Sinne des 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG dazu führen, dass Zahlungen auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen, die keine Rückzahlung des Nennbetrags darstellen, nach § 8 Abs. 3 Satz 2 Körperschaftsteuergesetz bei der Emittentin steuerlich nicht abziehbar sind. Dadurch würden sich die Mittel der Emittentin reduzieren, die für Zahlungen unter den tokenbasierten Schuldverschreibungen zur Verfügung stehen. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als mittel eingeschätzt.

2.4.7 Risiken aus der nachrangigen Sicherheitenbestellung

Das Anleihekaptal unterliegt einer nachrangigen Besicherung. Es besteht insoweit das Risiko, dass die die Sicherheiten nicht wirksam bestellt werden (z.B. aufgrund von kollidierenden Drittsicherheiten).

Der Rangrücktritt und die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre der tokenbasierten Schuldverschreibungen erstrecken sich auch auf die zu bestellenden Sicherheiten. Die Verwertung der Sicherheiten ist demnach auf die Fälle beschränkt, in denen die Emittentin trotz vorhandener Liquidität und fehlender vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre Zahlungen an die Anleger verweigert. Die Sicherheiten sind demnach nicht insolvenzfest.

Die Sicherheiten sind zudem nachrangig zu den Sicherheiten der finanzierenden Bank. Es besteht insoweit das Risiko, dass ein ausreichender Verwertungserlös für die Erfüllung aller Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleger nicht erzielt werden kann. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verwertung des Sicherungsgutes einen längeren Zeitraum in Anspruch nimmt, so dass die Befriedigung der Anleihegläubiger nur mit Verzögerung erfolgen kann.

Es besteht somit das Risiko, dass die Ansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen aus den Sicherheiten nicht oder nicht vollständig befriedigt werden können. Der Eintritt dieser Risiken wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.4.8 Risiko des Verlusts des Private Key

Die EXP4-Token werden bei ihrer Ausgabe den jeweiligen Wallets der Anleger zugeteilt. Die EXP4-Token sind für die Anleger nur über deren jeweiligen persönlichen Zugang (sog. Private Key) zu ihrer Wallet zugänglich. Sollte der Private Key in die Hände Dritter gelangen, so kann dieser Dritte die Wallet eines Anlegers missbrauchen und unbefugt Vermögenstransaktionen vornehmen. Der Verlust des Private Key, auch wenn dieser schlichtweg „Vergessen“ wurde, führt zu einem unwiederbringlichen Verlust der EXP4-Token. Die Emittentin kennt den Private Key eines Anlegers nicht, sie kann den Private Key weder wiederbeschaffen noch den Zugang zu den Wallets auf irgendeine andere Weise wiederherstellen oder ermöglichen. Der Anleger sollte daher unbedingt seinen Private Key sicher aufbewahren. Die Emittentin kann für den Verlust oder das unbefugte Verwenden des Private Key nicht haftbar gemacht werden. Die Wallet des Anlegers muss für Ethereum Token kompatibel sein. Werden EXP4-Token auf eine nicht kompatible Wallet übertragen, hat der Anleger in der Regel keine Möglichkeit mehr, auf die EXP4-Token zuzugreifen und über diese zu verfügen. Für den Anleger bedeutet dies einen Totalverlust seiner Investition. Die Entscheidung über die richtige (kompatible) Wallet liegt allein bei dem Anleger. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.4.9 Risiken aus der Blockchain-Technologie

Die Blockchain-Technologie sowie alle damit in Verbindungen stehenden technologischen Komponenten befinden sich nach wie vor in einem frühen technischen Entwicklungsstadium. Der EXP4-Token entsteht, indem die Emittentin die Anzahl der gezeichneten EXP4-Token auf der Ethereum-Blockchain generiert und dann auf die Wallet Adressen der Anleger überträgt, indem die EXP4-Token den jeweiligen Adressen der Anleger zugewiesen werden. Die Blockchain-Technologie kann Fehler enthalten, die zum Datum des Prospekts nicht bekannt sind, aus denen sich zukünftig aber unabsehbare Folgen ergeben könnten. Die Blockchain-Technologie kann ferner technischen Schwierigkeiten ausgesetzt sein, die deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Ein teilweiser oder vollständiger Zusammenbruch der Ethereum-Blockchain kann die Emission der tokenbasierten Schuldverschreibungen und die Handelbarkeit der EXP4-Token stören oder unmöglich machen. Im schlimmsten Fall kann dies zum unwiederbringlichen Verlust der EXP4-Token führen. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.4.10 Gefahr von Hackerangriffen

Die Blockchain-Technologie, der Exporo Smart Contract und/oder die Wallets der Anleger können Angriffen von unbefugten Dritten ausgesetzt sein, d.h. gehackt werden. Bei sogenannten Distributed Denial of Service (DDoS) Attacken können Angreifer z.B. ein Netzwerk oder eine Blockchain mit einer hohen Anzahl von Anfragen und/oder Transaktionen überlasten und das Netzwerk beziehungsweise die entsprechende Blockchain (temporär) unbenutzbar machen. Derartige Angriffe können zum Verlust der EXP4-Token führen. In der Vergangenheit hat es bereits zahlreiche Hackerangriffe gegeben, auch auf die Blockchain Ethereum. Auch Kryptobörsen könnten Ziel von Hackerangriffen werden. Aufgrund der grundsätzlichen Anonymität der Blockchain-Technologie ist eine Verfolgung von Tätern nahezu unmöglich. Ein solcher Angriff sowie Angriffe auf Kryptobörsen können zudem das Vertrauen der Anleger in die Blockchain Technologie nachhaltig zerstören. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.4.11 Risiko einer vorzeitigen Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen

Die Emittentin ist in bestimmten Fällen berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorzeitig zu kündigen und an die Anleihegläubiger zurückzuzahlen. In diesem Fall trägt der Anleger das Risiko, dass infolge der vorzeitigen Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen seine Kapitalanlage eine geringere Gesamtrendite als erwartet aufweist. Außerdem ist es möglich, dass der Anleger das zurückgezahlte Kapital im Vergleich zu den tokenbasierten Schuldverschreibungen nur zu

ungünstigeren Konditionen reinvestieren kann. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

2.4.12 Platzierungsrisiko

Für die Platzierung der mit diesem Prospekt angebotenen tokenbasierten Schuldverschreibungen besteht keine Platzierungsgarantie. Insoweit besteht für die tokenbasierten Schuldverschreibungen ein Platzierungsrisiko, das dazu führen kann, dass der Emittentin zu wenig Kapital für die beabsichtigten Investitionen zur Verfügung steht. Die Emittentin wird im Falle eines zu geringen Platzierungserfolges die tokenbasierten Schuldverschreibungen zum Nennbetrag an die Anleger zurückzahlen. Da die Emittentin in diesem Fall keine Zinseinnahmen erzielt haben wird, wird eine Verzinsung der tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht erfolgen können. Der Eintritt dieses Risikos wird von der Emittentin als gering eingeschätzt.

3. Allgemeine Informationen

3.1. Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospektes

Die Exporo Hannover Berlin GmbH mit Sitz in Hamburg und Geschäftsanschrift Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg, Bundesrepublik Deutschland, übernimmt gemäß Artikel 11 der Prospektverordnung die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospektes und erklärt gemäß Artikel 11 der Prospektverordnung, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig sind und das der Prospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren könnten.

Unbeschadet von Artikel 23 der Prospektverordnung ist die Emittentin nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospektes vor Prozessbeginn zu tragen haben.

3.2. Billigung des Prospekts

Der Prospekt wurde durch die CSSF als zuständiger Behörde gemäß der Prospektverordnung gebilligt. Die CSSF hat den Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Prospektverordnung gebilligt. Die Billigung des Prospekts sollte nicht als eine Befürwortung der Emittentin und nicht als Bestätigung der Qualität der tokenbasierten Schuldverschreibungen erachtet werden. Die Anleger sollten eine eigene Bewertung der Eignung der tokenbasierten Schuldverschreibungen als Kapitalanlage vornehmen.

3.3. Abschlussprüfer

Abschlussprüfer für die geprüfte Eröffnungsbilanz ist die FACT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Johanna-Waescher-Straße 13, 34131 Kassel. Der Abschlussprüfer ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer Berlin.

Die Aufnahme des Bestätigungsvermerkes über die Prüfung der Eröffnungsbilanz in den vorliegenden Wertpapierprospekt findet die Zustimmung des Abschlussprüfers.

Von dem Abschlussprüfer der Emittentin wurden mit Ausnahme der Eröffnungsbilanz keine Informationen in diesem Prospekt geprüft.

3.4. Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Aussagen unter Verwendung von Worten wie „erwarten“, „planen“, „das Ziel verfolgen“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „annehmen“, „davon ausgehen“, „voraussichtlich“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf zukunftsgerichtete Aussagen hin. Die zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf den gegenwärtigen Plänen und Erwartungen der Emittentin sowie auf bestimmten Annahmen, die sich nachträglich als unrichtig oder fehlerhaft erweisen können. Zahlreiche Faktoren können dazu führen, dass die tatsächliche Geschäftsentwicklung oder die erzielten Erträge der Emittentin wesentlich von der Geschäftsentwicklung oder den Erträgen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen angenommen wurden. Die Emittentin und ihre Geschäftsführer können daher nicht für den tatsächlichen Eintritt der dargestellten Entwicklungen einstehen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin keine Verpflichtung übernimmt, über ihre gesetzliche Verpflichtung (insbesondere zur Veröffentlichung von Nachträgen gemäß Artikel 23 der Prospektverordnung) hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

3.5. Zahlen- und Währungsangaben

Bestimmte Zahlenangaben (einschließlich bestimmter Prozentsätze) wurden kaufmännisch gerundet. Infolgedessen entsprechen in Tabellen angegebene Gesamtbeträge in diesem Prospekt möglicherweise nicht in allen Fällen der Summe der Einzelbeträge, die in den zugrunde liegenden Quellen angegeben sind. Sämtliche Währungsangaben in diesem Prospekt beziehen sich, sofern nicht etwas anderes angegeben ist, auf Euro.

3.6. Zustimmung zur Verwendung des Prospektes durch Finanzintermediäre

Die Emittentin stimmt der Verwendung dieses Prospektes, einschließlich etwaiger Nachträge, durch Finanzintermediäre sowie zur späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre im Großherzogtum Luxemburg, in der Bundesrepublik Deutschland, in der Republik Österreich und in den Niederlanden zu. Die Zustimmung zur Verwendung des Prospektes wird für die gesamte Dauer der Angebotsfrist erteilt. Die Angebotsfrist läuft voraussichtlich vom 30. Oktober 2019 bis zum 29. Oktober 2020. Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft. Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospektes auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen übernimmt.

Sollte ein Finanzintermediär ein Angebot machen, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Vorlage des Angebots über die Angebotsbedingungen informieren. Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Internetseite anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.

3.7. Angaben von Seiten Dritter

Angaben von Seiten Dritter, die Verwendung in diesem Prospekt gefunden haben, wurden korrekt und vollständig wiedergegeben. Es wurden, soweit es der Emittentin bekannt ist und sie aus den von den dritten Parteien veröffentlichten Informationen ableiten konnte, keine Tatsachen unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden. Die Quellen der Informationen hat die Emittentin geprüft. Jede in diesem Prospekt aufgenommene Website ist ausschließlich zu Informationszwecken enthalten und stellt keinen Teil des Prospektes dar. Die CSSF hat den Inhalt der in diesem Prospekt aufgenommenen Websites weder geprüft noch gebilligt.

Die Emittentin hat Klaus Wagner MRICS, REV, Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) DIN EN ISO/IEC 17024, Dipl. Sachverständiger (DIA), Immobilienökonom (ebs), Büro für Immobilienbewertung, Poststraße 33, 20354 Hamburg, Bundesrepublik Deutschland, beauftragt, Gutachten über den Verkehrswert der Immobilien gemäß Artikel 39 der Delegierten Verordnung zur Prospektverordnung¹ sowie in Übereinstimmung mit Randnummer 130 der Empfehlungen² der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde ESMA (*European Securities and Markets Authority*) vom 20. März 2013 zu erstellen (**„Wertgutachten“**). Die Wertgutachten sind als Anlage diesem Prospekt beigefügt. Die Wertgutachten wurden mit Zustimmung des Gutachters in den Prospekt aufgenommen.

Darüber hinaus wurde weder eine Erklärung noch ein Bericht einer Person aufgenommen, die als Sachverständiger handelt.

Ein Rating wurde weder für die Emittentin noch für die tokenbasierten Schuldverschreibungen im Auftrag der Emittentin oder in Zusammenarbeit mit der Emittentin erstellt.

¹ DELEGIERTE VERORDNUNG (EU) 2019/980 DER KOMMISSION vom 14. März 2019 zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates hinsichtlich der Aufmachung, des Inhalts, der Prüfung und der Billigung des Prospekts, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist, und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Kommission

² ESMA update of the CESR recommendations - The consistent implementation of Commission Regulation (EC) No 809/2004 implementing the Prospectus Directive.

3.8. Einsehbare Dokumente

Während der Gültigkeitsdauer dieses Prospektes können das Gründungsprotokoll der Emittentin (Musterprotokoll gemäß § 2 Abs. 1a GmbHG), die geprüfte Eröffnungsbilanz sowie die Wertgutachten auf der Internetseite der Emittentin unter www.exporo.de/ir-hannover-berlin eingesehen werden. Der Prospekt ist einsehbar auf der Internetseite der Börse Luxemburg unter www.bourse.lu sowie auf der Internetseite der Emittentin unter www.exporo.de/ir-hannover-berlin. Die Angaben auf der Internetseite der Emittentin sind nicht Teil des Prospekts.

3.9. Wichtige Hinweise

Niemand ist befugt, im Zusammenhang mit der Emission und dem Angebot von tokenbasierten Schuldverschreibungen andere als in diesem Prospekt enthaltene Angaben zu machen oder Zusicherungen abzugeben. Falls solche Angaben gemacht oder Zusicherungen abgegeben worden sind, dürfen sie nicht als von der Emittentin autorisiert betrachtet werden.

Weder die Überlassung dieses Prospektes noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von tokenbasierten Schuldverschreibungen stellen eine Gewährleistung dar, dass (i) die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospektes oder zu einem nach der Veröffentlichung eines Nachtrags zu diesem Prospekt liegenden Zeitpunkt zutreffend sind, oder (ii) keine nachteilige Veränderung in der Geschäftstätigkeit und/oder der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin zu einem Zeitpunkt nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Prospektes, oder zu einem nach der Veröffentlichung eines Nachtrags zu diesem Prospekt liegenden Zeitpunkt, stattgefunden hat, oder (iii) andere im Zusammenhang mit der Begebung der tokenbasierten Schuldverschreibungen stehenden Angaben zu einem anderen Zeitpunkt als dem Zeitpunkt, zu dem sie mitgeteilt wurden oder auf den sie datiert wurden, zutreffend sind.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Anleger sollten vor der Entscheidung über den Erwerb der tokenbasierten Schuldverschreibungen eigene Erkundigungen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin einholen und eigene Bewertungen der Kreditwürdigkeit der Emittentin vornehmen. Weder dieser Prospekt, noch andere in Verbindung mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen gemachte Angaben stellen eine Empfehlung an den Anleger seitens der Emittentin dar, die tokenbasierten Schuldverschreibungen zu erwerben.

In denjenigen Rechtsordnungen, in denen ein solches Angebot unzulässig ist oder gegenüber Personen, gegenüber denen ein solches Angebot rechtswidrig wäre, stellt dieser Prospekt kein Angebot dar und darf nicht zum Zwecke der Unterbreitung eines Angebots verwendet werden.

Die Emittentin übernimmt keine Gewähr dafür, dass dieser Prospekt rechtmäßig verbreitet wird oder dass die tokenbasierten Schuldverschreibungen nach den Anforderungen der jeweiligen Rechtsordnung rechtmäßig in Übereinstimmung mit anwendbaren Registrierungsvorschriften oder anderen rechtlichen Voraussetzungen oder gemäß anwendbarer Ausnahmetatbestände angeboten werden und übernimmt diesbezüglich keine Haftung für die Unterstützung des Angebots oder der Verbreitung des Prospektes. Insbesondere wurden von der Emittentin keinerlei Handlungen in denjenigen Rechtsordnungen vorgenommen, in denen solche Handlungen zum Zwecke des Angebots der tokenbasierten Schuldverschreibungen oder der Verbreitung des Prospektes erforderlich sind.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der tokenbasierten Schuldverschreibungen sowie die Verbreitung dieses Prospektes unterliegen in einigen Rechtsordnungen rechtlichen Beschränkungen. Personen, die in den Besitz dieses Prospektes gelangen, werden von der Emittentin aufgefordert, sich selbst über derartige Beschränkungen zu informieren und diese zu befolgen.

Insbesondere sind und werden die tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht gemäß dem US Securities Act registriert und unterliegen nicht den Vorschriften des U.S.-Steuerrechts. Von wenigen begrenzten Ausnahmen abgesehen dürfen die tokenbasierten Schuldverschreibungen in oder innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an U.S.-Personen weder angeboten, verkauft oder geliefert werden.

4. Angaben in Bezug auf die Emittentin

4.1. Allgemeine Informationen über die Emittentin

Der juristische und kommerzielle Name der Emittentin lautet Exporo Hannover Berlin GmbH (Nr. 1 des Musterprotokolls). Die Emittentin wurde am 02. Mai 2019 in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit der Firmierung Exporo Projekt 119 GmbH nach deutschem Recht gegründet und am 20. Mai 2019 unter der Nummer HRB 157167 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Die Umfirmierung der Emittentin in Exporo Hannover Berlin GmbH wurde am 12. September 2019 in das Handelsregister eingetragen. Die Rechtsträgerkennung (*Legal Entity Identifier*, LEI) der Emittentin lautet: 529900452BAIJ9ZBCH43.

Sitz der Emittentin ist Hamburg (Geschäftsanschrift: Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg, Bundesrepublik Deutschland). Die Telefonnummer lautet: +49 40 / 210 91 73 00. Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt. Maßgeblich für die Emittentin ist die deutsche Rechtsordnung.

Gegenstand der Emittentin gemäß Nr. 2 des Musterprotokolls ist der Erwerb, Bewirtschaftung, Verkauf von sowie die wirtschaftliche Beteiligung an Immobilienprojekten und der Ankauf, Halten und Verkauf von Kreditforderungen. Der laufende Ankauf von Forderungen auf der Grundlage von Rahmenverträgen mit oder ohne Rückgriff (Factoring im Sinne des KWG) ist nicht vom Gegenstand umfasst.

4.2. Organisationsstruktur

Die Emittentin ist ein 100%iges Tochterunternehmen der Exporo AG, Hamburg. Die Emittentin hält keine Beteiligungen an anderen Unternehmen.

Die Exporo AG wurde am 17. November 2014 als Aktiengesellschaft nach deutschem Recht gegründet und am 05. Dezember 2014 unter der Nummer HRB 134393 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen. Gegenstand des Unternehmens der Exporo AG ist die Vermittlung zum Abschluss von Darlehensverträgen gemäß § 34f GewO über ein Web- oder Onlineportal.

Sitz der Exporo AG ist Hamburg. Die Anschrift lautet Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg, Bundesrepublik Deutschland.

Vorstände der Exporo AG sind Simon Brunke (Vorsitzender), Dr. Björn Maronde sowie Julian Oertzen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Exporo AG sind Andreas Haug (Vorsitzender), Christian Saller und Ralf Schmähl.

Das Grundkapital der Exporo AG beträgt EUR 100.498. Nach Abschluss von mehreren Finanzierungsrunden durch fünf Venture Capital Gesellschaften halten die Gründer der Exporo AG noch 37,54 % des Grundkapitals der Exporo AG und die Venture Capital Gesellschaften zusammen 62,46 %. Keine der Venture Capital Gesellschaften hält einen Anteil von mehr als 18% an der Exporo AG. Keiner der Gründer der Gesellschaft hält unmittelbar oder mittelbar einen Anteil von mehr als 11 % an der Exporo AG.

Die Gründer der Exporo AG setzen bereits seit 2012 gemeinsam mit Projektentwicklern Immobilienprojektfinanzierungen um. Diese Anlageform war lange Zeit lediglich Großanlegern vorbehalten. Mit der Crowdfunding-Plattform Exporo haben die Gründer der Exporo AG ihre Idee verwirklicht, Investoren bereits ab kleinen Anlagesummen die Tür zu Immobilieninvestments zu öffnen. Im Dezember 2014 startete die Exporo AG mit der digitalen Vermittlung des ersten Projekts in Hamburg. Zum Datum des Prospekts konnten mehr als 206 Immobilienprojekte von Drittanbietern vermarktet und über EUR 512 Mio. an Kapital vermittelt werden.

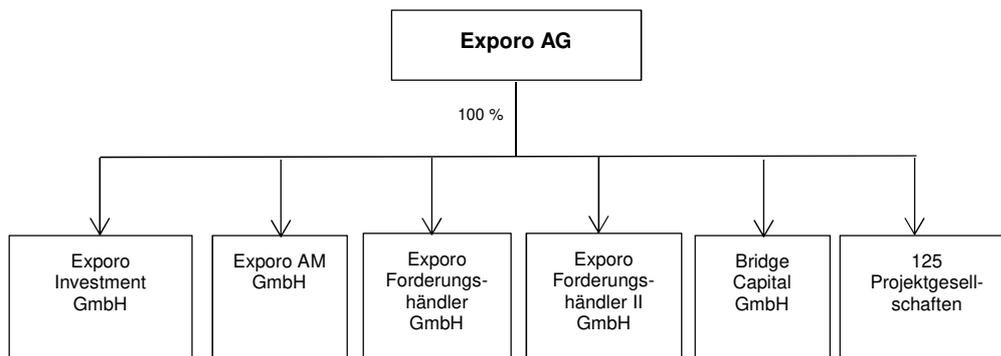
Die Exporo AG hält zum Datum des Prospekts zahlreiche 100%ige Beteiligungen an anderen Unternehmen, darunter:

Die Exporo Investment GmbH ist berechtigt, die Anlagevermittlung, die Anlageberatung sowie die Abschlussvermittlung gemäß § 1 Abs. 1a Satz 2 KWG zu betreiben. Die Exporo Investment GmbH ist nicht befugt, sich bei der Erbringung dieser Finanzdienstleistungen Eigentum oder Besitz an Geldern oder Wertpapieren von Kunden zu verschaffen und auf eigene Rechnung mit Finanzinstrumenten zu handeln.

Die Exporo AM GmbH ist eine Asset Management Gesellschaft, deren Unternehmenstätigkeit die Verwaltung von Grundstücken und Immobilien sowie die Vermietung und der Verkauf von Immobilien und Grundstücken ist.

Die Bridge Capital GmbH ist eine Gesellschaft, die sich über Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt in einem frühen Projektstadium kurzfristig an inländischen Immobilienprojekten wirtschaftlich beteiligt.

Ferner ist die Exporo AG zum Datum des Prospekts Alleingesellschafterin von 125 Projektgesellschaften, deren Unternehmensgegenstand die wirtschaftliche Beteiligung an inländischen Immobilienprojekten ist und die als Finanzierungsgesellschaft den Ankauf, das Halten und den Verkauf von Kreditforderungen oder als Besitzgesellschaft die Vermietung und Verwaltung von Immobilien betreiben. Die Exporo AG wird zukünftig aller Voraussicht nach weitere Projektgesellschaften gründen. Die Emittentin ist eine dieser 125 Projektgesellschaften.



4.3. Die Organe der Emittentin

4.3.1 Geschäftsführung

Die Geschäftsführung und Vertretung der Emittentin erfolgt nach ihrem Gesellschaftsvertrag durch ihren Geschäftsführer. Die Geschäftsführung leitet die Geschäfte der Gesellschaft und vertritt sie gegenüber Dritten sowohl gerichtlich als auch außergerichtlich.

Geschäftsführer der Emittentin ist Herr Dr. Björn Maronde. Herr Dr. Maronde ist alleinvertretungsberechtigt und von dem Verbot der Mehrfachvertretung befreit. Prokurist der Emittentin ist Herr Thomas Lange, der zur gemeinschaftlichen Vertretung der Emittentin mit einem Geschäftsführer berechtigt ist. Die Geschäftsführung ist geschäftsansässig unter Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg, Bundesrepublik Deutschland.

4.3.1.1 Managementkompetenz und -erfahrung

Herr Dr. Björn Maronde ist Gründer und Vorstand der Exporo AG. Der diplomierte Jurist erwarb nach seiner Promotion den MBA an der Kellogg-WHU in Vallendar. Vor Gründung der Exporo AG war er Interims-/ Geschäftsführer mehrerer Start-Ups und Ausgründungen, u.a. aus der Otto Bock-Gruppe.

Herr Thomas Lange verfügt über 20 Jahre Erfahrung im Immobiliensektor. Nach seiner Ausbildung als Bankkaufmann betreute er Immobilienkunden und begleitete Immobilienfinanzierungen im Bankensektor unter anderem als Prokurist bei der SEB AG. Bei der Exporo AG ist er der Spezialist für die Prüfung von Immobilien und Immobilienprojekten.

4.3.1.2 Potenzielle Interessenkonflikte

Wegen der (teilweise bestehenden) Personenidentität der jeweiligen Funktionsträger bestehen im Hinblick auf die Emittentin Verflechtungstatbestände in rechtlicher, wirtschaftlicher und/oder personeller

Art. Verflechtungen zwischen Organmitgliedern bzw. Gesellschaftern der Emittentin sowie von Unternehmen, die gegebenenfalls mit der Emittentin bedeutsame Verträge abgeschlossen haben oder anderweitig mit ihr nicht unwesentlich verbunden sind, beinhalten auch immer die Möglichkeit eines Interessenkonflikts zwischen den betroffenen Unternehmen. Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass die Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen, gegebenenfalls gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde. Im gleichen Maße könnten hierdurch auch die Erträge der Gesellschaft – und damit die Ansprüche der Anleger – betroffen sein.

Der Geschäftsführer der Emittentin, Herr Dr. Björn Maronde, ist zugleich Vorstand und Aktionär der Muttergesellschaft der Emittentin, der Exporo AG. In den Rollen von Herrn Dr. Maronde als Geschäftsführer der Emittentin einerseits und als Vorstand der Alleingesellschafterin und deren Aktionär andererseits könnten potenzielle Interessenkonflikte angelegt sein. So könnte das Interesse des Geschäftsführers darin bestehen, das Kapital in der Emittentin zu halten, während das Interesse der Exporo AG und deren Aktionären darin bestehen könnte, Gewinnausschüttungen vorzunehmen. Ferner kann die Emittentin durch Weisungen der Exporo AG an die Geschäftsführung zu Handlungen verpflichtet werden, die nicht im Interesse der Emittentin liegen und sogar den Fortbestand der Emittentin oder deren wirtschaftliche Leistungsfähigkeit beeinträchtigen können. Ferner kann es zu Interessenkonflikten kommen, wenn z. B. eine Dienstleistung von der Exporo AG oder von einem verbundenen Unternehmen bezogen werden sollen, obwohl diese Leistung bei einem anderen Anbieter günstiger bzw. zu einem besseren Preis- /Leistungsverhältnis zu beziehen wäre. Aus der Stellung als Vorstand und Aktionär der Exporo AG resultiert nach Auffassung der Emittentin jedoch kein konkreter Interessenkonflikt zu seinen Aufgaben als Geschäftsführer der Emittentin.

Herr Dr. Maronde ist darüber hinaus Geschäftsführer in weiteren Tochtergesellschaften der Exporo AG. Durch die Stellung als Geschäftsführer der Emittentin einerseits und als Geschäftsführer in den genannten Tochtergesellschaften der Exporo AG andererseits könnten potenzielle Interessenkonflikte angelegt sein. So könnten die wirtschaftlichen Interessen der einzelnen Tochtergesellschaften den wirtschaftlichen Interessen der Emittentin zuwiderlaufen und der Geschäftsführer der Emittentin Entscheidungen treffen, die nicht der Emittentin sondern den Tochtergesellschaften zu Gute kommen.

Der Prokurist der Emittentin, Herr Thomas Lange, ist Mitarbeiter der Exporo AG. Insofern bestehen potenzielle Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen des Prokuristen gegenüber der Emittentin und seinen Verpflichtungen gegenüber der Exporo AG. So könnte der Prokurist als Mitarbeiter der Exporo AG durch Weisungen zu Handlungen verpflichtet werden, die nicht im Interesse der Emittentin liegen.

Weitere potenzielle Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen des Geschäftsführers bzw. des Prokuristen gegenüber der Emittentin und ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen bestehen nicht.

4.3.1.3 Praktiken der Geschäftsführung

Die Emittentin hat keinen Beirat gebildet und keine Ausschüsse bestellt. Als Gesellschaft mit beschränkter Haftung unterliegt die Emittentin nicht den Vorgaben und den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“. Daher wird der Corporate Governance Kodex nicht angewandt.

4.3.2 Gesellschafterversammlung

In der Gesellschafterversammlung der Emittentin sind die Gesellschafter mit ihrem im Musterprotokoll festgelegten Stimmenanteil vertreten. Hier fassen die Gesellschafter in ihrer Gesamtheit als oberstes Willensbildungsorgan ihre Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse können grundsätzlich zu allen Belangen der Gesellschaft gefasst werden und beziehen sich insbesondere auf die Feststellung des Jahresabschlusses und die Verwendung des Geschäftsergebnisses.

4.4. Gesellschaftskapital

Das Stammkapital der Emittentin beträgt zum Datum des Prospektes Euro 25.000. Es ist in Höhe von EUR 12.500 zur freien Verfügung der Geschäftsführung eingezahlt worden. Es wird vollständig von der Exporo AG gehalten. Das Stammkapital ist eingeteilt in 25.000 Geschäftsanteile mit den laufenden

Nummern 1 - 25.000 und einem Nennbetrag in Höhe von jeweils EUR 1. Hauptmerkmale der Geschäftsanteile sind die Verpflichtung zur Leistung der Einlage sowie das Stimm- und das Gewinnbezugsrecht. Die Exporo AG kann als Alleingesellschafterin in der Gesellschafterversammlung der Emittentin sämtliche Beschlüsse fassen. Die Exporo AG ist damit in der Lage, bedeutenden Einfluss auf die Emittentin auszuüben. Es existieren bei der Emittentin keine Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der Kontrolle durch die Exporo AG. Der Emittentin sind keine Vereinbarungen bekannt, die zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen könnten. Ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht nicht.

5. Geschäftstätigkeit der Emittentin

5.1. Haupttätigkeitsbereiche

Die Geschäftstätigkeit der Emittentin besteht zum Datum des Prospekts ausschließlich in der Vermietung und der Verwaltung eines Wohnhauses in Berlin sowie eines Wohnhauses und eines Wohn- und Geschäftshauses in Hannover, belegen

1. Hohefeldstraße 6, 13467 Berlin, eingetragen im Grundbuch von Berlin-Mitte von Hermsdorf Blatt 10109, lfd. Nr. 1, Gemarkung Hermsdorf, Flur 1, Flurstücke 5262/8 und 5263/8, Größe 1063 und 1169 qm;

2. Niedersachsenring 22 / Witzendorffstraße 7, 30163 Hannover, eingetragen im Grundbuch von Hannover von Vahrenwald Blatt 1171, lfd. Nr. 3, Gemarkung Vahrenwald, Flur 13, Flurstück 9/15, Größe 1.578 qm;

3. Vahrenwalder Straße 87, 30165 Hannover, eingetragen im Grundbuch von Hannover, Vahrenwald Blatt 1430, lfd. Nrn. 2 und 4, Gemarkung Vahrenwald, Flur 18, Flurstücke 68 und 86/1, Größe 111 und 104 qm

(die „Immobilien“).

Die Emittentin hat die Immobilien im August und September 2019 gekauft. Der Kaufpreis für die Immobilien beträgt insgesamt Euro ca. 9,668 Mio. Euro (inkl. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sowie Maklergebühren ca. EUR 10,64 Mio.). Die Emittentin ist zum Datum des Prospekts noch nicht Eigentümerin der Immobilien, weil sie den Kaufpreis für die Immobilien noch nicht gezahlt hat und noch nicht als Eigentümerin der Immobilien im Grundbuch eingetragen wurde.

Die Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien umfasst insbesondere die Auswahl und laufende Betreuung der Mieter, der Einzug der Mieten und die Nebenkostenabrechnung mit den Mietern, die Durchführung der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilien, die Kommunikation mit beauftragten Dritten, mit dem Finanzamt und sonstigen Behörden sowie die Ausübung des Hausrechts.

Die Immobilien werden als erstrangige, grundpfandrechtliche Sicherheit für einen Kredit eines deutschen Kreditinstitutes (die „Bank“) dienen, den die Emittentin für die (Teil-)Finanzierung des Erwerbs der Immobilie aufnehmen wird (das „Bankdarlehen“). Zum Datum des Prospekts liegt ein Finanzierungsangebot der Bank vor.

Es ist geplant, den Kaufpreis für die Immobilien aus dem Emissionserlös der tokenbasierten Schuldverschreibungen sowie aus dem Bankdarlehen zu bezahlen. Sollten bis zur Fälligkeit des Kaufpreises nicht ausreichend tokenbasierte Schuldverschreibungen platziert worden sein, kann die Emittentin eine Vorfinanzierung durch die Bridge Capital GmbH, durch andere Vorfinanzierungsgesellschaften oder durch Privatpersonen durchführen, die dann nachfolgend aus dem Emissionserlös zurückgeführt werden würde.

Sollte der Kaufpreis für die Immobilien bei Fälligkeit nicht vollständig gezahlt werden, kann dies zu einer Rückabwicklung des betroffenen Immobilienkaufvertrages über die Immobilien kommen. Im Falle einer Rückabwicklung auch nur eines betroffenen Immobilienkaufvertrages kann das in diesem Prospekt dargestellte Geschäftsmodell der Emittentin nicht durchgeführt werden. Die Emittentin wird im Falle einer Rückabwicklung eines Immobilienkaufvertrages die tokenbasierten Schuldverschreibungen zum Nennbetrag an die Anleger zurückzahlen. Die bis dahin angefallenen Aufwendungen der Emittentin werden von der Emittentin bzw. deren Gesellschafterin getragen.

Die Emittentin wird während der Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen keine andere Geschäftstätigkeit betreiben. Die Emittentin wird Einnahmen ausschließlich aus Mieterlösen aus den Immobilien sowie ggf. aus einer Veräußerung der Immobilien erzielen. Eine Veräußerung der Immobilien ist frühestens nach fünf Jahren Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen geplant, wenn die Anleihegläubiger zuvor über die Veräußerung der Immobilien durch zustimmenden Mehrheitsbeschluss abgestimmt haben. Nach einer Veräußerung der Immobilien und Zahlung des Kaufpreises wird die Emittentin die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorzeitig zu kündigen und zurückzahlen. Anschließend wird die Emittentin aufgelöst werden. Die Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien wird im Auftrag der Emittentin durch die Exporo AM GmbH durchgeführt.

5.2. Die Immobilien

Bei den Immobilien handelt es sich um drei hauptsächlich als Wohnobjekte genutzte Immobilien mit insgesamt 50 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten.

Die Immobilie in Berlin wurde im Jahr 1997 in Massivbauweise errichtet und ist mit einem Wohnhaus mit 13 Wohneinheiten bebaut und verfügt über 17 Parkplätze in der mit dem Gebäude verbundenen Tiefgarage. Die Wohnungen sind vollumfänglich vermietet.

Die Immobilie in Hannover, Niedersachsenring 22 / Witzendorffstraße ist bebaut mit einem Wohnhaus mit 24 Wohneinheiten und 5 Garagen. Die Immobilie wurde im Jahre 1957 in Massivbauweise errichtet und im Jahre 2019 umfangreich modernisiert. Neben einem Vollwärmedämmverbundsystem und einem Fensteraustausch im gesamten Gebäude sind sämtliche Badezimmer erneuert worden und einzelne Wohnungen modernisiert worden. Alle Gaseinzel- und Etagenthermen, die im Jahre 2019 älter als 8 Jahre waren, sind ebenfalls ausgetauscht worden. Für die Immobilie wurde für zwei Jahre nach Kaufpreisfälligkeit bis zum erstmaligen Erreichen einer Miethöhe von knapp 16.000 Euro Nettokaltmiete pro Monat eine Mietgarantie vereinbart.

Die Immobilie in Hannover, Vahrenwalder Straße 87, 30165 Hannover wurde im Jahre 1963 errichtet und ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit 13 Wohneinheiten sowie zwei Ladeneinheiten bebaut. Es ist geplant, dass die Emittentin die Immobilie für ca. 185.000 Euro modernisieren wird. Für die geplanten Modernisierungsmaßnahmen soll ein Bauvertrag geschlossen werden, der zudem eine Mietgarantie durch den Auftragnehmer für zwei Jahre nach Abschluss des Bauvertrages, bis zum erstmaligen Erreichen der Nettokaltmiete pro Monat von ca 7.200 Euro enthalten soll.

Zum Datum des Prospekts sind die Immobilien bis auf sieben Parkplätze vollständig vermietet.

Insgesamt umfassen die Immobilien ca. 3.529 m² Mietfläche. Die Wertgutachten über die Immobilien sind als Anlage diesem Prospekt beigefügt.

Eckdaten:			
Adresse	Hohefeldstraße 6, 13467 Berlin	Niedersachsenring 22 / Witzendorffstraße 7, 30163 Hannover	Vahrenwalder Straße 87, 30165 Hannover
Art der Nutzung	Mehrfamilienhaus	Mehrfamilienhaus	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	Ca. 1997	Ca. 1957, modernisiert 2019	Ca. 1963
Bauweise	Massiv	Massiv	Massiv
Grundstücksgröße	ca. 2.322 m ²	Ca. 1.578 m ²	ca. 215 m ²
Anzahl Wohneinheiten	13	24	13
Anzahl Gewerbeeinheiten	0	0	2
Gesamtmietfläche	ca. 1.358 m ²	ca. 1.451 m ²	ca. 720 m ²
Anzahl PKW-Stellplätze	17 Tiefgaragenplätze	5 Garagenplätze	Keine Stellplätze

5.3. Wichtigste Märkte

Die Immobilien liegen in Hannover und Berlin. Hannover ist mit 545.100 Einwohnern die Landeshauptstadt und gleichzeitig größte Stadt Niedersachsens.¹ Hannover zählt zu den 15 größten Städten Deutschlands und hat durch ihre gute Schienen- und Straßenverkehrsverbindung sowohl in Nord-Süd-Richtung, als auch in Ost-West-Richtung eine hervorragende Anbindung zu anderen

¹<https://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Politik/Wahlen-Statistik/Statistikstellen-von-Stadt-und-Region/Statistikstelle-der-Landeshauptstadt-Hannover/Hannover-in-Zahlen/Bev%C3%B6lkerung>

deutschen Städten. Die Stadt Hannover genießt vor allem seit der 1947 stattfindenden „Hannover Messe“ internationale Bekanntheit.²

Mit einer durchschnittlichen Kaufkraft von EUR 23.600 pro Kopf liegt Hannover über dem bundesweiten Durchschnitt. Insbesondere der Einzelhandelsumsatz liegt in Hannover bei EUR 5.800 pro Kopf mit ca. 4,7 Prozentpunkten über dem bundesweiten Durchschnitt.³

Obwohl die Zahl der Betriebe um fast 2.000 zurückgegangen ist, steigt die Zahl der Beschäftigten um knapp 9.000 und verzeichnet 2018 mit insgesamt fast 500.000, darunter 266.300 Männer und 233.200 Frauen, ein neues Rekordhoch. In der Landeshauptstadt Hannover arbeiten 319.000 Menschen, im Umland etwa 180.000. Der Anteil der Beschäftigten mit einem akademischen Berufsabschluss ist in der Region Hannover erneut gestiegen und liegt mit 18,8 Prozent deutlich höher als in Niedersachsen und Deutschland. Im Gesundheits- und Sozialwesen (71.800), im verarbeitenden Gewerbe (69.400) sowie im Handel (66.200) arbeiten nach wie vor die meisten Beschäftigten.⁴

Durch das seit Jahren vorherrschende Bevölkerungswachstum der Stadt Hannover erlebt der Wohnungsmarkt einen regelrechten Nachfrageboom. Im Zeitraum 2014 bis 2018 wurden nur 4.400 neue Wohnungen in der Stadt Hannover fertig gestellt, in der übrigen Region 7.800. Im Schnitt wurden in den letzten fünf Jahren in Hannover rund 880 neue Wohnungen jährlich fertig gestellt (Umland: 1.560 Wohneinheiten).¹⁰ Mit Blick auf das skizzierte Bevölkerungswachstum wird deutlich, dass aktuell und perspektivisch ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum besteht.⁵

Auf dem regionalen Arbeitsmarkt ist die Zahl von teilzeit- bzw. geringfügig beschäftigten Menschen erheblich gestiegen. Damit nimmt auch der Bedarf an neuem kostengünstigem Wohnraum zu. Zur Deckung dieses Bedarfs soll insbesondere die „Hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016“ beitragen, die die Stadt mit der lokalen Wohnungswirtschaft Mitte 2016 auf den Weg gebracht hat. Die Wohnungswirtschaft verpflichtet sich dabei, bis 2020 jährlich mindestens 1.000 Wohnungen zu bauen. 25 bis 30 % davon sollen als öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen, dafür stellt die Stadt Hannover ca. 63 Mio. Euro Fördermittel zur Verfügung, die u. a. als attraktive Baukostenzuschüsse fließen.⁶

Die Landeshauptstadt verpflichtet sich im Rahmen der Offensive zudem, ihre Wohnbauflächeninitiative fortzuführen und bis 2020 jährlich neues Baurecht für 500 bis 700 Wohnungen auf kommunalen und auch auf privaten Grundstücken zu schaffen. Dieses Ziel hat die Stadt Hannover deutlich übertroffen, im Schnitt wurde pro Jahr Baurecht für rund 1.500 Wohnungen geschaffen. Die Entwicklung von Neubauvorhaben auf kommunalen Grundstücken ist ein zentraler Baustein der Wohnungsbauoffensive. Die Landeshauptstadt Hannover vergibt kommunale Grundstücke in der Regel und seit langem im Konzeptverfahren zu einem Festpreis, der sich am Verkehrswert orientiert. Das Verfahren soll zur Absicherung der qualitativen Anforderungen der Stadt und zu einer zügigen Projektumsetzung beitragen.⁷

Die Region Hannover hat zuletzt Anfang 2019 einen aktualisierten Mietspiegel für die Regionalkommunen vorgestellt. Insgesamt ist die durchschnittliche, nach Wohnlage gewichtete Nettokaltmiete in der Landeshauptstadt Hannover gegenüber dem Mietspiegel 2017 um 0,40 Euro bzw. 6,1% je qm Wohnfläche und Monat auf 6,91 Euro/qm gestiegen. Für 85 qm große Neubauwohnungen gibt der Mietspiegel eine mittlere Miete von 12,08 Euro/qm bei bester Ausstattung und Lage an (plus 0,75 Euro bzw. 6,6 % im Vergleich zu 2017). In der Spitze geht auch der Mietspiegel von Mietpreisen bis zu 14 Euro/qm bei neuen und neuwertigen Wohnungen im Bestand aus.⁸

Die Stadt Berlin ist mit mehr als 3,65 Millionen Einwohnern die bevölkerungsreichste und mit 892 Quadratkilometern die flächengrößte Gemeinde Deutschlands. Sie bildet das Zentrum der

² <https://de.wikipedia.org/wiki/Hannover>

³ <https://www.hannover.de/Wirtschaft-Wissenschaft/Wirtschaftsf%C3%B6rderung/Aktuelles/Stetiger-Zuwachs-bei-Bev%C3%B6lkerung,-Pendelverkehr-und-Besch%C3%A4ftigten>

⁴ <https://www.hannover.de/Wirtschaft-Wissenschaft/Wirtschaftsf%C3%B6rderung/Aktuelles/Stetiger-Zuwachs-bei-Bev%C3%B6lkerung,-Pendelverkehr-und-Besch%C3%A4ftigten>

⁵ Immobilienmarktbericht Hannover 2019, Seite 72

⁶ Immobilienmarktbericht Hannover 2019, Seite 73

⁷ Immobilienmarktbericht Hannover 2019 Seite 73 Abs. 2

⁸ Immobilienmarktbericht Hannover 2019 Seite 76 Abs. 2

Metropolregion Berlin/Brandenburg (ca. 6 Millionen Einwohner) und der Agglomeration Berlin (ca. 4,4 Millionen Einwohner).⁹

Auch 2018 hielt die Expansion der Berliner Wirtschaft an mit einem Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts um +3,1 % auf rd. 147 Mrd. € (Bundesdurchschnitt: +1,4 %). Die Zahl der Erwerbstätigen stieg erstmals auf über 2 Mio. und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um +2,5 % (s. Abb. 18). Die Arbeitslosenquote sank weiter und lag im Jahresdurchschnitt 2018 bei 8,1 %.¹⁰

Die Zahl der Erwerbstätigen in Berlin lag im Jahr 2016 bei rund 1,9 Millionen Personen. Dies entspricht einem Anstieg von 2,7 % im Vergleich zum Vorjahr.¹¹ Berlin verzeichnet damit zum vierten Mal in Folge die stärkste Zuwachsrate unter allen deutschen Ländern. Die Arbeitslosenquote lag im April 2017 bei 9,2 % (1,0 % weniger als im Vorjahr) und erreichte den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990.¹²

Berlins Arbeitslosenquote sinkt langsam aber dennoch stetig. Im Vergleich zu den anderen Bundesländern weist Berlin die zweithöchste Quote auf.

Eigentumswohnungen aus dem Bestand (älter als 3 Jahre) werden im Schnitt zu 3.405 €/m² angeboten, Neubauwohnungen kosten im Schnitt 4.972 €/m². Eine Betrachtung der Preise für Bestandswohnungen zeigt über alle Lagen hinweg einen starken Anstieg in Höhe von 8,3%. Die Kaufpreise für Neubauwohnungen sind in den vergangenen zwölf Monaten über alle Lagen hinweg leicht gestiegen: Die Veränderungsrate betrug im Schnitt 1,1 %. Die Mietpreise für Häuser aus dem Bestand liegen im Schnitt bei 13,06 €/m², Betrachtet man Bestandswohnungen liegen die Mietpreise aktuell bei 9,45 €/m², für Neubauwohnungen bei 13,03 €/m². Die Mietpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser (Bestand) sind in den vergangenen zwölf Monaten über alle Lagen hinweg leicht gefallen: Die Veränderungsrate betrug im Schnitt -1,4 %.

Für Bestandswohnungen sind die Mieten im Betrachtungszeitraum über alle Lagen hinweg leicht gestiegen: Die Veränderungsrate betrug im Schnitt 4,1%. Die Mieten für Neubauwohnungen sind über alle Lagen hinweg stark gestiegen: Die Veränderungsrate betrug im Schnitt 10,7 %. Eine Leerstandsquote von 7,1 % im Jahr 2014, welche niedriger ist als die deutschlandweite Quote von 8 %, runden das positive Bild ab.¹³ Die Bruttomietrenditen für Bestandswohnungen fallen mit durchschnittlich 3,3 % im Bundesvergleich hoch aus und haben in den vergangenen 12 Monaten etwas nachgegeben. Die Bruttomietrenditen für Neubauwohnungen fallen mit durchschnittlich 3,1 % im Bundesvergleich hoch aus und haben in den vergangenen 12 Monaten deutlich zugelegt.¹⁴

5.4. Wesentliche Verträge

Die Emittentin hat zum Datum des Prospekts folgende wesentliche Verträge abgeschlossen:

5.4.1 Immobilienkaufverträge

Die Emittentin hat am 15. August 2019 einen Immobilienkaufvertrag über den Erwerb der Immobilie in Berlin und am 05. September 2019 zwei Immobilienkaufverträge über den Erwerb der Immobilien in Hannover abgeschlossen. Der Kaufpreis für die Immobilien beträgt insgesamt Euro ca. 9,668 Mio. Euro (inkl. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sowie Maklergebühren ca. EUR 10,64 Mio.). Die Emittentin ist zum Datum des Prospekts noch nicht Eigentümerin der Immobilien, weil sie den Kaufpreis für die Immobilien noch nicht gezahlt hat und noch nicht als Eigentümerin der Immobilien im Grundbuch eingetragen wurde.

5.4.2 Asset Management Vertrag

Die Emittentin hat am 02. Oktober 2019 einen Asset Management Vertrag mit der Expro AM GmbH abgeschlossen. Das Asset Management umfasst die kaufmännische und technische Steuerung der

⁹ https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/Statistiken/statistik_SB.asp?Ptyp=700&Sageb=12015&creg=BBB, Abruf vom 21. November 2017

¹⁰ Immobilienmarktbericht Berlin 2017/2018 Abs. 4.2 Seite 22

¹¹ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2017/17-06-13.pdf>, Abruf vom 21. November 2017

¹² <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur/Berlin-Nav.html>, Abruf vom 21. November 2017

¹³ <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/Leerstandsquote.html>, Abruf vom 21. November 2017

¹⁴ <https://www.capital.de/immobilien-kompass/berlin/steglitz-zehlendorf/zehlendorf.html>, Abruf vom 21. November 2017

Immobilien sowie die Wahrnehmung der Vertreterfunktion für die Emittentin als Eigentümerin der Immobilien. Zur kaufmännischen und technischen Steuerung der Immobilien gehört u.a. die laufende Überwachung der Immobilien in Bezug auf die Einhaltung des Jahresbudgets und des Geschäftsplanes, die Beauftragung, Koordination und Überwachung von Dienstleistern, die Kontrolle und Berichterstattung über die Vermietungssituation, die Mieteinnahmen und die Verbindlichkeiten sowie die Planung der Miet- und Kostenentwicklung. Der Vertrag hat eine Laufzeit von zehn Jahren. Die Exporo AM GmbH erhält für die Durchführung des Asset Management eine Netto-Vergütung in Höhe von 5 % der laufenden Ist-Mieteinnahmen sowie 0,3 % p.a. der Gesamtinvestitionskosten der Immobilien.

5.4.3 Sicherheitentreuhandvertrag

Die Emittentin hat mit der HmcS Treuhand GmbH, Hannover einen Sicherheitentreuhandvertrag abgeschlossen. Zu den Einzelheiten wird auf Abschnitt 7.16 dieses Prospektes verwiesen.

Die Emittentin wird folgende weitere wesentliche Verträge abschließen:

5.4.4 Kreditvertrag

Die Emittentin wird ein Bankdarlehen zur Teil-Finanzierung des Erwerbs der Immobilien abschließen. Ein Finanzierungsangebot der Bank liegt zum Datum des Prospekts vor. Danach wird das Kreditvolumen voraussichtlich EUR 6.500.000 und der Zinssatz des Kredites 0,9 % p.a. betragen und der Zinssatz für 10 Jahre nach Auszahlung festgeschrieben sein. Während der Festzinsperiode wird der Kreditvertrag nicht ordentlich gekündigt werden können.

5.4.5 Vorfinanzierungsvertrag

Die Emittentin wird mit der Bridge Capital GmbH, einer anderen Finanzierungsgesellschaft oder mit Privatpersonen, soweit erforderlich, einen Finanzierungsvertrag über die teilweise Vorfinanzierung des Nettoemissionserlöses abschließen. Das Volumen des Vorfinanzierungsvertrages steht zum Datum des Prospekts noch nicht fest und kann bis zu EUR 4.860.000 betragen. Die endgültige Höhe der Vorfinanzierung hängt vom Platzierungsstand der tokenbasierten Schuldverschreibungen und vom Zeitpunkt der Fälligkeit der Kaufpreiszahlung für die Immobilien ab. Der Zinssatz des Vorfinanzierungsvertrages kann bis zu 8,5 % p.a. betragen.

5.4.6 Vermittlungsvertrag

Die Emittentin wird darüber hinaus mit der Exporo Investment GmbH einen Vermittlungsvertrag über die Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen abschließen. Die Emittentin zahlt für die Vermittlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen eine ausschließlich erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von max. 3,5 % des platzierten und eingezahlten Anleihekaptals (maximal EUR 170.100) sowie eine Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 0,10 % p.a. auf die jeweils Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen (EUR 4.860 p.a.). Bei vollständiger Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen unter Einbeziehung der Exporo Investment GmbH fielen somit über die ordentliche Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen platzierungsabhängige Vermittlungsprovisionen in Höhe von EUR 218.700 an.

5.5. Gerichts- und Schiedsgerichtverfahren

Für die Emittentin haben in den letzten zwölf Monaten keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten) stattgefunden, die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

5.6. Trendinformationen

Es gibt keine jüngsten Ereignisse, die für die Emittentin eine besondere Bedeutung haben und die in hohem Maße für eine Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind.

Seit dem Datum der geprüften Eröffnungsbilanz zum 20. Mai 2019 haben sich keine wesentlichen Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur und keine wesentlichen Änderungen in der Finanz- und Ertragslage der Emittentin ergeben.

Die Aussichten der Emittentin haben sich seit dem Datum der geprüften Eröffnungsbilanz zum 20. Mai 2019 nicht wesentlich verschlechtert.

Der Emittentin sind keine Informationen über bekannte Trends, Unsicherheiten, Anfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle, die die Aussichten der Emittentin nach vernünftigem Ermessen zumindest im laufenden Geschäftsjahr 2019 wesentlich beeinflussen werden, bekannt.

5.7. Gewinnprognosen oder -schätzungen

Die Emittentin nimmt keine Gewinnprognosen oder Gewinnschätzungen in diesen Prospekt auf.

6. Ausgewählte Finanzinformationen

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen sind der geprüften Eröffnungsbilanz der Emittentin zum 20. Mai 2019 entnommen. Die geprüfte Eröffnungsbilanz ist als Anlage diesem Prospekt beigelegt.

Die Eröffnungsbilanz wurde nach den Regelungen des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt und nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Prüfung geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Eröffnungsbilanz ist in Übereinstimmung mit den in der Bundesrepublik Deutschland anwendbaren Prüfungsstandards geprüft worden.

Ausgewählte Finanzinformationen	
Bilanz	20.05.2019
	in €
Umlaufvermögen	
Guthaben bei Kreditinstitut	12.500,00
Eigenkapital	
Gezeichnetes Kapital	25.000,00
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	-12.500,00
Bilanzverlust	-2.500,00
Rückstellungen	
Sonstige Rückstellungen	2.500,00
Kapitalflussrechnung	20.05.2019
	in T€
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	0
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	0
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	13

7. Wertpapierbeschreibung

7.1. Gegenstand des Angebots

Die Emittentin bietet tokenbasierte Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 4.860.000 zu einem variablen Zinssatz in Form eines öffentlichen Angebots in der Bundesrepublik Deutschland, im Großherzogtum Luxemburg, in der Republik Österreich und in den Niederlanden an.

Die Emittentin wird parallel zur Veröffentlichung des Prospektes durch eine Anzeige in einer großen luxemburgischen Tageszeitung auf die Zeichnungsmöglichkeit für die tokenbasierten Schuldverschreibungen für luxemburgische Zeichnungsinteressenten hinweisen.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind eingeteilt in 4.860 Stück untereinander gleichberechtigte tokenbasierte Schuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils Euro 1.000.

Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um unverbriefte, nachrangige tokenbasierte Schuldverschreibungen, die von der Emittentin ausgegeben werden und die mit einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre ausgestattet sind. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen begründen Zahlungsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anlegern. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche der Anleihegläubiger gegenüber der Emittentin. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen und die Zinsansprüche werden nicht in einer Urkunde verbrieft. Daher erfolgt auch keine Hinterlegung einer Urkunde bei einer Depotbank.

Für jede ausgegebene Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000 wird ein EXP4-Token von der Emittentin an den Anleger herausgegeben, welche die Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentieren. Die EXP4-Token basieren auf der Ethereum-Blockchain.

Die Ethereum-Blockchain wird aus einem Netzwerk von Servern („Nodes“) gebildet, die in Ihrer Gesamtheit zu einer Einigung über ihre vergangene und aktuelle Beschaffenheit kommen müssen. Es kann unter verschiedenen Umständen dazu kommen, dass die Serverbetreiber inkompatible Softwareversionen zur Betreuung der Blockchain verwenden und sich die Ethereum-Blockchain langfristig in zwei oder mehrere Versionen aufspaltet. Die von der Emittentin begebenen tokenbasierten Schuldverschreibungen werden stets auf der Ethereum-Blockchain repräsentiert, die von der Ethereum Foundation www.ethereum.org als offizielle Ethereum-Blockchain anerkannt wird.

Die Emissionswährung der Wertpapieremission lautet auf Euro.

Die Emittentin ist ohne Zustimmung der Anleihegläubiger nicht berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen aufzustocken oder weitere Finanzverbindlichkeiten einzugehen. Finanzverbindlichkeiten in diesem Sinne sind sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus der Aufnahme von Krediten, stillen Beteiligungen, Anleihen, Schuldscheinen oder Leasingverträgen. Die Verpflichtungen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen, aus der Vorfinanzierung der Immobilien und aus dem Bankdarlehen einschließlich Umschuldungen und/oder Prolongationen der Vorfinanzierungen, des Bankdarlehens, Kredite zur Finanzierung der Instandsetzung, Instandhaltung und/oder Modernisierung der Immobilien, Gesellschafterdarlehen sowie die Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen durch eine weitere Anleiheemission, durch eine Bankfinanzierung oder in sonstiger Weise stellen jedoch keine Finanzverbindlichkeit im Sinne dieser Anleihebedingungen dar.

7.2. Gründe für das Angebot und Erlösverwendung

Der Nettoemissionserlös aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen in Höhe von bis zu ca. 4.525.000 Euro soll in den Erwerb der Immobilien oder in die Ablösung der Vorfinanzierung investiert werden. Der Emissionserlös wird zusammen mit den Mitteln aus dem noch abzuschließenden Bankdarlehen in Höhe von bis zu 6.500.000 Euro für diesen Zweck ausreichen. Die Gebühren und Kosten des Angebots sind im nachfolgenden Abschnitt 7.3. dargestellt.

7.3. Gebühren und Kosten des Angebots

Die Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen soll durch die Exporo Investment GmbH als Anlagevermittlerin erfolgen. Die Emittentin zahlt für die Vermittlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen eine ausschließlich erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von max. 3,5 % des platzierten und eingezahlten Anleihekaptals (maximal EUR 170.100) sowie eine Vermittlungsfolgeprovision in Höhe von 0,10 % p.a. auf die jeweils Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen (EUR 4.860 p.a.). Bei vollständiger Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen unter Einbeziehung der Exporo Investment GmbH fielen somit über die ordentliche Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen platzierungsabhängige Vermittlungsprovisionen in Höhe von EUR 218.700 an.

Die (fixen) Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der Emission betragen ca. EUR 164.900. Hierin enthalten sind die Kosten für die rechtliche Strukturierung des Angebotes, Kosten für die Billigung des Prospekts, Kosten für den Treuhänder und den Abschlussprüfer sowie Kosten für das Emissionsmarketing. Bei vollständiger Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen betragen die Gesamtkosten der Emission EUR 335.000.

Bei vollständiger Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen fließt der Emittentin ein Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 4.860.000 zu. Abzüglich der initialen platzierungsabhängigen und der fixen Emissionskosten in Höhe von insgesamt ca. EUR 335.000 verbleibt bei der Emittentin bei vollständiger Platzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen unter Einbeziehung der Exporo Investment GmbH somit ein Nettoemissionserlös von ca. EUR 4.525.000.

7.4. Bedingungen und Voraussetzungen für das Angebot

7.4.1 Erwerbspreis

Die Ausgabe der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt zu 100% des Nennbetrags von Euro 1.000 je Schuldverschreibung.

Die Platzierung der Anleihe erfolgt „flat“, d.h. ohne Stückzinsen. Dem Anleger werden von der Emittentin keine Kosten für die Ausgabe der tokenbasierten Schuldverschreibungen in Rechnung gestellt, insbesondere wird kein Agio als Ausgabeaufschlag erhoben. Für die Verwahrung der EXP4-Token in den Wallets der Anleger und den Handel der EXP4-Token an einer Kryptoböse können Gebühren anfallen.

Zum Abzug von Kapitalertragsteuer wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Besteuerung“ verwiesen.

Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen zeichnen und EXP4-Token empfangen möchten, benötigen eine sog. Wallet, die mit Ethereum- Assets kompatibel ist. Ohne Angabe einer Ethereum-Adresse (sog. Public Key) im Onlinezeichnungsprozess kann die Emittentin Zeichnungsaufträge nicht annehmen. Für den Erhalt einer Wallet ist ein internetfähiges Endgerät (Smartphone, Computer) erforderlich.

Bei einer Wallet handelt es sich um eine Art elektronischer Brieftasche. Technisch ist eine Wallet eine Software bzw. Hardware, die alle Ethereum-Adressen und die dazugehörigen privaten Schlüssel verwaltet. Mit einer Ethereum Wallet können Ether und Ethereum Token gehalten, empfangen und überwiesen werden. Ein Ethereum Wallet ist damit eine Art Brücke, das die eigenen öffentlichen Schlüssel (Public Keys) und die privaten Schlüssel (Private Keys) verwaltet. Die Schlüssel sind eine lange Abfolge von Buchstaben und Zahlen. Der Public Key ist eine „Adresse“, die man weitergibt, um Ether oder Token zu erhalten. Der Private Key gehört zu dieser Adresse und wird benötigt, um Token (bzw. andere Kryptoassets) zu übertragen. In der Wallet selbst befinden sich daher tatsächlich auch nicht die Token selbst, sondern lediglich der Public Key und ein damit korrespondierender Private Key. Inhaber der EXP4-Token ist somit derjenige, dessen Ethereum-Adresse (Public Key) die auf der Ethereum-Blockchain vorhandenen EXP4-Token zugeordnet sind. Bei einem Übertragungsvorgang werden demnach auch nicht die EXP4-Token an sich übertragen, sondern lediglich das Verfügungsrecht über die EXP4- Token. Dies geschieht durch einen Transfer von einer Adresse auf der Ethereum-Blockchain auf eine andere Adresse. Die Transaktion ist über die Ethereum-Blockchain für jedermann nachvollziehbar.

Die Wallet eines Anlegers muss Token speichern können, die auf der Ethereum-Blockchain emittiert und übertragen werden. Wallets, die zum Empfangen von EXP4-Token geeignet sind, sind z.B. MyEtherWallet, MetaMask oder MyCrypto. Die Wallets müssen für die Verwaltung von EXP4-Token

durch den Anleger eingerichtet werden. Hierzu muss der Anleger die Smart Contract Adresse des EXP4-Tokens angeben. Die Smart Contract Adresse des EXP4-Tokens wird auf www.exporo.de/blockchain veröffentlicht.

7.4.2 Angebotsverfahren und Lieferung der Wertpapiere

Der Emissionstermin der tokenbasierten Schuldverschreibungen ist der 30. Oktober 2019, der voraussichtliche Beginn der Angebotsfrist. Der Emissionstermin ist nicht mit dem Datum der Lieferung der tokenbasierten Schuldverschreibungen an die Anleihegläubiger identisch.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden vom 30. Oktober 2019 bis zum 29. Oktober 2020 zur öffentlichen Zeichnung angeboten. Eine Verkürzung (insbesondere im Falle der Vollplatzierung) bleibt vorbehalten.

Investoren aus dem Großherzogtum Luxemburg, der Bundesrepublik Deutschland, der Republik Österreich und in den Niederlanden können auf der Internetseite der Emittentin www.exporo.de/ir-hannover-berlin den von der CSSF gebilligten Prospekt samt etwaiger Nachträge zum Prospekt und die Zeichnungsunterlagen einsehen und herunterladen.

Es ist beabsichtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen sowohl privaten als auch institutionellen Anlegern zur Zeichnung anzubieten.

Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 1.000, d.h. Anleger müssen mindestens eine Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000 erwerben. Ein Höchstbetrag wurde für die Zeichnung der tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht festgelegt.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen können in der Zeichnungsfrist durch Übermittlung eines Kaufantrags (Zeichnungsschein) bei der Emittentin gezeichnet werden. Der Kaufantrag ist bei der Emittentin ausschließlich online erhältlich. Der Anleger gibt neben seinen persönlichen Daten auch seine Ethereum Wallet Adresse an, an die die EXP4-Token übertragen werden sollen.

Im Rahmen der Zeichnung wird der Anleger durch die Exporo Investment GmbH, die als Anlagevermittlerin die tokenbasierten Schuldverschreibungen vermittelt, gemäß den Vorschriften des Geldwäschegesetzes (GWG) identifiziert. Die Exporo Investment GmbH ist hierzu als nach den Vorschriften des Kreditwesengesetzes reguliertes Finanzdienstleistungsinstitut verpflichtet.

Als Finanzdienstleistungsinstitut unterliegt die Exporo Investment GmbH bestimmten Pflichten zu internen Sicherungsmaßnahmen, die den KYC/AML-Prozess und insbesondere die Identifizierungspflichten nach dem Geldwäschegesetz betreffen. So ist die Exporo Investment GmbH verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung oder Durchführung einer Transaktion den Vertragspartner, die ggf. hinter diesem stehenden wirtschaftlichen Berechtigten sowie den Zweck und die angestrebte Art der Geschäftsbeziehung zu identifizieren.

Hierzu werden von den Anlegern, soweit sie natürliche Personen sind, bestimmte Angaben (z.B. Name, Geburtsdatum, Geburtsort, Staatsangehörigkeit, etc.) erhoben. Die natürlichen Personen müssen hierzu amtliche Personalausweise oder Reisepässe vorlegen. Bei juristischen Personen ist u.a. ein Registerauszug erforderlich.

Jeder Anleger, der die KYC und AML Überprüfung von der Exporo Investment GmbH erfolgreich abgeschlossen hat, wird mit seiner Ethereum Adresse in eine Datenbank eingetragen. Die Exporo Investment GmbH wird diese Datenbank mit der auf der Ethereum Blockchain befindlichen KYC und AML Datenbank abgleichen, um eine Übertragung der EXP4-Token nur von und an erfolgreich identifizierten Anlegern zu gewährleisten. Die technische Funktionsweise wird in den Abschnitten 7.4.3 und 7.11 ausführlicher erläutert.

Anleger, die die tokenbasierte Schuldverschreibungen auf dem Sekundärmarkt erwerben möchten, können sich auf der Webseite www.exporo.de anmelden und als registrierte User den KYC und AML Prozess der Exporo Investment GmbH durchführen. Mit erfolgreichem Abschluss des KYC und AML Prozesses wird hier ebenfalls die Ethereum Adresse des Investors in den GlobalWhitelist Contract auf der Ethereum Blockchain eingetragen, so dass der Investor EXP4-Tokens empfangen kann.

Der Anleger zahlt Euro auf das von der Emittentin angegebene Bankkonto entsprechend der Anzahl, der von ihm gezeichneten tokenbasierten Schuldverschreibungen. Der Zahlungseingang bei der Emittentin wird dem Anleger per E-Mail durch die Emittentin bestätigt. Die Ausgabe der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt außerhalb der Blockchain (sog. "Off-Chain") durch Annahme des Kaufantrages.

Mit der Annahme der Zeichnung nach Eingang des Zeichnungsbetrages wird eine der Anzahl der erworbenen tokenbasierten Schuldverschreibungen entsprechende Anzahl an EXP4-Token generiert und der Wallet des jeweiligen Anlegers gutgeschrieben. Hierzu erstellt die Emittentin einen sogenannten „Ethereum Asset Issuer Wallet“ und eine Ethereum Smart Contract Identifikationsnummer und gibt diese auf der Internetdomain der Exporo AG www.exporo.de/blockchain an. Dadurch weiß ein Empfänger von EXP4-Tokens, dass er „echte“ EXP4-Token erhält, die von der Emittentin herausgegeben worden sind bzw., dass es sich nicht um Token eines anderen Emittenten handelt. Die durch die Emittentin auf der Ethereum-Blockchain generierten Token werden dabei an die jeweilige vom Anleger angegebene Ethereum-Adresse (Public Key) transferiert. Ab diesem Zeitpunkt kann ein Anleger über die EXP4-Token verfügen. Die jeweilige Transaktion ist über die Ethereum-Blockchain für jedermann nachvollziehbar und die EXP4-Token lassen sich einem Anleger bzw. seinem Public Key darüber eindeutig zuordnen.

Die Emittentin behält sich die Ablehnung und auch die Kürzung einzelner Zeichnungen ohne Angabe von Gründen vor. Insbesondere bei Überzeichnungen kann es zu Kürzungen kommen. Im Falle von Kürzungen oder der Ablehnung von Zeichnungen wird der zu viel gezahlte Betrag unverzüglich durch Überweisung auf das vom Anleger benannte Konto überwiesen. Die Meldung der zugeteilten tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt unverzüglich durch die Emittentin schriftlich oder per E-Mail. Etwaige in diesem Zusammenhang entstehende Kosten trägt die Emittentin. Für die Anleger besteht keine Möglichkeit, ihre Zeichnung zu kürzen oder zu reduzieren.

Das Ergebnis des öffentlichen Angebotes der tokenbasierten Schuldverschreibungen wird von der Emittentin drei Tage nach dem Ende der Zeichnungsfrist auf der Internetseite www.exporo.de/ir-hannover-berlin veröffentlicht.

7.4.3 Die Ethereum Blockchain und Smart Contracts

Ethereum Blockchain

Die Ausgabe der EXP4-Token, die die Rechte aus den Schuldverschreibungen repräsentieren, erfolgt auf der Ethereum Blockchain. Die Ethereum Blockchain ist nach derzeitigem Stand die zweitgrößte öffentliche Blockchain im Sinne der Marktkapitalisierung der ihr zugrunde liegenden und systemrelevanten Kryptowährung Ether (ETH). Ethereum ist öffentlich und unbeschränkt zugänglich und führt einen global-einheitlichen Datensatz, der in einem weltweiten Netzwerk von derzeit über 8.000 Servern gespeichert wird. Jeder am System teilnehmende Server prüft und bestätigt jede einzelne Transaktion, die auf der Blockchain veröffentlicht und gespeichert werden soll. Die Speicherung von Transaktionen bzw. die Veränderungen des Datensatzes erfolgt mit der Addition eines neuen Blockes zu der bestehenden Kette an Blöcken über einen Proof-of-Work Finalisierungsmechanismus.

Die Ethereum Blockchain erlaubt die Installation von dezentralen Programmen, sogenannten Smart Contracts. Ein Smart Contract ist ein in der Blockchain gespeichertes, unveränderbares und dezentral-deterministisch ausführbares Computerprogramm mit eigener Datentabelle. Mit Hilfe dieser Programme können virtuelle Verträge erstellt werden, die Transaktionen zwischen Wirtschaftspartnern und deren Konten (Ethereum Adressen) durchführen. Die Ethereum Blockchain führt Buch über diese Transaktionen in dem Datensatz des Smart Contracts und prüft diese automatisch.

Ein Smart Contract erlaubt auch die Erstellung von Token und ermöglicht somit die „Tokenisierung“, also die Verknüpfung beispielsweise einer Schuldverschreibung mit einem Token auf der Blockchain. Die Verwendung bestimmter Programmcodestandards, wie dem ERC20 Standard für die Ethereum Blockchain, erlaubt eine hohe Kompatibilität mit einer Vielzahl an Wallets. Im weiteren Sinne ermöglicht ein Smart Contract die Ausführung von Programmcode unter externen und akzeptierten Transaktionsbefehlen, die die innere Datenbeschaffenheit, nicht den Programmcode, des Smart Contracts verändern können. Darüber kann ein Token stets einer Ethereum Adresse zugeordnet werden und seine Übertragbarkeit gewährleistet werden.

Ethereum Adresse

Eine Ethereum Adresse oder auch Public Key ist eine eindeutig-zuordnungsbar Identifikationsnummer, die im Register der Ethereum Blockchain unveränderbar gespeichert wird. Wallets erlauben dem Nutzer die Erstellung und die Verwendung eines einzigartigen Private Keys, aus dem anschließend der Public Key generiert wird. Die Wallet in Verbindung mit dem privaten Schlüssel ermöglicht die Signierung von Transaktionen, die auf der Blockchain unter der Verwendung der öffentlichen Ethereum-Adresse überprüft und ausgeführt werden können.

Smart Contract Infrastruktur

Der generierte EXP4-Token Contract erhält eine einmalige und eindeutig-zuordnungsbare Ethereum Adresse, die zur Authentifizierung der EXP4-Token verwendet werden kann. Der EXP4-Token wurde auf Basis des ERC20 Standards für fungible Token auf der Ethereum Blockchain entwickelt. Der ERC20 Standard existiert seit 2015 und wurde seitdem für die Erstellung von über 170.000 Token Contracts verwendet. Grundlegend übernimmt der Der EXP4-Token Contract zwei Funktionen:

Die erste Funktion ist das sogenannte mapping, welche die Registerführung übernimmt. Der EXP4-Token führt dafür eine interne Datentabelle, die die Tokenbestände den entsprechenden Ethereum Adressen zuordnet. Der EXP4-Token existiert somit nur innerhalb des EXP4-Token Contracts als Datensatz und die Transaktionsdetails des Datensatzes sind rückwirkend unveränderlich.

Zweitens erlaubt der EXP4-Token Contract die Tokenübertragung von EXP4-Token von einer Ethereum Adresse auf eine andere Ethereum Adresse. Eine Übertragung kann durch den Inhaber des EXP4-Tokens, der diesen selbst verwahrt, eigenständig ausgeführt werden. Die Übertragung ist in Abschnitt 7.11 eingehend dargestellt.

Die Emittentin hat die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen ergriffen, die sowohl das Risiko eines nicht-beabsichtigten Verhaltens des EXP4-Token Contracts als auch das Risiko eines böswilligen Angriffes minimieren sollen. Bei der Entwicklung des EXP4-Token Contracts wurde auf Open-Source Protokollstandards der Ethereum Community zurückgegriffen, die seit 2015 einer Vielzahl von privaten und professionellen Sicherheitsaudits unterzogen wurden und somit einen sehr hohen Sicherheitsstandard gewährleisten können. Zusätzlich wurde der von der Emittentin verwendete Programmcode in seiner Gesamtheit in einem professionellen Auditverfahren auf etwaige Angriffsvektoren überprüft und für sicher befunden.

7.4.4 Zahlstelle und Depotstelle, Koordinator, Emissionsübernahmevertrag

Die Emittentin hat keine Zahl- und keine Depotstelle bestellt. Zahlstelle ist die Emittentin in eigener Durchführung. Als Koordinator des Angebots fungiert die Emittentin. Ein Emissionsübernahmevertrag wurde nicht geschlossen. Es ist auch nicht beabsichtigt, einen Emissionsübernahmevertrag abzuschließen.

7.4.5 Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen

Soweit erforderlich, kann die Bridge Capital GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Exporo AG, als Vorfinanzierungsgesellschaft der Emittentin Vorfinanzierungen zur Verfügung stellen. Das Asset Management der Immobilien soll gegen Vergütung von der Exporo AM GmbH durchgeführt werden, ebenfalls einer 100%igen Tochtergesellschaft der Exporo AG. Die Exporo Investment GmbH wird die Anlagevermittlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen gegen Zahlung einer erfolgsabhängigen Vergütung durchführen. Die HmcS Treuhand GmbH, Hannover wird während der Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen gegen Entgelt als Sicherheitentreuhänder tätig. Diese Gesellschaften haben daher ein wirtschaftliches Interesse an einer erfolgreichen Platzierung der Emission. Darüber hinaus bestehen nach Kenntnis der Emittentin keine Interessen von Dritten, die für das Angebot der tokenbasierten Schuldverschreibungen von ausschlaggebender Bedeutung sind.

7.4.6 Zulassung zum Handel und Handelsregeln

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind nicht und werden nicht Gegenstand eines Antrags auf Zulassung zum Handel sein und nicht auf einem geregelten Markt, einem KMU-Wachstumsmarkt oder einem multilateralen Handelssystem (MTF) im Sinne der Richtlinie 2014/65 über Märkte für Finanzinstrumente (MiFID II) oder auf sonstigen Drittlandsmärkten platziert werden. Die Emittentin hat zum Datum des Prospekts keine Wertpapiere begeben, die zum Handel an einem geregelten Markt, einem KMU-Wachstumsmarkt oder einem multilateralen Handelssystem (MTF) im Sinne der Richtlinie 2014/65 über Märkte für Finanzinstrumente (MiFID II) oder auf sonstigen Drittlandsmärkten zugelassen sind. Nicht ausgeschlossen werden kann, dass Anleger die EXP4-Token direkt an andere Parteien übertragen und/oder EXP4-Token auf Antrag von Anlegern oder anderen an einer sogenannten Kryptobörse gehandelt werden.

7.5. Rechtsgrundlage der tokenbasierten Schuldverschreibungen

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind variabel verzinsliche Wertpapiere, die, anders als Aktien, keine reine gewinnabhängige Dividende gewähren, sondern mit einem variablen Zinssatz über die gesamte Laufzeit ausgestattet sind und das Recht gewähren, am Ende der Laufzeit die tokenbasierten Schuldverschreibungen mindestens zum Nennbetrag zurückzugeben. Der Rückzahlungsbetrag unterliegt keinen börslichen Kursschwankungen. Auch vor Ablauf der Laufzeit können die tokenbasierten Schuldverschreibungen jederzeit übertragen, von einem Kaufinteressenten erworben, an Dritte abgetreten oder verpfändet werden.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen begründen ausschließlich schuldrechtliche Ansprüche gegenüber der Emittentin und gewähren keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in ihrer Gesellschafterversammlung. Insoweit können Anleger grundsätzlich keinen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin ausüben.

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen unterliegen keiner Einlagensicherung und keiner laufenden staatlichen Aufsicht, insbesondere im Hinblick auf die Mittelverwendung des Anleihekaptals durch die Emittentin.

Grundlage für das Angebot der tokenbasierten Schuldverschreibungen ist ein Beschluss der Geschäftsführung der Emittentin vom 03. Oktober 2019.

7.6. Verzinsung, Zinszahlungen

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden ab dem 30. Oktober 2019 (einschließlich) bis zum 29. Oktober 2029 (einschließlich) variabel verzinst. Die Höhe des Zinssatzes ist von einem Überschuss der Mieterlöse über die Kosten der Immobilien und den sonstigen Aufwand der Emittentin abhängig.

Die von Vertragspartnern (insbesondere Mietern) der Immobilien geleisteten Zahlungen werden einem Projektkonto gutgeschrieben (das „**Projektkonto**“). Die Emittentin wird von dem Projektkonto die folgenden Zahlungen leisten:

- die Kosten für den Betrieb der Immobilien (hierzu zählen sowohl die gem. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) umlagefähigen Kosten wie Hausmeisterdienste, unter anderem Facility Management, Reinigung, Versicherung etc. als auch nicht umlagefähige Betriebskosten, die gemäß gesetzlicher oder mietvertraglicher Regelungen nicht von Dritten nach Abrechnung beglichen werden, sowie Leerstandskosten).
- die Kosten für das Property- und Asset Management der Immobilien.
- die Kosten für notwendige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen der Immobilien.
- die Kosten für die Erstellung von Verkehrswertgutachten für die Ermittlung des Werts der Immobilien.
- die Kosten für Steuer- und Rechtsberatung der Emittentin sowie ggf. Abschlussprüferkosten.
- die Kosten für Steuerzahlungen und öffentliche Gebühren durch die Emittentin.
- die Kosten im Zusammenhang mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen, insbesondere für deren Verzinsung, Vermittlung, Verwaltung und Besicherung.
- die Bedienung der fälligen Ansprüche aus Zulässigen Verbindlichkeiten im Sinne von Ziff. 2.7 der Anleihebedingungen.
- die Beträge für die Bildung einer Rücklage für die Instandsetzung, Instandhaltung und/oder laufende Modernisierung der Immobilien.

Kosten für Personal, Firmenwagen oder sonstige Ausgaben, die nicht im direkten Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien stehen, fallen bei der Emittentin nicht an. Der Geschäftsführer der Emittentin erhält keine Vergütung, weiteres Personal beschäftigt die Emittentin nicht, die Geschäftsräume werden der Emittentin unentgeltlich von der Exporo AG zur Verfügung gestellt.

Um die Immobilien in einem sachgerechten Zustand zu erhalten, kalkuliert die Emittentin im Rahmen der Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung über eine Laufzeit von 10 Jahren mit einem Betrag in Höhe von ca. EUR 250.000. Abzugsfähig sind aber alle über diesen kalkulatorischen Ansatz hinausgehenden tatsächlich notwendigen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten.

Der nach Abzug der vorgenannten Kostenpositionen am Quartalsultimo verbleibende Quartalsaldo wird an die Anleihegläubiger anteilig im Verhältnis der von ihnen gehaltenen tokenbasierten Schuldverschreibungen zu den Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen ausgezahlt.

Jede Schuldverschreibung wird demnach nach folgender Formel verzinst:

$$\frac{\text{Quartalssaldo} \times \text{Nennbetrag}}{\text{Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen}}$$

Quartalssaldo im Sinne der vorgenannten Formel ist das nach Abzug der zuvor dargestellten Zahlungen auf dem Projektkonto am Quartalsultimo verbleibende Guthaben.

Nennbetrag im Sinne der vorgenannten Formel ist der Nennbetrag einer einzelnen Schuldverschreibung in Höhe von EUR 1.000.

Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen im Sinne der vorgenannten Formel ist der an einem Zinstermin eingezahlte Nennbetrag aller tokenbasierten Schuldverschreibungen aller Anleihegläubiger.

Das Ergebnis der Berechnung nach der vorgenannten Formel ist ein absoluter Betrag, der einem Anleihegläubiger für jede gehaltene Schuldverschreibung in Euro zusteht.

Maßgeblichen Einfluss auf die Höhe der Zinsen hat die Höhe des Quartalssaldos. Bei Vollplatzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen bleiben die Faktoren Nennbetrag und Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen unverändert. Sind die Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen kleiner als der Gesamtnennbetrag der tokenbasierten Schuldverschreibungen wird der Anteil eines einzelnen Anleihegläubigers am Quartalssaldo zwar steigen. Die Höhe des Quartalssaldos wird in diesen Fällen aufgrund der dann noch existierenden Vorfinanzierung jedoch fallen, weil der Zinssatz der Vorfinanzierung über dem Zinssatz der tokenbasierten Schuldverschreibungen liegt. Die Höhe der Aufwendungen für die Vorfinanzierung hängt maßgeblich von der Platzierungsdauer und dem Platzierungserfolg der tokenbasierten Schuldverschreibungen ab.

Die Höhe des Quartalssaldos wird maßgeblich von der Höhe der Mieterlöse, von den Kosten der Immobilien und dem sonstigen Aufwand der Emittentin beeinflusst.

Die Höhe der Mieterlöse, die Betriebskosten der Immobilien, die Kosten für den laufenden Verwaltungsaufwand der Emittentin sowie der Zins- und Kapitaldienst für das Bankdarlehen lassen sich kalkulatorisch noch mit einiger Konstanz erfassen. Der Zins- und Kapitaldienst für das Bankdarlehen stellt insoweit zwar einen in der Summe wesentlichen, jedoch kalkulierbaren Faktor dar.

Weiterer Faktor von wesentlicher Bedeutung für die Höhe des Quartalssaldos, aber unkalkulierbarer als die sonstigen Aufwendungen der Emittentin sind die Aufwendungen für Instandsetzung und Instandhaltung der Immobilien, die möglicherweise deutlich höher ausfallen können als von der Emittentin kalkuliert und auch von ungewissen, zukünftigen Ereignissen abhängen.

Die Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage stellen demgegenüber nur einen für die Höhe des Quartalssaldos unwesentlichen Faktor dar.

Zinszahlungen erfolgen vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre quartalsweise nachträglich an den folgenden Zinstermen: 15. Januar, 15. April, 15. Juli und 15. Oktober eines jeden Jahres. Der erste Zinstermin ist der 15. April 2020. Der letzte Zinstermin ist am Rückzahlungstag der tokenbasierten Schuldverschreibungen. Wenn einer dieser Tage kein Geschäftstag ist, erfolgt die Zahlung am folgenden Geschäftstag. Die Emittentin wird auch dann Zinszahlungen vornehmen, wenn dadurch ein bilanzieller Verlust entstehen würde. Die Höhe der an einem Zinstermin zu zahlenden Zinsen wird von der Emittentin als Berechnungsstelle in eigener Durchführung berechnet.

Soweit die Emittentin Zinsen trotz Fälligkeit an einem Zinstermin nicht zahlt, werden die fälligen Zinsen ab dem Zinstermin (einschließlich) bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Zinszahlung vorausgeht (einschließlich), in Höhe von 8% p.a. nach der Zinsberechnungsmethode 30/360 verzinst.

7.7. Laufzeit, Kapitalrückzahlung

Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen beginnt am 30. Oktober 2019 und endet mit Ablauf des 29. Oktober 2029. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind im Falle einer ordentlichen Beendigung nach dem Ende der ordentlichen Laufzeit sowie im Falle einer vorzeitigen Beendigung der Laufzeit nach einer Kündigung der Emittentin infolge einer Veräußerung der Immobilien vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre jeweils zum Rückzahlungsbetrag (der „**Rückzahlungsbetrag**“) an die Anleihegläubiger zurückzuzahlen.

Der Rückzahlungsbetrag setzt sich zusammen aus dem Nennbetrag einer Schuldverschreibung sowie aus einer Wertsteigerungskomponente. Im Falle einer Veräußerung der Immobilien wird die Wertsteigerung auf Basis des erzielten Verkaufspreises für die Immobilien ermittelt. Im Falle einer ordentlichen Beendigung der tokenbasierten Schuldverschreibungen oder einer Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen ohne Veräußerung der Immobilien wird die Wertsteigerung auf Basis des jüngsten Verkehrswertgutachtens vor dem Ende der Laufzeit ermittelt. Dieses Verkehrswertgutachten darf nicht älter als 12 Monate sein. Das Verkehrswertgutachten ist von einem unabhängigen Sachverständigen zu erstellen.

Jede Schuldverschreibung wird in Höhe des nach folgender Formel zu ermittelten Betrages zurückgezahlt, mindestens jedoch zum Nennbetrag:

$$\text{Nennbetrag} + \frac{(\text{Verkaufspreis} + \text{Rücklagen} - \text{Restschuld} - \text{Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen}) \times 0,8 \times \text{Nennbetrag}}{\text{Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen}}$$

Nennbetrag im Sinne der vorgenannten Formel ist der Nennbetrag einer einzelnen Schuldverschreibung in Höhe von EUR 1.000.

Verkaufspreis im Sinne der vorgenannten Formel ist entweder (a) im Falle einer Veräußerung der Immobilien der Kaufpreis für den Verkauf der Immobilien abzgl. Verkaufsnebenkosten und anlässlich der Veräußerung anfallenden Steuern auf den Veräußerungsgewinn oder (b) im Falle einer Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen der Verkehrswert der Immobilien gemäß dem jüngsten Verkehrswertgutachten. Dieses Verkehrswertgutachten darf nicht älter als 12 Monate sein. Das Verkehrswertgutachten ist von einem unabhängigen Sachverständigen zu erstellen.

Rücklagen im Sinne der vorgenannten Formel ist die am Rückzahlungstag (ausschließlich) vorhandene Instandhaltungsrücklage.

Restschuld im Sinne der vorgenannten Formel ist die am Rückzahlungstag bestehende Hauptforderung des Bankdarlehens zzgl. etwaiger Vorfälligkeitsentschädigungen für das Bankdarlehen. Bankdarlehen ist der Kredit eines deutschen Kreditinstitutes, für den die Immobilien als erstrangige, grundpfandrechtliche Sicherheit dienen.

Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen im Sinne der vorgenannten Formel ist der am Rückzahlungstag der tokenbasierten Schuldverschreibungen oder der am Tag einer vorzeitigen Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen jeweils eingezahlte Nennbetrag aller tokenbasierten Schuldverschreibungen aller Anleihegläubiger.

Das Ergebnis der Berechnung nach der vorgenannten Formel ist ein absoluter Betrag, der einem Anleihegläubiger in Euro für jede gehaltene Schuldverschreibung zusteht.

Der Rückzahlungsbetrag für jede Schuldverschreibung setzt sich demnach zusammen aus dem Nennbetrag der Schuldverschreibung (1. Summand) sowie aus einer Wertsteigerungskomponente auf Basis einer Veräußerung der Immobilien (2. Summand).

Die Wertsteigerung der Immobilien wird ermittelt, indem dem bei einer Veräußerung der Immobilien erzielten Verkaufspreis oder dem Verkehrswert der Immobilien gemäß dem jüngsten Verkehrswertgutachten im Falle einer ordentlichen Beendigung zunächst die vorhandene Instandhaltungsrücklage hinzugerechnet werden und nachfolgend die bestehende Hauptforderung des Bankdarlehens (zzgl. etwaiger Vorfälligkeitsentschädigungen) sowie der Betrag der Ausstehenden

tokenbasierten Schuldverschreibungen abgezogen wird. An der auf diese Weise ermittelten Wertsteigerung sind die tokenbasierten Schuldverschreibungen quotal mit 80% beteiligt. Sollte es während der Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen zu keiner Wertsteigerung der Immobilien kommen, werden die tokenbasierten Schuldverschreibungen zum Nennbetrag zurückgezahlt.

Das Ergebnis der Berechnung nach der vorgenannten Formel kann kleiner als der Nennbetrag sein. Sofern dies der Fall sein sollte, erfolgt die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen gleichwohl zum Nennbetrag. Sollte die Emittentin die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen zum Nennbetrag nicht aus der zum Zeitpunkt der Rückzahlung vorhandenen Liquidität leisten können, wird sie sich um eine entsprechende Refinanzierung bemühen. Die Höhe des Rückzahlungsbetrages wird von der Emittentin berechnet.

Soweit die Emittentin die tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig am Rückzahlungstag zurückzahlt, werden die Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen ab dem Rückzahlungstag (einschließlich) bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung vorausgeht (einschließlich), mit 8% p.a. nach der Zinsmethode 30/360 verzinst.

7.8. Ertragsmodalitäten

Die Erträge aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen werden von den zuvor in den Abschnitten 7.6 und 7.7 beschriebenen Faktoren beeinflusst. Die Erträge aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen sind somit wesentlich von der Höhe des Quartalsaldos (als Komponente der laufenden Zinszahlung) sowie von einer Wertsteigerung der Immobilien (als Komponente des Rückzahlungsbetrages am Ende der Laufzeit) abhängig.

Der Quartalsaldo ist wie dargestellt von einem Überschuss der Mieterlöse über die Kosten der Immobilien und den sonstigen Aufwand der Emittentin abhängig.

Eine Wertsteigerung der Immobilien ist in erster Linie von den zukünftig zu erzielenden Marktpreisen abhängig. Der Anleihegläubiger ist an der Wertsteigerung der Immobilien über die Höhe des Rückzahlungsbetrages beteiligt. Jede Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000 wird im Falle einer Wertsteigerung der Immobilien zu einem Betrag zurückgezahlt, der über dem Nennbetrag liegt. Für die Ermittlung des jährlichen Ertrages eines Anlegers muss der Rückzahlungsbetrag am Ende der Laufzeit in Relation zur tatsächlichen Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen gesetzt werden. Im Falle einer ordentlichen Beendigung der tokenbasierten Schuldverschreibungen wären dies zehn Jahre, im Falle einer außerordentlichen Beendigung der tokenbasierten Schuldverschreibungen infolge eines positiven Veräußerungsbeschlusses der Anleihegläubiger ein (ggf. auch deutlich) kürzerer Zeitraum. Ein gleich hoher Rückzahlungsbetrag je Schuldverschreibung unterstellt, würde der jährliche Ertrag aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen bei einer kürzeren Laufzeit steigen.

Da die einzelnen Einflussfaktoren variabel sind, ist eine genaue Angabe der Erträge aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen zum Datum des Prospekts nicht möglich.

7.9. Zahlung der Zinsen und Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen

Die Zahlung der Zinsen und die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgen in Euro auf ein Bankkonto des Anlegers. Die Bankverbindung kann der Emittentin während des Zeichnungsprozesses oder über die persönlich hinterlegten Nutzerdaten auf der Webseite www.exporo.de mitgeteilt werden. Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen im Wege des Zweiterwerbs durch Übertragung des EXP4-Tokens erwerben, teilen der Emittentin ihre Bankverbindung im Rahmen der Durchführung des erforderlichen KYC und AML Prozesses mit. Die Emittentin wird Zahlungen an die Person leisten, die am Quartalsultimo (31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember) vor dem nächsten Zinstermin um 12:00 Uhr CET in dem auf der Ethereum-Blockchain geführten Register als Anleihegläubiger aufgeführt ist. Die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt an diejenige Person, die am Rückzahlungstag um 12:00 Uhr CET im Register als Anleihegläubiger aufgeführt ist. Die vorgenannten Zahlungen befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen.

7.10. Rangrücktritt, vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind mit einer Rangrücktrittserklärung und einer vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre ausgestattet.

Der Anleihegläubiger verpflichtet sich, sämtliche Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen, insbesondere seine Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Anleihekaptals, solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser Ansprüche zu einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO in ihrer jeweils geltenden Fassung führen würde (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre).

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre gilt demnach bereits für die Zeit vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens. Der Anleihegläubiger kann demzufolge bereits dann keine Erfüllung seiner Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen verlangen, wenn die Emittentin im Zeitpunkt des Leistungsverlangens des Anleihegläubigers überschuldet oder zahlungsunfähig ist oder dies zu werden droht.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften, zeitlich nicht begrenzten Nichterfüllung der Ansprüche des Anleihegläubigers führen.

Im Falle der Insolvenz über das Vermögen der Emittentin oder der Liquidation der Emittentin treten die Forderungen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen im Rang hinter alle nicht nachrangigen Forderungen sowie alle nachrangigen Forderungen im Sinne von § 39 Absatz 1 Nr. 1 bis 5 der Insolvenzordnung zurück.

Dies führt zunächst dazu, dass die Ansprüche des Anleihegläubigers erst nach Befriedigung der Ansprüche der nicht nachrangigen Insolvenzgläubiger des § 38 InsO erfüllt werden. Dies sind alle Gläubiger, die einen zur Zeit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens begründeten Vermögensanspruch gegen den Schuldner haben.

Darüber hinaus werden die Ansprüche des Anleihegläubigers auch erst nach Befriedigung der Ansprüche der nachrangigen Insolvenzgläubiger des § 39 Absatz 1 InsO erfüllt, sofern noch verteilungsfähige Insolvenzmasse vorhanden ist. Bei den nachrangigen Forderungen im Sinne des § 39 Absatz 1 InsO handelt es sich um

1. die seit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens laufenden Zinsen und Säumniszuschläge auf Forderungen der Insolvenzgläubiger;
2. die Kosten, die den einzelnen Insolvenzgläubigern durch ihre Teilnahme am Verfahren erwachsen;
3. Geldstrafen, Geldbußen, Ordnungsgelder und Zwangsgelder sowie solche Nebenfolgen einer Straftat oder Ordnungswidrigkeit, die zu einer Geldzahlung verpflichten;
4. Forderungen auf eine unentgeltliche Leistung des Schuldners; und
5. Forderungen auf Rückgewähr eines Gesellschafterdarlehens oder Forderungen aus Rechtshandlungen, die einem solchen Darlehen wirtschaftlich entsprechen.

Der Anleihegläubiger kann seine Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen, insbesondere seine Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Anleihekaptals, außerhalb eines Insolvenzverfahrens der Emittentin nur aus einem etwaigen (a) künftigen Gewinn, (b) einem Liquidationsüberschuss oder (c) aus sonstigem freien Vermögen geltend machen. Der Anleihegläubiger erklärt hierdurch aber keinen Verzicht auf seine Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen.

7.11. Übertragbarkeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen

Die tokenbasierten Schuldverschreibungen können durch Abtretung jederzeit auf Dritte übertragen werden. Eine teilweise Übertragung einer Schuldverschreibung ist nicht zulässig. Die Abtretung der Rechte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen setzt zwingend die Übertragung der die tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentierenden EXP4-Token voraus (sog. beschränktes Abtretungsverbot). Der Transfer der EXP4-Token vollzieht sich ausschließlich über die Ethereum-

Blockchain. Eine Übertragung der tokenbasierten Schuldverschreibungen außerhalb der Ethereum-Blockchain ist nicht zulässig.

Eine Übertragung kann durch den Inhaber der EXP4-Token, der diese selbst verwahrt, eigenständig ausgeführt werden. Für die erfolgreiche Durchführung einer Übertragung werden benötigt:

1. Wallet, die mit der Ethereum Blockchain und dem EXP4-Token Contract kommunizieren kann
2. Privater Schlüssel zu der Ethereum Adresse der die Token zugeordnet werden
3. Ethereum Adresse des Empfängers
4. Ausreichender Bestand an EXP4-Token
5. Ausreichender Bestand an ETH (Deckung der Transaktionskosten)
6. Ethereum Adressen des Senders und Empfängers im GlobalWhitelist Contract

Alle aufgelisteten Bestandteile sind zwingend erforderlich, um eine Transaktion des EXP4-Tokens durchzuführen. Sobald die Transaktion von dem Sender mit seinem privaten Schlüssel signiert wurde und in dem Servernetzwerk der Ethereum Blockchain publiziert wurde, wird sie von jedem teilnehmenden Server auf ihre Authentizität und Gültigkeit überprüft. Mit der Inkludierung der Transaktion in einem neuen Block der Ethereum Blockchain wird die Datentabelle im EXP4-Token Contract entsprechend der Transaktionsdaten verändert. Eine Transaktion, die nicht alle erforderlichen Bedingungen erfüllt, kann zwar ausgeführt werden, schlägt jedoch fehl und führt zu keiner Veränderung der Datentabelle.

Die Übertragung des EXP4-Tokens kann nur erfolgreich ausgeführt werden, wenn eine externe Abfrage des sogenannten GlobalWhitelist Contracts durchgeführt wurde. Sowohl Sender als auch Empfänger müssen mit ihrer Ethereum Adresse in der Datentabelle des GlobalWhitelist Contracts geführt werden, damit die Abfrage beider Ethereum Adressen mit einer positiven Rückmeldung den Transfer der EXP4-Token erlaubt.

Der GlobalWhitelist Contract kann als auf der Blockchain existierendes KYC und AML Register verstanden werden. Die Führung dieses Registers übernimmt die Exporo Investment GmbH. Der GlobalWhitelist Contract führt eine Datentabelle mit Ethereum Adressen, die ausschließlich von der Exporo Investment GmbH bearbeitet werden kann. Diese Datenbank auf der Ethereum Blockchain wird regelmäßig mit der von der Exporo Investment GmbH geführten KYC und AML Datenbank abgeglichen und aktualisiert.

7.12.Kündigungsrechte der Anleihegläubiger

Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine tokenbasierten Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und deren Rückzahlung vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

1. die Emittentin Kapital oder Zinsen nicht innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit zahlt; oder
2. wenn die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit schriftlich allgemein bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder
3. ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und nicht innerhalb von 30 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder durch die Emittentin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird; oder
4. die Emittentin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Emittentin hierüber von dem Anleihegläubiger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Emittentin vom Anleihegläubiger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten; oder
5. die Emittentin eine Finanzverbindlichkeit einget; oder

6. die Emittentin eine Zahlungsverpflichtung aus dem Bankdarlehen bei Fälligkeit nicht erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Tage fort dauert, nachdem die Emittentin hierüber von einem Anleihegläubiger eine schriftliche Benachrichtigung erhalten hat; oder
7. ein Kontrollwechsel bei der Emittentin eintritt. Ein Kontrollwechsel gilt als eingetreten, wenn infolge einer Änderung der Gesellschafter der Emittentin eine Person oder mehrere Personen, die im Sinne von § 22 Abs. 2 WpHG abgestimmt handeln oder ein oder mehrere Dritte, die im Auftrag dieser Personen handeln, zu irgendeiner Zeit unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % des Stammkapitals der Emittentin und/oder mehr als 50% der Stimmrechte an der Emittentin hält bzw. halten. Als solche Person gilt nicht ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von §§ 15ff. AktG; oder
8. die Emittentin ihre Informationspflichten nach Ziff. 11 der Anleihebedingungen nicht erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Tage fort dauert, nachdem die Emittentin hierüber von einem Anleihegläubiger eine schriftliche Benachrichtigung erhalten hat; oder
9. die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (z. B. einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von § 15ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen eingegangen ist.

Die Kündigung hat per eingeschriebenem Brief und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Emittentin sämtliche ihm gehörende EXP4-Token zurückgibt, indem er diese an die Wallet Adresse der Emittentin versendet. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

7.13. Kündigungsrechte der Emittentin

Nach einem Beschluss der Anleihegläubiger, der die Veräußerung der Immobilien beschließt, ist die Emittentin berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen jederzeit außerordentlich zu kündigen und die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zum Rückzahlungsbetrag zurückzuzahlen. Dies gilt auch, sofern in der Abstimmung über die Veräußerung der Immobilien nach 7,5 Jahren Laufzeit die Veräußerung der Immobilien nicht beschlossen wird und die Emittentin berechtigt ist, die Immobilien ohne weitere Abstimmung und ohne Einwilligung der Anleihegläubiger nach 108 Monaten nach dem Begebungstag zu veräußern.

Die Emittentin ist ferner berechtigt, aber nicht verpflichtet, die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorzeitig zu kündigen und zum Nennbetrag an die Anleihegläubiger zurückzuzahlen, wenn innerhalb von neun Monaten nach Beginn der Angebotsfrist nicht mindestens 90% des Gesamtnennbetrages der tokenbasierten Schuldverschreibungen platziert und bei der Emittentin eingezahlt wurde, wenn ein Immobilienkaufvertrag über den Erwerb der Immobilien nicht abgeschlossen und/oder rückabgewickelt wird und/oder wenn das Bankdarlehen nicht abgeschlossen wird.

Die Emittentin hat die vorzeitige Kündigung in allen Fällen mit einer Frist von mindestens 14 Tagen bekannt zu machen.

7.14. Zustimmung der Anleihegläubiger zur Veräußerung der Immobilien

Die Veräußerung der Immobilien erfordert grundsätzlich die Zustimmung der Anleihegläubiger. Die Anleihegläubiger entscheiden über die Veräußerung der Immobilien durch Mehrheitsbeschluss im Wege einer Abstimmung ohne Versammlung.

Abstimmungen können jederzeit stattfinden, wenn die Emittentin die Anleihegläubiger zu einer Abstimmung auffordert. Abstimmungen müssen nach fünf Jahren Laufzeit und, sofern diese Abstimmung nicht zu einer Veräußerung der Immobilien geführt hat, nach 7,5 Jahren Laufzeit durchgeführt werden.

Die Abstimmungen nach fünf und nach 7,5 Jahren müssen nur durchgeführt werden, wenn in einem Zeitraum von längstens sechs Monaten vor der Abstimmung durch ein Verkehrswertgutachten für die Immobilien ein Wert ermittelt wurde, der eine Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen

mindestens zum Nennbetrag ermöglicht. Sofern in der Abstimmung nach 7,5 Jahren die Veräußerung der Immobilien nicht beschlossen wird, ist die Emittentin berechtigt, die Immobilien ohne weitere Abstimmung und ohne Einwilligung der Anleihegläubiger nach 108 Monaten nach dem Begebungstag zu veräußern.

Abstimmungen finden ohne Aussprache der Anleihegläubiger mittels eines elektronischen Abstimmungsverfahrens statt. Die Teilnahme an der Abstimmung setzt die vorherige Anmeldung der Anleihegläubiger voraus. Die Anmeldung muss spätestens am dritten Tag vor Beginn der Abstimmung erfolgt sein. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger mindestens 21 Tage vor dem Beginn der Abstimmung zur Teilnahme an der Abstimmung aufzufordern. In der Aufforderung zur Abstimmung müssen die Firma und der Sitz der Emittentin, der Beginn und die Dauer der Abstimmung, die Einzelheiten der Anmeldung und des Abstimmungsverfahrens sowie die Bedingungen angegeben werden, von denen die Teilnahme an der Abstimmung und die Ausübung des Stimmrechts abhängen. Die Emittentin hat in der Aufforderung einen Vorschlag zur Beschlussfassung zu machen, der auch einen Vorschlag zu einem zu erzielenden Mindesterloß aus der Veräußerung der Immobilien enthalten wird. Basis für den Mindesterloß wird der ermittelte Wert der Immobilien aus dem aktuellsten Verkehrswertgutachten vor einer Abstimmung sein. Gegenvorschläge der Anleihegläubiger sind nicht zulässig.

In der Abstimmung ist jeder Anleger stimmberechtigt, der 12 Tage vor dem Abstimmungstag um 12:00 Uhr CET in dem auf der Ethereum-Blockchain geführten Register als Anleihegläubiger aufgeführt ist.

Jede Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000 gewährt in der Abstimmung eine Stimme. Die Beschlussfähigkeit für eine Abstimmung ist gegeben, wenn mindestens 25 % der im Zeitpunkt der Beschlussfassung Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen an der Abstimmung teilnehmen. Beschlussfassungen erfordern zu ihrer Wirksamkeit die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen gelten als Nein-Stimmen. Ein wirksam gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger und die Emittentin verbindlich. Den Anleihegläubigern steht gegen das Ergebnis der Abstimmung der Rechtsweg nicht offen.

Die Emittentin stellt die Berechtigung zur Stimmabgabe fest und erstellt ein Verzeichnis der stimmberechtigten Anleihegläubiger. Die Emittentin stellt ferner die Beschlussfähigkeit sowie die erforderliche Mehrheit für einen Beschluss fest. Die Emittentin ist berechtigt, die Aufgaben nach Satz 1 und 2 auf einen unabhängigen Abstimmungsleiter zu übertragen.

Beschließen die Anleihegläubiger die Veräußerung der Immobilien, wird die Emittentin nach ihrer Wahl entweder Verkaufsverhandlungen über die Veräußerung der Immobilien führen oder sich um eine Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen bemühen. Im Falle einer Refinanzierung im Wege eines öffentlichen Angebotes am Kapitalmarkt wird den Anleihegläubigern eine bevorrechtigte Erwerbsmöglichkeit für den Refinanzierungstitel eingeräumt.

Die Emittentin wird ernsthafte Anstrengungen unternehmen, um die Immobilien zu veräußern bzw. eine Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen zu erlangen. Die Emittentin übernimmt jedoch in beiden Fällen keine Haftung für das Scheitern von Vertragsverhandlungen. Ein Beschluss über die Veräußerung der Immobilien begründet für die Emittentin insoweit keine Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrages über die Veräußerung der Immobilien bzw. zum Abschluss von Verträgen über die Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen.

Nach einem Beschluss der Anleihegläubiger, der die Veräußerung der Immobilien beschließt, ist die Emittentin berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen jederzeit außerordentlich zu kündigen und die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorbehaltlich der Regelungen des Rangrücktritts und der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre zum Rückzahlungsbetrag zurückzuzahlen. Dies gilt auch, wenn die Emittentin die Immobilien ohne Zustimmung der Anleihegläubiger veräußert, nachdem die Abstimmung nach 7,5 Jahren zu keinem Veräußerungsbeschluss geführt hat.

Die Abstimmung über die Veräußerung der Immobilien ist keine Abstimmung ohne Versammlung im Sinne des Schuldverschreibungsgesetzes.

7.15. Informationspflichten der Emittentin

Die Emittentin ist verpflichtet, ihren Jahresabschluss zum Ende eines Geschäftsjahres (01. Januar bis 31. Dezember) nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches spätestens bis zum 31. März des folgenden Kalenderjahres durch Einstellung auf ihre Website (www.exporo.de/ir-hannover-berlin) zur Verfügung zu stellen, beginnend mit dem Jahresabschluss für das laufende Geschäftsjahr 2019. Über

die Veröffentlichung der vorgenannten Informationen hinaus wird die Emittentin keine Informationen nach erfolgter Emission veröffentlichen.

7.16. Besicherung

7.16.1 Bestellung und Pflichten des Treuhänders

Die Emittentin hat die HmcS Treuhand GmbH, Hannover zum Treuhänder bestellt.

Zu den Pflichten des Treuhänders gehören insbesondere:

- die Mitwirkung an der ordnungsgemäßen Bestellung der Sicherheiten;
- die Sicherheiten nach Maßgabe der Bestimmungen des Sicherheitentreuhandvertrages im Interesse der Anleihegläubiger zu halten und zu verwalten;
- die Sicherheiten im Verwertungsfall zu verwerten.

Der Treuhänder ist kein gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger im Sinne des Schuldverschreibungsgesetzes und er haftet nicht nach den Bestimmungen des Schuldverschreibungsgesetzes.

Sollte das Treuhandverhältnis zwischen der Emittentin und dem Treuhänder vor Ablauf der Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin verpflichtet, einen neuen Treuhänder zu bestellen.

7.16.2 Keine Mittelverwendungskontrolle

Der Treuhänder wird hinsichtlich des bei der Emittentin eingezahlten Anleihekaptals vor dessen Verwendung keine Mittelverwendungskontrolle vornehmen. Ferner wird von dem Treuhänder nicht überwacht, dass die Emittentin über das eingezahlte Anleihekapital erst nach Bestellung der nachrangigen Sicherheiten verfügt.

7.16.3 Bestellung von Sicherheiten

Die Besicherung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt durch die nachrangige Bestellung der folgenden Sicherheiten an den Treuhänder zugunsten der Anleihegläubiger:

- nachrangige Bestellung von zweitrangigen Grundschulden auf den Grundstücken der Immobilien nach den erstrangigen Grundschulden für das Bankdarlehen; der Treuhänder gibt im Rahmen der Bestellung der zweitrangigen Grundschulden gegenüber den Anleihegläubigern keine Garantien ab.
- nachrangige Abtretung sämtlicher Ansprüche und Rechte aus der Vermietung der Immobilien (Mietansprüche);
- nachrangige Abtretung des Verkaufspreisanspruches der Emittentin gegenüber einem Erwerber der Immobilien (Verkaufspreisanspruch);
- nachrangige Abtretung sämtlicher Ansprüche und Rechte aus Versicherungen im Zusammenhang mit der Immobilien (Versicherungsansprüche);

Die Sicherungsabtretungen der Miet-, Verkaufspreis- und Versicherungsansprüche erfolgten mit dem Abschluss des Sicherheitentreuhandvertrages zu Gunsten des Treuhänders. Soweit die Emittentin aufgrund von vorrangigen Sicherungsvereinbarungen mit der Bank nicht zur Sicherungsabtretung der Miet-, Verkaufspreis- und Versicherungsansprüche berechtigt sein wird, erfolgt im Wege einer auflösenden Bedingung die Rückabtretung dieser Ansprüche auf die Emittentin. In diesem Fall wird die Emittentin ihre Ansprüche auf vollständige oder teilweise Rückübertragung dieser Forderungen und/oder auf Abrechnung oder Auszahlung des von der Bank nicht benötigten Überschusses, auch soweit diese Ansprüche bedingt sind oder erst künftig entstehen, an den Treuhänder abtreten.

7.16.4 Verwertung der Sicherheiten

Die Verwertung der Sicherheiten ist bei Eintritt des Sicherungsfalls vorbehaltlich der Regelungen der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre sowie des Rangrücktritts statthaft. Die Verwertung der Sicherheiten ist demnach auf die Fälle beschränkt, in denen die Emittentin trotz vorhandener Liquidität und fehlender vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre Zahlungen an die Anleger verweigert. Der Sicherungsfall gilt als eingetreten, wenn ein Grund für die außerordentliche Kündigung der tokenbasierten Schuldverschreibungen gemäß Ziffer 8 der Anleihebedingungen vorliegt, dem die Emittentin trotz einer Aufforderung durch den Sicherheitentreuhänder nicht binnen dreißig (30) Geschäftstagen nach Zugang dieser Aufforderung abhilft.

7.16.5 Freigabe der Sicherheiten

Der Treuhänder gibt die Sicherheiten nach vollständiger und endgültiger Befriedigung aller Ansprüche der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen frei.

7.16.6 Informationspflichten

Die Emittentin ist verpflichtet, den Treuhänder quartalsweise durch Vorlage einer betriebswirtschaftlichen Auswertung inklusive Summen- und Saldenliste (BWA), sowie jährlich durch Vorlage der Bilanz über die laufende Geschäftsentwicklung zu informieren. Die Vorlage der BWA kann durch ein qualifiziertes Finanzreporting der Emittentin ergänzt oder ersetzt werden. Die Quartalsberichte (BWA/Finanzreporting) sind jeweils binnen vier Wochen nach dem maßgeblichen Abschlussstichtag, die Jahresabschlüsse binnen drei Monaten nach Abschlussstichtag vorzulegen.

Die Emittentin ist ferner verpflichtet, frühestens 12 Monate und spätestens drei Monate vor Fälligkeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen eine Wertermittlung der Immobilien durch einen vereidigten oder zertifizierten Gutachter sowie die Einschätzung eines ortskundigen Immobilienmaklers über einen möglichen Vermarktungspreis einzuholen und dem Treuhänder vorzulegen.

Soweit einen Monat vor Fälligkeit der Anleihe weder eine Veräußerung der Immobilien (welche geeignet ist, die Rückzahlung der Anleihe sicherzustellen) erfolgt ist noch die Emittentin dem Treuhänder durch Vorlage einer Bankbestätigung nachgewiesen hat, dass eine Rückzahlung der Anleihe durch eine entsprechende Anschlussfinanzierung beabsichtigt ist, ist der Treuhänder berechtigt, der Emittentin verbindlich einen zugelassenen Immobilienmakler zu benennen, der durch die Emittentin mit der weiteren Immobilienvermarktung zu beauftragen ist.

7.16.7 Vergütung des Treuhänders

Der Treuhänder erhält von der Emittentin eine einmalige Gebühr in Höhe von EUR 8.500 sowie eine laufende monatliche Vergütung in Höhe von in Höhe von 0,007% des Nennbetrages der Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen, mindestens jedoch EUR 245 pro Monat, jeweils zzgl. gesetzlicher USt. Die vorgenannte Vergütung umfasst nicht die Tätigkeit des Treuhänders bei einer etwaigen Verwertung der Sicherheiten.

8. Anleihebedingungen

1. Nennbetrag, Verbriefung, Token, Ausgabe, Register

- 1.1 Die Exporo Hannover Berlin GmbH (die „**Emittentin**“) begibt bis zu 4.860 Stück tokenbasierte Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 1.000 (die „**tokenbasierten Schuldverschreibungen**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 4.860.000.
- 1.2 Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden nicht verbrieft. Es werden weder eine Globalurkunde noch Einzelurkunden oder Zinsscheine über die tokenbasierten Schuldverschreibungen ausgegeben.
- 1.3 Die Emittentin generiert eine der Anzahl der ausgegebenen tokenbasierten Schuldverschreibungen entsprechende Anzahl an Exporo4-Token (die „**EXP4-Token**“). Die EXP4-Token repräsentieren die in diesen Schuldverschreibungsbedingungen festgelegten Rechte der Anleihegläubiger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen (die „**Anleihegläubiger**“) und werden an die Anleihegläubiger entsprechend der jeweiligen Anzahl der von ihnen gezeichneten tokenbasierten Schuldverschreibungen ausgegeben.
- 1.4 Die Ausgabe der tokenbasierten Schuldverschreibungen und der gleichen Anzahl an EXP4-Token erfolgt gegen Zahlung von Euro.
- 1.5 Dem Smart Contract der EXP4-Token ist auf der Ethereum-Blockchain ein Register zugeordnet, dem sämtliche Token-Übertragungen und eine Liste mit Adressen, die den jeweiligen Exporo Token halten, entnommen werden können (das „**Register**“). Die Anleihegläubiger werden in das Register nicht namentlich eingetragen, sondern mit ihren jeweiligen öffentlichen Ethereum-Adressen (Public-Key der Wallet), die im Blockexplorer <https://etherscan.io> eingesehen werden können.
- 1.6 Die Übertragung der tokenbasierten Schuldverschreibungen setzt die Einigung zwischen dem Anleihegläubiger und dem Erwerber über die Abtretung der aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen sich ergebenden Rechte (§ 398 BGB) sowie die Eintragung der Ethereum-Adresse des Erwerbers in das Register voraus. Eine Eintragung in das Register erfolgt, wenn der Anleihegläubiger die seiner Ethereum-Adresse zugeordneten EXP4-Token, welche die zu übertragenen tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentieren, auf die Ethereum-Adresse des neuen Gläubigers überträgt. Eine Übertragung der tokenbasierten Schuldverschreibungen außerhalb der Ethereum-Blockchain und damit ohne Eintragung in das Register ist nicht zulässig.

2. Status, Rangrücktritt und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre, Negativverpflichtung, Finanzverbindlichkeiten

- 2.1 Die tokenbasierten Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzrechtliche Durchsetzungssperre enthalten und untereinander gleichrangig sind.
- 2.2 Der Anleihegläubiger tritt zur Vermeidung einer insolvenzrechtlichen Überschuldung der Emittentin im Sinne von § 19 der Insolvenzordnung sowie im Falle der Liquidation der Emittentin hiermit gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit sämtlichen Ansprüchen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen, insbesondere mit seinen Ansprüchen auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Anleihekapitals, im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück.
- 2.3 Der Anleihegläubiger verpflichtet sich, sämtliche Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen, insbesondere seine Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Anleihekapitals, solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Erfüllung dieser Ansprüche zu einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder einer drohenden Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO oder einer Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 17 InsO in ihrer jeweils geltenden Fassung führen würde

(vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anleihegläubigers aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen führen.

- 2.4 Sofern und soweit die Geltendmachung nicht bereits nach den vorstehenden Ziff. 2.2 und 2.3 ausgeschlossen ist, kann der Anleihegläubiger seine Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen, insbesondere seine Ansprüche auf Zahlung der Zinsen sowie auf Rückzahlung des Anleihekaptals, außerhalb eines Insolvenzverfahrens der Emittentin nur aus einem etwaigen (a) künftigen Gewinn, (b) einem Liquidationsüberschuss oder (c) aus sonstigem freien Vermögen geltend machen. Diese Regelung kann zu einer dauerhaften Nichterfüllung der Ansprüche des Anleihegläubigers aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen führen.
- 2.5 Der Anleihegläubiger erklärt durch die vorstehenden Regelungen der Ziff. 2.2 bis Ziff. 2.4 keinen Verzicht auf seine Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen.
- 2.6 Die Emittentin ist ohne Zustimmung der Anleihegläubiger nicht berechtigt, Finanzverbindlichkeiten einzugehen.
- 2.7 Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet **„Finanzverbindlichkeit“** sämtliche Verpflichtungen der Emittentin aus der Aufnahme von Krediten, stillen Beteiligungen, Anleihen, Schuldscheinen oder Leasingverträgen. Die Verpflichtungen aus dem Bankdarlehen und aus der Vorfinanzierung einschließlich Umschuldungen und/oder Prolongationen des Bankdarlehens und/oder der Vorfinanzierung sowie Kredite und/oder Gesellschafterdarlehen zur Finanzierung notwendiger, werterhaltender und wertsteigernder Maßnahmen, insbesondere für die Instandsetzung, Instandhaltung und/oder Modernisierung der Immobilien sowie die Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen durch eine weitere Anleiheemission, durch eine Bankfinanzierung oder in sonstiger Weise (die **„Zulässigen Verbindlichkeiten“**) stellen keine Finanzverbindlichkeit im Sinne dieser Anleihebedingungen dar.
- 2.8 Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet **„Immobilien“** ein Wohnhaus in Berlin sowie ein Wohnhaus und ein Wohn- und Geschäftshaus in Hannover.
- 2.9 Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet **„Bankdarlehen“** den Kredit eines deutschen Kreditinstitutes, für den die Immobilien als erstrangige, grundpfandrechtliche Sicherheit dienen.
- 2.10 Im Sinne dieser Anleihebedingungen bedeutet **„Vorfinanzierung“** eine Vorfinanzierung des Nettoemissionserlöses der tokenbasierten Schuldverschreibungen.

3. Verzinsung, Fälligkeit, Verzug

- 3.1 Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden ab dem 30. Oktober 2019 (einschließlich) bis zum 29. Oktober 2029 (einschließlich) variabel verzinst. Die von Vertragspartnern der Immobilien geleisteten Zahlungen werden einem Projektkonto gutgeschrieben (das **„Projektkonto“**). Die Emittentin wird von dem Projektkonto die folgenden Zahlungen leisten:
 - 3.1.1 die Kosten für den Betrieb der Immobilien (hierzu zählen sowohl die gem. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) umlagefähigen Kosten wie Hausmeisterdienste, unter anderem Facility Management, Reinigung, Versicherung etc. als auch nicht umlagefähige Betriebskosten, die gemäß gesetzlicher oder mietvertraglicher Regelungen als auch Leerstand nicht von Dritten nach Abrechnung beglichen werden).
 - 3.1.2 die Kosten für das Property- und Asset Management der Immobilien.
 - 3.1.3 die Kosten für notwendige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen der Immobilien.
 - 3.1.4 die Kosten für die Erstellung von Verkehrswertgutachten für die Ermittlung des Werts der Immobilien.
 - 3.1.5 die Kosten für Steuer- und Rechtsberatung der Emittentin sowie ggf. Abschlussprüferkosten.
 - 3.1.6 die Kosten für Steuerzahlungen und öffentliche Gebühren durch die Emittentin.

- 3.1.7 die Kosten im Zusammenhang mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen, insbesondere für deren Verzinsung, Vermittlung, Verwaltung und Besicherung.
 - 3.1.8 die Bedienung der fälligen Ansprüche aus Zulässigen Verbindlichkeiten im Sinne von Ziff. 2.7.
 - 3.1.9 die Beträge für die Bildung einer Rücklage für die Instandsetzung, Instandhaltung und/oder laufende Modernisierung der Immobilien.
 - 3.1.10 Ein nach Abzug der gemäß Ziff. 3.1.1 bis Ziff. 3.1.9 vorgenommenen Zahlungen auf dem Projektkonto am Quartalsultimo verbleibendes Guthaben (der „**Quartalssaldo**“) wird an die Anleihegläubiger ausgezahlt.
- 3.2 Jede Schuldverschreibung wird vierteljährlich nachträglich für das abgelaufene Quartal variabel nach folgender Formel verzinst:
- Quartalssaldo * Nennbetrag / Ausstehende tokenbasierten Schuldverschreibungen.
- 3.3 Die Zinsen sind vorbehaltlich der Ziff. 2.2. bis 2.4 am 15. Januar, 15. April, 15. Juli und 15. Oktober eines Kalenderjahres (jeweils ein „**Zinstermin**“) zu zahlen. Der erste Zinstermin ist der 15. April 2020. Der letzte Zinstermin ist am Rückzahlungstag. Die Höhe der an einem Zinstermin zu zahlenden Zinsen wird von der Emittentin berechnet.
- 3.4 Soweit die Emittentin Zinsen trotz Fälligkeit an einem Zinstermin nicht zahlt, werden die fälligen Zinsen ab dem Zinstermin (einschließlich) bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Zinszahlung vorausgeht (einschließlich), in Höhe von 8% p.a. nach der Zinsberechnungsmethode 30/360 verzinst.
- 3.5 „**Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist der an einem Zinstermin und/oder am Rückzahlungstag und/oder am Tag einer vorzeitigen Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen jeweils eingezahlte Nennbetrag aller tokenbasierten Schuldverschreibungen aller Anleihegläubiger.

4. Laufzeit, Rückzahlung, Verzug, Rückerwerb

- 4.1 Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen beginnt am 30. Oktober 2019 (der „**Begebungstag**“) und endet vorbehaltlich einer außerordentlichen Beendigung gemäß Ziff. 8 oder Ziff. 10.12 mit Ablauf des 29. Oktober 2029. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden vorbehaltlich der Ziff. 2.2. bis 2.4 am ersten Geschäftstag nach dem Ende der Laufzeit (der „**Rückzahlungstag**“) zurückgezahlt.
- 4.2 Jede Schuldverschreibung wird im Falle einer ordentlichen Beendigung der Laufzeit gemäß Ziff. 4.1 sowie im Falle einer außerordentlichen Beendigung der Laufzeit gemäß Ziff. 10.12 in Höhe des nach folgender Formel zu ermittelten Betrages zurückgezahlt:

Nennbetrag + (Verkaufspreis + Rücklagen – Restschuld – Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen) * 0,8 * Nennbetrag / Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen („**der Rückzahlungsbetrag**“).

Der Rückzahlungsbetrag jeder Schuldverschreibung entspricht dem Nennbetrag wenn das Ergebnis der Berechnung nach Satz 1 kleiner als der Nennbetrag ist. Die Höhe des Rückzahlungsbetrages wird von der Emittentin berechnet.

Nennbetrag hat die Bedeutung wie in Ziff. 1.1. definiert.

„**Verkaufspreis**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist entweder (a) im Falle einer außerordentlichen Beendigung der Laufzeit gemäß Ziff. 10.12 der Kaufpreis für den Verkauf der Immobilien abzgl. Verkaufsnebenkosten und anlässlich der Veräußerung anfallenden Steuern auf den Veräußerungsgewinn oder (b) im Falle einer Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen der Verkehrswert der Immobilien gemäß dem jüngsten Verkehrswertgutachten oder (c) im Falle einer ordentlichen Beendigung der Laufzeit gemäß Ziff. 4.1 der Verkehrswert der Immobilien gemäß dem jüngsten Verkehrswertgutachten. Das Verkehrswertgutachten darf nicht älter als 12 Monate sein. Das Verkehrswertgutachten ist von einem unabhängigen Sachverständigen zu erstellen.

„**Rücklagen**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist die am Rückzahlungstag (ausschließlich) vorhandene Instandhaltungsrücklage.

„**Restschuld**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist die am Rückzahlungstag bestehende Hauptforderung des Bankdarlehens zzgl. etwaiger Vorfälligkeitsentschädigungen.

Ausstehende tokenbasierte Schuldverschreibungen hat die Bedeutung wie in Ziff. 3.5. definiert.

- 4.3** Soweit die Emittentin die tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig am Rückzahlungstag zurückzahlt, werden die Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen ab dem Rückzahlungstag (einschließlich) bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung vorausgeht (einschließlich), mit 8% p.a. nach der Zinsmethode 30/360 (ICMA) verzinst.
- 4.4** Die Emittentin ist berechtigt, tokenbasierte Schuldverschreibungen und EXP4-Token am Markt oder auf sonstige Weise teilweise oder vollständig zu erwerben und zu veräußern.

5. Zahlungen

- 5.1** Die Emittentin verpflichtet sich, Zahlungen auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen. Die Emittentin wird Zinszahlungen an die Person leisten, die am Quartalsultimo (31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember) vor dem nächsten Zinstermin um 12:00 Uhr CET im Register als Anleihegläubiger aufgeführt ist. Die Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erfolgt an diejenige Person, die am Rückzahlungstag um 12:00 Uhr CET im Register als Anleihegläubiger aufgeführt ist. Die vorgenannten Zahlungen befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen.
- 5.2** Anleger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen durch Übertragung des EXP4-Tokens erwerben, teilen der Emittentin ihre Bankverbindung im Rahmen der Durchführung des KYC und AML Prozesses mit.

6. Steuern

- 6.1** Alle Zahlungen, insbesondere von Zinsen, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Emittentin zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, den Gläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.
- 6.2** Soweit die Emittentin nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

7. Zahlstelle

Zahlstelle ist die Emittentin in eigener Durchführung. Eine externe Zahlstelle wurde nicht bestellt.

8. Kündigung durch Anleihegläubiger

- 8.1** Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und deren Rückzahlung vorbehaltlich der Ziff. 2.2. bis 2.4 zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn
- 8.1.1** die Emittentin Kapital oder Zinsen nicht innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit zahlt; oder

- 8.1.2 wenn die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit schriftlich allgemein bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder
 - 8.1.3 ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und nicht innerhalb von 30 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder durch die Emittentin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird; oder
 - 8.1.4 die Emittentin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet (die „**Pflichtverletzung**“) und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Emittentin hierüber von dem Anleihegläubiger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Emittentin vom Anleihegläubiger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten; oder
 - 8.1.5 die Emittentin eine Finanzverbindlichkeit eingeht; oder
 - 8.1.6 die Emittentin eine Zahlungsverpflichtung aus dem Bankdarlehen bei Fälligkeit nicht erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Tage fort dauert, nachdem die Emittentin hierüber von einem Anleihegläubiger eine schriftliche Benachrichtigung erhalten hat; oder
 - 8.1.7 ein Kontrollwechsel bei der Emittentin eintritt. Ein Kontrollwechsel gilt als eingetreten, wenn infolge einer Änderung der Gesellschafter der Emittentin eine Person oder mehrere Personen, die im Sinne von § 22 Abs. 2 WpHG abgestimmt handeln, (die „**Relevante Person**“) oder ein oder mehrere Dritte, die im Auftrag einer Relevanten Person handeln, zu irgendeiner Zeit unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % des Stammkapitals der Emittentin und/oder mehr als 50 % der Stimmrechte an der Emittentin hält bzw. halten. Als Relevante Person gilt nicht ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von §§ 15ff. AktG; oder
 - 8.1.8 die Emittentin ihre Informationspflichten nach Ziff. 11 nicht erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 30 Tage fort dauert, nachdem die Emittentin hierüber von einem Anleihegläubiger eine schriftliche Benachrichtigung erhalten hat; oder
 - 8.1.9 die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (z. B. einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von § 15ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen eingegangen ist.
- 8.2 Die Kündigung hat per eingeschriebenem Brief und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleihegläubiger der Emittentin sämtliche ihm gehörende EXP4-Token zurückgibt, indem er diese an die Wallet Adresse der Emittentin versendet.
- 8.3 Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

9. Kündigung durch die Emittentin

- 9.1 Die Emittentin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die tokenbasierten Schuldverschreibungen vorzeitig zu kündigen und zum Nennbetrag an die Anleihegläubiger zurückzuzahlen, wenn
- 9.1.1 innerhalb von neun Monaten nach Beginn der im Prospekt genannten Angebotsfrist nicht mindestens 90% des Gesamtnennbetrages der tokenbasierten Schuldverschreibungen platziert und bei der Emittentin eingezahlt wurde;
 - 9.1.2 wenn ein Immobilienkaufvertrag über den Erwerb der Immobilien nicht abgeschlossen und/oder rückabgewickelt wird;
 - 9.1.3 wenn das Bankdarlehen nicht abgeschlossen wird.

- 9.2 Die Emittentin hat die vorzeitige Kündigung mit einer Frist von mindestens 14 Tagen gemäß Ziff. 11 bekannt zu machen.

10. Abstimmung über Veräußerung der Immobilien

- 10.1 Die Veräußerung der Immobilien in den ersten 90 Monaten nach dem Begebungstag erfordert die Zustimmung der Anleihegläubiger nach Maßgabe der Regelungen dieser Ziff. 10. Die Anleihegläubiger entscheiden über die Veräußerung der Immobilien durch Mehrheitsbeschluss im Wege einer Abstimmung ohne Versammlung gemäß Ziff. 10.2 bis 10.8 (die „**Abstimmung**“).
- 10.2 Abstimmungen finden statt,
- 10.2.1 jederzeit, wenn die Emittentin die Anleihegläubiger zu einer Abstimmung auffordert;
 - 10.2.2 60 Monate nach dem Begebungstag;
 - 10.2.3 90 Monate nach dem Begebungstag.
- 10.3 Abstimmungen nach Ziff. 10.2.2. und Ziff. 10.2.3 finden nur statt, wenn in einem Zeitraum von längstens sechs Monaten vor der Abstimmung durch ein Verkehrswertgutachten für die Immobilien ein Wert ermittelt wurde, der eine Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibungen mindestens zum Nennbetrag ermöglicht. Abstimmungen nach Ziff. 10.2.2. und Ziff. 10.2.3 haben innerhalb von vier Wochen nach den in Ziff. 10.2.2. und Ziff. 10.2.3 genannten Zeitpunkten stattzufinden. Sofern in der Abstimmung gemäß Ziff. 10.2.3 die Veräußerung der Immobilien nicht beschlossen wird, ist die Emittentin berechtigt, die Immobilien ohne weitere Abstimmung und ohne Einwilligung der Anleihegläubiger nach 108 Monaten nach dem Begebungstag zu veräußern.
- 10.4 Abstimmungen finden ohne Aussprache der Anleihegläubiger mittels eines elektronischen Abstimmungsverfahrens statt. Die Teilnahme an der Abstimmung setzt die vorherige Anmeldung der Anleihegläubiger voraus. Die Anmeldung muss spätestens am dritten Tag vor Beginn der Abstimmung erfolgt sein. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger mindestens 21 Tage vor dem Beginn der Abstimmung zur Teilnahme an der Abstimmung aufzufordern. In der Aufforderung zur Abstimmung (die „**Aufforderung**“) müssen die Firma und der Sitz der Emittentin, der Beginn und die Dauer der Abstimmung, die Einzelheiten der Anmeldung und des Abstimmungsverfahrens sowie die Bedingungen angegeben werden, von denen die Teilnahme an der Abstimmung und die Ausübung des Stimmrechts abhängen. Die Emittentin hat in der Aufforderung einen Vorschlag zur Beschlussfassung zu machen, der auch einen Vorschlag zu einem zu erzielenden Mindesterlös aus der Veräußerung der Immobilien enthalten wird. Basis für den Mindesterlös wird der ermittelte Wert der Immobilien aus dem aktuellsten Verkehrswertgutachten vor einer Abstimmung sein. Gegenvorschläge der Anleihegläubiger sind nicht zulässig.
- 10.5 Die Aufforderung ist gemäß Ziff. 11 bekannt zu machen.
- 10.6 In der Abstimmung ist jeder Anleger stimmberechtigt, der 12 Tage vor dem Abstimmungstag um 12:00 Uhr CET in dem auf der Ethereum-Blockchain geführten Register als Anleihegläubiger aufgeführt ist.
- 10.7 Jede Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1.000 gewährt in der Abstimmung eine Stimme. Die Beschlussfähigkeit für eine Abstimmung ist gegeben, wenn mindestens 25 % der im Zeitpunkt der Beschlussfassung Ausstehenden tokenbasierten Schuldverschreibungen an der Abstimmung teilnehmen. Beschlussfassungen erfordern zu ihrer Wirksamkeit die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen gelten als Nein-Stimmen. Ein wirksam gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger und die Emittentin verbindlich. Den Anleihegläubigern steht gegen das Ergebnis der Abstimmung der Rechtsweg nicht offen.
- 10.8 Die Emittentin stellt die Berechtigung zur Stimmabgabe fest und erstellt ein Verzeichnis der stimmberechtigten Anleihegläubiger. Die Emittentin stellt ferner die Beschlussfähigkeit sowie die erforderliche Mehrheit für einen Beschluss fest. Die Emittentin ist berechtigt, die Aufgaben nach Satz 1 und 2 auf einen unabhängigen Abstimmungsleiter zu übertragen.
- 10.9 Die Emittentin trägt die Kosten der Abstimmung.

- 10.10** Beschließen die Anleihegläubiger die Veräußerung der Immobilien, wird die Emittentin nach ihrer Wahl entweder Verkaufsverhandlungen über die Veräußerung der Immobilien führen oder sich um eine Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen bemühen. Im Falle einer Refinanzierung im Wege eines öffentlichen Angebotes am Kapitalmarkt wird den Anleihegläubigern eine bevorrechtigte Erwerbsmöglichkeit für den Refinanzierungstitel eingeräumt.
- 10.11** Die Emittentin wird ernsthafte Anstrengungen unternehmen, um die Immobilien zu veräußern bzw. eine Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen zu erlangen. Die Emittentin übernimmt jedoch in beiden Fällen keine Haftung für das Scheitern von Vertragsverhandlungen. Ein Beschluss über die Veräußerung der Immobilien begründet für die Emittentin insoweit keine Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrages über die Veräußerung der Immobilien bzw. zum Abschluss von Verträgen über die Refinanzierung der tokenbasierten Schuldverschreibungen.
- 10.12** Nach einem Beschluss der Anleihegläubiger, der die Veräußerung der Immobilien beschließt, ist die Emittentin berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen jederzeit außerordentlich zu kündigen. Dies gilt auch im Fall der Ziff. 10.3 Satz 3. Die Emittentin hat die Kündigung mit einer Frist von mindestens 14 Tagen bekannt zu machen.
- 10.13** Die Abstimmung nach dieser Ziff. 10 ist keine Abstimmung ohne Versammlung im Sinne des Gesetzes über tokenbasierten Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen („SchVG“).

11. Bekanntmachungen und Informationspflichten der Emittentin

- 11.1** Die tokenbasierten Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger und auf der Webseite der Emittentin unter www.exporo.de/ir-hannover-berlin veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.
- 11.2** Die Emittentin ist berechtigt, Bekanntmachungen auch durch eine Mitteilung in Textform direkt an die Anleihegläubiger zu bewirken.
- 11.3** Die Emittentin ist verpflichtet, ihren Jahresabschluss zum Ende eines Geschäftsjahres nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches spätestens bis zum 31. März des folgenden Kalenderjahres durch Einstellung auf ihre Website zur Verfügung zu stellen.

12. Änderungen der Anleihebedingungen durch die Emittentin

Die Emittentin ist berechtigt, bei Änderung der Fassung der Anleihebedingungen, wie z. B. Wortlaut und Reihenfolge, die Anleihebedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen.

13. Besicherung der tokenbasierten Schuldverschreibungen

- 13.1** Die Besicherung erfolgt durch die Bestellung der folgenden nachrangigen Sicherheiten, soweit gesetzlich zulässig, an den Sicherheitentreuhänder zugunsten der Anleihegläubiger:
- 13.1.1** nachrangige Bestellung von zweitrangigen Grundschulden auf den Grundstücken der Immobilien nach den erstrangigen Grundschulden für das Bankdarlehen.
 - 13.1.2** nachrangige Abtretung sämtlicher Ansprüche und Rechte aus der Vermietung der Immobilien (Mietansprüche);
 - 13.1.3** nachrangige Abtretung des Verkaufspreisanspruches der Emittentin gegenüber einem Erwerber der Immobilien (Verkaufspreisanspruch);
 - 13.1.4** nachrangige Abtretung sämtlicher Ansprüche und Rechte aus Versicherungen im Zusammenhang mit der Immobilien (Versicherungsansprüche).
- 13.2** Die Abtretungen der Miet-, Verkaufspreis- und Versicherungsansprüche sind mit dinglicher Wirkung mit dem Abschluss des Sicherheitentreuhandvertrages erfolgt. Soweit die Emittentin

aufgrund von vorrangigen Sicherungsvereinbarungen mit der Bank nicht zur Abtretung der Miet-, Verkaufspreis- und Versicherungsansprüche berechtigt sein wird, erfolgt im Wege einer auflösenden Bedingung die Rückabtretung dieser Ansprüche auf die Emittentin. In diesem Fall wird die Emittentin ihre Ansprüche auf vollständige oder teilweise Rückübertragung dieser Forderungen und/oder auf Abrechnung oder Auszahlung des von der Bank nicht benötigten Überschusses, auch soweit diese Ansprüche bedingt sind oder erst künftig entstehen werden, nachrangig an den Treuhänder abtreten.

- 13.3** Die Sicherheiten unterliegen der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre sowie dem Rangrücktritt gemäß Ziff. 2.2 und Ziff. 2.3. Die Verwertung der Sicherheiten ist bei Eintritt des Sicherungsfalls statthaft. Der Sicherungsfall gilt als eingetreten, wenn ein Grund für die außerordentliche Kündigung der tokenbasierten Schuldverschreibungen gemäß Ziff. 8 vorliegt, dem die Emittentin trotz einer Aufforderung durch den Sicherheitentreuhänder nicht binnen dreißig (30) Geschäftstagen nach Zugang dieser Aufforderung abhilft.

14. Treuhand

- 14.1** Die Emittentin hat die HmcS Treuhand GmbH, Hannover als Treuhänder (der „**Treuhänder**“) bestellt. Sollte das Treuhandverhältnis zwischen der Emittentin und dem Treuhänder vor Ablauf der Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin verpflichtet, einen neuen Treuhänder zu bestellen. Die Emittentin wird die Anleihegläubiger über einen Wechsel des Treuhänders gemäß Ziff. 11 informieren.
- 14.2** Zu den Pflichten des Treuhänders gehören insbesondere:
- 14.2.1** die Mitwirkung an der ordnungsgemäßen Bestellung der Sicherheiten;
 - 14.2.2** die Sicherheiten nach Maßgabe der Bestimmungen des Sicherheitentreuhandvertrages im Interesse der Anleihegläubiger zu halten und zu verwalten;
 - 14.2.3** die Sicherheiten im Verwertungsfalle zu verwerten.
- 14.3** Der Treuhänder erhält von der Emittentin während der Laufzeit der Treuhandtätigkeit eine angemessene Vergütung sowie Ersatz seiner im Rahmen der Treuhandtätigkeit anfallenden Spesen, Gebühren und Auslagen.
- 14.4** Der Treuhänder ist kein gemeinsamer Vertreter der Anleihegläubiger im Sinne des Schuldverschreibungsgesetzes und er haftet nicht nach den Bestimmungen des Schuldverschreibungsgesetzes.

15. Maßgebliches Recht, Gerichtsstand, maßgebliche Sprache

- 15.1** Form und Inhalt der tokenbasierten Schuldverschreibungen und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Emittentin unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 15.2** Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleihegläubiger und Emittentin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Emittentin. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Gläubigers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.
- 15.3** Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.

9. Besteuerung

Eine umfassende Darstellung sämtlicher steuerlicher Überlegungen, die für den Erwerb, das Halten, die Veräußerung oder für eine sonstige Verfügung über die tokenbasierten Schuldverschreibungen maßgeblich sein können, ist nicht Gegenstand dieses Überblicks. Es wird keine Garantie oder Haftung für den Eintritt der dargestellten Steuerfolgen übernommen, da nicht vorhersehbar ist, wie die Finanzbehörden und Finanzgerichte im Einzelfall entscheiden werden.

Die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaats eines Anlegers und des Gründungsstaats der Emittentin können sich auf die Erträge aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen auswirken.

Es wird jedem Investor empfohlen, vor einer Investition die steuerlichen Aspekte im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten, der Veräußerung und der Einlösung der tokenbasierten Schuldverschreibungen unter Einbeziehung des individuellen Steuerstatus mit einem Steuerberater sorgfältig zu prüfen.

9.1. Steuerliche Rahmenbedingungen in der Bundesrepublik Deutschland

Dieser Abschnitt zur Besteuerung enthält eine kurze Zusammenfassung einiger wichtiger Grundsätze, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten und der Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen für die Besteuerung der Investoren nach deutschem Steuerrecht von Bedeutung sind. Diese Zusammenfassung erhebt nicht den Anspruch, sämtliche steuerlichen Aspekte vollständig wiederzugeben und geht auch nicht auf besondere Sachverhaltsgestaltungen ein, die für einzelne potenzielle Investoren von Bedeutung sein können. Die folgenden Ausführungen sind genereller Natur und nur zu Informationszwecken enthalten. Sie sollen keine rechtliche oder steuerliche Beratung darstellen und auch nicht als solche ausgelegt werden. Diese Zusammenfassung basiert auf den zum Zeitpunkt der Prospekterstellung gültigen Steuergesetzen, der Rechtsprechung sowie den Richtlinien der Finanzverwaltung und deren jeweiliger Auslegung, die alle Änderungen unterliegen können. Solche Änderungen können auch rückwirkend eingeführt werden und die beschriebenen steuerlichen Folgen nachteilig beeinflussen.

Das steuerliche Risiko aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen trägt ausschließlich der Investor.

9.1.1 Im Privatvermögen gehaltene tokenbasierte Schuldverschreibungen

9.1.1.1 Zinserträge

Die Emittentin vertritt die Auffassung, dass es sich bei Zinsen, die an eine in Deutschland ansässige, unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person gezahlt werden, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen im Privatvermögen hält, um Einkünfte aus partiarischen Darlehen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 4 EStG handelt.

Es ist jedoch möglich, dass die Einkünfte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen von der Finanzverwaltung oder den Finanzgerichten nicht als Einkünfte aus partiarischen Darlehen, sondern als Einkünfte aus Genussrechten, mit denen das Recht am Gewinn und Liquidationserlös verbunden ist, also als Einkünfte gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 EStG, qualifiziert werden. Gegen eine solche Qualifikation spricht, dass (i) die Verzinsung der tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht aus dem handelsrechtlich verteilbaren Gewinn (Jahresüberschuss oder Bilanzgewinn) der Emittentin abgeleitet wird, sondern aus den Miet- und Veräußerungserlösen (insbesondere ohne Berücksichtigung von Abschreibungen) und (ii) die Rückzahlung spätestens nach zehn Jahren und vor Liquidation der Emittentin erfolgen soll. In der steuerrechtlichen Literatur wird insoweit die Auffassung vertreten, dass (i) eine Gewinnbeteiligung eine Beteiligung am Jahresüberschuss oder Bilanzgewinn voraussetzt und (ii) eine Beteiligung am Liquidationserlös nur vorliegt, wenn der Inhaber im Liquidationsfall einen Anteil an den stillen Reserven erhält, nicht aber, wenn eine Beteiligung an den stillen Reserven vor Beginn der Liquidation gezahlt wird. Es wird jedoch in der steuerrechtlichen Literatur auch die gegenteilige Auffassung vertreten, nämlich dass (i) jede erfolgsabhängige Vergütung eine Beteiligung am Gewinn darstellt und (ii) eine Beteiligung am Liquidationserlös auch dann anzunehmen ist, wenn die Rückzahlung des Genussrechtskapitals und anteiliger stiller Reserven vor der Liquidation erfolgt bzw. verlangt werden kann. Für eine Qualifikation als partiarisches Darlehen spricht zudem, neben den schon genannten Punkten, die Bestellung von Sicherheiten zugunsten der Investoren. Höchstrichterliche

Rechtsprechung oder Stellungnahmen der Finanzverwaltung bzgl. des hier zu beurteilenden Falles liegen bisher nicht vor.

Unabhängig von der Qualifikation als partiarische Darlehen oder Genussrechte gelten für die Besteuerung der Zinsen bei in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen im Privatvermögen halten, folgende Besteuerungsgrundsätze:

Die Zinsen unterliegen als Einkünfte aus Kapitalvermögen der Einkommensteuer. Die Steuerpflicht entsteht mit dem Zufluss der Zinsen.

Einkünfte aus Kapitalvermögen und damit auch die Zinsen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen unterliegen der sog. Abgeltungsteuer (§ 32d EStG). Die Abgeltungsteuer wird im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs durch die Emittentin für Rechnung des Anlegers von den Zinszahlungen einbehalten. Der Abgeltungssteuersatz beträgt derzeit 25% der Zinserträge zzgl. Solidaritätszuschlag (zusammen 26,375%) und ggf. Kirchensteuer. Im Koalitionsvertrag vom 07. Februar 2018 haben CDU, CSU und SPD vereinbart, die Abgeltungsteuer auf Zinserträge mit der Etablierung des automatischen Informationsaustausches abzuschaffen. Sollte es zukünftig zu einer Abschaffung der Abgeltungssteuer kommen, würden Zinseinkünfte wieder mit dem persönlichen Einkommensteuersatz versteuert werden müssen. Ist der persönliche Einkommenssteuersatz höher als die pauschal auf 25% begrenzte Abgeltungssteuer, würden Anleger nach Steuern eine geringere Rendite auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen erzielen als bislang. Sofern der Emittentin ein ausreichender Freistellungsauftrag oder eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung vorgelegt wird, wird der Steuerabzug nicht vorgenommen.

Steuerpflichtige mit einem geringeren persönlichen Einkommensteuersatz als dem Abgeltungssteuersatz in Höhe von 25% haben die Möglichkeit, ein Veranlagungswahlrecht (Günstigerprüfung) in Anspruch zu nehmen. Auf Antrag des Anlegers können die Erträge aus Zinsen auch mit dem persönlichen Steuersatz versteuert werden, wenn der persönliche Steuersatz unter 25% liegt. Der Anleger hat diese Wahlmöglichkeit im Rahmen seiner Veranlagung geltend zu machen. Das Finanzamt prüft bei der Steuerfestsetzung von Amts wegen, ob die Anwendung der allgemeinen Regel zu einer niedrigeren Steuerfestsetzung führt.

9.1.1.2 Sparerpauschbetrag

Die Kapitalerträge bleiben steuerfrei, soweit sie zusammen mit sonstigen Kapitalerträgen des Anlegers den Sparerpauschbetrag nicht übersteigen. Ledige und getrennt veranlagte Ehegatten können derzeit jährlich bis zu Euro 801 (Sparerpauschbetrag) an Kapitaleinkünften steuerfrei vereinnahmen; zusammen veranlagte Ehegatten bis zu Euro 1.602

9.1.1.3 Veräußerungsgewinne und -verluste

Gewinne aus der Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen unterliegen keinem Kapitalertragsteuerabzug. Jedoch gilt auch für sie der besondere Steuertarif des § 32d EStG in Höhe von derzeit 25% zzgl. Solidaritätszuschlag (zusammen 26,375%) und ggf. Kirchensteuer, soweit nicht die Günstigerprüfung zu einem geringeren Steuersatz führt. Veräußerungsgewinne sind, da keine Kapitalertragsteuer einbehalten wird, vom Investor in seiner Einkommensteuererklärung zu erfassen. Veräußerungsverluste sind grundsätzlich nur mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen verrechenbar. Forderungsausfälle sind jedoch nach Auffassung der Finanzverwaltung steuerlich nicht zu berücksichtigen. Allerdings hat der Bundesfinanzhof – entgegen der Auffassung der Finanzverwaltung - in einer Entscheidung vom 24. Oktober 2017 (Az. VIII R 13/15) die Auffassung vertreten hat, dass der endgültige Ausfall einer Kapitalforderung zu einem steuerlich anzuerkennenden Verlust führt.

Sollten die tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht als partiarische Darlehen, sondern als Genussrechte, mit denen das Recht am Gewinn und Liquidationserlös der Emittentin verbunden ist, qualifiziert werden, könnte bei Anleihegläubigern, die innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung am Kapital der Emittentin (bestehend aus dem Stammkapital und dem Nennbetrag aller emittierten tokenbasierten Schuldverschreibungen) unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1% beteiligt waren, statt den Regelungen der Abgeltungssteuer das sog. Teileinkünfteverfahren anwendbar sein. Dies würde dazu führen, dass 40% der Veräußerungsgewinne steuerfrei sind, jedoch auch nur 60% der evtl. erzielten Veräußerungsverluste steuerlich geltend gemacht werden können. Der

besondere Steuertarif des § 32d EStG in Höhe von derzeit 25% zzgl. Solidaritätszuschlag (zusammen 26,375%) und ggf. Kirchensteuer wäre in diesem Fall nicht anwendbar.

9.1.2 Im Betriebsvermögen gehaltene tokenbasierte Schuldverschreibungen

In Deutschland ansässige Anleihegläubiger, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen halten (einschließlich der Einkünfte, die über gewerbliche Personengesellschaften erzielt werden), sollten mit ihren Zinseinkünften und Veräußerungsgewinnen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen grundsätzlich der deutschen (progressiven) Einkommensteuer (zzgl. 5,5% Solidaritätszuschlag hierauf und ggf. Kirchensteuer) bzw. der Körperschaftsteuer von 15 % (zzgl. 5,5 % des Solidaritätszuschlags hierauf), wenn die tokenbasierten Schuldverschreibungen von einer Kapitalgesellschaft gehalten werden, unterliegen, falls die tokenbasierten Schuldverschreibungen als partiarische Darlehen zu qualifizieren sind. Die Zins- und Veräußerungserlöse werden außerdem der Gewerbesteuer unterworfen, wenn die tokenbasierten Schuldverschreibungen einem inländischen gewerblichen Betriebsvermögen zugeordnet werden.

Die Zinszahlungen unterliegen, unabhängig davon, ob die tokenbasierten Schuldverschreibungen als partiarische Darlehen oder Genussrechte zu qualifizieren sind, grundsätzlich einem Kapitalertragsteuerabzug durch die Emittentin in Höhe von 25 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf. Der Kapitalertragsteuerabzug hat keine abgeltende Wirkung für den Anleihegläubiger, sondern wird als Steuervorauszahlung auf die persönliche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag des Anleihegläubigers angerechnet bzw. in Höhe eines etwaigen Überschusses erstattet.

Bezüglich der Kapitalerträge aus der Veräußerung oder Einlösung der tokenbasierten Schuldverschreibungen wird, unabhängig davon, ob die tokenbasierten Schuldverschreibungen als partiarische Darlehen oder Genussrechte zu qualifizieren sind, keine Kapitalertragsteuer einbehalten.

Sollten die tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht als partiarische Darlehen, sondern als Genussrechte, mit denen das Recht am Gewinn und Liquidationserlös der Emittentin verbunden ist, qualifiziert werden, könnte auf Zinseinkünfte und Veräußerungsgewinne aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen das sog. Teileinkünfteverfahren anwendbar sein, falls die tokenbasierten Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen einer natürlichen Person gehalten werden. Dies würde dazu führen, dass 40% der Zinsen und Veräußerungsgewinne von der Einkommensteuer befreit sind, jedoch auch nur 60% der evtl. erzielten Veräußerungsverluste steuerlich geltend gemacht werden können. Für Zwecke der Gewerbesteuer wäre das Teileinkünfteverfahren zwar auf Veräußerungsgewinne, jedoch nicht jedoch für Zinsen anwendbar. Werden die tokenbasierten Schuldverschreibungen von einem körperschaftsteuerpflichtigen Rechtssubjekt gehalten, könnte in diesem Fall auf Veräußerungsgewinne das sog. Nulleinkünfteverfahren (§ 8b KStG) anwendbar, wonach Veräußerungsgewinne im Ergebnis grundsätzlich 95% steuerfrei wären, Veräußerungsverluste aber steuerlich grundsätzlich unberücksichtigt bleiben. Auf Zinseinkünfte wäre das Nulleinkünfteverfahren allerdings nicht anwendbar.

9.1.3 Personen ohne Sitz, Geschäftsleitung, Betriebsstätte oder ständigen Vertreter in Deutschland

Natürliche oder juristische Personen, die in Deutschland weder ihren Sitz, ihre Geschäftsleitung, eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter haben, unterliegen mit ihren Zinseinkünften aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen der sog. beschränkten Steuerpflicht in Deutschland. Dabei hat grundsätzlich die Einbehaltung deutscher Kapitalertragsteuer abgeltende Wirkung. Abhängig von anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen kann ggf. die Kapitalertragsteuer an den Investor ganz oder teilweise erstattet werden.

Gewinne aus der Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen unterliegen keiner beschränkten Steuerpflicht in Deutschland, wenn es sich um partiarische Darlehen handeln sollte. Sollten die tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht als partiarische Darlehen, sondern als Genussrechte, mit denen das Recht am Gewinn und Liquidationserlös der Emittentin verbunden ist, qualifiziert werden, würden Anleihegläubiger, die innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Veräußerung am Kapital der Emittentin (bestehend aus dem Stammkapital und dem Nennbetrag aller emittierten tokenbasierten Schuldverschreibungen) unmittelbar oder mittelbar zu mindestens 1% beteiligt waren, in Deutschland beschränkt steuerpflichtige Einkünfte erzielen, die grundsätzlich im Wege des

Steuerveranlagungsverfahrens zu erklären wären, Das Besteuerungsrecht der Bundesrepublik Deutschland kann jedoch bei Anwendbarkeit eines Doppelbesteuerungsabkommens ausgeschlossen sein.

9.1.4 Erbschafts- und Schenkungssteuer

Der Erwerb von tokenbasierten Schuldverschreibungen von Todes wegen oder durch eine Schenkung unter Lebenden unterliegt grundsätzlich der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Die Höhe der anfallenden Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer hängt in erster Linie von der Höhe der Vermögensübertragung, dem Verwandtschaftsgrad zum Erblasser oder Schenker und der Höhe des für den Erwerber anzuwendenden Freibetrages ab.

9.1.5 Sonstige Steuern

Der Erwerb, das Halten und die Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen sind umsatzsteuerfrei. Ebenso erhebt die Bundesrepublik Deutschland zum Datum des Prospektes keine Börsenumsatz-, Gesellschaftsteuer, Stempelabgabe oder ähnliche Steuern auf die Übertragung der tokenbasierten Schuldverschreibungen. Eine Vermögensteuer wird in der Bundesrepublik Deutschland zum Datum des Prospektes nicht erhoben; eine zukünftige Erhebung einer Vermögensteuer kann indes nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für eine zukünftige Erhebung einer Finanztransaktionssteuer.

9.2. Steuerliche Rahmenbedingungen im Großherzogtum Luxemburg

Die folgende Darstellung ist grundsätzlicher Natur und dient lediglich einer Vorabinformation. Sie stellt eine allgemeine Beschreibung der wesentlichen luxemburgischen Steuerfolgen zum Datum dieses Prospektes dar.

Diese Zusammenfassung bezieht sich nicht auf alle möglichen steuerlichen Konsequenzen im Zusammenhang mit einer Anlage in die tokenbasierten Schuldverschreibungen oder bestimmter Anlegerkategorien (z. B. Anleger, die ihre tokenbasierten Schuldverschreibungen wirtschaftlich nicht für sich selbst halten, können Gegenstand von spezifischen Steuerverschriften sein). Es handelt sich nicht um eine umfassende Beschreibung aller steuerlichen Aspekte, die für eine Investitionsentscheidung relevant sein könnten. Sie ist hierin nur zur Vorabinformationen enthalten. Eine Rechts- oder Steuerberatung ist weder beabsichtigt noch darf sie als solche ausgelegt werden. Diese Zusammenfassung bezieht sich auf die im Großherzogtum Luxemburg zum Datum des Prospektes anwendbaren Rechtsvorschriften und gilt vorbehaltlich künftiger Gesetzesänderungen, Gerichtsentscheidungen, Änderungen der Verwaltungspraxis und sonstiger Änderungen (ggf. mit Rückwirkung). Die steuerliche Behandlung eines bestimmten Anleihegläubigers hängt von den individuellen Umständen dieses Anleihegläubigers ab und kann sich ändern.

Der Ansässigkeitsbegriff in den nachfolgenden Abschnitten bezieht sich ausschließlich auf die luxemburgischen Bestimmungen zur Einkommensteuer. Jeder Verweis auf eine Steuer, Abgabe, sonstige Gebühr oder Einbehalt einer vergleichbaren Gattung bezieht sich ausschließlich auf luxemburgische Steuern und Konzepte. Diesbezüglich umfasst ein Verweis auf die luxemburgische Einkommensteuer im Allgemeinen die Körperschaftsteuer (*impôt sur le revenu des collectivités*), die Gewerbesteuer (*impôt commercial communal*), den Beitrag zum Beschäftigungsfonds (*contribution au fonds pour l'emploi*) und die Einkommensteuer (*impôt sur le revenu*). Investoren können zudem der Vermögensteuer (*impôt sur la fortune*) sowie anderen Steuern und Abgaben unterworfen sein. Die Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, der Beitrag zum Beschäftigungsfonds sowie die Vermögensteuer sind grundsätzlich durch die meisten steuerpflichtigen juristischen Personen zu entrichten.

Natürliche Personen sind im Allgemeinen der progressiven Einkommensteuer und dem Beitrag zum Beschäftigungsfonds unterworfen. Unter gewissen Voraussetzungen kann eine natürliche Person auch der Gewerbesteuer unterliegen, falls sie in Ausübung einer geschäftlichen oder unternehmerischen Tätigkeit agiert.

9.2.1 Quellensteuern

Nach dem derzeit geltenden luxemburgischen Steuerrecht gibt es mit Ausnahme von Zinsen, die nach dem Relibi Law (wie unten definiert) an Anleihegläubiger gezahlt werden, die natürliche Personen sind, sowie von Zinszahlungen auf bestimmte Gewinnbeteiligungsinstrumente keine luxemburgische Quellensteuer auf Zinszahlungen (einschließlich aufgelaufener, aber unbezahlter Zinsen) oder Kapitalrückzahlungen.

Besteuerung von Zinszahlungen an in Luxemburg ansässige Privatpersonen

Gemäß dem luxemburgischen Gesetz vom 23. Dezember 2005 zur Einführung der Abgeltungssteuer auf bestimmte Zinsen aus Zinserträgen in der jeweils gültigen Fassung ("**Relibi Law**") unterliegen Zinszahlungen luxemburgischer Zahlstellen an in Luxemburg ansässige natürliche Personen einer Quellensteuer von 20% (die "**20% Quellensteuer**"). Die Verantwortung für den Quellensteuerabzug wird von der luxemburgischen Zahlstelle übernommen.

In Luxemburg ansässige natürliche Personen, die Inhaber der tokenbasierten Schuldverschreibungen sind und diese im Rahmen ihres Privatvermögens halten, können sich für eine Selbstdeklaration entscheiden und eine selbst errechnete Steuer von 20% zahlen, wenn sie Zinszahlungen von nicht luxemburgischen Zahlstellen erhalten, die ihren Sitz in einem anderen EU-Mitgliedstaat als Luxemburg oder einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraums haben. Wenn eine solche Option von einem einzelnen Inhaber für ein Geschäftsjahr ausgeübt wird, ist diese Option für diesen einzelnen Inhaber für das betreffende Geschäftsjahr unwiderruflich und macht ihn für die Anwendung und Zahlung der 20%igen Steuer auf Zinsen, die er auf die tokenbasierte Schuldverschreibungen erhält, verantwortlich. Zu diesem Zweck ist die "Zahlstelle" gemäß dem Relibi Law der Wirtschaftsteilnehmer, der Zinsen zahlt oder die Zahlung der Zinsen dem unmittelbaren Nutzen des wirtschaftlich Berechtigten zuweist - d.h. der letzten Person in der Zahlungskette vor der in Luxemburg ansässigen Person (die "**Zahlstelle**").

Falls die Person die tokenbasierte Schuldverschreibungen nicht als Teil ihres Privatvermögens, sondern als Teil eines kommerziellen (oder unabhängigen) Unternehmens hält, sind die Zinsen voll steuerpflichtig. Der Quellensteuerabzug von 20% würde in diesem Fall nicht als endgültige Steuer behandelt, sondern kann auf die luxemburgische Einkommensteuer angerechnet werden.

9.2.2 Einkommensteuer

9.2.2.1 Anleihegläubiger ohne Wohnsitz im Großherzogtum Luxemburg

Ein gebietsfremder Anleihegläubiger (natürliche Person oder Kapitalgesellschaft), der im Rahmen der Geschäfte eines Berufs- oder Handelsunternehmens handelt und der eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter in Luxemburg hat, dem diese tokenbasierten Schuldverschreibungen zuzurechnen sind, unterliegt der luxemburgischen Einkommensteuer auf aufgelaufene oder erhaltene Zinsen, Rücknahmeprämien oder Emissionsabschläge im Rahmen der tokenbasierten Schuldverschreibungen und auf alle Gewinne, die bei der Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen, in welcher Form auch immer, erzielt werden.

9.2.2.2 Im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger

Natürliche Person Anleihegläubiger

Eine natürliche Person, die im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens handelt, unterliegt der luxemburgischen Einkommensteuer zu progressiven Sätzen in Bezug auf erhaltene Zinsen, Rücknahmeprämien oder Ausgaberabatten im Rahmen der tokenbasierten Schuldverschreibungen, es sei denn, (i) auf diese Zahlungen wurde gemäß dem Relibi Law Quellensteuer erhoben, oder (ii) der einzelne Instrumenteninhaber hat sich für die Anwendung einer 20%igen Steuerabgabe in voller Entrichtung der Einkommensteuer gemäß der Relibi Law entschieden, die gilt, wenn eine Zinszahlung von einer Zahlstelle mit Sitz in einem EU-Mitgliedstaat (mit Ausnahme von Luxemburg) oder in einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraums (mit Ausnahme eines EU-Mitgliedstaats) geleistet oder zugeschrieben wurde.

Ein von einer natürlichen Person im Rahmen der Verwaltung ihres Privatvermögens bei Verkauf oder Veräußerung von tokenbasierten Schuldverschreibungen in welcher Form auch immer erzielter Gewinn unterliegt nicht der luxemburgischen Einkommensteuer, sofern dieser Verkauf oder diese Veräußerung

mehr als sechs Monate nach dem Erwerb der Anleihe erfolgte. Jedoch unterliegt jeder Teil dieses Gewinns, der den aufgelaufenen, aber noch nicht gezahlten Zinserträgen entspricht, der luxemburgischen Einkommensteuer, es sei denn, diese Zinsen wurden gemäß dem Relibi Law besteuert.

Unternehmen / Professionelle Anleihegläubiger

Ein Inhaber von tokenbasierten Schuldverschreibungen, der eine Kapitalgesellschaft ist, muss aufgelaufene oder erhaltene Zinsen, den Rückgabeaufschlag oder den Ausgaberrabatt sowie alle Gewinne aus dem Verkauf oder der Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen, in welcher Form auch immer, in sein zu versteuerndes Einkommen für die luxemburgische Einkommensteuerveranlagung aufnehmen.

Die gleiche Verpflichtung gilt für Anleihegläubiger, die natürliche Personen sind und im Rahmen der Geschäfte eines beruflichen oder geschäftlichen Unternehmens handeln. Gegebenenfalls wird die nach dem Relibi Law erhobene Steuer auf seine endgültige Steuerschuld angerechnet.

Gesellschaften zur Verwaltung von Familienvermögen im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 11. Mai 2007, Fonds im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 17. Dezember 2010, reservierte alternativen Investmentfonds, die nicht ihre Anlagepolitik auf Anlagen in Risikokapital beschränken, im Sinne des Gesetzes vom 23. Juli 2016 sowie Spezialfonds im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 13. Februar 2007 sind im Großherzogtum Luxemburg von der Körperschaftsteuer befreit. Zinseinkünfte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen und Gewinne aus der Veräußerung oder Einlösung der tokenbasierten Schuldverschreibungen unterliegen daher nicht der Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer.

9.2.3 Vermögenssteuer

Im Großherzogtum Luxemburg ansässige Anleihegläubiger oder nicht ansässige Anleihegläubiger, die eine Betriebsstätte, eine feste Geschäftseinrichtung oder einen ständigen Vertreter im Großherzogtum Luxemburg haben, der/dem die tokenbasierten Schuldverschreibungen zuzurechnen sind, können der Vermögensteuer unterliegen. Dies gilt nicht für Anleihegläubiger, bei denen es sich um (i) eine natürliche Person, (ii) einen Fonds im Sinne des abgeänderten Gesetz vom 17. Dezember 2010, (iii) eine Verbriefungsgesellschaft nach dem abgeänderten Gesetz vom 22. März 2004 über Verbriefungen, (iv) eine Gesellschaft im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 15. Juni 2004 über Investmentgesellschaften zur Anlage in Risikokapital, (v) einen Spezialfonds nach dem abgeänderten Gesetz vom 13. Februar 2007, (vi) einen reservierten alternativen Investmentfonds nach dem Gesetz vom 23. Juli 2016, (vii) eine Gesellschaft zur Verwaltung von Familienvermögen nach dem abgeänderten Gesetz vom 11. Mai 2007 oder (viii) eine Gesellschaft zur Pensionskapitalbildung bzw. einen Rentensparverband beide nach dem abgeänderten Gesetz vom 13. Juli 2005 handelt. Verbriefungsgesellschaften nach dem abgeänderten Gesetz vom 22. März 2004, Gesellschaften im Sinne des abgeänderten Gesetz vom 15. Juni 2004 über Investmentgesellschaften zur Anlage in Risikokapital, Gesellschaften zur Pensionskapitalbildung bzw. Rentensparverbände beide nach dem abgeänderten Gesetz vom 13. Juli 2005 und reservierte alternative Investmentfonds zur Anlage in Risikokapital im Sinne des abgeänderten Gesetz vom 23. Juli 2016 sind jedoch seit 01. Januar 2016 mindest-vermögensteuerpflichtig. Die Summe der Mindest-Vermögensteuer hängt von der Bilanzsumme und den Anlagen der Gesellschaft ab.

9.2.4 Sonstige Steuern

Tokenbasierte Schuldverschreibungen, die von einer natürlichen Person gehalten werden, die für Zwecke der Erbschaftsteuer in Luxemburg ansässig ist, sind dem erbschaftsteuerpflichtigen Vermögen dieser Person hinzuzurechnen. Tokenbasierte Schuldverschreibungen, die von einer natürlichen Person gehalten werden, die zum Zweck der Erbschaftsteuer nicht im Großherzogtum Luxemburg ansässig ist, unterliegen im Fall eines Transfers in Folge des Todes des Anleihegläubigers keiner Erbschaftsteuer im Großherzogtum Luxemburg. Die Schenkung der tokenbasierten Schuldverschreibungen kann dann der Schenkungsteuer unterliegen, wenn die Schenkung im Großherzogtum Luxemburg notariell beurkundet wird oder im Großherzogtum Luxemburg registriert wird.

9.3. Steuerliche Rahmenbedingungen in der Republik Österreich

9.3.1 Allgemeine Ausführungen

Dieser Abschnitt zur Besteuerung enthält eine kurze Zusammenfassung des Verständnisses der Emittentin betreffend einige wichtige Grundsätze, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten und der Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen in Österreich bedeutsam sind. Die Zusammenfassung erhebt nicht den Anspruch, sämtliche steuerlichen Überlegungen vollständig wiederzugeben und geht auch nicht auf besondere Sachverhaltsgestaltungen ein, die für einzelne potenzielle Investoren von Bedeutung sein können. Die folgenden Ausführungen sind genereller Natur und hierin nur zu Informationszwecken enthalten. Sie sollen keine rechtliche oder steuerliche Beratung darstellen und auch nicht als solche ausgelegt werden. Diese Zusammenfassung basiert auf den derzeit gültigen Steuergesetzen, der höchstgerichtlichen Rechtsprechung sowie den Richtlinien der Finanzverwaltung und deren jeweiliger Auslegung, die alle Änderungen unterliegen können. Solche Änderungen können auch rückwirkend eingeführt werden und die beschriebenen steuerlichen Folgen nachteilig beeinflussen. Potenziellen Investoren wird empfohlen, wegen der steuerlichen Folgen des Kaufs, des Haltens sowie der Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen ihre rechtlichen und steuerlichen Berater zu konsultieren.

Das steuerliche Risiko aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen (insbesondere aus einer allfälligen Qualifizierung als steuerliches Fremdkapital statt Eigenkapital) trägt der Investor.

9.3.2 Ertragsbesteuerung

9.3.2.1 Unbeschränkte und beschränkte Einkommen- bzw. Körperschaftsteuerpflicht

Natürliche Personen, die in Österreich einen Wohnsitz und/oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt gemäß § 26 Bundesabgabenordnung (BAO) haben, unterliegen mit ihrem Welteinkommen der Einkommensteuer in Österreich (unbeschränkte Einkommensteuerpflicht). Natürliche Personen, die weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich haben, unterliegen nur mit bestimmten Inlandseinkünften der Steuerpflicht in Österreich (beschränkte Einkommensteuerpflicht).

Körperschaften, die in Österreich ihre Geschäftsleitung und/oder ihren Sitz gemäß § 27 BAO haben, unterliegen mit ihrem Welteinkommen der Körperschaftsteuer in Österreich (unbeschränkte Körperschaftsteuerpflicht). Körperschaften, die weder Geschäftsleitung noch Sitz in Österreich haben, unterliegen nur mit bestimmten Inlandseinkünften der Steuerpflicht in Österreich (beschränkte Körperschaftsteuerpflicht).

Sowohl in Fällen der unbeschränkten als auch der beschränkten Einkommen- oder Körperschaftsteuerpflicht in Österreich kann Österreichs Besteuerungsrecht durch Doppelbesteuerungsabkommen eingeschränkt werden.

9.3.2.2 Einordnung der tokenbasierten Schuldverschreibungen für österreichische ertragsteuerliche Zwecke

Es gibt in Österreich keine gesetzlichen Bestimmungen, höchstgerichtliche Rechtsprechung oder Richtlinien der Finanzverwaltung zu tokenbasierten Schuldverschreibungen.

Gemäß § 8 Abs. 3 Z. 1 TS. 2 Körperschaftsteuergesetz (KStG) sind Genussrechte und sonstige Finanzierungsinstrumente, mit denen das Recht auf Beteiligung am Gewinn und am Liquidationsgewinn des Steuerpflichtigen verbunden ist, steuerlich als Eigenkapital zu qualifizieren.

Gemäß Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs (VwGH 29.3.2006, 2005/14/0018) ist es für das Vorliegen von Genussrechten i.S.d. § 8 Abs. 3 Z. 1 TS. 2 KStG zwar unverzichtbar, dass diese das Recht auf Beteiligung am Gewinn und am Liquidationsgewinn des Steuerpflichtigen gewähren. Ob Genussrechte als Fremdkapital oder als Eigenkapital einzuordnen sind, hängt jedoch überdies davon ab, ob die Summe der Fremdkapitalkriterien jene der Eigenkapitalkriterien in Qualität und Quantität überwiegt. Für Eigenkapital sprechen dabei etwa die unbegrenzte Laufzeit, die Gewinnabhängigkeit der vereinbarten Vergütung, die Beteiligung am Unternehmenswert und am Liquidationsgewinn, die Nachrangigkeit gegenüber Gesellschaftsgläubigern oder das Fehlen einer Besicherung. Fremdkapitalkriterien sind etwa die Gleichrangigkeit von Rückzahlungsansprüchen der

Genussrechtsinhaber mit denen anderer Gesellschaftsgläubiger und das Fehlen von Mitwirkungs- und Kontrollrechten sowie das Vorliegen einer (Mindest-)Verzinsung.

Nach der in den Körperschaftsteuerrichtlinien 2013 (KStR 2013, Rz. 557) vertretenen Rechtsansicht des Bundesministeriums für Finanzen (BMF) liegen Genussrechte und sonstige Finanzierungsinstrumente i.S.d. § 8 Abs. 3 Z. 1 TS. 2 KStG vor, wenn sie ein Recht auf Beteiligung am Gewinn und am Liquidationsgewinn einer Körperschaft vermitteln. Beide im Gesetz genannten Voraussetzungen müssen erfüllt sein. Fehlt die Beteiligung am Gewinn, am Liquidationsgewinn oder an beiden, liegt nach Ansicht des BMF ein Nominal- bzw. obligationsähnliches Genussrecht und somit Fremdkapital vor.

Eine Beteiligung am Gewinn erfordert nach Ansicht des BMF eine Beteiligung am Gesamtergebnis der Emittentin. Keine ausreichende Gewinnbeteiligung liegt im Fall der Anknüpfung an das Ergebnis eines Teil- oder Geschäftsbereiches der Emittentin vor (vgl. KStR 2013, Rz. 1194). Unklar ist, ob eine Beteiligung am Gewinn vorliegt, wenn lediglich eine Beteiligung am Ergebnis betreffend ein einziges Wirtschaftsgut (im konkreten Fall die Immobilie) vorliegt, dieses Wirtschaftsgut jedoch das einzige substantielle Wirtschaftsgut der Emittentin ist und somit das Ergebnis betreffend dieses Wirtschaftsgut im Wesentlichen dem Gesamtergebnis entspricht.

Eine Beteiligung am Liquidationsgewinn erfordert nach Ansicht des BMF, dass auf die Lebensdauer der Emittentin abgestellt wird. Dies schließt eine Abschichtung vor Liquidation der Emittentin zwar nicht aus, wenn die Behandlung des Investors jener im Liquidationsfall entspricht; es darf aber keine von vornherein begrenzte Emission vorliegen. Weiters liegt eine Liquidationsgewinnbeteiligung nicht vor bei Beteiligung an den stillen Reserven lediglich einzelner Teil- oder Geschäftsbereiche oder einzelner Wirtschaftsgüter. Eine Qualifikation als Eigenkapital ist jedoch dann nicht auszuschließen, wenn die Emittentin wenig Substanz enthält (KStR 2013, 1195 f). Die Ansicht der Finanzverwaltung, dass eine zeitlich begrenzte Emission zur Versagung des eigenkapitalähnlichen Charakters führt, ist umstritten. Der VwGH bejahte zwar in einem Fall, in dem ein Anleger "nur für wenige Jahre" beteiligt sein sollte, die Einordnung als obligationsähnliches Genussrecht, in diesem Fall war der Anleger jedoch auch nicht an einem Unternehmens- oder Liquidationswert beteiligt und erhielt eine fixe Verzinsung (VwGH 29.3.2006, 2005/14/0018).

Zieht man die "Überwiegensrechtsprechung" des VwGH heran, so sprechen für die Einordnung der tokenbasierten Schuldverschreibungen als Eigenkapital folgende Aspekte: die Verzinsung in Abhängigkeit vom Quartalssaldo, die Rückzahlung in Abhängigkeit vom Verkaufspreis bzw. Verkehrswert der Immobilie als einzigem substantiellen Wirtschaftsgut der Emittentin, die Mitspracherechte der Anleihegläubiger betreffend die Veräußerung der Immobilie als einzigem substantiellen Wirtschaftsgut der Emittentin, das Fehlen einer Mindestverzinsung, die Nachrangigkeit gegenüber (anderen) Gläubigern der Emittentin sowie die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre. Für die Einordnung als Fremdkapital sprechen hingegen die begrenzte Laufzeit, die Festlegung eines Mindestwerts des Rückzahlungsbetrags in Höhe des Nennbetrags sowie die (wenn auch nachrangige) Besicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger.

Eine eindeutige Einordnung der tokenbasierten Schuldverschreibungen für österreichische ertragsteuerliche Zwecke ist nicht möglich. In einer Gesamtbetrachtung erscheint die Einordnung als Eigenkapital jedoch als wahrscheinlicher als die Einordnung als Fremdkapital. Folglich basieren die nachfolgenden Ausführungen auf der Annahme, dass die tokenbasierten Schuldverschreibungen für österreichische ertragsteuerliche Zwecke als Eigenkapital zu qualifizieren sind. Im Fall einer Einordnung der tokenbasierten Schuldverschreibungen als Fremdkapital wären die steuerlichen Konsequenzen gänzlich andere als unten ausgeführt.

9.3.2.3 Einkünfte aus Kapitalvermögen

Gemäß § 27 Abs. 1 Einkommensteuergesetz (EStG) gelten als Einkünfte aus Kapitalvermögen u.a. Einkünfte aus der Überlassung von Kapital wie z.B. Dividenden, sowie Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen gemäß § 27 Abs. 3 EStG, wie beispielsweise Einkünfte aus der Veräußerung von Wirtschaftsgütern, deren Erträge Einkünfte aus der Überlassung von Kapital sind. Auch Umstände, die zu einer Einschränkung des Besteuerungsrechtes Österreichs im Verhältnis zu anderen Staaten führen, wie z.B. der Wegzug aus Österreich, gelten im Allgemeinen als Veräußerung (§ 27 Abs. 6 Z. 1 und 2 EStG).

9.3.2.4 Ertragsbesteuerung von unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen, welche die tokenbasierten Schuldverschreibungen im Privatvermögen halten

In Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, welche die tokenbasierten Schuldverschreibungen in ihrem Privatvermögen halten, unterliegen gemäß § 27 Abs. 1 EStG mit Einkünften aus Kapitalvermögen daraus der Einkommensteuer. Ausländische Einkünfte aus Kapitalvermögen – das sind im Allgemeinen Einkünfte, die nicht über eine inländische auszahlende oder depotführende Stelle ausbezahlt werden – müssen in der Einkommensteuererklärung des Investors angegeben werden und unterliegen der Besteuerung zum besonderen Steuersatz von 27,5 %. Auf Antrag besteht die Möglichkeit, dass sämtliche einem besonderen Steuersatz gemäß § 27a Abs. 1 EStG unterliegenden Einkünfte zum (niedrigeren) progressiven Einkommensteuertarif veranlagt werden (Regelbesteuerungsoption gemäß § 27a Abs. 5 EStG). § 27 Abs. 8 EStG sieht unter anderem folgende Beschränkungen betreffend den Verlustausgleich vor: Einkünfte, die einem besonderen Steuersatz gemäß § 27a Abs. 1 EStG unterliegen, dürfen nicht mit Einkünften ausgeglichen werden, die dem progressiven Einkommensteuersatz unterliegen (dies gilt auch bei Inanspruchnahme der Regelbesteuerungsoption); nicht ausgeglichene Verluste aus Kapitalvermögen dürfen nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden.

9.3.2.5 Ertragsbesteuerung von unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen, welche die tokenbasierten Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen halten

In Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, welche die tokenbasierten Schuldverschreibungen in ihrem Betriebsvermögen halten, unterliegen gemäß § 27 Abs. 1 EStG mit Einkünften aus Kapitalvermögen daraus der Einkommensteuer. Ausländische Einkünfte aus Kapitalvermögen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen müssen immer in der Einkommensteuererklärung des Investors angegeben werden und unterliegen der Besteuerung zum besonderen Steuersatz von 27,5 %. Auf Antrag besteht die Möglichkeit, dass sämtliche einem besonderen Steuersatz gemäß § 27a Abs. 1 EStG unterliegenden Einkünfte zum niedrigeren progressiven Einkommensteuertarif veranlagt werden (Regelbesteuerungsoption gemäß § 27a Abs. 5 EStG). Der besondere Steuersatz gilt nicht für Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen von Kapitalvermögen und aus Derivaten, wenn die Erzielung solcher Einkünfte einen Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit des jeweiligen Investors darstellt (§ 27a Abs. 6 EStG). Gemäß § 6 Z. 2 lit. c EStG sind Abschreibungen auf den niedrigeren Teilwert und Verluste aus der Veräußerung, Einlösung und sonstigen Abschichtung von Wirtschaftsgütern und Derivaten iSd § 27 Abs. 3 und 4 EStG, die dem besonderen Steuersatz von 27,5 % unterliegen, vorrangig mit positiven Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen von solchen Wirtschaftsgütern und Derivaten sowie mit Zuschreibungen solcher Wirtschaftsgüter desselben Betriebes zu verrechnen. Ein verbleibender negativer Überhang darf nur zu 55 % mit anderen Einkünften ausgeglichen werden.

9.3.2.6 Ertragsbesteuerung von unbeschränkt steuerpflichtigen Kapitalgesellschaften

In Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Kapitalgesellschaften unterliegen grundsätzlich der Körperschaftsteuer von 25 %. Im Fall der Qualifikation der tokenbasierten Schuldverschreibungen als Eigenkapital bestehen unter bestimmten Voraussetzung Befreiungen von der Körperschaftsteuer. Verluste aus der Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen sind mit anderen Einkünften ausgleichsfähig.

9.3.2.7 Ertragsbesteuerung von Privatstiftungen

Privatstiftungen nach dem Privatstiftungsgesetz unterliegen grundsätzlich der Körperschaftsteuer von 25 %. Im Fall der Qualifikation der tokenbasierten Schuldverschreibungen als Eigenkapital bestehen unter bestimmten Voraussetzungen Befreiungen von der Körperschaftsteuer. Privatstiftungen, welche die Voraussetzungen des § 13 Abs. 3 und 6 KStG erfüllen und die tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht in einem Betriebsvermögen halten, unterliegen gemäß § 13 Abs. 3 Z. 1 i.V.m. § 22 Abs. 2 KStG mit Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen der Körperschaftsteuer in Form der Zwischenbesteuerung von derzeit 25 %. Zwischensteuer entfällt im Allgemeinen in jenem Umfang, in dem im Veranlagungszeitraum KESTpflichtige Zuwendungen an Begünstigte getätigt werden.

9.3.2.8 Ertragsbesteuerung von beschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen und Kapitalgesellschaften

In Österreich beschränkt steuerpflichtige natürliche Personen und Kapitalgesellschaften unterliegen mit Einkünften aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen dann der Einkommen- bzw Körperschaftsteuer, wenn sie eine Betriebsstätte in Österreich haben und die tokenbasierten Schuldverschreibungen dieser Betriebsstätte zurechenbar sind (§ 98 Abs. 1 Z. 3 EStG (im Falle von Körperschaften iVm § 21 Abs. 1 Z. 1 KStG)).

9.3.3 Erbschafts- und Schenkungsbesteuerung

Österreich erhebt keine Erbschafts- oder Schenkungssteuer.

Bestimmte unentgeltliche Zuwendungen an privatrechtliche Stiftungen und damit vergleichbare Vermögensmassen unterliegen jedoch der Stiftungseingangssteuer nach dem Stiftungseingangssteuergesetz (StiftEG), wenn der Zuwendende und/oder der Erwerber im Zeitpunkt der Zuwendung einen Wohnsitz, den gewöhnlichen Aufenthalt, den Sitz und/oder den Ort der Geschäftsleitung in Österreich haben. Ausnahmen von der Steuerpflicht bestehen bezüglich Zuwendungen von Todes wegen von Kapitalvermögen im Sinn des § 27 Abs. 3 und 4 EStG (ausgenommen Anteile an Kapitalgesellschaften), wenn auf die daraus bezogenen Einkünfte ein besonderer Einkommensteuersatz gemäß § 27a Abs. 1 EStG anwendbar ist. Die Steuerbemessungsgrundlage ist der gemeine Wert des zugewendeten Vermögens abzüglich Schulden und Lasten zum Zeitpunkt der Vermögensübertragung. Der Steuersatz beträgt generell 2,5 %, ist in speziellen Fällen jedoch höher.

Zusätzlich besteht eine Anzeigepflicht für Schenkungen von Bargeld, Kapitalforderungen, Anteilen an Kapitalgesellschaften und Personenvereinigungen, Betrieben, beweglichem körperlichen Vermögen und immateriellen Vermögensgegenständen, wenn der Geschenkgeber und/oder der Geschenknehmer einen Wohnsitz, den gewöhnlichen Aufenthalt, den Sitz und/oder den Ort der Geschäftsleitung im Inland haben. Nicht alle Schenkungen sind von der Anzeigepflicht umfasst: Im Fall von Schenkungen unter Angehörigen besteht ein Schwellenwert von EUR 50.000 pro Jahr; in allen anderen Fällen ist eine Anzeige verpflichtend, wenn der gemeine Wert des geschenkten Vermögens innerhalb von fünf Jahren EUR 15.000 übersteigt. Darüber hinaus sind unentgeltliche Zuwendungen an Stiftungen i.S.d. StiftEG wie oben beschrieben von der Anzeigepflicht ausgenommen. Eine vorsätzliche Verletzung der Anzeigepflicht kann zur Einhebung einer Strafe von bis zu 10 % des gemeinen Werts des geschenkten Vermögens führen.

Außerdem kann die unentgeltliche Übertragung der tokenbasierten Schuldverschreibungen gemäß § 27 Abs. 6 Z. 1 und 2 EStG den Anfall von Einkommensteuer auf Ebene des Übertragenden auslösen (siehe oben).

9.3.4 Rechtsgeschäftsgebühr

Werden die tokenbasierten Schuldverschreibungen durch Zession übertragen, fällt gemäß § 33 TP. 21 Abs. 1 Gebührengesetz (GebG) Rechtsgeschäftsgebühr in Höhe von 0,8 % von der Gegenleistung an, wenn eine Urkunde i.S.d. § 15 GebG errichtet wird und ein Österreichbezug i.S.d. § 16 GebG vorliegt.

9.4. Steuerliche Rahmenbedingungen in den Niederlanden

Die folgende Zusammenfassung gibt einen Überblick über die wichtigsten steuerlichen Folgen des Erwerbs, Haltens, Rückkaufs und Verkaufs der tokenbasierten Schuldverschreibungen in den Niederlanden, erhebt jedoch keinen Anspruch auf eine umfassende Beschreibung aller möglicherweise relevanten steuerlichen Überlegungen zum niederländischen Steuerrecht. Im Sinne des niederländischen Steuerrechts kann ein Anleihegläubiger auch eine natürliche oder juristische Person sein, die nicht den rechtlichen Titel dieser tokenbasierten Schuldverschreibungen besitzt, der die tokenbasierten Schuldverschreibungen oder deren Erträge jedoch aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder auf deren Grundlage zugerechnet werden. Diese Zusammenfassung dient nur der allgemeinen Information ohne Anspruch auf Vollständigkeit und jeder potenzielle Anleger sollte einen professionellen Steuerberater zu den steuerlichen Konsequenzen des Erwerbs, Haltens, Rückkaufs und Verkaufs von tokenbasierten Schuldverschreibungen konsultieren.

Diese Zusammenfassung basiert auf Steuergesetzen, veröffentlichter Rechtsprechung, Verordnungen und veröffentlichten Richtlinien, die zum Datum dieses Prospekts in Kraft waren, und berücksichtigt keine Entwicklungen oder Änderungen nach diesem Datum, die gegebenenfalls auch mit Rückwirkung erfolgen können.

Diese Zusammenfassung behandelt unter anderem nicht die Auswirkungen der niederländischen Körperschaftsteuer und der persönlichen Einkommenssteuer in Bezug auf:

1. Investmentinstitute / Finanzinvestitionsinstitute („*fiscale beleggingsinstellingen*“);
2. Pensionsfonds, steuerbefreite Investmentinstitute („*vrijgestelde beleggingsinstellingen*“) oder andere in den Niederlanden ansässige Unternehmen, die nicht der niederländischen Körperschaftsteuer unterliegen oder von dieser befreit sind;
3. Personen, denen die tokenbasierten Schuldverschreibungen und die Erträge aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen nach den Bestimmungen des niederländischen Einkommensteuergesetzes 2001 („*Wet inkomstenbelasting 2001*“) oder des niederländischen Schenkungs- und Erbschaftssteuergesetzes 1956 („*Successiewet 1956*“) zugerechnet werden („*afgezonderd particulier vermogen*“);
4. Anleihegläubiger, die nicht als wirtschaftliche Eigentümer („*uiteindelijk gerechtigde*“) der tokenbasierten Schuldverschreibungen oder der Vorteile gelten, die sich aus diesen tokenbasierten Schuldverschreibungen ergeben oder in Bezug auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen realisiert werden;
5. Personen, die die tokenbasierten Schuldverschreibungen im Zusammenhang mit der Tätigkeit als Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans, im Zusammenhang mit einem Arbeitsverhältnis oder im Zusammenhang mit einem angenommenen Arbeits- oder Geschäftsführungsverhältnisses halten; und
6. in den Niederlanden steuerlich ansässige Personen, die eine wesentliche Beteiligung an der Emittentin oder eine als wesentlich geltende Beteiligung an der Emittentin für niederländische Steuerzwecke halten. Eine Person hält insbesondere dann eine wesentliche Beteiligung, wenn sie - entweder allein oder zusammen mit nahestehenden Personen - (a) direkt oder indirekt 5% oder mehr der Geschäftsanteile der Emittentin hält oder als ihr Eigentümer gilt, (b) direkt oder indirekt Gewinnbeteiligungszertifikate („*winstbewijs*“) hält, die eine Beteiligung von 5% oder mehr des Jahresüberschusses oder des Liquidationserlöses der Emittentin vorsehen, oder (c) Rechte auf den direkten oder indirekten Erwerb von Geschäftsanteilen oder von Gewinnbeteiligungszertifikaten im eben genannten Sinn hält.

Diese Zusammenfassung beschränkt sich auf den in Europa gelegenen Teil des Königreichs der Niederlande und die in diesem Teil des Königreichs geltenden Rechtsvorschriften.

Ein Anleihegläubiger wird nicht allein aufgrund des Haltens dieser tokenbasierten Schuldverschreibungen in den Niederlanden ansässig und dadurch auch nicht als in den Niederlanden ansässig erachtet.

9.4.1 Einkommensteuer

Anleihegläubiger wohnhaft in den Niederlanden

Wenn eine natürliche Person in den Niederlanden ansässig ist oder für die Zwecke der niederländischen Einkommenssteuer als in den Niederlanden ansässig erachtet wird, werden Einkünfte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen und Kapitalgewinne, die bei der Rückzahlung oder Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erzielt werden, nach dem niederländischen Einkommensteuergesetz 2001 mit progressiven Steuersätzen bis zu einem Höchstsatz von 51,75% (2019) besteuert, wenn:

1. die natürliche Person ein Unternehmer ist („*ondernemer*“) und an einem Unternehmen beteiligt ist, dem die tokenbasierten Schuldverschreibungen zuzurechnen sind, oder die natürliche Person die, außer als Gesellschafter, einen Mitanspruch auf das Vermögen eines Unternehmens hat („*medegerechtigde*“), dem die tokenbasierten Schuldverschreibungen zuzurechnen sind.
2. solche Erträge als Erträge aus sonstigen Tätigkeiten („*resultaat uit overige werkzaamheden*“) zu qualifizieren sind, inklusive von Tätigkeiten, die über das reguläre aktive Portfoliomanagement hinausgehen („*normaal actief vermogensbeheer*“).

Trifft weder Bedingung (1) noch Bedingung (2) auf den Inhaber der tokenbasierten Schuldverschreibungen zu, muss das zu versteuernde Einkommen in Bezug auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen auf der Grundlage einer fiktiven Rendite aus Ersparnissen und Anlagen („*sparen en beleggen*“) ermittelt werden, und nicht auf der Grundlage der tatsächlich erzielten Einkünfte oder der tatsächlich erzielten Kapitalgewinne. Die tatsächlich erhaltenen Einkünfte aus Kapitalgewinnen (oder -verluste) sowie die tatsächlichen laufenden Erträge (Zinsen) bleiben für Besteuerungszwecke unberücksichtigt.

Die fiktive Rendite aus Ersparnissen und Anlagen wird zu Beginn des Kalenderjahres (1. Januar) als Prozentsatz der Bemessungsgrundlage („*rendementsgrondslag*“) festgesetzt, sofern die Bemessungsgrundlage einen bestimmten Schwellenbetrag überschreitet („*heffingvrij vermogen*“). Die Bemessungsgrundlage entspricht dem Marktwert der qualifizierenden Vermögenswerte abzüglich Schulden. Der Wert der tokenbasierten Schuldverschreibungen wird als Vermögenswert in die Bemessungsgrundlage einbezogen. Daher muss der Marktwert der tokenbasierten Schuldverschreibungen jedes Jahr ermittelt werden. Der auf die Bemessungsgrundlage anzuwendende Prozentsatz der fiktiven Rendite erhöht sich in Abhängigkeit von der Höhe der Bemessungsgrundlage schrittweise und variiert zwischen 1,94% und 5,60% (2019). Die angenommene fiktive Rendite aus Ersparnissen und Anlagen wird mit 30% (2019) besteuert.

Nicht in den Niederlanden ansässige Personen

Wenn eine Person weder in den Niederlanden ansässig ist noch für die Zwecke der niederländischen Einkommenssteuer als in den Niederlanden ansässig gilt, unterliegt diese Person nicht der niederländischen Einkommenssteuer für Einkünfte aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen und realisierte Gewinne aus der Rückzahlung oder Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen, es sei denn, dass:

- (i) sie Einkünfte aus einem Unternehmen erzielt, sei es als Unternehmer selbst oder aufgrund einer Mitberechtigung am Nettowert dieses Unternehmens, ohne dass es sich bei der Person selbst um einen Gesellschafter handelt, und dieses Unternehmen ganz oder teilweise über eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter in den Niederlanden ausgeübt wird, und die tokenbasierten Schuldverschreibungen dieser Betriebsstätte oder diesem ständigen Vertreter zuzurechnen sind; oder
- (ii) sie Vorteile aus oder im Zusammenhang mit tokenbasierten Schuldverschreibungen erhält oder erachtet wird, dass sie Vorteile aus oder im Zusammenhang mit tokenbasierten Schuldverschreibungen erhält, die als steuerpflichtige Vorteile aus sonstigen Tätigkeiten angesehen werden, welche in den Niederlanden erbracht werden.

Wenn ein Inhaber von tokenbasierten Schuldverschreibungen weder in den Niederlanden wohnhaft ist noch als wohnhaft erachtet wird, wird er für niederländische Steuerzwecke nicht alleine aufgrund des Erwerbs, des Haltens und der Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen dort steuerpflichtig.

9.4.2 Körperschaftsteuer

Einwohner der Niederlande

Ein Anleihegläubiger (juristische Person) ist in den Niederlanden in der Regel steuerpflichtig bis zu einem Satz von 25% (bzw. 19% für Gewinne bis zu EUR 200.000) (2019), wenn die Person in den Niederlanden ansässig ist, oder für niederländische Körperschaftsteuerzwecke als in den Niederlanden ansässig erachtet wird, und in vollem Umfang der niederländischen Körperschaftsteuer unterliegt, oder der niederländischen Körperschaftsteuer nur für ein Unternehmen unterliegt, dem die tokenbasierten Schuldverschreibungen sowie die Erträge aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen und Gewinne, die bei der Rückzahlung oder Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen erzielt werden, zuzurechnen sind. Verluste (ebenfalls noch nicht realisiert) im Zusammenhang mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen sind grundsätzlich steuerlich absetzbar.

Es ist geplant, dass der niederländische Körperschaftsteuersatz ab 2021 auf 21.7% (bzw. 15% für Gewinne bis EUR 200,000) gesenkt wird.

Nicht in den Niederlanden ansässige Personen

Wenn es sich bei dem Inhaber von tokenbasierten Schuldverschreibungen um eine Körperschaft oder eine juristische Person handelt, einschließlich einer Vereinigung, einer Personengesellschaft und eines

Investmentfonds, welche als Körperschaft besteuert werden, die für Zwecke der niederländischen Körperschaftsteuer weder in den Niederlanden ansässig ist noch als in den Niederlanden steuerlich ansässig gilt, unterliegt er nicht der niederländischen Körperschaftsteuer in Bezug auf die Einkünfte, die aus oder im Zusammenhang mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen erzielt werden oder als daraus erlangt erachtet werden, außer wenn:

- (i) der Inhaber Einkünfte aus einem Unternehmen erzielt, das ganz oder teilweise über eine Betriebsstätte oder einen ständigen Vertreter in den Niederlanden geführt wird, und die tokenbasierten Schuldverschreibungen der Betriebsstätte oder dem ständigen Vertreter zuzurechnen sind; oder
- (ii) der Inhaber Einkünfte aufgrund einer Mitberechtigung am Nettowert eines Unternehmens erzielt, das in den Niederlanden verwaltet wird, außer es werden nur Wertpapiere gehalten, und seine tokenbasierten Schuldverschreibungen dem Unternehmen zuzurechnen sind.

Wenn ein Inhaber von tokenbasierten Schuldverschreibungen weder in den Niederlanden ansässig ist noch als ansässig erachtet wird, wird er für niederländische Steuerzwecke nicht alleine aufgrund des Erwerbs, des Haltens und der Veräußerung der tokenbasierten Schuldverschreibungen dort steuerpflichtig.

9.4.3 Quellensteuer

Soweit deutsche Kapitalertragsteuern in den Niederlanden ansässigen Personen nicht nach dem zwischen Deutschland und den Niederlanden abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen erstattet werden (siehe dazu auch Abschnitt 9.1.3), werden sie auf die niederländische Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer angerechnet.

9.4.4 Schenkungs- und Erbschaftssteuer

Niederländische Schenkungs- oder Erbschaftssteuern werden bei der Übertragung der tokenbasierten Schuldverschreibungen durch einen Inhaber der tokenbasierten Schuldverschreibungen oder bei dessen Tod nicht erhoben, es sei denn,

1. der Inhaber der tokenbasierten Schuldverschreibungen ist im Sinne der einschlägigen Bestimmungen in den Niederlanden ansässig oder gilt als in den Niederlanden ansässig; oder
2. die Übertragung gilt als Erbschaft oder Schenkung einer Person oder im Namen einer Person, die zum Zeitpunkt der Schenkung oder des Todes im Sinne der einschlägigen Bestimmungen in den Niederlanden ansässig ist oder als ansässig gilt.

9.4.5 Mehrwertsteuer

Im Allgemeinen wird keine Mehrwertsteuer erhoben auf den Gegenwert bei der Ausgabe von tokenbasierten Schuldverschreibungen oder auf Zahlungen aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen oder Zahlungen die für deren Übertragung geleistet werden.

9.4.6 Sonstige Steuern und Abgaben

In den Niederlanden wird für, oder im Zusammenhang mit der Zeichnung, Ausgabe, Platzierung, Zuteilung, Lieferung oder Übertragung der tokenbasierten Schuldverschreibungen keine Zulassungssteuer, Zollgebühr, Überweisungssteuer, Stempelsteuer, Kapitalsteuer oder eine andere ähnliche Steuer erhoben.

10.Glossar

Begriff	Erläuterung
Blockchain	<p>Eine Blockchain (auch Block Chain, englisch für Blockkette) ist eine kontinuierlich erweiterbare Liste von Datensätzen, genannt „Blöcke“, welche mittels kryptographischer Verfahren miteinander verkettet sind. Jeder Block enthält dabei typischerweise einen kryptographisch sicheren Hash (Streuwert) des vorhergehenden Blocks, einen Zeitstempel und Transaktionsdaten. Der Begriff Blockchain wird allgemeiner für ein Konzept genutzt, mit dem ein Buchführungssystem dezentral geführt werden kann und dennoch ein Konsens über den richtigen Zustand der Buchführung erzielt wird, auch wenn viele Teilnehmer an der Buchführung beteiligt sind. Dieses Konzept wird als Distributed-Ledger-Technologie (dezentral geführte Kontobuchtechnologie) oder DLT bezeichnet. Worüber in dem Buchführungssystem Buch geführt wird, ist für den Begriff der Blockchain unerheblich. Entscheidend ist, dass spätere Transaktionen auf früheren Transaktionen aufbauen und diese als richtig bestätigen, indem sie die Kenntnis der früheren Transaktionen beweisen. Damit wird es unmöglich gemacht, Existenz oder Inhalt der früheren Transaktionen zu manipulieren oder zu tilgen, ohne gleichzeitig alle späteren Transaktionen ebenfalls zu zerstören, die die früheren bestätigt haben. Andere Teilnehmer der dezentralen Buchführung, die noch Kenntnis der späteren Transaktionen haben, würden eine manipulierte Kopie der Blockchain ganz einfach daran erkennen, dass sie Inkonsistenzen in den Berechnungen aufweist. Das Verfahren der kryptografischen Verkettung in einem dezentral geführten Buchführungssystem ist die technische Basis für Kryptowährungen, kann aber darüber hinaus in verteilten Systemen zur Verbesserung bzw. Vereinfachung der Transaktionssicherheit im Vergleich zu zentralen Systemen beitragen. Die Funktionsweise ähnelt dem Journal der Buchführung. Es wird daher auch als „Internet der Werte“ (Internet of value) bezeichnet. Eine Blockchain ermöglicht es, dass in einem dezentralen Netzwerk eine Einigkeit zwischen den Knoten erzielt werden kann.</p>
Eigenkapital	<p>Eigenkapital zählt zu den Finanzierungsmitteln eines Unternehmens. Es entsteht durch Einzahlungen bzw. Vermögenseinbringung der Eigentümer (Kapitalerhöhung), darüber hinaus z. B. aus einbehaltenen Gewinnen (Selbstfinanzierung) und Rückstellungen. Zum Eigenkapital zählt vor allem das gezeichnete Kapital - das ist das Grundkapital einer Aktiengesellschaft bzw. Stammkapital einer GmbH -, die Kapital- und Gewinnrücklagen sowie ein möglicher Gewinnvortrag.</p>
Emission	<p>Die Ausgabe und Platzierung neuer Wertpapiere (Aktien, Schuldverschreibungen, tokenbasierte Schuldverschreibungen usw.) auf einem Kapitalmarkt durch einen öffentlichen Verkauf wird als Emission bezeichnet. Sie kann durch die Vermittlung einer Bank (Emissionsbank) oder auch als Eigenemission durchgeführt werden. Die Emission dient der Beschaffung von Kapital für das emittierende Unternehmen.</p>
Emittent	<p>Als Emittent wird derjenige bezeichnet, der ein neues Wertpapier am Markt zum Verkauf anbietet. Bei der Eigenemission ist das Unternehmen, das sich Kapital am Markt beschaffen möchte, selbst der Emittent.</p>
Ethereum	<p>Ethereum ist eine verteilte Blockchain, der die Kryptowährung Ether (ETH) als Zahlungsmittel unterliegt. Vorteil von Ethereum</p>

	ist die Nutzung von dezentralen Programmen, die von jedem auf der Blockchain installiert und genutzt werden können. Mit Hilfe dieser Programme können virtuelle Verträge (sog. Smart Contracts) erstellt werden, die Transaktionen zwischen Wirtschaftspartnern und deren Konten (sog. Wallets / „Geldbörsen“) durchführt. Die Blockchain führt Buch über diese Transaktionen und prüft diese automatisch. Mit den Smart Contracts können auch eigene Werte erstellt und ausgegeben werden.
Ethereum-Adresse	Eine Ethereum-Adresse oder auch Public Key ist eine eindeutig zuordnungsbar Identifikationsnummer, die im Register der Blockchain unveränderbar gespeichert wird. Wallets erlauben dem Nutzer die Erstellung und die Verwendung eines einzigartigen Private Keys aus dem der Public Key generiert wird. Der private Schlüssel ermöglicht die Signierung von Transaktionen, die auf der Blockchain unter der Verwendung der öffentlichen Ethereum-Adresse überprüft und ausgeführt werden können. Smart Contracts, wie der von der Emittentin verwendete Smart Contract für den EXP4-Token, können auch anhand eines Public Keys eindeutig zugeordnet werden. Der Public Key eines Ethereum Smart Contracts generiert sich aus seiner Erstellungstransaktion auf der Blockchain.
Geschäftsjahr	Zeitraum, für den der Jahresabschluss einer Unternehmung erstellt werden muss. Gem. § 240 Abs. 2 HGB darf die Dauer eines Geschäftsjahres zwölf Monate nicht überschreiten.
Gesellschafterversammlung	Jährliche, regelmäßige, d.h. ordentliche oder seltener unregelmäßige, d.h. außerordentliche Versammlung der Gesellschafter. Wesentliches Entscheidungsforum der Gesellschafter.
Gesellschaftsvertrag	Der Gesellschaftsvertrag regelt die Belange der Gesellschaft wie Firma, Sitz, Unternehmensgegenstand, Rechtsform, Höhe des Stammkapitals, Gründungsgesellschafter, Einlagenhöhe, Geschäftsführung etc.
Handelsregister	Das Handelsregister ist das amtliche Verzeichnis der Kaufleute eines Amtsgerichtsbezirkes. Das Register wird beim zuständigen Amtsgericht geführt und unterrichtet die Öffentlichkeit über die grundlegenden Rechtsverhältnisse der Unternehmungen. Im Handelsregister eingetragene und veröffentlichte Tatbestände gelten als allgemein bekannt und können gegenüber jedermann geltend gemacht werden. Jedermann hat das Recht auf Einsicht und kann eine Kopie von den Eintragungen und Schriftstücken verlangen.
HGB	Handelsgesetzbuch
Jahresabschluss	Er ist für das vergangene Geschäftsjahr innerhalb der einem ordnungsgemäßen Geschäftsgang entsprechenden Zeit aufzustellen. Bestandteile sind die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung. Kapitalgesellschaften müssen zusätzlich den Jahresabschluss durch Anhang und Lagebericht ergänzen. Einzelheiten sind im Handelsgesetzbuch (HGB) geregelt. Die periodische Erstellung des Jahresabschlusses ist für alle Kaufleute handelsrechtlich vorgeschrieben.
Kapitalflussrechnung	Instrument des Rechnungswesens zur Beurteilung der finanziellen Lage eines Unternehmens. In ihr werden Mittelherkunft und -verwendung verschiedener liquiditätswirksamer Mittel dargestellt.
Kryptoasset	Wertgegenstand, der mittels kryptografisch-technischer Verfahren digital abgebildet wird, z.B. ein Token oder ein Coin einer Kryptowährung.
Kryptowährung	Virtuelle Währung, die auf kryptografischen Werkzeugen (z.B. Blockchains) basiert. Der Wert von Kryptowährungen wird nicht von einer Zentralbank oder einer Behörde geschaffen oder

	garantiert, sondern durch ein dezentrales, kryptografisch abgesichertes System, dass das Vertrauen der Verwender sicherstellen soll. Beispiele für Kryptowährungen sind Bitcoin, Ether, oder Bitcoin Cash.
Laufzeit	Die Laufzeit einer Emission kennzeichnet den Zeitraum zwischen der Ausgabe und der Rückzahlung.
Nennbetrag	Der Anlage- und ggf. Rückzahlungsbetrag einer Beteiligung. Der Nennbetrag dient in der Regel auch zur Bemessung der Zinshöhe.
Smart Contract	Ein Smart Contract ist ein in der Blockchain gespeichertes, unveränderbares und dezentral-deterministisch ausführbares Computerprogramm. Das auf der Blockchain gespeicherte Computerprogramm erlaubt die Erstellung von Token und ermöglicht somit die „Tokenisierung“, also die Verknüpfung beispielsweise eines Genussrechts oder einer Schuldverschreibung mit einem Token auf der Blockchain. Die Verwendung bestimmter Programmcodestandards, wie dem ERC-20 Standard für die Ethereum Blockchain, erlauben eine hohe Kompatibilität mit einer Vielzahl an Wallets. Im weiteren Sinne ermöglicht ein Smart Contract die Ausführung von Programmcode unter externen und akzeptierten Transaktionsbefehlen, die die innere Datenbeschaffenheit, nicht den Programmcode, des Smart Contracts verändern können. Darüber kann ein Token stets einer Ethereum-Adresse zugeordnet werden und seine Übertragbarkeit gewährleistet werden.
Stammkapital	In einer Geldsumme ausgedrücktes Kapital der GmbH. Die Einlagen auf das Stammkapital dürfen von der GmbH weder verzinst noch an die Gesellschafter zurückgezahlt werden. Es muss mindestens EUR 25.000 betragen.
Token	Token sind digitale Wert- oder Nutzerrechte, welche dem Gläubiger bestimmte, gesetzlich nicht festgelegte Rechte gewähren. Jeder Token kann andere Funktionen und Eigenschaften haben. Einige Token sind fester Bestandteil einer bestimmten Blockchain, wie etwa Bitcoin für die Bitcoin-Blockchain und Ether für die Ethereum-Blockchain. Daneben können durch Smart Contracts wie etwa bei Ethereum diverse funktionsbezogene Token geschaffen werden. Diese Token werden dann auf einer bestehenden Blockchain-Infrastruktur (in diesem Fall Ethereum) geschaffen und verwaltet. Da Smart Contracts prinzipiell frei programmierbar sind und die entsprechenden tokenbasierten Schuldverschreibungen daher höchst unterschiedlich ausfallen, lässt sich der einzelne Token verlässlich nur auf Grundlage einer Einzelfallbetrachtung rechtlich einordnen. Der ExporoToken der Emittentin ist ein sog. Security-Token.
Wallet	Ein Wallet (englisch: Brieftasche) ist eine Software, die z.B. die Erstellung und Verwaltung von privaten Schlüsseln und der dazugehörigen Ethereum-Adressen ermöglicht. Mit einer Ethereum Wallet können Ether oder auch Ethereum Token gehalten, empfangen und überwiesen werden.
Zeichnung	Angebot auf Erwerb eines Wertpapiers.

11. Anlagen zum Wertpapierprospekt

- **Eröffnungsbilanz zum 20. Mai 2019**
- **Gutachten über den Verkehrswert**

FACT

GMBH WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT

TESTATSEXEMPLAR

**ÜBER DIE PRÜFUNG
DER ERÖFFNUNGSBILANZ
ZUM 20. MAI 2019**

**Exporo Projekt 119 GmbH
Am Sandtorkai 70
20457 Hamburg**

EXPORO PROJEKT 119 GMBH, HAMBURG

ANHANG ZUR ERÖFFNUNGSBILANZ ZUM 20. MAI 2019

I. ALLGEMEINE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR ERÖFFNUNGS- BILANZ

Angaben zur Identifikation der Gesellschaft

Firma: Exporo Projekt 119 GmbH

Sitz: Hamburg

Registergericht: Amtsgericht Hamburg, HRB 157167

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Bewirtschaftung, der Verkauf von sowie die wirtschaftliche Beteiligung an Immobilienprojekten und der Ankauf, das Halten und der Verkauf von Kreditforderungen. Der laufende Ankauf von Forderungen auf der Grundlage von Rahmenverträgen mit oder ohne Rückgriff (Factoring im Sinne des KWG) ist nicht vom Gegenstand umfasst.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Für die Eröffnungsbilanz zum 20. Mai 2019 der Gesellschaft finden die Rechnungslegungsvorschriften des HGB für kleine Kapitalgesellschaften Anwendung.

Die flüssigen Mittel werden mit dem Nennwert angesetzt.

Das Eigenkapital wurde zum Nennbetrag bilanziert.

Die sonstigen Rückstellungen werden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

II. ERGÄNZENDE ANGABEN

Kapitalflussrechnung

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde von uns die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare flüssige Mittel) in Anlehnung an DRS 21 zur Kapitalflussrechnung erstellt:

		20.05. 2019 <u>T€</u>
	Fehlbetrag	-3
+	Zunahme der Rückstellungen	<u>3</u>
=	Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	0
	Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	0
+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	<u>13</u>
=	Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	13
	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	13
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	<u>0</u>
=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u><u>13</u></u>
	Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode	
+	Zahlungsmittel	<u>13</u>
		<u><u>13</u></u>

Geschäftsführer

Geschäftsführer der Gesellschaft ist:

- Herr Dr. Björn Maronde, Hamburg

Der Geschäftsführer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Prokura

Zum Prokuristen ist bestellt:

- Herr Thomas Lange, Hamburg

Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte zum Zeitpunkt der Eröffnungsbilanz zum 20. Mai 2019 keine Mitarbeiter.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

Hamburg, im September 2019

Die Geschäftsführung

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Exporo Projekt 119 GmbH, Hamburg

Prüfungsurteil

Wir haben die Eröffnungsbilanz sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der Exporo Projekt 119 GmbH, Hamburg, zum 20. Mai 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht die beigelegte Eröffnungsbilanz in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft für die Eröffnungsbilanz zum 20. Mai 2019.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit der Eröffnungsbilanz zum 20. Mai 2019 geführt hat.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der Eröffnungsbilanz in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der Eröffnungsbilanz" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil für die Eröffnungsbilanz zum 20. Mai 2019 zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die Eröffnungsbilanz

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung der Eröffnungsbilanz, die den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass die Eröffnungsbilanz unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung einer Eröffnungsbilanz zu ermöglichen, die frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Eröffnungsbilanz sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der Eröffnungsbilanz

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Eröffnungsbilanz als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zur Eröffnungsbilanz beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung der Eröffnungsbilanz eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Eröffnungsbilanz getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung der Eröffnungsbilanz üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Eröffnungsbilanz, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung der Eröffnungsbilanz relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben in der Eröffnungsbilanz aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

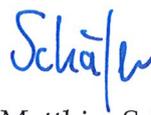
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt der Eröffnungsbilanz einschließlich der Angaben sowie ob die Eröffnungsbilanz die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass die Eröffnungsbilanz unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft vermittelt.

Kassel, den 06. September 2019

31319

FACT GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


Andreas Gottmann
Wirtschaftsprüfer


Matthias Schäfer
Wirtschaftsprüfer

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Strafverfahren,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.



KLAUS WAGNER
CHARTERED SURVEYORS
BÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Gutachten

im Auftrag von

Exporo Investment GmbH
Sandtorkai 70
20457 Hamburg

über den Verkehrswert der Liegenschaft

Wohngebäude
Hohefeldstr. 6
13467 Berlin

Klaus Wagner MRICS, REV
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) DIN EN ISO/IEC 17024
Dipl. Sachverständiger (DIA), Immobilienökonom (ebs)

Büro für Immobilienbewertung
Poststraße 33
20354 Hamburg
Fon: +49 (0)40 2271 6752
www.wagner-immosv.de

Auftrag: 180183
Exemplar: digital

Inhalt

1. Zusammenfassung
2. Auftrag und Auftragsdurchführung
3. Zweck der Bewertung
4. Markt- und Standortanalyse
 - 4.1 Makrostandort
 - 4.2 Mikrostandort
 - 4.3 Marktanalyse
5. Beschreibung des Bewertungsobjekts
 - 5.1 Grundbucheintragung
 - 5.2 Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz
 - 5.3 Grundstücksbeschreibung
 - 5.4 Beschreibung der baulichen Anlagen
 - 5.4.1 Baujahr, Art, Zweckbestimmung
 - 5.4.2 Bau- und Zustandsbeschreibung
 - 5.4.3 Außenanlagen
 - 5.5 Mietvertragliche Situation
 - 5.6 Zusammenfassung
6. Flächenberechnung
7. Bewertungsgrundsätze
 - 7.1 Methodische Vorbemerkungen
 - 7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens
8. Wertermittlung
 - 8.1 Bodenwert
 - 8.1.1 Methodische Vorbemerkungen
 - 8.1.2 Bodenwertermittlung

8.2 Ertragswert

- 8.2.1 Methodische Vorbemerkungen
- 8.2.2 Marktüblich erzielbare Erträge
- 8.2.3 Bewirtschaftungskosten
- 8.2.4 Liegenschaftszinssatz
- 8.2.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer
- 8.2.6 Barwertfaktor
- 8.2.7 Ertragswertermittlung
- 8.2.8 Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.3 Verkehrswert

9. Schlussbemerkung

Anlagen

- (1) Fotodokumentation**
- (2) Flurkarte**
- (3) Auftragsbedingungen**

1. Zusammenfassung

Die Exporo Investment GmbH ist mit dem Vertrieb von Anteilen an der Exporo Hannover Berlin GmbH, einer 100%-igen Tochter der Exporo AG beauftragt. Die Exporo Hannover Berlin GmbH hat die Immobilie Angabe gemäß zu einem Kaufpreis von € 3.750.000 erworben. Für die Prospektierung ist der Verkehrswert (Marktwert) der Immobilie gem. § 194 BauGB zu ermitteln.

Auf der zu bewertenden Liegenschaft befindet sich ein im Jahr 1997 massiv errichtetes, unterkellertes Wohngebäude mit lt. Mieterliste 13 Wohnungen und insgesamt 1.358 m² Wohnfläche. In der zugehörigen Tiefgarage stehen 17 Stellplätze zur Verfügung.

Adresse:	Hohefeldstr. 6, 13467 Berlin
Wertrelevante Nutzung:	Wohnen
Planungsrecht:	Nach § 34 BauNVO
Grundstücksqualität:	baureifes Land
Art und Maß der baulichen Nutzung:	Wohngebiet GFZ 0,5
Erschließungszustand:	erschließungsbeitragsfrei (ebf)
Grundstücksgröße:	2.232 m ²
Bodenwert:	545 €/m ² bzw. rd. € 1.216.500
Baujahr:	1997
Restnutzungsdauer:	48 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	2,9 %
Nutz- bzw. Mietfläche:	1.357,67 m ² Wohnen 17 TG-Stellplätze
Wertermittlungstichtag:	09. Mai 2019 (Tag der Besichtigung)
Jahresrohertrag:	rd. € 152.470
Verkehrswert:	€ 3.750.000

2. Auftrag und Auftragsdurchführung

Die Exporo Hannover Berlin GmbH, vertreten durch die Exporo Investment GmbH und vertreten durch Herrn Thomas Stadler, hat mich beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB über das Objekt Hohefeldstraße 6 in 13467 Berlin zu erstellen.

Zur Anfertigung meines Gutachtens wurden mir von der Auftraggeberin folgende Unterlagen und Informationen übergeben:

- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes (Berlin) Mitte vom 27.11.2018
- Auszug aus dem ALKIS Berlin/Geoportal Berlin vom 14.11.2018
- Baulastenauskunft des Bezirksamtes Reinickendorf vom 06.11.2018
- Altlastenauskunft des Bezirksamtes Reinickendorf vom 03.12.2018
- Grundrisspläne vom 06.09.96
- Mieterliste mit Mietflächen, Stand 01.03.2019

Ich gehe davon aus, dass gegebene Erläuterungen und Auskünfte, die für die Erstellung des Gutachtens von Bedeutung sind, vollständig und richtig erteilt wurden.

Ferner habe ich folgende eigene Erkundigungen eingeholt:

- Informationen über den Grundstücksmarkt in Berlin vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- Informationen über Mietpreise für vergleichbaren Wohnraum von verschiedenen, in Berlin etablierten Marktteilnehmern und von der Onlinedatenbank „OnGeo“
- Onlineauskunft der Stadt Berlin über bestehendes Planungs- und Baurecht
- Allgemeine Informationen der Statistikstelle Berlin-Brandenburg
- Informationen vom Bundesamt für Statistik
- Allgemeine Recherchen im Internet

Eine Besichtigung des Bewertungsobjekts habe ich am 09. Mai 2019 in Begleitung von Herrn Oliver Rolle, Exporo vorgenommen. Besichtigt habe ich neben Außenbereichen, Keller, Tiefgarage und Allgemeinflächen zwei beispielhaft ausgewählte Wohnungen im 1. OG und im DG.

Wertermittlungstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 09. Mai 2019 (Tag der Objektbesichtigung).

Es wurden von mir keine Bodenuntersuchungen in Hinblick auf mögliche Kontaminations- und andere sich aus der Beschaffenheit des Bodens ergebende Risiken vorgenommen. Meinem Gutachten liegen darüber hinaus keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zu Grunde.

Für die Durchführung dieses Auftrags und meine Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die in der Anlage beigefügten Auftragsbedingungen maßgebend.

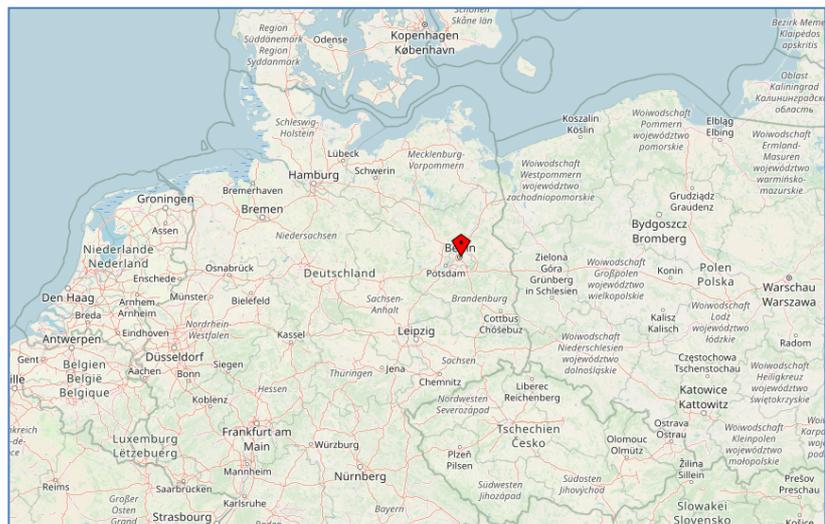
3. Zweck der Bewertung

Die Exporo Investment GmbH ist mit dem Vertrieb von Anteilen an der Exporo Hannover Berlin GmbH, einer 100%-igen Tochter der Exporo AG beauftragt. Die Exporo Hannover Berlin GmbH hat die Immobilie Angabe gemäß zu einem Kaufpreis von € 3.750.000 erworben. Für die Prospektierung ist der Verkehrswert (Marktwert) der Immobilie gem. § 194 BauGB zu ermitteln.

4. Markt- und Standortanalyse

4.1 Makrostandort

Berlin ist Bundeshauptstadt und eine Metropole mit gut 3,64 Mio. Einwohnern (30.09.18). Die flächengrößte Stadt Deutschlands gliedert sich in 12 Bezirke, die nochmals in 96 Ortsteile differenziert sind und oft kleinteilige, spezifische „Kiezstrukturen“ aufweisen. Durch die Größe, Stadtgeschichte - mit jahrzehntelanger Teilung - und der jeweiligen, räumlichen Gestaltung ergibt sich ein sehr heterogenes Stadtbild mit unterschiedlichsten Standorten, Lagequalitäten und Immobilienstrukturen.



Quelle: www.openstreetmap.de

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt ist geprägt durch Dienstleistungsunternehmen und Verwaltung, die neben den städtischen auch Bundesbehörden und Ministerien umfasst. In der Bundeshauptstadt sind diverse Botschaften und internationale Organisationen ansässig. Zudem nimmt der Tourismus mit ca. 13,5 Mio. Touristen und rd. 32,9 Mio. Übernachtungen in 2018 eine bedeutende Rolle im Wirtschaftsgeschehen ein.¹ Das produzierende Gewerbe trägt mit knapp 19 Mio. € zum BIP (2017) bei.

Berlin ist Messestadt und bedeutender Wissenschafts- und Forschungsstandort mit zwei Exzellenzuniversitäten und fast 191.000 Studierenden (WS 18/19).

Verkehrsanbindung

Berlin weist eine sehr gute Erreichbarkeit sowohl mittels Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln auf.

Die überregionale Straßenanbindung erfolgt über den Berliner Ring (A10), der die Bundesautobahnen A2 (West-Ost-Richtung), A9, A11, A13, A24 (je Nord-Süd-Richtung) und die A12 (Richtung

¹ vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2018

Polen) über mehrere Anschlussstellen anfährt sowie diverse Bundes- und Landesstraßen. Innerhalb des Stadtgebietes steht ein dichtes Straßennetz zur Verfügung.

Der ÖPNV wird in Berlin durch den Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg betrieben, der ein dichtes Netz an S- und U-Bahnen, an Bussen und Straßenbahnlinien bietet und auch das brandenburgische Umland mit anbindet.

Vom Zentralen Omnibus-Bahnhof (ZOB) Berlins am Messegelände fahren unterschiedliche Buslinien (Flixbus etc.) mit nationalen und auch internationalen Reisezielen.

Über den Berliner Hauptbahnhof verkehren diverse ICE-Verbindungen, dabei auch Sprinter wie bspw. der Sprinter nach Frankfurt M. oder nach München, die Fahrtzeit nach Hamburg beträgt 1:45 Stunden. Ergänzt um eine Vielzahl von IC- und Regionalzügen ist der Anschluss an das überregionale Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn umfassend gewährleistet.

Die Entfernung zu wichtigen Städten zeigt die folgende Tabelle:

Stadt	Entfernung, rd.
Potsdam	36 km
Hamburg	288 km
Dresden	193 km
Hannover	146 km
Frankfurt	550 km
München	585 km

Die Stadt verfügt derzeit über zwei Flughäfen (TXL, SXF), die zusammengenommen das drittgrößte Passagieraufkommen aller deutschen Flughäfen nach Frankfurt a.M. und München auf sich vereinen.

Bevölkerungsentwicklung

Berlin hatte zum Stichtag 31.12.2018 gut 3,64 Mio. Einwohner und konnte gegenüber Ende 2017 ein Bevölkerungswachstum von ca. 0,9% verzeichnen.²

Seit 2011 war bereits eine Bevölkerungszunahme von +8,6% zu konstatieren, Prognosen gehen von einem weiteren Wachstum bis 2030 um rd. 10,3% aus.³ Maßgeblich dafür ist das erwartete positive Wanderungssaldo, an dem insbesondere die Bildungswanderung großen Anteil hat.

² vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2018

³ vgl. Bertelsmann Stiftung: wegweiser-kommune Berlin

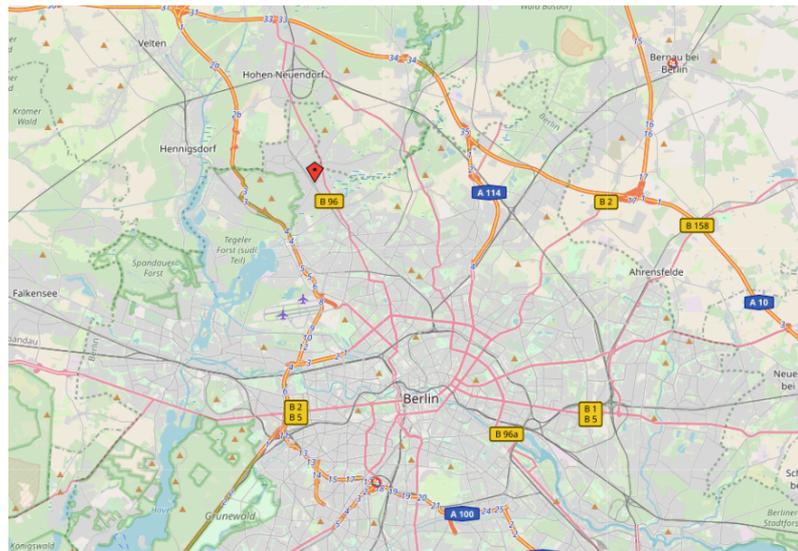
Sozialversicherungspflicht	Mit Stichtag 30.06.2017 waren in Berlin ca. 1,34 Mio. Personen (Wohnort) sozialversicherungspflichtig beschäftigt bzw. 1,48 Mio. mit Arbeitsort. Das positive Pendlersaldo beläuft sich dabei auf über 140.000 Arbeitnehmer. In der Stadt gibt es knapp 99.000 Betriebe mit sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen. ⁴
Arbeitslosenquote	Die Arbeitslosenquote in Berlin betrug mit Stand 31.12.2018 rd. 7,6 %, wobei ca. 146.700 Personen arbeitslos gemeldet waren. Die Quote ist in den vergangenen Jahren deutlich gesunken (Dez. 2017: 8,4%; Dez. 2016: 9,2%) und nahm insofern einen ähnlichen Verlauf wie im übrigen Bundesgebiet. Dennoch liegt sie weiterhin gravierend über dem der Bundesrepublik (Dez. 2018:4,9 %). ⁵
Kaufkraftkennziffer	<p>Die Kaufkraftkennziffer stellt den wichtigsten Indikator für das Konsumpotenzial der in der jeweiligen Region lebenden Bevölkerung dar. Mit einer Kaufkraftkennziffer von 92,4 in 2019 liegt Berlin leicht über der vom benachbarten Brandenburg (91,3), aber deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (100). Ungeachtet dessen war ein Anstieg der absoluten Kaufkraft pro Kopf der Berliner Bevölkerung in 2019 auf 22.180 €/Einwohner (+3,1% ggü. 2018) zu verzeichnen.⁶</p> <p>Die Einzelhandels-Zentralitätskennziffer beträgt für Berlin 106,1 (Stichtag 01.01.2017; Bund = 100) und markiert die Bedeutung der Stadt als Einzelhandelsstandort für die Region. Begleitet bzw. ergänzt wird Berlin durch die benachbarte Stadt Potsdam, die auch von wichtiger Einzelhandelsbedeutung für das brandenburgische Umland ist.⁷</p>
Ortslage	<p>4.2 Mikrostandort</p> <p>Die Liegenschaft Hohefeldstraße 6 befindet sich im Ortsteil Hermsdorf vom Bezirk Reinickendorf im Nordwesten Berlins.</p> <p>Das Objekt befindet sich in einer gutbürgerlichen Wohnlage mit insg. aufgelockerter Bebauung und hohem Grünflächenanteil. Dabei bedingen die Lage, die überwiegend offene Bauweise samt starker Durchgrünung bei gepflegtem Wohnumfeld und ruhiger Wohnsituation ein gutes Image des Wohnstandortes.</p>

⁴ vgl. Statistiken der Bundesagentur für Arbeit

⁵ vgl. Statistiken der Bundesagentur für Arbeit

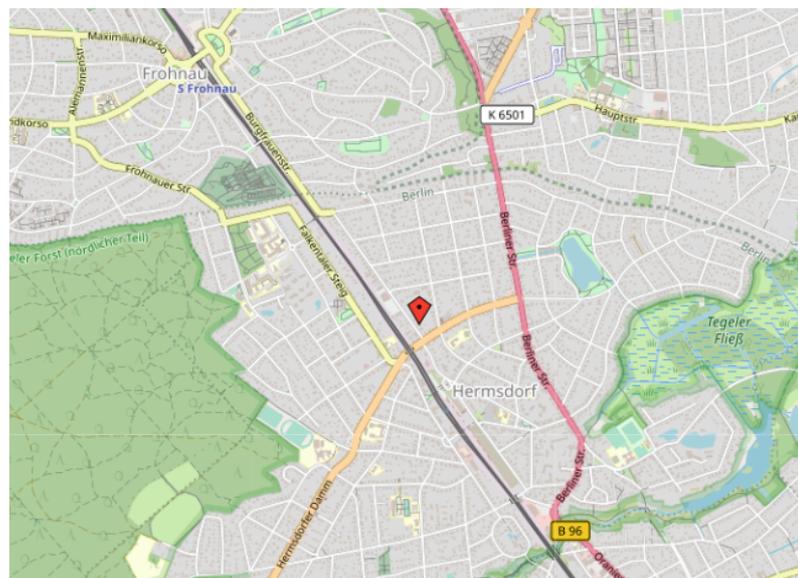
⁶ vgl. MB-Research: Kaufkraft 2019 Deutschland

⁷ vgl. comfort Städtereport Berlin, April 2017



Verkehrliche Situation

Das Bewertungsgrundstück liegt an der Hohefeldstraße, einer zweispurig angelegten Straße im Ortsteil Hermsdorf. Diese kreuzt den Hermsdorfer Damm und verläuft parallel zur knapp 600 m entfernten B96, die eine wichtige Nord-Süd-Verbindung der Stadt darstellt.



Ca. 3 km westlich führt die A111 durch das Stadtgebiet, so dass ergänzend zum Straßennetz von Hermsdorf/Reinickendorf eine sehr gute Anbindung an die anderen Bezirke Berlins wie auch das Umland für den motorisierten Individualverkehr gegeben ist. Das Stadtzentrum ist ca. 15 km entfernt, der Hauptbahnhof rd. 16 km bzw. 30-Autominuten.

Parkmöglichkeiten stehen am Objekt im öffentlichen Straßenraum begrenzt zur Verfügung; auf der betrachteten Liegenschaft selbst befinden sich 17 Tiefgaragen-Stellplätze.

Alternativ ist überdies durch den ÖPNV eine Anbindung ins übrige Stadtgebiet mittels Bussen und den knapp 500 m entfernten S-Bhf. Hermsdorf (ca. 20 Minuten nach Berlin Mitte) gegeben.

Nahversorgung

Die Nahversorgung erfolgt durch ein kleines Ortsteilzentrum am S-Bhf. Hermsdorf (ca. 450 m) und ist als insgesamt gut zu bewerten. Im Weiteren stehen diverse Einzelhandelseinrichtungen in Reinickendorf und auch gesamten Berliner Stadtgebiet zur Verfügung.

Umgebungsbebauung

Im Ortsteil Hermsdorf des nördlichen Berliner Bezirks Reinickendorf gelegen, befindet sich das Objekt in einer gutbürgerlichen Wohnlage mit insg. aufgelockerter Bebauung und hohem Grünflächenanteil. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern (EFH, MFH).

Beeinträchtigungen

Es wurden keine wertrelevanten Beeinträchtigungen während der Ortsbesichtigung festgestellt.

4.3 Marktanalyse

Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt Berlins ist stark diversifiziert, so dass grundsätzlich nur ein eng begrenzter, lokaler Vergleich von Wohnlagen und dortigen Angebotsqualitäten zielführend ist. Es bestehen erhebliche Unterschiede nicht nur auf Bezirksebene, sondern auch innerhalb der Bezirke sind lageabhängig sehr unterschiedliche Strukturen und Qualitäten zu verzeichnen. Allgemein gilt jedoch, dass in Berlin eine starke Verknappung preisgünstigen Wohnraums in nachgefragten, zentralen Lagen zu verzeichnen ist.

So ist bspw. Hermsdorf, ein nördlicher Ortsteil des Bezirks Reinickendorf, im Berliner Vergleich insgesamt eher höherpreisig, sofern es sich dort um grüne Wohnlagen mit guter Infrastruktur handelt.

In den letzten Jahren waren in Berlin teils deutliche Mietpreiserhöhungen zu verzeichnen. Zur Dämpfung des Mietanstiegs wurde die Mietpreisbegrenzungsverordnung erlassen. Seit 01.06.2015 sind Mieterhöhungen bei Neuvermietung mit maximal 10% über ortsüblicher Vergleichsmiete gedeckelt bzw. liegt die Kappungsgrenze bei 15% - jeweils basierend auf Bestandsmieten und dem Mietspiegel der Stadt Berlin:

Bezugsfertig		Altbau		Neubau				1973 - 1990		1991 - 2002		2003 - 2017
		bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	West*	Ost*	West*	Ost*	West*	Ost*	
Wohnfläche	Wohnlage	Ausstattung		Ausstattung		Ausstattung		Ausstattung		Ausstattung		
		mit Sammelheizung (SH, Bad und WC)	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	
		1	2	3	4	5	6	7	8			
bis unter 40 m ²	einfach A	7,90 5,50 - 12,97	7,80** 6,00 - 8,68	6,43 5,54 - 9,03	6,80 5,99 - 8,83	7,57** 7,43 - 8,85	7,14 6,85 - 7,97					
	mittel B	8,43 6,72 - 12,24	7,66** 6,44 - 8,55	6,85 5,65 - 9,05	6,57 5,93 - 8,24	7,73** 5,33 - 8,16	6,93 6,45 - 7,23					
	gut C	11,44** 6,54 - 14,23	7,50** 6,44 - 9,48	7,47 6,36 - 9,31	8,90 8,15 - 9,75	8,31** 7,47 - 10,09	7,13 6,70 - 8,73					
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach D	6,75 5,26 - 9,94	6,40 5,42 - 8,19	6,00 5,38 - 8,00	5,88 5,05 - 7,01	7,46 6,20 - 8,65	6,01 5,72 - 6,55	8,36 7,71 - 10,20	11,61* 9,70 - 15,11			
	mittel E	7,43 5,41 - 10,25	6,74 5,63 - 7,76	6,11 5,39 - 7,64	5,98 5,43 - 6,94	7,73 6,36 - 8,77	5,95 5,40 - 6,70	8,18 7,43 - 9,17	9,85 7,28 - 12,50			
	gut F	8,04 5,89 - 10,97	6,90 6,01 - 9,14	6,52 5,65 - 7,85	7,13 5,29 - 10,00	8,42** 7,38 - 9,22	6,01 5,83 - 6,96	9,75 8,14 - 11,12	9,88 7,75 - 11,98			
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach G	6,33 4,83 - 10,00	5,87 5,06 - 7,27	5,58 4,83 - 6,81	5,45 4,89 - 6,08	7,27 6,08 - 9,00	5,27 4,99 - 5,73	7,72 6,23 - 8,59	12,89 8,49 - 14,83			
	mittel H	6,77 4,84 - 10,00	6,24 5,09 - 7,32	6,00 5,28 - 7,08	5,71 5,08 - 6,40	8,00 5,70 - 9,11	5,27 4,60 - 5,76	7,90 6,73 - 9,03	10,09 8,91 - 12,20			
	gut I	7,49 5,62 - 10,92	7,10 5,91 - 9,15	6,54 5,50 - 8,37	6,65 5,20 - 8,31	8,32 6,61 - 9,84	5,57 5,11 - 6,29	9,09 7,45 - 11,02	10,22 8,84 - 12,75			
90 m ² und mehr	einfach J	6,23 4,79 - 9,14	6,13** 5,14 - 7,16		5,47 4,89 - 6,05	7,19 5,83 - 8,28	5,23 4,78 - 5,48	7,96 6,64 - 9,32	11,95 8,52 - 13,77			
	mittel K	6,77 4,89 - 9,80	6,01 5,10 - 8,51	6,77** 5,92 - 11,41	5,40 5,06 - 6,14	7,64 5,91 - 8,66	5,25 4,81 - 5,56	8,19 7,21 - 9,54	10,08 8,80 - 12,73			
	gut L	7,33 5,48 - 10,48	6,69 5,69 - 8,93	8,23 6,69 - 9,30	8,30 7,34 - 8,89	9,00 7,06 - 11,94	5,32 5,08 - 5,93	9,80 8,17 - 11,70	11,50 9,34 - 13,69			

Berliner Mietspiegeltablette 2019

Überdies gibt es parteipolitische Überlegungen, weitergehende Mietdeckelungen ab 2020, teils auch rückwirkend, vorzunehmen, die jedoch bisher nicht abschließend auf Rechtmäßigkeit geprüft und entsprechend wirksam beschlossen sind. Eine Berücksichtigung der Diskussionen im Rahmen dieses Gutachtens ist weder möglich noch sinnvoll und bleiben dementsprechend Auftrags gemäß ohne Ansatz.

Gemäß des aktuellen Mietspiegels bewegt sich die Vergleichsmiete für das zu betrachtende Objekt (Bj. 1997, gute Wohnlage) in Abhängigkeit der Wohnungsgröße zwischen 9,75 und 9,80 €/m² und Monat – Modernisierungsumlagen nicht eingerechnet.

Die Angebotsituation am Mikrostandort der Hohfeldstr. 6 in Berlin-Hermsdorf wird durch eine OnGeo-Auswertung für den Zeitraum Juli 2018 bis Dezember 2018 verdeutlicht:

Es zeigt sich im 300m-Umkreis mit einem Nachfrageindex = 151 eine im Vergleich zum Bundesgebiet (=100) überdurchschnittliche Nachfrage bei einem durchschnittlichen Mietpreis in Höhe von 9,90 €/m²/Monat (Spanne 8,51 – 11,98€/m²/M.).

Im 500 m-Umkreis wird gar eine stark überdurchschnittliche Nachfrage (Index 181) verzeichnet, die Mietpreisspanne der Angebote bewegt sich zwischen 7,01 und 11,98€/m² je Monat.

5. Beschreibung des Bewertungsobjekts

5.1 Grundbucheintragung

Bestandsverzeichnis

Ausweislich der Grundbuchabschrift vom 27.11.2018, welche ich auftragsgemäß meinem Gutachten zugrunde lege, ist das zu bewertende Grundstück beim Amtsgericht Mitte [Berlin] im Grundbuch von Hermsdorf mit Blatt 10109 wie folgt eingetragen:

Lfd. Nr. d. Grundstücke	Bis. lfd. Nr. d. Grundstücke	Flur Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		1 5262/8	Gebäude- und Freifläche Hohenfeldstraße 6	1.063
		1 5263/8	Gebäude- und Freifläche Hohenfeldstraße 6	1.169

Abteilung I

Eigentümer sind gem. Abteilung I der Grundbuchabschrift Noel Tease, geb. 22.12.1960, Henry McCahey, geb. 26.05.1958, Paul Grant, geb. 31.07.1958, Stanley Tease, geb. 13.05.1973 - als BGB-Gesellschafter.

Auflassung vom 27.11.2007; eingetragen am 01.10.2008.

Abteilung II

Keine Eintragungen.

Abteilung III

Der Eintrag in Abteilung III ist nicht wertrelevant und bleibt aus diesem Grund für meine Bewertung unberücksichtigt.

5.2 Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz

Baulasten

Ausweislich der mir vorliegenden Baulastenauskunft vom 06.11.2018, welche ich auftragsgemäß meinem Gutachten zugrunde lege, sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Sinne §81 NBauO eingetragen.

Altlasten

Gemäß der mir vorliegenden Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf vom 03.12.2018, welche ich auftragsgemäß meinem Gutachten zugrunde lege, ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster erfasst.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt wird nicht in der Denkmalliste von Berlin geführt.⁸

⁸ vgl. Landesdenkmalamt Berlin: Denkmaldatenbank (online)

5.3 Grundstücksbeschreibung

Das für die Bewertung relevante, insgesamt 2.232m² große und bebaute Grundstück besteht aus den Flurstücken 5262/8 und 5263/8 der Flur 1 in Berlin-Hermsdorf.

Nahezu rechteckig geschnitten, liegt es mit der südwestlichen Grundstücksgrenze an der Hohefeldstraße und schließt rückwärtig an ein Nachbargrundstück der Olafstraße an. Bei einer Grundstückstiefe ca. 50 m am südlichen und knapp 60 m am nördlichen Rand, beträgt die Straßenfront entlang der Hohefeldstraße rund 40 m.

5.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Folgende Beschreibung erfolgt auf Basis der im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnen Erkenntnisse. Die Ausführungen beziehen sich auf dominante Merkmale der Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen.

5.4.1 Baujahr, Art und Zweckbestimmung

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein im Jahr 1997 massiv errichtetes, vollunterkellertes Wohngebäude mit 13 Mieteinheiten auf vier Etagen (inkl. Souterrain) und einer Tiefgarage (1.UG).

In der weiteren Betrachtung wird auftragsgemäß von der vorgelegten Mieterliste mit insgesamt 1.358 m² Mietfläche ausgegangen. Diese ist anhand der vorgelegten Grundrisse plausibel.

Zum Objekt zählen neben der rückwärtigen Freifläche mit Gartenanlage und Spielplatz auch 17 Stellplätze in der Tiefgarage.

5.4.2 Bau- und Zustandsbeschreibung

Außenwände	Mauerwerk verputzt, Wärmedämmung (WDVS);
Dach	Satteldach geziegelt mit Mansarden und teils vorgesetzten Segmentgiebeln;
Fenster und Außentüren	Kunststofffenster, Isolierverglasung;
Innenwände und Türen	Massiv- und Leichtbauwände, teils verputzt, teils tapeziert; Holzwerkstofftüren mit PVC Furnier;
Fußböden	Fliesen in Küche und Bad, teils den Fluren und Wohnflächen; Laminat; Fußbodenheizung in den Wohnungen; Treppenhaus mit Fliesen und PVC-Belag; teilweise Holzdielen auf den Balkonen;
Sanitäreinrichtungen	Vollbäder inkl. Duschen, Böden und teils Wände gefliest, ohne Fliesenspiegel in der Küche;
Heizung	Gaszentralheizung mit Warmwasserspeicher im UG;

Sonstiges	Personenaufzug; Saunaeinbau, Fitnessgeräte und Solarium im UG;
Zustand allgemein	<p>In den letzten Jahren fanden Instandhaltungsmaßnahmen an den Balkonen, der Fassade und im Treppenhaus statt. Der Zustand des Hauses insgesamt, der Mieteinheiten sowie der Tiefgarage und der Außenbereiche ist als gepflegt und gut zu bezeichnen.</p> <p>5.4.3 Außenanlagen</p> <p>Auf dem Grundstück befindet sich im rückwärtigen Bereich eine angelegte Freifläche, die von den Mietern als Garten mit Sitzgelegenheiten und Kinderspielfeld genutzt werden kann. Das Grundstück ist vollständig mit einem Aluminiumzaun umfriedet.</p> <p>5.5 Mietvertragliche Situation</p> <p>Zum Bewertungsstichtag waren die 13 Wohnungen im Objekt mit insg. rd. 1.358 m² Mietfläche vollvermietet. Hingegen waren zehn Stellplätze in der Tiefgarage vakant.</p> <p>Laut Mieterliste bewegt sich die vertraglich vereinbarte Monatsmiete im Objekt in einer Spanne von 7,83 €/m² bis 11,25 €/m² und beträgt im Durchschnitt 9,14 €/m² zzgl. NK.</p> <p>Die vermieteten Stellplätze trugen zum Bewertungsstichtag mit 340 € im Monat zum Mietertrag bei, wobei der Mietansatz von 15 € bis 75 € pro Stellplatz stark differiert.</p> <p>5.6 Zusammenfassung</p> <p>Bei dem Objekt handelt es sich um ein insgesamt standorttypisches, zeitgemäßes Wohngebäude in gutem Instandhaltungszustand.</p>

6. Flächenberechnung

Für das Objekt liegt keine Flächenberechnung vor, jedoch eine Mieterliste mit Mietflächenangabe. Nachdem diese vor dem Hintergrund der Objektbesichtigung und der vorliegenden Grundrisspläne aus dem Jahr 1996 plausibel erscheint, lege ich die angegebenen Flächen auftragsgemäß meiner Betrachtung zugrunde.

Mietflächenaufstellung			
Lfd. Nr.	Stockwerkslage	Nutzungsart	Mietfläche (Nutzfläche)
1	EG Mitte links	Wohnen	49,45
2	EG links	Wohnen	113,60
3	EG Mitte	Wohnen	85,55
4	EG rechts	Wohnen	113,60
5	EG rechts/UG	Wohnen	98,25
6	1.OG links	Wohnen	49,45
7	1.OG Mitte links	Wohnen	113,60
8	1.OG Mitte	Wohnen	85,55
9	1.OG rechts	Wohnen	113,60
10	1.OG rechts	Wohnen	49,45
11	DG links	Wohnen	203,91
12	DG Mitte	Wohnen	106,62
13	DG rechts	Wohnen	175,04
Gesamt:			1.357,67

Ein eigenes Aufmaß ist nicht durchgeführt worden.

7. Bewertungsgrundsätze

7.1 Methodische Vorbemerkungen

Verkehrswertdefinition

In § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert wird in Fachkreisen als „verobjektivierter Tauschwert“ bzw. „objektiver Wert“ bezeichnet. Er ist als wahrscheinlichster Verkaufspreis zum Bewertungsstichtag zu charakterisieren.

Rechtsgrundlagen

Die Verkehrswertermittlung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen unter Berücksichtigung der jeweiligen Änderungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Als weitere Rechts- und Verwaltungsgrundlagen, die bei der Verkehrswertermittlung von besonderer Bedeutung sind, seien hier ebenso unter Berücksichtigung der jeweiligen letzten Änderungen genannt:

- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- DIN 277/ 1987

Market Value

Die deutsche Definition des Verkehrswertes entspricht der international anerkannten Definition des „market value“ der *European Valuation Standards (EVS)* der *The European Group of Valuers's Assosiation (TEGoVA)* und stimmen ebenfalls mit den Bewertungsstandards der britischen *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)* überein.

7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahrensnormen

Die Ermittlung des Verkehrswertes kann gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 und den zu ihrer Anwendung erlassenen Wertermittlungsrichtlinien i.d.F. v. 1. März 2006 (WertR 2006) nach dem Vergleichswert- (§ 15 ImmoWertV), dem Ertragswert- (§§ 17 ff. ImmoWertV) oder dem Sachwertverfahren (§§ 21 ff. ImmoWertV) vorgenommen werden. Entscheidend für die Auswahl des Verfahrens sind die Umstände des Einzelfalls unter Berücksichtigung, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens wird der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet.

In der Praxis werden diese Bestimmungen in aller Regel wie folgt angewandt:

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird überwiegend für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken herangezogen, bei denen üblicherweise marktüblich erzielbare Erträge anfallen oder geschätzt werden können. Es wird daher insbesondere bei Mietgrundstücken, Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken angewandt.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird überwiegend für Grundstücke herangezogen, bei deren Nutzung es auf einen Ertrag nicht in erster Linie ankommt oder ein solcher nicht hinreichend genau bestimmt werden kann. Es wird daher insbesondere bei eigengenutzten Wohngrundstücken gewählt.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird überwiegend zur Ermittlung des Bodenwertes und des Wertes von Eigentumswohnungen (fallweise auch Einfamilienhäusern) herangezogen.

Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit 13 Mieteinheiten und zu vermietenden Tiefgaragenstellplätzen. Die Teilnehmer des Immobilienmarktes bzw. ein potenzieller Käufer werden die zu bewertende Liegenschaft in erster Linie danach beurteilen, welcher Ertrag mit diesem Objekt erwirtschaftet werden kann. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert der Liegenschaft auf Grundlage des Ertragswertverfahrens festgestellt.

8. Wertermittlung

8.1 Bodenwert

8.1.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des Wertes des Grund und Bodens (Bodenwert) sind grundsätzlich Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke heranzuziehen. Neben oder anstelle dieser Kaufpreise können der Ermittlung des Bodenwertes gemäß Baugesetzbuch auch geeignete Bodenrichtwerte zugrunde gelegt werden (vgl. §§ 196 ff. BauGB). Der Bodenwert ist so zu ermitteln, als ob das Grundstück unbebaut wäre.

Wertbeeinflussende Merkmale sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Zu den wertbeeinflussenden Merkmalen gehören insbesondere die Lage des Grundstücks, die auf ihm ruhenden Rechte und Lasten, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Grundstückszuschnitt, der Erschließungszustand und die Bodenbeschaffenheit. Darüber hinaus können sich Wertminderungen auch ergeben aus der Belastung der Grundstücke durch wirtschaftlich/ technisch verbrauchte Substanz, aus einem Abbruchgebot oder anderen behördlichen Auflagen (z.B. Denkmalschutz).

8.1.2 Bodenwertermittlung

Planungsrecht

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Hermsdorf des Berliner Bezirkes Reinickendorf.

Von einem Bebauungsplan wird die Liegenschaft nicht erfasst. Hinsichtlich Nutzung und Maß der baulichen Nutzung ist das Grundstück nach § 34 BauGB bebaubar. Im Umfeld finden sich hauptsächlich mehrgeschossige Wohnbauten und auch Einfamilienhäuser mit einer gebietstypischen GFZ von 0,4.

Art und Maß der baul. Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden in § 16 BauNVO definiert und bestimmen sich für das Bewertungsobjekt wie folgt:

Grundflächenzahl (GRZ) BauNVO				
Erdgeschoss	15,18	x	28,74	436,27 m ²
	2,00	x	9,17	18,34 m ²
Bruttogrundfläche				454,61 m ²
Grundstücksfläche				2.232,00 m ²
GRZ				0,20

Geschossflächenzahl (GFZ) BauNVO				
Erdgeschoss	15,18	x	28,74	436,27 m ²
	2,00	x	9,17	18,34 m ²
1.OG	15,18	x	28,74	436,27 m ²
	2,00	x	9,17	18,34 m ²
Dachgeschoss	6,95	x	25,67	178,41 m ²
Mansarddach	5,46	x	8,82	48,16 m ²
Bruttogrundfläche			1.135,79 m ²	
Grundstücksfläche			2.232,00 m ²	
GFZ			0,51	

Dementsprechend wird eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,51 eruiert.

Die Differenz von Mietfläche zu vermeintlich niedrigerer Bruttogrundfläche -wie oben bei der Ermittlung der GFZ dargestellt- resultiert aus dem Ansatz von Balkon- bzw. Terrassenflächen: Diese zählen gemäß II. Berechnungsverordnung anteilig zum vermietbaren Wohnraum, finden jedoch keinen Eingang in die BGF.

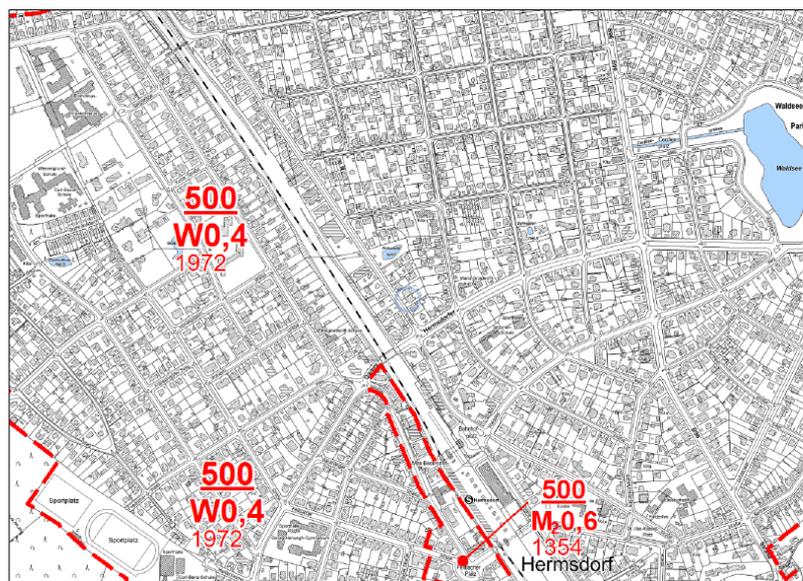
Grundstücksqualität

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Es wird als baureifes Land charakterisiert.

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist für das Bewertungsobjekt mit Stichtag 01.01.2019 folgenden Bodenrichtwert aus:

- **500 €/m²** für Wohnbauflächen (W) bei einer GFZ von 0,4



Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine GFZ von 0,4. Dementsprechend ist der Bodenwert mittels geeigneter Umrechnungskoeffizienten anzupassen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin veröffentlicht für diesen Zahlenbereich keine Umrechnungskoeffizienten. Ebenso werden in der VW-RL hierfür keine anwendbaren Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen. Orientierend lege ich deshalb die Umrechnungskoeffizienten der Anlage 11 zur WertR zugrunde.

Dort werden folgende Umrechnungskoeffizienten (UK) ausgewiesen:

Vergleichsobjekt: GFZ 0,4 = UK 1,0

Wertermittlungsobjekt: GFZ 0,5 = UK 1,09

$$\text{Angepasster Bodenwert} = \frac{500 \text{ €} * 1,09}{1,0} = 545 \text{ €}$$

Die Anpassung des Bodenwertes ergibt eine Erhöhung des Bodenrichtwertes um 9 %. Diese Größenordnung erachte ich für plausibel und lege meinem Gutachten einen Bodenwert von **545 €/m²** zugrunde.

Bodenwert

Auf Grundlage der erläuterten Ansätze und Annahmen errechnet sich für das Bewertungsgrundstück folgender Bodenwert:

Bodenwertberechnung	
Bodenrichtwert:	500 €/m ²
Grundstücksgröße:	2.232 m ²
Zu-/Abschläge auf den BRW:	9,0%
angepasster Bodenrichtwert:	545 €/m ²
Bodenwert gesamt:	1.216.440 €/m²

(In der Berechnung wird mit ungerundeten Werten gerechnet)

Der Bodenwert beträgt **rd. € 1.216.000.**

8.2 Ertragswert

8.2.1 Methodische Vorbemerkungen

Üblicherweise wird bei rein gewerblicher Nutzung, bei Misch- oder Mietwohnnutzung das Ertragswertverfahren angewandt.

Die Methode (beschrieben in den §§ 17 ff. ImmoWertV) gliedert sich in zwei Abschnitte. In die Bodenwertermittlung einerseits und in die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage andererseits. Für dessen Berechnung sind von den marktüblich erzielbaren Erträgen die Bewirtschaftungskosten (z.B.: Mietausfall, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten) abzuziehen. Von dem sich ergebenden Reinertrag des Grundstücks wird die Bodenwertverzinsung (Produkt aus Bodenwert und Liegenschaftszinssatz) abgezogen. Das Ergebnis stellt den Reinertragsanteil der baulichen Anlage dar. Durch Kapitalisieren dieses Reinertragsanteils der baulichen Anlage mit dem Gebäude-reinertragsvervielfältiger, welcher sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz ergibt, errechnet sich der Ertragswert der baulichen Anlage. Der Bodenwert und der Ertragswert der baulichen Anlage ergeben summiert den Ertragswert des Bewertungsobjektes. Abschließend erfolgt die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B.: Wertminderung für erforderliche Investitionen aus bspw. Baumängeln oder Bauschäden).

Die getrennte Ermittlung von Boden- und Gebäudewert wird als erforderlich erachtet, weil der Boden auf Dauer einen Ertrag im Sinne einer ewigen Rente abwirft, während Gebäude, die einem Alterungsprozess unterliegen, keinen dauerhaften Ertrag abwerfen können.

8.2.2 Marktüblich erzielbare Erträge

Meiner Bewertung habe ich nach Prüfung und Abgleich mit den Analysen und Recherchen zum Mietniveau in Berlin die im Bewertungsobjekt für die Wohnflächen derzeit tatsächlich realisierten Mieten zugrunde gelegt.

Für die vakanten Stellplätze lege ich den heute im Objekt bereits realisierten Mietpreis von 75 €/Stpl./p.m. zugrunde. Im Übrigen gehe ich davon aus, dass binnen Jahresfrist bei den Bestandsmietern mit niedrigerem Mietansatz eine Erhöhung der Stellplatzmieten auf ebenfalls 75 €/Stpl./p.m. erfolgen kann.

8.2.3 Bewirtschaftungskosten

Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um regelmäßig im Zusammenhang mit dem Grundstück anfallende Ausgaben wie Aufwendungen für die Verwaltung (Verwaltungskosten),

Vorbemerkung

für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks (Betriebskosten), für die Erhaltung der baulichen Anlagen (Instandhaltungskosten) sowie Kosten für den Ausgleich eventuell entstehenden Mietausfalls und Aufwand für Rechtsverfolgungen auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung (Mietausfallwagnis). Es sind nur solche Bewirtschaftungskosten zu erfassen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nachhaltig entstehen⁹. Abschreibung und Zinsen für Darlehen gehören nicht zu den Bewirtschaftungskosten. Diese Aufwendungen bzw. Ausgaben werden durch den Vielfältiger (Kapitalisierungsfaktor für den Reinertrag) berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten wie Heizung, Reinigung und Strom und ggf. weitere Kosten für zentral bestellte Service-Leistungen werden gewöhnlich in Form einer Nebenkostenabrechnung erhoben und auf den Mieter umgelegt. Dies gilt auch für vorliegenden Fall und wird deshalb in meiner Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist in Abhängigkeit der Bonität des Mieters, der Mietvertragslaufzeit und des Wiedervermietungsrisikos anzusetzen. In der Fachliteratur¹⁰ wird bei Wohnimmobilien ein Satz von 2 % und bei gewerblich genutzten Immobilien ein Satz von 4 % des Jahresrohertrages empfohlen. Für meine Bewertung halte ich einen durchschnittlichen Ansatz von 2,0 % des Jahresrohertrages für angemessen.

Instandhaltung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin legt zur Sicherstellung der Modelkonformität Kosten für die laufende Instandhaltung für Wohnnutzung in Höhe von jährlich 13,40 €/m² bzw. für Garagenstellplätze 101 €/Stpl. zugrunde, welche ich meinem Gutachten in Ansatz bringe.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten können nur bei gewerblicher Nutzung auf den Mieter umgelegt werden. Nachdem es sich hier um eine rein wohnwirtschaftlich genutzte Immobilie handelt, unterstelle ich in meiner Bewertung in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss empfohlenen Verwaltungskosten in Höhe von 4,5 % des Jahresrohertrages.

8.2.4 Liegenschaftszinssatz**Vorbemerkung**

Die Verzinsung des Bodenwertes und die Ermittlung des Gebäudeertragswertes erfolgt auf der Grundlage des

⁹ vgl. § 19 ImmoWertV

¹⁰ vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, S. 1803

Liegenschaftszinssatzes¹¹. Dieser lässt sich aus mehreren verschiedenen Faktoren wie z.B. der Eigenkapitalrendite, Anteile und Konditionen der Fremdmittel und Ertragsänderungen aus dem Objekt ableiten. Er bestimmt sich nach der Art der baulichen Anlagen und nach der Lage des Grundstücks. Auch wenn sich der Liegenschaftszinssatz aus einer Vielzahl von Faktoren zusammensetzt, haben Untersuchungen gezeigt, dass er auf Schwankungen einzelner Größen – beispielsweise des Kapitalmarktzinses – relativ unempfindlich reagiert¹². Dies beruht u.a. darauf, dass Immobilieninvestitionen aufgrund ihres langfristigen Charakters kurzfristige Marktschwankungen in der Eigenkapitalrendite weitgehend ausgleichen.¹³

Der Liegenschaftszinssatz ist nach Art des Grundstücks sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt, marktorientiert zu bestimmen.

Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für Berlin (GAA) leitet mit Beschluss vom 29.09.2019 für Wohngebäude in Berlin-Reinickendorf je nach Bodenrichtwertzone sowie Miethöhe Liegenschaftszinssätze in Höhe zwischen 1,6 und 3,4% ab. Der Liegenschaftszinssatz 2019 wird zusätzlich durch spezifische Qualität der Wohnlage und des Objektzustandes in Verbindung mit dem Baujahr justiert.¹⁴

Die wirtschaftlichen Risiken bei den Ertrags- und Wertverhältnissen, die durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes Berücksichtigung finden, werden vorwiegend durch das langfristig zu erwartende Nachfragepotenzial bestimmt. Dieses wird neben der allgemeinen Marktsituation insbesondere von folgenden Kriterien beeinflusst:

- a. Mikrolage/ Infrastruktur/ Standortqualität (unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit durch Bus, Bahn und den Individualverkehr)
- b. Objektqualität/ -risiko (insbesondere Drittverwendungsmöglichkeit sowie Flächengröße und technische Infrastruktur) sowie der Erschließung, insbesondere den Anfahrts- und Parkmöglichkeiten
- c. Vermietungs-/Leerstandssituation des Objektes und der Gebäudeökonomie.

¹¹ vgl. § 14 Abs. 3 ImmoWertV

¹² vgl. Rössler/ Langner/ Simon/ Kleiber S. 209

¹³ vgl. Vogels S. 166 ff

¹⁴ vgl. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin: Liegenschaftszinssätze 2019

Höhe des Liegenschaftszinses

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein im Jahr 1997 errichtetes und gut instandgehaltenes Mehrfamilienwohnhaus in guter Wohnlage, das auf Basis seiner marktkonform dimensionierten Flächengrößen langfristige Mieteinnahmen ermöglicht.

Ermittlung Liegenschaftszins gem. Vorgaben GAA		
Kriterien	Einordnung objektspezifisch	Ansatz LSZ 2019
Flächenmiete Wohnen Ø	9 €/m ²	3,1
Bodenwert-Bereich am Standort (01.01.19)	450 - 1.000 €/m ²	
Stadträumliche Wohnlage	gut	-0,2
Baulicher Unterhaltungszustand	normal	+/-0
Baujahresgruppe	1991 - 2002	+/-0
Mietanteil Gewerbe	0,0%	+/-0
Objektbezogener Liegenschaftszins		2,9

Ausgehend von o.g. Überlegungen halte ich einen Liegenschaftszinssatz von 2,9 % für angemessen.

8.2.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) berücksichtigt sowohl technische als auch wirtschaftliche Aspekte der Standdauer von Gebäuden. Sie wird nach empirisch ermittelten Erfahrungssätzen bemessen. Die wirtschaftliche GND entspricht dem Zeitraum, in dem das zu bewertende Objekt insgesamt wirtschaftlich vertretbar nutzungs- bzw. gebrauchsfähig ist.

In den NHK 2010 wird eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser bzw. Wohnhäuser mit Mischnutzung von 70 Jahren (± 10) angegeben.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist der Zeitraum, in dem die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann. Ebenso wird dort ausgeführt, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können. Somit sind bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auch der Bau- und Unterhaltungszustand sowie die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit zu berücksichtigen. Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 1997 erbaut und Fassaden, Balkone und Treppenhaus in 2018/19 saniert. Für meine Bewertung halte ich ein fiktives Baujahr von 1997 für angemessen.

Die Restnutzungsdauer ist in diesem Fall die Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Stichtag.

Hieraus ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgende RND:

Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND)	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70
Zugrunde zulegendes Baujahr	1997
Alter der baulichen Anlage am Bewertungsstichtag	22
Restnutzungsdauer (RND)	48

8.2.6 Barwertfaktor

Die Formel für den Kapitalisierungsfaktor lautet:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor} = \frac{(1+i)^n - 1}{i * (1+i)^n}$$

i = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer in Jahren

Setzt man in die Formel eine Restnutzungsdauer von 48 Jahren sowie den Liegenschaftszinssatz von 2,9 % ein, ergibt sich als Vervielfältiger eine Größe von **25,74**.

8.2.7 Ertragswertermittlung

Für das Bewertungsobjekt wird der vorläufige Ertragswert wie folgt ermittelt:

Jahresrohertrag						
Lfd. Nr.	Nutzungsart	Stockwerkslage	Mietfläche (Nutzfläche)	Tatsächliche Miete pro m ²	Marktübliche Miete pro m ²	Monatsrohertrag
1	Wohnung 1	EG Mitte links	49,45 m ²	8,25 €	8,25 €	407,96 €
2	Wohnung 2	EG links	113,60 m ²	9,95 €	9,95 €	1.130,32 €
3	Wohnung 3	EG Mitte	85,55 m ²	10,00 €	10,00 €	855,50 €
4	Wohnung 4	EG rechts	113,60 m ²	9,77 €	9,77 €	1.109,87 €
5	Wohnung 5	EG rechts/UG	98,25 m ²	7,83 €	7,83 €	769,30 €
6	Wohnung 6	1.OG links	49,45 m ²	9,00 €	9,00 €	445,05 €
7	Wohnung 7	1.OG Mitte links	113,60 m ²	10,30 €	10,30 €	1.170,08 €
8	Wohnung 8	1.OG Mitte	85,55 m ²	8,71 €	8,71 €	745,14 €
9	Wohnung 9	1.OG rechts	113,60 m ²	7,95 €	7,95 €	903,12 €
10	Wohnung 10	1.OG rechts	49,45 m ²	9,00 €	9,00 €	445,05 €
11	Wohnung 11	DG links	203,91 m ²	8,46 €	8,46 €	1.725,08 €

12	Wohnung 12	DG Mitte	106,62 m ²	11,25 €	11,25 €	1.199,48 €
13	Wohnung 13	DG rechts	175,04 m ²	8,34 €	8,34 €	1.459,83 €
14	TG-Stellplätze	vermietet	7 Stpl.	Ø 48,57 €	75,00 €	339,99
Summe Monatsrohertrag:						12.705,77 €
Jahresrohertrag:						152.469,24 €
./. Bewirtschaftungskosten						
Nicht umgelegte Betriebskosten			ohne Ansatz			
Instandhaltungskosten Mietfläche Wohnen			13,40 €/m ²	1.358 m ² Fläche		18.192,78 €
Instandhaltungskosten Garagenstellplätze			101 €/Stpl.	17 Stpl.		1.717,00 €
Verwaltungskosten			4,50% des Jahresrohertrages			6.861,12 €
Mietausfallwagnis			2,00% des Jahresrohertrages			3.049,38 €
Summen:			19,6% des Jahresrohertrags			29.820,28 €
Jahresreinertrag des Grundstücks:						122.648,96 €
./. Bodenwertverzinsung						
Bodenwert	(Preis/m ² x Grundstücksgröße)		545 €/m ²	2.232 m ²		1.216.440,00 €
Bodenwertverzinsung	(Bodenwert x Liegenschaftszins)		Liegenschaftszins: 2,90%			35.276,76 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen:						87.372,20 €
Ertragswert der baulichen Anlage						
Liegenschaftszinssatz	2,90					2.248.933,07 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	48 Jahre					
Vervielfältiger	25,74					
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:						2.248.933,07 €
Bodenwert						
Bodenwert	545 €/m ²		2.232,00 m ²			1.216.440,00 €
Vorläufiger Ertragswert:						3.465.373,07 €

(In der Berechnung wird mit ungerundeten Werten gerechnet)

Der vorläufige Ertragswert beträgt **rd. € 3.465.000.**

8.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV wird beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge verstanden.

Leerstand

Unter Punkt 5.5 habe ich ausgeführt, dass aktuell zehn Stellplätze in der Tiefgarage leer stehen bzw. sieben unter Marktniveau vermietet sind. Für meine Bewertung unterstelle ich, dass die Miete kurzfristig auf 75 €/Stpl. angehoben wird bzw. die aktuell leerstehenden Stellplätze vermietet werden.

./ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Mietanpassung Stellplätze p.a.	7 Stk.	75 €/Stpl.	Mieterlös p.a.:	2.220,12 €	57.145,19 €
Neuvermietung Stellplätze p.a.	10 Stk.	75 €/Stpl.	Mieterlös p.a.:	9.000,00 €	231.657,19 €
Ertragswert (gerundet):					3.754.175,45 €

Es ergibt sich ein Ertragswert von rd. € 3.750.000.

8.3 Verkehrswert

Unter Punkt 7.2 wurde erläutert, dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Der Wert eines wirtschaftlich zu nutzenden Grundstücks wird vornehmlich von den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten und Erwartungen bestimmt. Ein wirtschaftlich sinnvoll handelnder Marktteilnehmer betrachtet die zu bewertende Immobilie unter Renditegesichtspunkten.

Eine Marktanpassung ist beim Ertragswertverfahren nicht notwendig, da marktkonforme Wertansätze in das Verfahren Eingang fanden. Die wesentlichen wertbestimmenden Parameter sind hier:

- Liegenschaftszinssatz
- Marktüblich erzielbare Miete

Es wird ein Verkehrswert in Höhe von rund

€ 3.750.000

ermittelt.

In Worten: **Dreimillionensiebenhundertfünfzigtausend Euro**

Das Wertermittlungsergebnis entspricht dem 24,62-fachen des Jahresrohertrages.

Der Gutachterausschuss hat für das Jahr 2018 folgende Rohertragsvervielfältiger (Jahresnettokaltmiete) veröffentlicht:

- Mehrfamilienhäuser: 26,3-fach

Der Rohertragsvervielfältiger liegt etwas unterhalb des vom GAA ermittelten Durchschnittswertes.

Ferner hat der GAA Durchschnittskaufpreise bezogen auf den m²-Wohnfläche ermittelt. Hier liegt der durchschnittliche Wert bei 2.041 €/m² bei einer Spanne von 1.386 €/m² bis 2.684 €/m². Das Wertermittlungsergebnis liegt mit 2.764 €/m² etwas über dem oberen Wert der Spannbreite.

9. Schlussbemerkung

Dieses Gutachten erstatte ich nach bestem Wissen aufgrund sorgfältiger Untersuchungen sowie der zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünfte.

Hamburg, den 18. September 2019


Klaus Wagner MRICS, REV
Sachverständiger



Anlage (1) - Fotodokumentation

Außenansicht
Rück-/Gartenseite



Außenansicht
Straßenseite



Hauseingang mit
Briefkastenanlage



Treppenhaus



Küche in der
Wohnung 1.OG



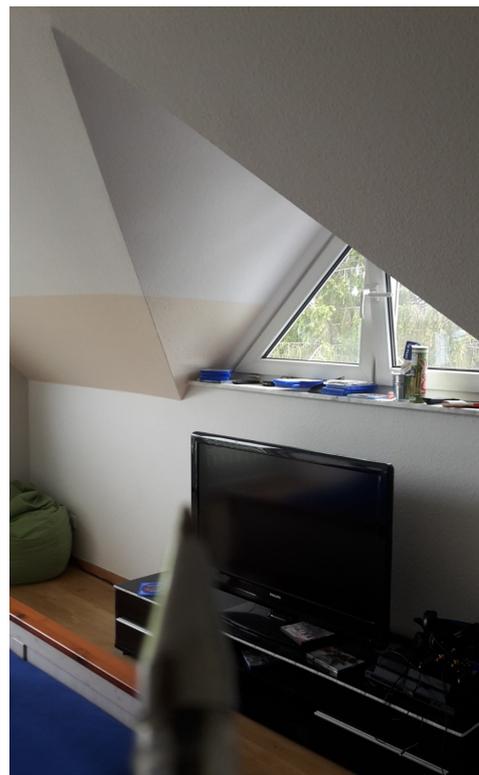
Bad in der
Wohnung 1.OG



Treppe in der
Wohnung 1.OG
(Maisonette)



Kinderzimmer
DG-Wohnung



Terrasse der
DG-Wohnung



Saunaeinbau im UG



Tiefgarage



Tiefgaragenausfahrt



Tiefgaragenzufahrt ab Hohefeldstraße



Garten



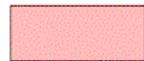
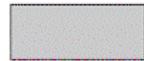
Kleine Spielplatz-anlage



ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)



	Landesgrenze
	Bezirksgrenze
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Strittige Grenze
	Abgrenzung tatsächliche Nutzung (soweit nicht überdeckt)
3285 $\frac{296}{3}$	Flurstücksnummer
10 7A	Grundstücksnummer

	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Tiefgarage
	Grünanlage
	Wald
	Gewässer
	Klassifizierung nach Straßenrecht
	Klassifizierung nach Wasserrecht

Diese Legende stellt die Signaturen nur beispielhaft dar.

Die genaue Beschreibung entnehmen Sie bitte der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok), Kapitel 7, ALKIS-Katalogwerke, Abschnitt 7.3, ALKIS-Signaturenkatalog, Teil B: Signaturenbibliotheken.

Die Darstellung der Flächen Klassifizierung nach Straßen- und Wasserrecht ist noch in Bearbeitung.

Allgemeine Auftragsbedingungen

§ 1 Geltung

1. Die Rechtsbeziehungen des Sachverständigen zu seinem Auftraggeber (AG) bestimmen sich nach den folgenden Vertragsbedingungen.
2. Davon abweichende Regelungen des AG werden nur dann Vertragsinhalt, wenn sie der Sachverständige ausdrücklich und schriftlich anerkennt.

§ 2 Auftrag

1. Die Annahme des Auftrages sowie mündliche, telefonische oder durch Angestellte getroffene Vereinbarungen, Zusicherungen oder Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung des Sachverständigen.
2. Auftragsgegenstand und Zweck des Gutachtens sind bei Auftragserteilung schriftlich festzulegen.

§ 3 Durchführung des Auftrages

1. Der Auftrag ist entsprechend den für einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen gültigen Grundsätzen unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen auszuführen.
2. Einen bestimmten Erfolg, insbesondere ein vom AG gewünschtes Ergebnis, kann der Sachverständige nur im Rahmen objektiver und unparteiischer Anwendung seiner Sachkunde gewährleisten.
3. Der Sachverständige erstattet das Gutachten persönlich. Soweit es notwendig oder zweckmäßig ist und die Eigenverantwortung des Sachverständigen erhalten bleibt, kann sich der Sachverständige bei der Vorbereitung des Gutachtens der Hilfe sachverständiger Mitarbeiter bedienen.
4. Ist zur sachgemäßen Erledigung des Auftrages die Zuziehung von Sachverständigen anderer Fachgebiete erforderlich, so erfolgt deren Beauftragung gesondert durch den AG.
5. Im übrigen ist der Sachverständige berechtigt, zur Bearbeitung des Auftrages auf Kosten des AG die notwendigen und üblichen Untersuchungen und Versuche nach seinem pflichtgemäßen Ermessen durchzuführen oder durchführen zu lassen. Dazu zählen insbesondere das Einziehen von Erkundigungen, das Anstellen von Nachforschungen, die Vornahme von Reisen und Besichtigungen sowie die Anfertigung oder das Anfertigen lassen von Fotos und Zeichnungen, ohne dass es hierfür einer besonderen Zustimmung des AG bedarf. Soweit hier unvorhergesehene oder im Verhältnis zum Zweck des Gutachtens zeit- und kostenaufwendige Untersuchungen erforderlich werden, ist dazu die vorherige Zustimmung des AG einzuholen.
6. Der Sachverständige wird vom AG ermächtigt, bei Behörden und dritten Personen, die für die Erstattung des Gutachtens notwendigen Auskünfte einzuholen und Erhebungen durchzuführen. Falls erforderlich, ist ihm vom AG hierfür eine besondere Vollmacht auszustellen.
7. Das Gutachten ist innerhalb der vereinbarten Frist zu erstatten.
8. Schriftliche Ausarbeitungen werden dem AG in zweifacher Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Weitere Exemplare werden gesondert in Rechnung gestellt.
9. Nach Erledigung des Auftrages und Zahlung der vereinbarten Vergütung hat der Sachverständige die ihm vom AG zur Durchführung des Gutachtenauftrages überlassenen Unterlagen unaufgefordert wieder zurückzugeben.

§ 4 Pflichten des AG

1. Der AG darf dem Sachverständigen keine Weisungen erteilen, die dessen tatsächliche Feststellungen oder das Ergebnis seines Gutachtens verfälschen können.
2. Der AG hat dafür Sorge zu tragen, dass dem Sachverständigen alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Auskünfte und Unterlagen (z.B. Rechnungen, Zeichnungen, Berechnungen, Schriftverkehr) unentgeltlich und rechtzeitig zugehen. Der Sachverständige ist von allen Vorgängen und Umständen, die erkennbar für die Erstattung des Gutachtens von Bedeutung sein können, rechtzeitig und ohne besondere Aufforderung in Kenntnis zu setzen.

§ 5 Schweigepflicht des Sachverständigen

1. Der Sachverständige unterliegt gemäß § 203 Abs. 2 Nr. 5 StGB einer mit Strafe bewehrten Schweigepflicht. Dementsprechend ist es ihm auch vertraglich untersagt, das Gutachten selbst oder Tatsachen oder Unterlagen, die ihm im Rahmen seiner gutachterlichen Tätigkeit anvertraut worden oder sonst bekannt geworden sind, unbefugt zu offenbaren, weiterzugeben oder auszunutzen. Die Pflicht zur Verschwiegenheit umfasst alle nicht offenkundigen Tatsachen und gilt über die Dauer des Auftragsverhältnisses hinaus.
2. Diese Schweigepflicht gilt auch für alle im Betrieb des Sachverständigen mitarbeitenden Personen. Der Sachverständige hat dafür zu sorgen, dass die Schweigepflicht von den genannten Personen eingehalten wird.
3. Der Sachverständige ist zur Offenbarung, Weitergabe oder eigenen Verwendung der bei der Gutachtenerstattung erlangten Kenntnis befugt, wenn er aufgrund von gesetzlichen Vorschriften dazu verpflichtet ist oder sein Auftraggeber ihn ausdrücklich und schriftlich von der Schweigepflicht entbindet.
4. Ist keine anderslautende Vereinbarung getroffen worden, ist es dem Sachverständigen gestattet, offenkundige Tatsachen des Auftragsverhältnisses sowie den Namen des Auftraggebers als Referenz an Dritte weiterzugeben.

§ 6 Urheberrechtsschutz

1. Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht.
2. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist.
3. Eine darüberhinausgehende Weitergabe des Gutachtens an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem AG nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet.
4. Eine Veröffentlichung des Gutachtens bedarf in jedem Falle der Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

§ 7 Honorar

1. Der Sachverständige hat Anspruch auf Zahlung einer Vergütung. Die Höhe der Vergütung richtet sich nach dem Auftrag.
2. Daneben können Nebenkosten und Auslagen in tatsächlich anfallender (gegen entsprechenden Nachweis) oder vereinbarter Höhe (ohne Nachweis) verlangt werden.
3. Das Honorar sowie die jeweils angefallenen Nebenkosten verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

§ 8 Zahlung - Zahlungsverzug

1. Das vereinbarte Honorar wird mit Zugang des Gutachtens beim AG fällig. Die postalische Übersendung des Gutachtens unter gleichzeitiger Einziehung der fälligen Vergütung durch Nachnahme ist zulässig.
2. Kommt der AG mit der Zahlung des Honorars in Verzug, so kann der Sachverständige nach Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurücktreten und/oder Schadensersatz gem. §§ 286 ff, 280 ff BGB wegen Nichterfüllung verlangen. Vorbehaltlich der Geltendmachung weiteren Schadens sind bei Zahlungsverzug Verzugszinsen

nach Maßgabe von § 288 I BGB zu entrichten. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Verzugs Schadens bleibt vorbehalten.

3. Zahlt der AG einen vereinbarten Vorschuss oder eine vereinbarte Rate trotz Fristsetzung unter Kündigungsandrohung nicht, so ist der Sachverständige berechtigt vom Vertrag zurückzutreten und das vereinbarte Honorar, jedoch unter Abzug ersparter Aufwendungen, zu verlangen. Sofern der AG im Einzelfall keinen höheren Anteil an ersparten Aufwendungen nachweist, wird dieser mit 40 % des Honorars für die vom Sachverständigen noch nicht erbrachten Leistungen vereinbart.
4. Erhält der Sachverständige Kenntnis von Umständen, die die Kreditwürdigkeit des AG gefährden, so ist er berechtigt, das gesamte Honorar unter Fristsetzung mit Kündigungsandrohung sofort fällig zu stellen.
5. Gegen Ansprüche des Sachverständigen kann der AG nur aufrechnen, wenn die Gegenforderung des AG unbestritten ist oder ein rechtskräftiger Titel vorliegt. Ein Zurückbehaltungsrecht kann der AG nur geltend machen, soweit es auf Ansprüchen aus dem abgeschlossenen Vertrag beruht.

§ 9 Fristüberschreitung

1. Die Frist zur Ablieferung des Gutachtens (vgl. § 3 Abs. 7) beginnt mit dem Werktag nach Vertragsabschlussdatum. Benötigt der Sachverständige für die Erstattung des Gutachtens Unterlagen des AG (vgl. § 4 Abs. 2) so verlängert sich die Ausführungsfrist um den Zeitraum bis zu ihrem Eingang beim AN, sofern der AG zu deren Beibringung verpflichtet ist, andernfalls um den Zeitraum von ihrer Anforderung durch den AN bis zum Eingang der Unterlagen. Ist die Zahlung eines Vorschusses vereinbart, so beginnt der Lauf der Frist erst nach Eingang der Unterlagen bzw. des Vorschusses. Die Frist verlängert sich ferner um den Zeitraum vom Zugang der Fristsetzung bis zur Zahlung gem. § 8 Zif. 4 oder Zif. 5.
2. Bei der Überschreitung des Ablieferungstermins kann der AG nur im Falle des Leistungsverzuges des Sachverständigen oder der vom Sachverständigen zu vertretenden Unmöglichkeit vom Vertrag zurücktreten oder Schadensersatz verlangen.
3. Der Sachverständige kommt nur in Verzug, wenn er die Lieferverzögerung des Gutachtens zu vertreten hat. Bei nicht zu vertretenden Lieferhindernissen wie beispielsweise Fälle höherer Gewalt oder Krankheit tritt Lieferverzug nicht ein. Die Ablieferungsfrist verlängert sich um den Zeitraum, in dem das unverschuldete Leistungshindernis andauert. Der AG kann hieraus keine Schadensersatzansprüche herleiten. Wird durch solche Lieferhindernisse dem Sachverständigen die Erstattung des Gutachtens völlig unmöglich, so wird er von seinen Vertragspflichten frei. Auch in diesem Falle steht dem Auftraggeber ein Schadensersatzanspruch nicht zu.
4. Der AG kann neben Lieferung Verzugschadensersatz nur verlangen, wenn dem Sachverständigen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen wird.

§ 10 Kündigung

1. Auftraggeber und Sachverständiger können den Vertrag jederzeit aus wichtigem Grund fristlos kündigen. Die Kündigung ist schriftlich zu erklären.
2. Wichtige Gründe, die den Auftraggeber zur Kündigung berechtigen, sind u.a. ein Verstoß gegen die Pflichten zur objektiven, unabhängigen und unparteiischen Gutachtenerstattung.
3. Wichtige Gründe, die den Sachverständigen zur Kündigung berechtigen, sind u.a. Verweigerung der notwendigen Mitwirkung des AG; Versuch unzulässiger Einwirkung des AG auf den Sachverständigen, die das Ergebnis des Gutachtens verfälschen kann (vgl. § 4 Abs. 1); wenn der Sachverständige nach Auftragsannahme feststellt, dass ihm die zur Erledigung des Auftrages notwendige Sachkunde fehlt.
4. Im übrigen ist eine Kündigung des Vertrages ausgeschlossen.

5. Wird der Vertrag aus wichtigem Grund gekündigt, den der Sachverständige zu vertreten hat, so steht ihm eine Vergütung für die bis zum Zeitpunkt der Kündigung erbrachten Teilleistung nur insoweit zu, als diese für den AG objektiv verwendbar ist.
6. In allen anderen Fällen behält der Sachverständige den Anspruch auf das vertraglich vereinbarte Honorar, jedoch unter Abzug ersparter Aufwendungen. Sofern der Auftraggeber im Einzelfall keinen höheren Anteil an ersparten Aufwendungen nachweist, wird dieser mit 40% des Honorars für die vom Sachverständigen noch nicht erbrachten Leistungen vereinbart.

§ 11 Gewährleistung

1. Stellt der AG nach Ablieferung des Gutachtens einen Mangel fest, so hat er diesen dem Sachverständigen unverzüglich anzuzeigen, andernfalls erlöschen die Ansprüche auf Gewährleistung für diesen Mangel.
2. Ist das Gutachten mit einem Mangel behaftet, so stehen dem AG zunächst nur die Rechte auf Nacherfüllung innerhalb einer angemessenen Frist (Mangelbeseitigung oder Neuerstellung nach Wahl des Sachverständigen gem. §§ 635, 636 BGB) zu.
3. Kommt der Sachverständige seiner Verpflichtung zur Nacherfüllung nicht innerhalb der ihm gesetzten Frist nach, so kann der AG die Vergütung nach den Vorschriften des § 638 II bis IV BGB mindern.
4. Die Begrenzung der Gewährleistungsansprüche tritt in den Fällen des § 639 BGB (arglistiges Verschweigen eines Mangels oder Übernahme einer Garantie) nicht ein.
5. Gewährleistungsansprüche verjähren innerhalb von 1 Jahr ab dem Schluss des Jahres des Eingangs des Gutachtens beim AG, sofern sie nicht schon nach Ziffer. 1 dieser Vorschrift ausgeschlossen sind.

§ 12 Haftung

1. Der Sachverständige haftet für Schäden des AG - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben und für Schäden aus der Verletzung aus Leben, Körper und Gesundheit, sofern diese vorsätzlich oder fahrlässig herbeigeführt wurden. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen, sofern diese sich nicht aus Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ergeben. Dies gilt auch für Fälle der Nacherfüllung.
2. Die Rechte des AG aus Gewährleistung gemäß § 11 werden dadurch nicht berührt. Die Ansprüche wegen Lieferverzugs sind in § 9 abschließend geregelt.
3. Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach auf höchstens 20 % des ermittelten Wertes, jedoch maximal 200.000 Euro, begrenzt.

§ 13 Erfüllungsort und Gerichtsstand

1. Erfüllungsort ist Hamburg
2. Ist der AG Vollkaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, so ist Hamburg ausschließlicher Gerichtsstand:
3. Der gleiche Gerichtsstand wie in Ziffer 2 gilt, wenn der AG keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat, nach Vertragsabschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus dem Inland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort zum Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.



KLAUS WAGNER
CHARTERED SURVEYORS
BÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Gutachten

im Auftrag von

Exporo Investment GmbH
Sandtorkai 70
20457 Hamburg

über den Verkehrswert der Liegenschaft

Wohngebäude
Niedersachsenring 22 / Witzendorffstraße 7
30163 Hannover

Klaus Wagner MRICS, REV
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) DIN EN ISO/IEC 17024
Dipl. Sachverständiger (DIA), Immobilienökonom (ebs)

Büro für Immobilienbewertung
Domstraße 10
20095 Hamburg
Fon: +49 (0)40 2271 6752
www.wagner-immosv.de

Auftrag: 180188
Exemplar: digital

Inhalt

1. Zusammenfassung
2. Auftrag und Auftragsdurchführung
3. Zweck der Bewertung
4. Markt- und Standortanalyse
 - 4.1 Makrostandort
 - 4.2 Mikrostandort
 - 4.3 Marktanalyse
5. Beschreibung des Bewertungsobjekts
 - 5.1 Grundbucheintragung
 - 5.2 Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz
 - 5.3 Grundstücksbeschreibung
 - 5.4 Beschreibung der baulichen Anlagen
 - 5.4.1 Baujahr, Art, Zweckbestimmung
 - 5.4.2 Bau- und Zustandsbeschreibung
 - 5.4.3 Außenanlagen
 - 5.5 Mietvertragliche Situation
 - 5.6 Zusammenfassung
6. Flächenberechnung
7. Bewertungsgrundsätze
 - 7.1 Methodische Vorbemerkungen
 - 7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens
8. Wertermittlung
 - 8.1 Bodenwert
 - 8.1.1 Methodische Vorbemerkungen
 - 8.1.2 Bodenwertermittlung

8.2 Ertragswert

8.2.1 Methodische Vorbemerkungen

8.2.2 Marktüblich erzielbare Erträge

8.2.3 Bewirtschaftungskosten

8.2.4 Liegenschaftszinssatz

8.2.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

8.2.6 Barwertfaktor

8.2.7 Ertragswertermittlung

8.2.8 Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.3 Verkehrswert

9. Schlussbemerkung

Anlagen

(1) Fotodokumentation

(2) Flurkarte

(3) Mieterliste

(4) Auftragsbedingungen

1. Zusammenfassung

Die Exporo Investment GmbH ist mit dem Vertrieb von Anteilen an der Exporo Hannover Berlin GmbH, einer 100%-igen Tochter der Exporo AG beauftragt. Die Exporo Hannover Berlin GmbH hat die Immobilie Angabe gemäß zu einem Kaufpreis von € 4.400.000 erworben. Für die Prospektierung ist der Verkehrswert (Marktwert) der Immobilie gem. § 194 BauGB zu ermitteln.

Auf der zu bewertenden Liegenschaft befinden sich zwei im Jahr 1957 vier- und fünf-geschossig errichtete, miteinander verbundene Mehrfamilienhäuser mit insg. 24 Wohnungen.

Die Wohnfläche beträgt gemäß Mieterliste insgesamt ca. 1.451 m²; zum Objekt zählen zudem fünf Garagenstellplätze auf dem benachbarten Grundstück.

Adresse:	Niedersachsenring 22 / Witzendorffstr. 7, 30163 Hannover
Wertrelevante Nutzung:	Wohnen
Planungsrecht:	§34 BauGB
Grundstücksqualität:	baureifes Land
Art und Maß der baulichen Nutzung:	Wohngebiet
Erschließungs- zustand:	erschließungsbeitragsfrei (ebf) kostenerstattungsbeitragsfrei
Grundstücksgröße:	1.578 m ²
Bodenwert:	330 €/m ² bzw. rd. € 521.000
Baujahr:	1957 (fiktiv 1989)
Restnutzungsdauer:	40 Jahre
Liegenschafts- zinssatz:	2,2 %
Nutz- bzw. Mietflä- che:	1.451 m ²
Wertermittlungs- stichtag:	25. Juli 2019 (Tag der Besichtigung)
Jahresrohertrag:	rd. € 194.500
Verkehrswert:	€ 4.550.000

2. Auftrag und Auftragsdurchführung

Die Exporo Hannover Berlin GmbH, vertreten durch die Exporo Investment GmbH und vertreten durch Herrn Thomas Stadler, hat mich beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB über das Objekt Niedersachsenring 22 / Witzendorffstr. 7 in 30163 Hannover zu erstellen.

Zur Anfertigung meines Gutachtens wurden mir von der Auftraggeberin folgende Unterlagen und Informationen übergeben:

- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Hannover vom 09.08.2018
- Liegenschaftskarte vom 22.02.2018
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.02.2018
- Mieterliste mit Mietflächen, Stand 17.07.2019
- Grundrisse ohne Datum und vom 21.07.2019
- Baubeschreibung vom 20.05.2019 zur energetischen Sanierung und Renovierung

Ich gehe davon aus, dass die gegebenen Erläuterungen und Auskünfte, die für die Erstellung des Gutachtens von Bedeutung sind, vollständig und richtig erteilt wurden.

Ferner habe ich folgende eigene Erkundigungen eingeholt:

- Informationen über den Grundstücksmarkt in Hannover vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- Informationen über Mietpreise für vergleichbaren Wohn- und Gewerberaum von verschiedenen, in Hannover etablierten Marktteilnehmern und von der Onlinedatenbank „OnGeo“
- Onlineauskunft der Stadt Hannover über bestehendes Planungs- und Baurecht
- Allgemeine Informationen der Statistikstelle der Landeshauptstadt Hannover und vom Statistischen Landesamt
- Informationen vom Bundesamt für Statistik
- Allgemeine Recherchen im Internet

Eine Besichtigung des Bewertungsobjekts habe ich am 25. Juli 2019 in Begleitung von Herrn Krasemann, dem Objektverantwortlichen der Hausverwaltung, vorgenommen. Besichtigt habe ich neben den Außenflächen und allgemeinen Gebäudeanlagen (Keller, Dach, Gemeinschaftsflächen) beispielhaft eine aktuell noch unsanierte Wohnung im 2. OG rechts im Objekt Witzendorffstr. 7 sowie eine bereits sanierte im EG rechts im Objekt Niedersachsenring 22.

Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 25. Juli 2019 (Tag der Objektbe-sichtigung).

Es wurden von mir keine Bodenuntersuchungen in Hinblick auf mögliche Kontaminations- und andere sich aus der Beschaffenheit des Bodens ergebende Risiken vorgenommen. Meinem Gutachten liegen darüber hinaus keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zu Grunde.

Für die Durchführung dieses Auftrags und meine Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die in der Anlage beigefügten Auftragsbedingungen maßgebend.

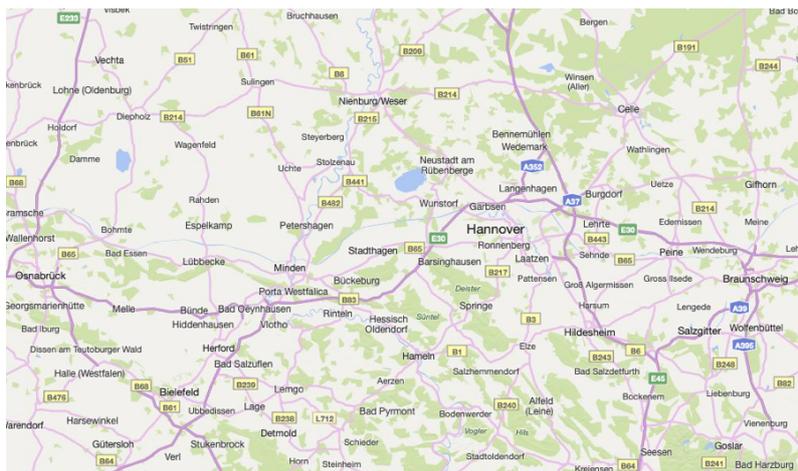
3. Zweck der Bewertung

Die Exporo Investment GmbH ist mit dem Vertrieb von Anteilen an der Exporo Hannover Berlin GmbH, einer 100%-igen Tochter der Exporo AG beauftragt. Die Exporo Hannover Berlin GmbH hat die Immobilie Angabe gemäß zu einem Kaufpreis von € 4.400.000 erworben. Für die Prospektierung ist der Verkehrswert (Marktwert) der Immobilie gem. § 194 BauGB zu ermitteln.

4. Markt- und Standortanalyse

4.1 Makrostandort

Hannover ist die Landeshauptstadt von Niedersachsen und liegt zwischen Wolfsburg und Minden im Leinetal. Die Stadt bildet zusammen mit dem umgebenden Landkreis als Kommunalverband die „Region Hannover“. Diese zählt zur sog. Metropolregion Hannover – Braunschweig – Göttingen – Wolfsburg und stellt einen wichtigen Wirtschaftsstandort dar.



www.openstreetmap.de

Vor allem aus den Bereichen Automobilherstellung samt Zulieferbetrieben, der Lebensmittelindustrie, Energiedienstleistungen und dem Banken-, Finanz- und Versicherungswesen sind namhafte Unternehmen (Continental AG, VW Nutzfahrzeuge, Bahlsen, Harry Brot, Nord/LB, Hannoversche, TUI) angesiedelt. Aber auch die Hochschulen und Kliniken sind wichtige Arbeitgeber in der Region.

Hannover ist zudem international bedeutsame Messestadt (Hannover Industrie Messe, Cebit etc.) und Universitäts- bzw. (Fach-) Hochschulstandort.

Das Stadtgebiet umfasst 20.415 ha, wovon gut 35 % bebaut sind.¹

Verkehrsanbindung

Hannover stellt aufgrund seiner Topographie und räumlichen Lage einen Verkehrsknotenpunkt dar, wo sich Nord-Süd- sowie Ost-West-führende Schienen- und Straßenwege kreuzen.

Dem entsprechend weist die Stadt eine sehr gute Erreichbarkeit sowohl für den Individualverkehr als auch für öffentliche Verkehrsmittel auf. Die überregionale Anbindung erfolgt über die

¹ Vgl. Statistikstelle der Landeshauptstadt Hannover: Stadtfläche der Landeshauptstadt Hannover in Zahlen (Stand: 1. Januar 2018)

Bundesautobahnen A2 und A7 sowie diverse Bundes- und Landesstraßen, die wie die L190 teils das Stadtgebiet queren.

Überdies wurde Hannover nach den gravierenden Zerstörungen im 2. Weltkrieg aufgrund seiner wirtschaftlichen wie infrastrukturellen Bedeutung im Rahmen des Wiederaufbaus als autogerechte Stadt mit innerstädtischen Schnellwegen und den Zentrumsbereich entlastenden Ringstraßen konzipiert.

Der ÖPNV erfolgt in Hannover, das dem Verkehrsverbund Großraum-Verkehr Hannover (GVH) angehört, mittels Stadtbahn (Straßen- und U-Bahnen), S-Bahn und diverser Buslinien.

Über den Hbf. Hannover (Eisenbahnknotenpunkt) ist auch der Anschluss an das überregionale Fernverkehrsnetz der Deutsche Bahn umfassend gewährleistet.

Hannover verfügt in der nördlichen Stadtrandlage Langenhagen über einen internationalen Flughafen mit einem Passagieraufkommen von knapp 5,9 Mio. PAX in 2017², der insbesondere für den Messestandort von Bedeutung ist.

Die Wasserwege-Anbindung über den Mittellandkanal sowie Stichkanäle und die Leine macht Hannover mit vier Häfen zu einem der wichtigsten Binnenhafenstandorte Norddeutschlands.

Die Entfernung zu wichtigen Städten zeigt die folgende Tabelle:

Stadt	Entfernung, rd.
Berlin	285 km
Bielefeld	90 km
Braunschweig	68 km
Celle	41 km
Göttingen	120 km
Hamburg	150 km

Bevölkerungsentwicklung

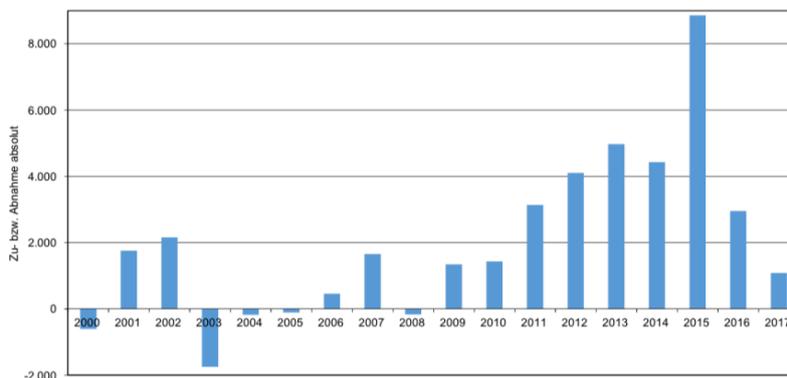
Die Stadt Hannover hatte zum Jahresende 2018 gut 545.000 Einwohner (Hauptwohnsitz).³ Allein im Zeitraum 2012 bis Ende 2017 war ein Bevölkerungswachstum von 4,3 % auf knapp 542.000 Einwohner zu verzeichnen.⁴

²Hannover Airport: Zahlen, Daten, Fakten (homepage)

³ Statistikkstelle der Landeshauptstadt Hannover: Hannover in Zahlen (Stand Sep. 2019)

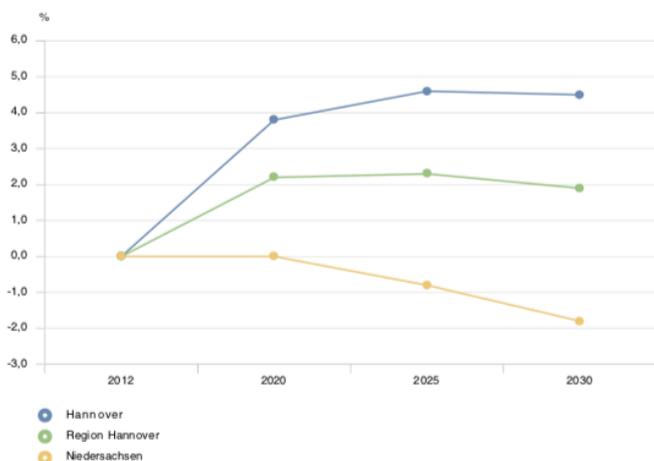
⁴ Statistische Berichte der Landeshauptstadt Hannover: „Strukturdaten der Stadtteile und Stadtbezirke 2018“

Jährliche Veränderung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in der Landeshauptstadt Hannover seit dem Jahr 2000



Die Bevölkerungsprognose geht von einem weiteren Wachstum bis 2030 um ca. 4,5% aus (im Vergleich Niedersachsen: -1,9%).⁵

Prognose zur Bevölkerungsentwicklung bis 2030



Aufgrund des positiven Wanderungssaldos, an dem insbesondere die Bildungswanderung Anteil hat, zeigt sich der demographische Wandel bislang insofern nicht durch rückläufige Einwohnerzahlen. Mit rd. 66% stellen Einwohner im erwerbstätigen Alter (hier: 18- bis unter 65-Jährige) die Hauptaltersgruppe in Hannover dar.⁶

Sozialversicherungspflicht

Mit Stichtag 30.06.2018 waren in Hannover ca. 208.000 Personen (Wohnort) sozialversicherungspflichtig beschäftigt bzw. knapp 325.000 mit Arbeitsort. Das positive Pendlersaldo beläuft sich dabei auf über 116.000 Arbeitnehmer. In der Stadt gibt es knapp 15.000 Betriebe mit sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen.⁷

⁵ Demographie-Bericht Hannover der Bertelsmann-Stiftung

⁶ Statistische Berichte der Landeshauptstadt Hannover: „Strukturdaten der Stadtteile und Stadtbezirke 2018“

⁷ vgl. Statistiken der Bundesagentur für Arbeit: Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stand 30.06.2018)

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote in der Region Hannover betrug mit Stand 31.12.2018 rd. 6,2 %, wobei ca. 38.930 Personen arbeitslos gemeldet waren. Die Quote ist in den vergangenen Jahren deutlich gesunken (Dez. 2017: 6,8 %; Dez. 2016: 7,0 %) und nahm insofern einen ähnlichen Verlauf wie im übrigen Bundesgebiet. Dennoch liegt sie weiterhin gravierend über der Arbeitslosenquote von Niedersachsen (Dez. 2018: 5,0 %) und der Bundesrepublik (Dez. 2018: 4,9 %).⁸

Kaufkraftkennziffer

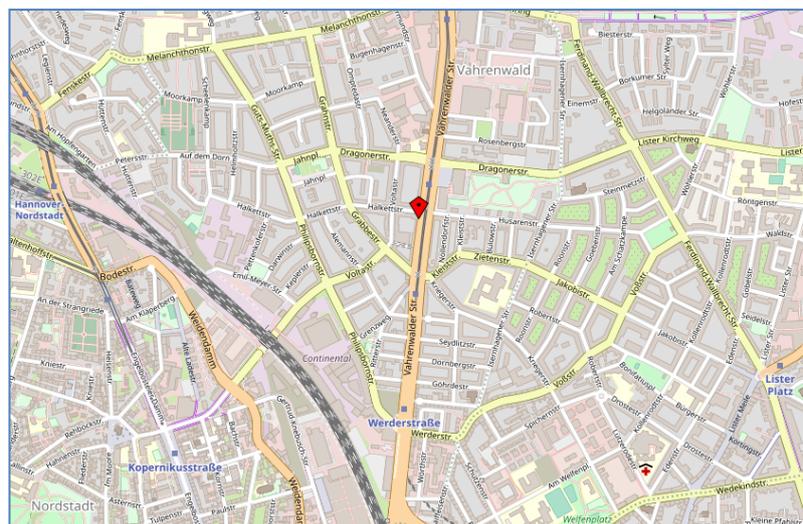
Die Kaufkraftkennziffer stellt den wichtigsten Indikator für das Konsumpotenzial der in der jeweiligen Region lebenden Bevölkerung dar. Mit einer Kaufkraftkennziffer von 102,3 in 2019 liegt die Region Hannover deutlich über der Niedersachsens (96,9) und leicht über dem Bundesdurchschnitt (100).⁹

Die Einzelhandels-Zentralitätskennziffer beträgt für Hannover 124,4 (Stand 2018; Bund = 100) und markiert die große Bedeutung der Stadt als Einzelhandelsstandort für die Region.¹⁰

4.2 Mikrostandort

Ortslage

Die Liegenschaft Niedersachsenring 22 / Witzendorffstr. 7 befindet sich nördlich des Stadtzentrums Hannovers (Stadtbezirk 01 Mitte) gelegenen Stadtteil Vahrenwald, der zusammen mit dem östlich angrenzenden List den Stadtbezirk 02 Vahrenwald-List bildet.



www.openstreetmap.de

⁸ vgl. Statistiken der Bundesagentur für Arbeit

⁹ vgl. MB-Research: Kaufkraft 2019 Deutschland

¹⁰ vgl. comfort Städtereport Berlin, April 2019

Vahrenwald-List ist der mit großem Abstand bevölkerungsreichste Stadtbezirk Hannovers (70.720 Einwohner) und verzeichnet auch die höchste Einwohnerdichte (86 E/ha) Hannovers (\emptyset 27 E/ha).¹¹

Vahrenwald, dessen Zentrum der Vahrenwalder Platz ca. 1km südlich des Bewertungsobjektes darstellt, grenzt im Westen an den Bezirk Nord mit seinen gewerblich geprägten Stadtteilen Nordstadt und Hainholz. Im Süden wird Vahrenwald durch den Hauptbahnhof, im Norden durch den Mittellandkanal eingefasst.

Verkehrliche Situation

Das Grundstück liegt am Niedersachsenring, der Bestandteil der sog. Cityring-Anlage ist und eine Hauptverkehrsachse Hannovers darstellt. Im Objektbereich ist die Straße mehrspurig ausgebaut, Stellplätze stehen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Auch über die kreuzende Vahrenwalder Straße ist das Bewertungsobjekt sehr gut für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Die Ost-West verlaufende Autobahn A2 (Oberhausen – Berliner Ring) ist über die Anschlussstelle Langenhagen in ca. 3,1 km Entfernung schnell zu erreichen und auch die A7 (Nord-Süd-Strecke Ellund - Füssen) kann bei Altwarmbüchen in ca. 13 km noch bequem angefahren werden.

Eine Alternative stellen der ÖPNV wie auch der Fernverkehr der Deutsche Bahn dar. Der DB-Hauptbahnhof Hannover ist rd. 3 km entfernt und kann ab U-Bhf. Niedersachsenring innerhalb von 11 Minuten (vier Stationen) erreicht werden. Die U-Bahnstation (Linien 1+2) liegt rd. 250 m vom Bewertungsobjekt entfernt und ist sehr gut fußläufig erreichbar. Direkt gegenüber des Bewertungsobjektes befindet sich zudem eine Bushaltestelle der Linie 121, die im 10-Minuten-Takt zwischen Hannover Haltenhoffstr. und Altenbekener Str. verkehrt. Die Anbindung an das Zentrum Hannovers und das übrige Stadtgebiet mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut einzuschätzen.

Nahversorgung

Die Nahversorgungssituation ist aufgrund des Einzelhandelsangebotes im unmittelbaren Umfeld als gut zu bewerten. Insbesondere im Kreuzungsbereich Vahrenwalder Straße / Niedersachsenring, aber auch in dessen weiterem Verlauf sind meist großflächige Lebensmittler und Discounter ansässig, darüber hinaus Dienstleister und gastronomische Einrichtungen. Auch am zentralen Vahrenwalder Platz in ca. 1 km Entfernung finden sich diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf

¹¹ Statistische Berichte der Landeshauptstadt Hannover: „Strukturdaten der Stadtteile und Stadtbezirke 2018“

(Lebensmitteldiscounter, Bäckerei, Drogerie, Textiler) und Dienstleistungen (Banken, Friseur, Reinigung), zudem gastronomisches Angebot (Imbiss, Café).

Umfassend ergänzt wird die Auswahl in der gut 3 km südlich gelegenen innerstädtischen Fußgängerzone, z.B. am Kröpcke Platz mit seinem vielseitigen Einzelhandelsangebot. Dorthin gelangt man bspw. ab U-Bahnhof Niedersachsenring innerhalb von 15 Minuten.

Umgebungsbebauung

Das Umfeld des Bewertungsobjektes ist durch Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise geprägt, die sich auch im weiteren Umfeld fortsetzt – nördlich teils in aufgelockerter Bauweise. Im Weiteren schließen diverse Kleingartenanlagen an, die sich bis zum Mittellandkanal ziehen.

Zudem finden sich benachbart großflächige Einzelhandelseinrichtungen (Penny, Rewe, Marktkauf), gastronomische und sonstige gewerbliche Nutzungen sowie Tankstellen.

Südlich liegt das Gelände des ehemaligen Stadtbahn-Betriebshofs, dessen 15.700 m² vom B-Plan 1819 „Vahrenwalder Anger“ (Inkraftgetreten Nov 2016) erfasst werden und für eine künftige wohnwirtschaftliche Entwicklung vorgesehen sind (WA; GRZ 0,3; IV + V). Daran westlich angrenzend befindet sich der noch aktive ÜSTRA Omnibus-Betriebshof an der Vahrenwalder Straße.

Großflächige bzw. zusammenhängende Gewerbeansiedlungen sind zudem ca. 850 m nördlich im Bereich zwischen Flensburger Straße und Mittellandkanal sowie rd. 1,4 km südwestlich auf dem Gewerbeareal der Continental AG und der ContiTech AG zwischen Philipsbornstraße und Bahngleisen zu verzeichnen. In diesem Bereich finden sich entlang der Vahrenwalder Straße zudem das Technologiezentrum Hannover und größere Bürogebäude.

Beeinträchtigungen

Es wurden keine wertrelevanten Beeinträchtigungen während der Ortsbesichtigung festgestellt.

4.3 Marktanalyse

Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Hannover umfasst einen Bestand von insg. etwa 67.800 Wohngebäuden mit einem Angebot von knapp 297.000 Wohneinheiten und rd. 22,89 Mio. m² Wohnfläche.¹²

¹² Statistikstelle der Landeshauptstadt Hannover: Hannover in Zahlen Wohnen 2018

Gebäude und Wohnungen in Hannover am 31. Dezember 2017¹³

Wohngebäude insgesamt		67.623
darunter 1- und 2-Familienhäuser		40.095
Wohnungen insgesamt		295.357
davon:		
	mit 1 und 2 Räumen	43.568
	mit 3 und 4 Räumen	179.509
	mit 5 und mehr Räumen	72.280
Wohnfläche in Wohnungen (1.000 m ²)		22.235
Wohnfläche je Einwohner (m²)		41,9

Etwa 27,5% der Wohnungen im Stadtgebiet entfallen auf Altbauten mit Baujahr vor 1950 (Vahrenwald-List rd. 38,5 %), ca. 12,6% der Wohneinheiten befinden sich in ab 1990 errichteten Gebäuden (Vahrenwald-List rd. 7,4 %).

In Hannover bestehen mehr als 54% der Privathaushalte aus Einpersonenhaushalten (Vahrenwald-List 59 %).

Der Wohnungsmarkt Hannovers ist nach wie vor von einem starken Nachfrageüberhang geprägt, so dass teils deutliche Mietpreissteigerungen zu verzeichnen waren und sind. Diese unterliegen nunmehr für den Geltungszeitraum 01.12.2016 - 30.11.2021 einer Regulierung in Form einer für Hannover auf 15 % abgesenkten Kappungsgrenze und Anwendung der Mietpreisbremse.

Die Stadt Hannover hat einen qualifizierten Mietspiegel mit Stand 2019¹⁴ erstellt. Dieser ist Basis für Neuvermietungskonditionen (Mietpreisbremse) wie auch Mieterhöhungen bei Bestandsmietern (Kappungsgrenze 15 %, max. Ansatz ortsüblicher Vergleichsmiete).

¹³ Statistikstelle der Landeshauptstadt Hannover: Hannover in Zahlen Wohnen 2017

¹⁴ Landeshauptstadt Hannover Mietspiegel 2019 (Hrsg. Region Hannover, FB Soziales)

durch eine OnGeo-Auswertung für den Zeitraum Oktober 2018 bis März 2019 verdeutlicht:

Es zeigt sich -wie schon für Hannover allgemein- eine stark überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen (Index 180) bei einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 10,67 €/m²/Monat (600 m-Umkreis: 9,66 €/m²/M.; Index 221).

Die Spannen, in der sich die Angebotsmieten bewegen, sind abhängig von konkreter Adresse, Lage der Wohnung im Mietobjekt, von Baujahr und Sanierungszustand sowie Ausstattungsqualität.

Nachfolgend werden Spanne und durchschnittliche Angebotsmiete für unterschiedliche Wohnungsgrößen im 300m-Umkreis dargestellt:

Größe	Angebote im 300m-Umkreis Niedersachsenring 22		
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)
Alle Mietangebote	21	10,76 €	8,50 € - 12,10 €
davon Wohnungen	21 (100%)	10,76 €	8,50 € - 12,10 €
<=30 m ²	1 (4,8%)	25,45 €	-
>30 - 60 m ²	5 (23,8%)	9,65 €	8,93 € - 10,53 €
>60 - 90 m ²	12 (57,1%)	10,02 €	7,94 € - 12,10 €
>90 - 120 m ²	2 (9,5%)	11,71 €	11,39 € - 12,04 €
>120 - 160 m ²	1 (4,8%)	8,50 €	-
>160 m ²	-	-	-

Mit dem „Wohnungskonzept Hannover 2025“ hat die Stadt über eine Mietenregulierung hinaus Entlastungsmöglichkeiten für den Wohnungsmarkt dargelegt. Es werden Handlungsfelder zur Wohnraumschaffung definiert und geeignete Reserveflächen bzw. Baulücken identifiziert sowie die Konversion mittelfristig verfügbarer Areale geplant.

Ein Beispiel dafür ist das 15.700 m² große Gelände des ehemaligen ÜSTRA-Betriebshofes in Vahrenwald-List, das direkt südlich des Bewertungsobjektes liegt. Hierfür sieht der B-Plan 1819 „Vahrenwalder Anger“ die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vor (WA; GRZ 0,3; IV+V).

5. Beschreibung des Bewertungsobjekts

5.1 Grundbucheintragung

Bestandsverzeichnis

Ausweislich der Grundbuchabschrift vom 09.08.2018, welche ich auftragsgemäß meinem Gutachten zugrunde lege, ist das zu bewertende Grundstück beim Amtsgericht Hannover im Grundbuch von Vahrenwald mit Blatt 1171 wie folgt eingetragen:

Lfd. Nr. d. Grundstücke	Bis. lfd. Nr. d. Grundstücke	Flur/Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
3	1, 2	13/ 9/15	Hof- und Gebäudefläche Witzendorffstraße 7 und Niedersachsenring 22	1.578

Abteilung I

Eigentümer ist gem. Abteilung I der Grundbuchabschrift die Rudi Krötz GmbH, Forchheim (Register: AG Bamberg HRB 8973). Aufgelassen am 12.03.2018 und eingetragen am 08.08.2018.

Abteilung II

Keine Eintragungen.

Abteilung III

Einträge in Abteilung III sind nicht wertrelevant und bleiben aus diesem Grund für meine Bewertung unberücksichtigt.

5.2 Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz

Baulasten

Ausweislich der mir vorliegenden Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.02.2018, welche ich auftragsgemäß meinem Gutachten zugrunde lege, sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Sinne §81 NBauO eingetragen.

Altlasten

Zu dem Objekt liegen keine Auskünfte aus dem Altlastenverzeichnis vor; auftragsgemäß unterstelle ich im Rahmen meiner Bewertung einen altlastenfreien d.h. nicht verunreinigten Boden. Ferner waren im Rahmen der Besichtigung auch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück festzustellen. Eine Einsicht ins Altlastenkataster wurde meinerseits nicht vorgenommen.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist gemäß Auskunft vom 08.02.2018 des Baudezernates der Landeshauptstadt Hannover nicht im Verzeichnis der Kulturdenkmale nach §4 NDSchG eingetragen.

5.3 Grundstücksbeschreibung

Das der Bewertung zugrundeliegende und bebaute Grundstück besteht aus dem Flurstück 9/15 der Flur 13, Gemarkung Vahrenwald. Das Grundstück erstreckt sich entlang des Niedersachsenrings in Ecklage zur Witzendorffstraße und ist 1.578m² groß. Es verfügt über einen rückwärtigen Gartenanteil, von dem aus auch die zugehörigen Garagengebäude auf einem benachbarten Grundstück zugänglich sind.

5.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Folgende Beschreibung erfolgt auf Basis der im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse. Die Ausführungen beziehen sich auf dominante Merkmale der Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen.

5.4.1 Baujahr, Art und Zweckbestimmung

Auf der zu bewertenden Liegenschaft befinden sich zwei im Jahr 1957 massiv errichtete und miteinander verbundene Wohngebäude, die zusammen 24 Wohneinheiten mit insg. rund 1.451 m² Mietfläche umfassen. Zu den Wohnungen gehören Balkone. Der Gebäudekomplex ist voll unterkellert und verfügt oberirdisch über 4- bzw. 5-Geschosse.

Auftragsgemäß wird in den weiteren Betrachtungen von der vorgelegten Mieterliste mit insgesamt 1.451,42 m² Mietfläche ausgegangen.

Die fünf objektzugehörigen Garagenstellplätze befinden sich auf dem Nachbargrundstück und sind durch eine Pforte ab Gartengrenze zugänglich. Die Grün-/Freifläche befindet sich im straßenabgewandten Bereich hinter den Gebäuden.

5.4.2 Bau- und Zustandsbeschreibung

Außenwände	Mauerwerk verputzt und gestrichen; Klinkersockel; Wärmedämmverbund-Fassade;
Dach	Satteldach geziegelt, ungedämmt (Zwischensparrendämmung geplant/in Vorbereitung);
Fenster und Außentüren	Kunststofffenster, Isolierverglasung; Außentüren aus Glas/Aluminium mit Klingel- und Briefkastenanlage;
Innenwände und Türen	Massiv- und Leichtbauwände, teils verputzt, überwiegend tapeziert; Holz-Wohnungstüren;
Fußböden	In den Wohnungen Laminat oder PVC-Belag; Küchen mit Fliesenspiegel und -boden, teils mit PVC; Fliesenbelag in den Bädern; Balkone gefliest; Hausflure und Treppenhäuser mit Terrazzofliesen;
Sanitäreinrichtungen	Boden und Wände türhoch gefliest;
Heizung	Gaseinzelthermen für Heizungs- und Warmwasserversorgung in den Wohnungen;
Zustand allgemein	Das Objekt ist gepflegt, gut instandgehalten und wurde in 2018/19 renoviert, in Teilbereichen auch saniert und energetisch modernisiert. Ferner verweise ich auf die Einschätzung der DEKRA vom 29.07.2019 zu erforderlichen CapEx-Maßnahmen,

die sich demgemäß auf insg. rund € 196.000 innerhalb der nächsten 10 Jahre belaufen und überwiegend aus Konstruktionsmaßnahmen und Innenausbau resultieren.

5.4.3 Außenanlagen

Die Liegenschaft verfügt über eine hinter den Gebäuden befindliche, straßenabgewandte Frei- und Grünfläche mit Busch- und Baumbestand. Insgesamt mit einem Metallzaun umfriedet, findet sich im hinteren Grundstücksteil eine Gartenpforte, durch die die zugehörigen Garagengebäude auf einem benachbarten Grundstück zugänglich sind.

Vor dem Wohngebäude Witzendorffstr. 7 sind straßenbegleitend Rasenflächen, vor dem Niedersachsenring 22 überwiegend versiegelte Bereiche samt Müllstandsplatz.

5.5 Mietvertragliche Situation

Zum Bewertungsstichtag war von den 24 Mieteinheiten eine vakant, die übrigen Wohnungen und auch fünf Garagenstellplätze vermietet.

Gemäß Mieterliste vom 17.07.2019 (Anlage 3) betragen die vertraglich vereinbarten Monatsmieten im Objekt durchschnittlich 7,52 €/m²-Wohnfläche (Leerstand inkludiert) bei einer deutlichen Spanne von 5,28 €/m² bis 13,16 €/m².

Die Stellplätze sind zu durchschnittlich 60 €/Monat vermietet, wobei die Spanne von 43 € bis 80 € reicht.

Nachdem der Wohnkomplex einer wohnwerterhöhenden Renovierung und auch energetischen Modernisierung unterzogen wurde, lege ich meiner Bewertung statt oben genannter Ansätze die nachhaltig zu erzielenden, marktüblichen Mieten zugrunde (vgl. 8.2.2). Diese erachte ich je nach Wohnungsgröße in Höhe von 10 €/m² bzw. 10,50 €/m² bei Wohnungen mit einer Größe von über 60 m² für angemessen. Für die Garagenstellplätze erachte ich 80 € als marktüblichen Mietansatz.

Den Bestandsmietern wurde im Rahmen der Ankündigung des Modernisierungsvorhabens (Juni 2018) bereits eine Mieterhöhung durch Modernisierungsumlage avisiert.

5.6 Zusammenfassung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohngebäude mit 24 Mieteinheiten in gepflegtem, renovierten und teils saniertem Zustand. 2018/2019 wurde eine energetische Modernisierung an Fassaden, Fenstern und Heizungsanlage umgesetzt. Die Dämmung des Daches mittels Zwischensparrendämmung steht Angabe gemäß kurz bevor.

6. Flächenberechnung

Zum Objekt liegen alte Grundrisspläne ohne Datum und neuere aus Juni 2019 vor, die im Rahmen des Renovierungs- bzw. Sanierungsvorhaben erstellt wurden. Zudem wurde eine Mieter- und Mietflächenliste mit Stand 17.07.2019 zur Verfügung gestellt. Mittels der erhaltenen Unterlagen sowie den Erkenntnissen aus der Besichtigung habe ich die Flächengrößen plausibilisiert. Ein eigenes Aufmaß ist nicht durchgeführt worden.

Auftragsgemäß lege ich meiner Bewertung die Flächen aus der Mieterliste (Anlage 3) zugrunde.

Mietflächenaufstellung			
Lfd. Nr.	Nutzungsart	Lage	Mietfläche (Nutzfläche)
1	Wohnen	Witzendorff EG links	63,00 m ²
2	Wohnen	Witzendorff EG rechts hinten	36,00 m ²
3	Wohnen	Witzendorff EG rechts	51,00 m ²
4	Wohnen	Witzendorff 1.OG links	75,00 m ²
5	Wohnen	Witzendorff 1.OG recht hinten	38,00 m ²
6	Wohnen	Witzendorff 1.OG rechts	52,00 m ²
7	Wohnen	Witzendorff 2.OG links	75,00 m ²
8	Wohnen	Witzendorff 2.OG rechts hinten	38,00 m ²
9	Wohnen	Witzendorff 2.OG rechts	52,00 m ²
10	Wohnen	Witzendorff 3.OG rechts hinten	38,00 m ²
11	Wohnen	Witzendorff 3.OG rechts	52,00 m ²
12	Wohnen	Witzendorff 4.OG rechts hinten	38,00 m ²
13	Wohnen	Witzendorff 4.OG rechts	52,00 m ²
14	Wohnen	Nieders.ring EG links	66,00 m ²
15	Wohnen	Nieders.ring EG rechts hinten	71,12 m ²
16	Wohnen	Nieders.ring EG rechts	69,30 m ²
17	Wohnen	Nieders.ring 1.OG links	75,00 m ²
18	Wohnen	Nieders.ring 1.OG rechts hinten	72,00 m ²
19	Wohnen	Nieders.ring 1.OG rechts	72,00 m ²
20	Wohnen	Nieders.ring 2.OG links	75,00 m ²
21	Wohnen	Nieders.ring 2.OG rechts hinten	72,00 m ²
22	Wohnen	Nieders.ring 2.OG rechts	72,00 m ²
23	Wohnen	Nieders.ring 3.OG links	75,00 m ²
24	Wohnen	Nieders.ring 3.OG rechts	72,00 m ²
	Garagenstellplätze	Nachbargrundstück	5 Stk.
Gesamt:			1451,42 m²

7. Bewertungsgrundsätze

7.1 Methodische Vorbemerkungen

Verkehrswertdefinition

In § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert wird in Fachkreisen als „verobjektivierter Tauschwert“ bzw. „objektiver Wert“ bezeichnet. Er ist als wahrscheinlichster Verkaufspreis zum Bewertungsstichtag zu charakterisieren.

Rechtsgrundlagen

Die Verkehrswertermittlung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen unter Berücksichtigung der jeweiligen Änderungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Als weitere Rechts- und Verwaltungsgrundlagen, die bei der Verkehrswertermittlung von besonderer Bedeutung sind, seien hier ebenso unter Berücksichtigung der jeweiligen letzten Änderungen genannt:

- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- DIN 277/ 1987

Market Value

Die deutsche Definition des Verkehrswertes entspricht der international anerkannten Definition des „market value“ der *European Valuation Standards (EVS)* der *The European Group of Valuers's Assosiation (TEGoVA)* und stimmen ebenfalls mit den Bewertungsstandards der britischen *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)* überein.

7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahrensnormen

Die Ermittlung des Verkehrswertes kann gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 und den zu ihrer Anwendung erlassenen Wertermittlungsrichtlinien i.d.F. v. 1. März 2006 (WertR 2006) nach dem Vergleichswert- (§ 15 ImmoWertV), dem Ertragswert- (§§ 17 ff. ImmoWertV) oder dem Sachwertverfahren (§§ 21 ff. ImmoWertV) vorgenommen werden. Entscheidend für die Auswahl des Verfahrens sind die Umstände des Einzelfalls unter Berücksichtigung, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens wird der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet.

In der Praxis werden diese Bestimmungen in aller Regel wie folgt angewandt:

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird überwiegend für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken herangezogen, bei denen üblicherweise marktüblich erzielbare Erträge anfallen oder geschätzt werden können. Es wird daher insbesondere bei Mietgrundstücken, Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken angewandt.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird überwiegend für Grundstücke herangezogen, bei deren Nutzung es auf einen Ertrag nicht in erster Linie ankommt oder ein solcher nicht hinreichend genau bestimmt werden kann. Es wird daher insbesondere bei eigengenutzten Wohngrundstücken gewählt.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird überwiegend zur Ermittlung des Bodenwertes und des Wertes von Eigentumswohnungen (fallweise auch Einfamilienhäusern) herangezogen.

Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus. Die Teilnehmer des Immobilienmarktes bzw. ein potenzieller Käufer wird die zu bewertende Liegenschaft in erster Linie danach beurteilen, welcher Ertrag mit diesem Objekt erwirtschaftet werden kann. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert der Liegenschaft auf Grundlage des Ertragswertverfahrens festgestellt.

8. Wertermittlung

8.1 Bodenwert

8.1.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des Wertes des Grund und Bodens (Bodenwert) sind grundsätzlich Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke heranzuziehen. Neben oder anstelle dieser Kaufpreise können der Ermittlung des Bodenwertes gemäß Baugesetzbuch auch geeignete Bodenrichtwerte zugrunde gelegt werden (vgl. §§ 196 ff. BauGB). Der Bodenwert ist so zu ermitteln, als ob das Grundstück unbebaut wäre.

Wertbeeinflussende Merkmale sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Zu den wertbeeinflussenden Merkmalen gehören insbesondere die Lage des Grundstücks, die auf ihm ruhenden Rechte und Lasten, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Grundstückszuschnitt, der Erschließungszustand und die Bodenbeschaffenheit. Darüber hinaus können sich Wertminderungen auch ergeben aus der Belastung der Grundstücke durch wirtschaftlich/ technisch verbrauchte Substanz, aus einem Abbruchgebot oder anderen behördlichen Auflagen (z.B. Denkmalschutz).

8.1.2 Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Umgriff eines Bebauungsplanes. Hinsichtlich Nutzung und Maß der baulichen Nutzung ist das Grundstück nach § 34 BauGB bebaubar. Im Umfeld finden sich hauptsächlich mehrgeschossige Wohnungsbauten in geschlossener Bauweise und typischerweise mit 10-19 Wohneinheiten je Wohnblock.

Direkt nördlich des Bewertungsobjektes grenzt auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Niedersachsenrings ein reines Wohnbaugebiet mit einer GRZ von 0,3 und GFZ von 1,0 bei max. vier Vollgeschossen in geschlossener Bauweise an (B-Plan 257).

Westlich des Kreuzungsbereiches Niedersachsenring/ Vahrenwalder Straße beginnt das Geltungsgebiet von B-Plan 594, der ein Kerngebiet (MK; VI g) mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 3,0 ausweist.

Diese Festsetzungen bedingen die lagetypische Immobilienstruktur bzw. Eigenart des Standortes und entsprechend die bauliche Nutzung des Standortgemäß §34 BauGB.

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Es wird als baureifes Land charakterisiert.

Planungsrecht

Grundstücksqualität

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover weist für das Bewertungsobjekt mit Stichtag 31.12.2018 folgenden Bodenrichtwert aus:

- **330 €/m²** für Wohnbauflächen (Mehrfamilienhäuser)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine GFZ von 1,7. Die Bebauung innerhalb der Bodenrichtwertzone ist als ortstypisch anzusehen und wird meiner Bewertung zugrunde gelegt. Eine Anpassung erachte ich als nicht notwendig.

Bodenwert

Auf Grundlage der erläuterten Ansätze und Annahmen errechnet sich für das Bewertungsgrundstück folgender Bodenwert:

Bodenwertberechnung	
Bodenrichtwert:	330 €/m ²
Abgeleiteter Bodenwert:	330 €/m ²
Grundstücksgröße:	1,578 m ²
Zu-/Abschläge auf den BRW:	0,0%
angepasster Bodenrichtwert:	330 €/m ²
Bodenwert gesamt:	520.740 €/m²

In der Berechnung wird mit ungerundeten Werten gerechnet)

Der Bodenwert beträgt **rd. € 521.000**.

8.2 Ertragswert

8.2.1 Methodische Vorbemerkungen

Üblicherweise wird bei rein gewerblicher Nutzung, bei Misch- oder Mietwohnnutzung das Ertragswertverfahren angewandt.

Die Methode (beschrieben in den §§ 17 ff. ImmoWertV) gliedert sich in zwei Abschnitte. In die Bodenwertermittlung einerseits und in die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage andererseits. Für dessen Berechnung sind von den marktüblich erzielbaren Erträgen die Bewirtschaftungskosten (z.B.: Mietausfall, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten) abzuziehen. Von dem sich ergebenden Reinertrag des Grundstücks wird die Bodenwertverzinsung (Produkt aus Bodenwert und Liegenschaftszinssatz) abgezogen. Das Ergebnis stellt den Reinertragsanteil der baulichen Anlage dar. Durch Kapitalisieren dieses Reinertragsanteils der baulichen Anlage mit dem Gebäude-reinertragsvervielfältiger, welcher sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz ergibt, errechnet sich der Ertragswert der baulichen Anlage. Der Bodenwert und der Ertragswert der baulichen Anlage ergeben summiert den Ertragswert des Bewertungsobjektes. Abschließend erfolgt die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B.: Wertminderung für erforderliche Investitionen aus bspw. Baumängeln oder Bauschäden).

Die getrennte Ermittlung von Boden- und Gebäudewert wird als erforderlich erachtet, weil der Boden auf Dauer einen Ertrag im Sinne einer ewigen Rente abwirft, während Gebäude, die einem Alterungsprozess unterliegen, keinen dauerhaften Ertrag abwerfen können.

8.2.2 Marktüblich erzielbare Erträge

Meiner Bewertung habe ich die gem. Kaufvertrag zum 01.04.2020 garantierten Mieten in einer monatlichen Gesamthöhe von € 16.204,55 zugrunde gelegt. Die Gesamtsumme habe ich mit meinen Analysen und Recherchen zum Mietniveau in Hannover abgeglichen und halte diese für realistisch.

8.2.3 Bewirtschaftungskosten

Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um regelmäßig im Zusammenhang mit dem Grundstück anfallende Ausgaben wie Aufwendungen für die Verwaltung (Verwaltungskosten), für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks (Betriebskosten), für die Erhaltung der baulichen Anlagen (Instandhaltungskosten) sowie Kosten für den Ausgleich eventuell entstehenden Mietausfalls und Aufwand für Rechtsverfolgungen

Vorbemerkung

auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung (Mietausfallwagnis). Es sind nur solche Bewirtschaftungskosten zu erfassen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nachhaltig entstehen¹⁵. Abschreibung und Zinsen für Darlehen gehören nicht zu den Bewirtschaftungskosten. Diese Aufwendungen bzw. Ausgaben werden durch den Vielfältiger (Kapitalisierungsfaktor für den Reinertrag) berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten wie Heizung, Reinigung und Strom und ggf. weitere Kosten für zentral bestellte Service-Leistungen werden gewöhnlich in Form einer Nebenkostenabrechnung erhoben und auf den Mieter umgelegt. Dies gilt auch für vorliegenden Fall und wird deshalb in meiner Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist in Abhängigkeit der Bonität des/der Mieters/Mieter, der Mietvertragslaufzeit und des Wiedervermietungsrisikos anzusetzen. In der Fachliteratur¹⁶ wird bei Wohnimmobilien ein Satz von 2 % und bei gewerblich genutzten Immobilien ein Satz von 4 % des Jahresrohertrages empfohlen. Für meine Bewertung halte ich einen Ansatz von 2,0 % des Jahresrohertrages für angemessen.

Instandhaltung

In Anlage 1 zur ErtragswertR wird ein Ansatz für die laufende Instandhaltung für Wohnnutzung in Höhe von 11,00 €/m² (indexiert: 11,59 €/m²) empfohlen.

Bei gewerblicher Nutzung bspw. für Büro, Ladenlokale, Praxen o.ä. wird ein Ansatz von ebenfalls 100 % der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung genannt. Meinem Gutachten lege ich demzufolge insgesamt Instandhaltungskosten in Höhe von 11,59 €/m² für zugrunde.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten können nur bei gewerblicher Nutzung auf den Mieter umgelegt werden. Meiner Bewertung lege ich Verwaltungskosten in Höhe von 4,5 % des marktüblichen Rohertrags zugrunde. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht dies rd. € 8.750. Werden in Anlehnung an §26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV je (Wohn)Einheit € 353,09 p.a. (indexiert) unterstellt, ergäben sich rd. € 8.475.

8.2.4 Liegenschaftszinssatz

Vorbemerkung

Die Verzinsung des Bodenwertes und die Ermittlung des Gebäudeertragswertes erfolgt auf der Grundlage des

¹⁵ vgl. § 19 ImmoWertV

¹⁶ vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, S. 1803

Liegenschaftszinssatzes¹⁷. Dieser lässt sich aus mehreren verschiedenen Faktoren wie z.B. der Eigenkapitalrendite, Anteile und Konditionen der Fremdmittel und Ertragsänderungen aus dem Objekt ableiten. Er bestimmt sich nach der Art der baulichen Anlagen und nach der Lage des Grundstücks. Auch wenn sich der Liegenschaftszinssatz aus einer Vielzahl von Faktoren zusammensetzt, haben Untersuchungen gezeigt, dass er auf Schwankungen einzelner Größen – beispielsweise des Kapitalmarktzinses – relativ unempfindlich reagiert¹⁸. Dies beruht u.a. darauf, dass Immobilieninvestitionen aufgrund ihres langfristigen Charakters kurzfristige Marktschwankungen in der Eigenkapitalrendite weitgehend ausgleichen¹⁹.

Der Liegenschaftszinssatz ist nach Art des Grundstücks sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt, marktorientiert zu bestimmen.

Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover (GAA) leitet zum 31.12.2018 für Mehrfamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszins in Höhe 1,8 % ab. Basis hierfür ist ein Bodenrichtwertniveau von 275 €/m², eine monatliche Nettokaltmiete von 6 €/m² Wohnfläche und einem durchschnittlichen baulichen Zustand.

An Korrekturwerten vom Liegenschaftszins sind folgende Werte zu berücksichtigen:

- Lage in der Landeshauptstadt Hannover: - 0,3 %
- Bodenrichtwert 330 €/m²: - 0,2 %
- Miete 10,00 €/m² Wohnfläche: + 0,9 %

Dementsprechend ergibt sich ein Korrekturwert von +0,4 % und mithin ein angepasster Liegenschaftszins in Höhe von 2,2 %.

Die wirtschaftlichen Risiken bei den Ertrags- und Wertverhältnissen, die durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes Berücksichtigung finden, werden vorwiegend durch das langfristig zu erwartende Nachfragepotenzial bestimmt. Dieses wird neben der allgemeinen Marktsituation insbesondere von folgenden Kriterien beeinflusst:

- a. Mikrolage/ Infrastruktur/ Standortqualität (unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit durch Bus, Bahn und den Individualverkehr)

¹⁷ vgl. § 14 Abs. 3 ImmoWertV

¹⁸ vgl. Rössler/ Langner/ Simon/ Kleiber S. 209

¹⁹ vgl. Vogels S. 166 ff

- b. Objektqualität/ -risiko (insbesondere Drittverwendungsmöglichkeit sowie Flächengröße und technische Infrastruktur) sowie der Erschließung, insbesondere den Anfahrts- und Parkmöglichkeiten
- c. Vermietungs-/Leerstandssituation des Objektes und der Gebäudeökonomie.

Höhe des Liegenschaftszinses

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein kürzlich saniertes Mehrfamilien-Wohnhaus älteren Baujahres, das auf Basis seiner marktkonform dimensionierten Flächengrößen langfristige Mieteinnahmen ermöglicht. Grundsätzlich ist darüber hinaus seit Jahren eine Tendenz zu vergleichsweise niedrigen Liegenschaftszinssätzen in den deutschen Ballungsgebieten erkennbar. Ausgehend von o.g. Überlegungen halte ich einen Liegenschaftszinssatz von 2,2 % für angemessen.

8.2.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) berücksichtigt sowohl technische als auch wirtschaftliche Aspekte der Standdauer von Gebäuden. Sie wird nach empirisch ermittelten Erfahrungssätzen bemessen. Die wirtschaftliche GND entspricht dem Zeitraum, in dem das zu bewertende Objekt insgesamt wirtschaftlich vertretbar nutzungs- bzw. gebrauchsfähig ist.

In den NHK 2010 wird eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser bzw. Wohnhäuser mit Mischnutzung von 70 Jahren (± 10) angegeben.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist der Zeitraum, in dem die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann. Ebenso wird dort ausgeführt, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können. Somit sind bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auch der Bau- und Unterhaltungszustand sowie die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit zu berücksichtigen. Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 1957 fertiggestellt und im Laufe der Zeit instandgehalten; Renovierungen wie auch energetische Sanierungsmaßnahmen wurden/werden aktuell durchgeführt. Aus diesem Grund lege ich meiner Bewertung ein fiktives Baujahr von 1989 zugrunde.

Die Restnutzungsdauer ist in diesem Fall die Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Stichtag.

Hieraus ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgende RND:

Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND)	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70
Zugrunde zulegendes Baujahr / Fiktives Bj	1989
Alter der baulichen Anlage am Bewertungsstichtag	30
Restnutzungsdauer (RND)	40

8.2.6 Barwertfaktor

Die Formel für den Barwertfaktor lautet:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1+i)^n - 1}{i \times (1+i)^n}$$

i = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer in Jahren

Setzt man in die Formel eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren sowie den Liegenschaftszinssatz von 2,2 % ein, ergibt sich als Vervielfältiger eine Größe von **26,42**.

8.2.7 Ertragswertermittlung

Für das Bewertungsobjekt wird der vorläufige Ertragswert wie folgt ermittelt:

Jahresrohertrag						
Lfd. Nr.	Nutzungsart	Stockwerkslage	Mietfläche (Nutzfläche)	Tatsächliche Miete pro m ²	SOLL-Miete pro m ²	Monatsrohertrag
1	Wohnen	Witzendorff EG links	63,00 m ²	6,51 €	10,59 €	667,17 €
2	Wohnen	Witzendorff EG rechts hinten	36,00 m ²	6,39 €	10,47 €	376,92 €
3	Wohnen	Witzendorff EG rechts	51,00 m ²	6,08 €	10,16 €	518,16 €
4	Wohnen	Witzendorff 1.OG links	75,00 m ²	11,33 €	11,33 €	849,75 €
5	Wohnen	Witzendorff 1.OG rechts hinten	38,00 m ²	13,16 €	13,16 €	500,08 €
6	Wohnen	Witzendorff 1.OG rechts	52,00 m ²	5,87 €	9,94 €	516,88 €
7	Wohnen	Witzendorff 2.OG links	75,00 m ²	6,13 €	10,21 €	765,75 €
8	Wohnen	Witzendorff 2.OG rechts hinten	38,00 m ²	5,92 €	10,00 €	380,00 €
9	Wohnen	Witzendorff 2.OG rechts	52,00 m ²	12,40 €	12,40 €	644,80 €
10	Wohnen	Witzendorff 3.OG rechts hinten	38,00 m ²	13,16 €	13,16 €	500,08 €
11	Wohnen	Witzendorff 3.OG rechts	52,00 m ²	6,15 €	12,40 €	644,80 €
12	Wohnen	Witzendorff 4.OG rechts hinten	38,00 m ²	13,16 €	13,16 €	500,08 €
13	Wohnen	Witzendorff 4.OG rechts	52,00 m ²	5,96 €	12,40 €	644,80 €
14	Wohnen	Nieders.ring EG links	66,00 m ²	12,05 €	12,05 €	795,30 €
15	Wohnen	Nieders.ring EG rechts hinten	71,12 m ²	5,98 €	10,05 €	714,76 €
16	Wohnen	Nieders.ring EG rechts	69,30 m ²	12,05 €	12,00 €	831,60 €
17	Wohnen	Nieders.ring 1.OG links	75,00 m ²	11,33 €	11,33 €	849,75 €
18	Wohnen	Nieders.ring 1.OG rechts hinten	72,00 m ²	5,35 €	9,43 €	678,96 €
19	Wohnen	Nieders.ring 1.OG rechts	72,00 m ²	5,42 €	9,50 €	684,00 €
20	Wohnen	Nieders.ring 2.OG links	75,00 m ²	11,33 €	11,33 €	849,75 €
21	Wohnen	Nieders.ring 2.OG rechst hinten	72,00 m ²	5,49 €	9,56 €	688,32 €
22	Wohnen	Nieders.ring 2.OG rechts	72,00 m ²	5,28 €	9,36 €	673,92 €
23	Wohnen	Nieders.ring 3.OG links	75,00 m ²	11,33 €	11,33 €	849,75 €
24	Wohnen	Nieders.ring 3.OG rechts	72,00 m ²	5,35 €	9,43 €	678,96 €
25	Garagen	Nachbargrundstück	5 Stk.	Ø 60 €/Stpl.	80,00 €	400,00 €
Summe Monatsrohertrag:						16.204,34 €
Jahresrohertrag:						194.452,03 €
./. Bewirtschaftungskosten						
Nicht umgelegte Betriebskosten				ohne Ansatz		
Instandhaltungskosten Mietfläche				11,59 €/m ²	1.451 m ² Fläche	16.821,96 €
Verwaltungskosten				4,5% des Jahresrohertrags		8.750,34 €
Mietausfallwagnis				2,0% des Jahresrohertrags		3.889,04 €
Summen:				15,2% des Jahresrohertrags		29.461,34 €
Jahresreinertrag des Grundstücks:						164.990,69 €
./. Bodenwertverzinsung						
Bodenwert	(Preis/m ² x Grundstücksgröße)			330 €/m ²	1.578 m ²	520.740,00 €
Bodenwertverzinsung	(Bodenwert x Liegenschaftszins)			Liegenschaftszins: 2,20%		11.456,28 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen:						153.534,41 €

Ertragswert der baulichen Anlage			
Liegenschaftszinssatz	2,20		4.056.386,05 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre		
Vervielfältiger	26,42		
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:			4.056.386,05 €
Bodenwert			
Bodenwert	330 €/m ²	1.578,00 m ²	520.740,00 €
Vorläufiger Ertragswert:			4.577.126,05 €

(In der Berechnung wird mit ungerundeten Werten gerechnet)

Der vorläufige Ertragswert beträgt **rd. € 4.577.000.**

8.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV wird beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge verstanden.

Mietgarantie

Unter Abschnitt 8.2.2 habe ich ausgeführt, dass die Miete in voller Höhe erst ab dem 01. April 2020 vereinnahmt wird. Dementsprechend ist die monatliche Differenz in Höhe von € 3.698,63 vom vorläufigen Ertragswert in Abzug zu bringen.

/. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Niedrigere Mieteinnahmen über 8 Monate		Differenz:	3.698,63 €
			29.589,07 €
Ertragswert (gerundet):			4.550.000,00 €

Es ergibt sich ein Ertragswert von **rd. € 4.550.000.**

8.3 Verkehrswert

Unter Punkt 7.2 wurde erläutert, dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Der Wert eines wirtschaftlich zu nutzenden Grundstücks wird vornehmlich von den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten und Erwartungen bestimmt. Ein wirtschaftlich sinnvoll handelnder Marktteilnehmer betrachtet die zu bewertende Immobilie unter Renditegesichtspunkten.

Eine Marktanpassung ist beim Ertragswertverfahren nicht notwendig, da marktkonforme Wertansätze in das Verfahren

Einfluss fanden. Die wesentlichen wertbestimmenden Parameter sind hier:

- Liegenschaftszinssatz
- Marktüblich erzielbare Miete

Es wird ein Verkehrswert in Höhe von rund

€ 4.550.000

ermittelt.

In Worten: **viermillionenfünfhundertfünfzigtausend Euro**

Das Wertermittlungsergebnis entspricht dem 23,4-fachen des Jahresrohertrages. Der Gutachterausschuss im Hameln-Hannover hat zum 31.12.2018 einen durchschnittlichen Rohertragsvervielfältiger von 17,5 veröffentlicht. Die Spanne betrug vom 10,8-fachen bis zum 25,0-fachen.

9. Schlussbemerkung

Dieses Gutachten erstatte ich nach bestem Wissen aufgrund sorgfältiger Untersuchungen sowie der zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünfte.

Hamburg, den 10. Oktober 2019


Klaus Wagner MRICS, REV
Sachverständiger



Anlage (1) - Fotodokumentation

Außenansicht West
Witzendorffstraße



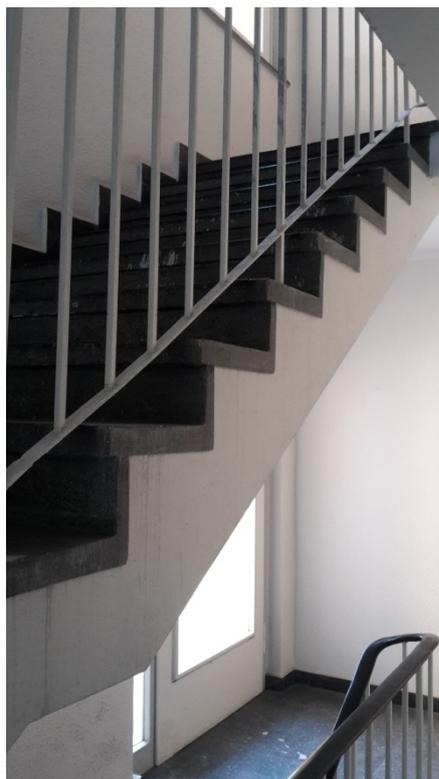
Außenansicht Nord
Niedersachsenring



Fassaden Gartenseite



Treppenhaus



Beispiel Küche



Bad Bsp-Whg.





Zimmer mit Balkonausgang



Balkon



Dachboden



Keller
mit Ausgang zum Garten



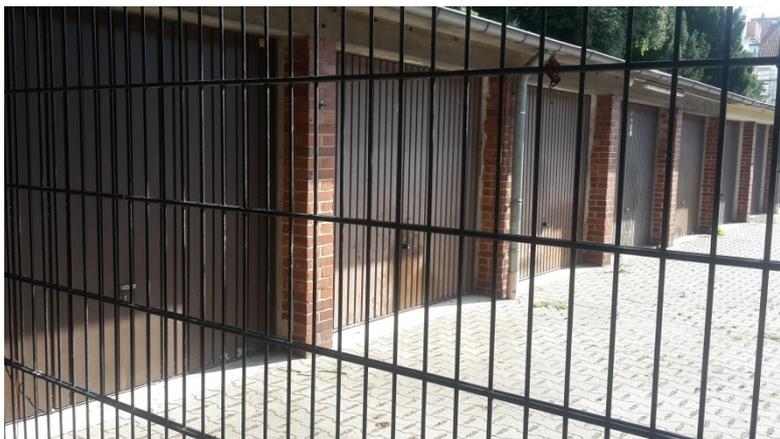
Zugang zum Keller
ab Gartenbereich



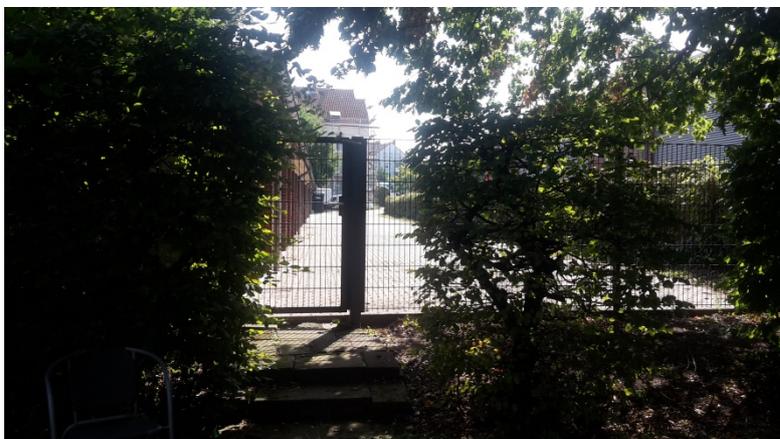
Außenanlage



Garagen, 5 objektzugehörig
auf Nachbargrundstück



Zugang zum Nachbargrund-
stück





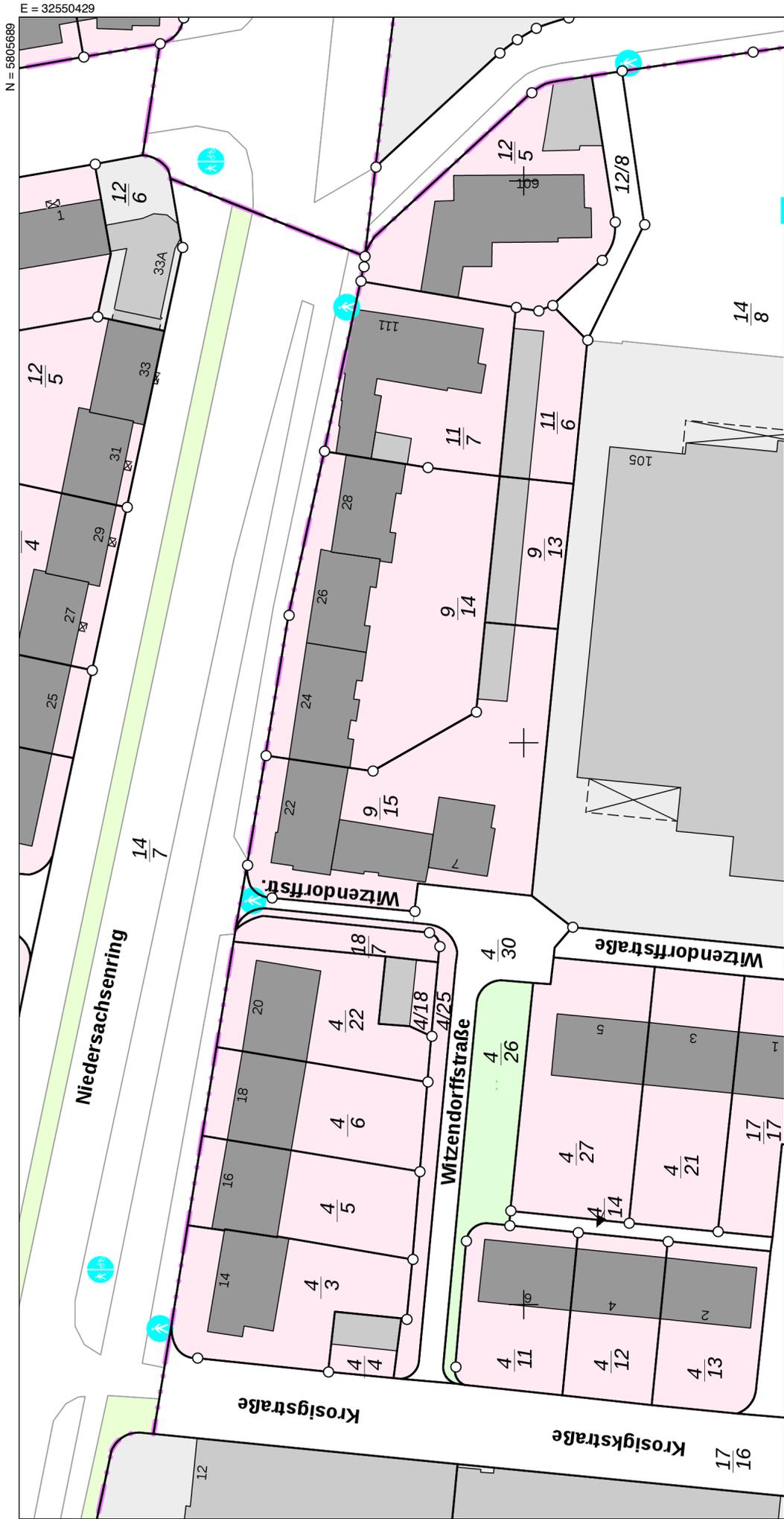
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Hannover, Landeshauptstadt
Gemarkung: Vahrenwald
Flur: 13 Flurstück: 9 / 15

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am: 09.10.2019



Maßstab 1 : 1000
0 5 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katastramt Hannover- Stand: 05.10.2019
Dorfstraße 19
30159 Hannover

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Zeichen: 20191009_3155

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

EW	Mietfläche, falls bestehendes Mietverhältnis im Gebäude	N	Fläche m²	Stockwerk	Nutzung	Beginn Mietvertrag	Auslauf- Mietvertrag	Monatliche Nettmiete (ohne NK) /m²	Monatliche Solimiete (ohne NK) /m²	Monatliche Solimiete (ohne NK) /m²	andere Einnahmen	Nebenkosten VZ	USt.	Monatliche Bruttomiete (inkl. NK)	Mietrückstände pr. 03.09.2019	Kautionen gem. pr. 03.09.2019	Kautionen- bewegungen	Kautionssaldo	Kautionstyp	Bemerkungen
		W	63,00	Wohnschiefer / 7 / EG links	Wohnung	12.01.17		6,51 €	10,59 €	666,95 €	- €	120,00 €	- €	540,95 €	- €	1.260,00 €	1.260,00 €	- €	Verpfändung Sperrkasse (3 Monate Kondogrpfh)	
		W	36,00	Wohnschiefer / 7 / EG rechts hinten	Wohnung	01.12.85		6,39 €	10,47 €	376,91 €	- €	86,00 €	- €	324,55 €	- €	951,23 €	951,23 €	- €	Verpfändung Sperrkasse (3 Monate Kondogrpfh)	
		W	51,00	Wohnschiefer / 7 / EG rechts	Wohnung	01.07.17		6,08 €	10,16 €	518,01 €	- €	105,00 €	- €	423,16 €	- €	930,00 €	930,00 €	- €	Verpfändung Sperrkasse (3 Monate Kondogrpfh)	
		W	38,00	Wohnschiefer / 7 / LOG rechts hinten	Wohnung	01.07.19		13,16 €	13,16 €	500,00 €	- €	90,00 €	- €	603,16 €	- €	1.500,00 €	1.500,00 €	- €	Kautionssaldo Hauswahrung	
		W	52,00	Wohnschiefer / 7 / LOG rechts	Wohnung	01.03.15		5,87 €	9,94 €	317,09 €	- €	120,00 €	- €	434,94 €	- €	915,00 €	915,00 €	- €	Verpfändung Sperrkasse (3 Monate Kondogrpfh)	
		W	75,00	Wohnschiefer / 7 / LOG links	Wohnung	01.08.19		- €	11,33 €	849,75 €	- €	- €	- €	11,33 €	- €	- €	- €	- €	-	in mietbefreiung
		W	38,00	Wohnschiefer / 7 / LOG rechts hinten	Wohnung	01.03.89		5,92 €	10,00 €	379,96 €	- €	90,00 €	- €	324,97 €	- €	861,14 €	861,14 €	- €	Verpfändung Sperrkasse (3 Monate Kondogrpfh)	
		W	52,00	Wohnschiefer / 7 / 2.OG rechts	Wohnung	01.08.19		12,40 €	12,40 €	645,00 €	- €	120,00 €	- €	777,40 €	- €	1.935,00 €	1.935,00 €	645,00 €	Verpfändung Sperrkasse (3 Monate Kondogrpfh)	
		W	75,00	Wohnschiefer / 7 / 2.OG links	Wohnung	01.02.17		6,13 €	10,21 €	765,90 €	- €	120,00 €	- €	600,21 €	- €	1.380,00 €	1.380,00 €	- €	Verpfändung Sperrkasse (3 Monate Kondogrpfh)	
		W	38,00	Wohnschiefer / 7 / 3. OG rechts hinten	Wohnung	15.07.19		13,16 €	13,16 €	500,00 €	- €	90,00 €	- €	603,16 €	- €	1.500,00 €	1.500,00 €	960,00 €	Verpfändung Sperrkasse (3 Monate Kondogrpfh)	960,00 €
		W	52,00	Wohnschiefer / 7 / 3. OG rechts	Wohnung	01.08.13	30.09.19	6,15 €	12,40 €	645,00 €	- €	105,00 €	- €	437,40 €	- €	960,00 €	960,00 €	- €	Verpfändung Sperrkasse (3 Monate Kondogrpfh)	960,00 €
		W	38,00	Wohnschiefer / 7 / 4.OG rechts hinten	Wohnung	01.07.19		13,16 €	13,16 €	500,00 €	- €	90,00 €	- €	603,16 €	- €	1.500,00 €	1.500,00 €	- €	Verpfändung Sperrkasse (3 Monate Kondogrpfh)	1.500,00 €
		W	52,00	Wohnschiefer / 7 / 4.OG rechts	Wohnung	01.04.16		5,96 €	12,40 €	645,00 €	- €	100,00 €	- €	422,40 €	- €	930,00 €	930,00 €	- €	Verpfändung Sperrkasse (3 Monate Kondogrpfh)	930,00 €
		W	66,30	Nebenschleifung 22 / EG rechts	Wohnung	01.04.19		12,05 €	795,00 €	795,00 €	- €	100,00 €	- €	907,05 €	- €	2.385,00 €	2.385,00 €	- €	Verpfändung Sperrkasse (3 Monate Kondogrpfh)	2.385,00 €
		W	71,12	Nebenschleifung 22 / EG rechts hinten	Wohnung	01.06.14		5,98 €	425,00 €	715,07 €	- €	125,00 €	- €	560,05 €	- €	1.275,00 €	1.275,00 €	- €	Verpfändung Sperrkasse (3 Monate Kondogrpfh)	1.275,00 €
		W	69,30	Nebenschleifung 22 / EG rechts	Wohnung	01.08.19		12,05 €	835,00 €	835,00 €	- €	100,00 €	- €	935,00 €	- €	2.505,00 €	2.505,00 €	- €	Verpfändung Sperrkasse (3 Monate Kondogrpfh)	2.505,00 €
		W	72,00	Nebenschleifung 22 / LOG rechts hinten	Wohnung	01.12.09		5,35 €	395,00 €	9,43 €	- €	125,00 €	- €	519,43 €	- €	1.155,00 €	1.155,00 €	- €	Verpfändung Sperrkasse (3 Monate Kondogrpfh)	1.155,00 €
		W	72,00	Nebenschleifung 22 / LOG rechts	Wohnung	01.07.05		5,42 €	390,00 €	831,60 €	- €	125,00 €	- €	524,50 €	- €	1.065,00 €	1.065,00 €	- €	Verpfändung Sperrkasse (3 Monate Kondogrpfh)	1.065,00 €
		W	75,00	Nebenschleifung 22 / LOG links	Wohnung	01.08.19		11,33 €	850,00 €	850,00 €	- €	130,00 €	- €	991,33 €	- €	2.550,00 €	2.550,00 €	- €	Kautionssaldo Hauswahrung	2.550,00 €
		W	72,00	Nebenschleifung 22 / 2.OG rechts hinten	Wohnung	01.04.09		5,49 €	395,00 €	688,66 €	- €	135,00 €	- €	538,56 €	- €	1.185,00 €	1.185,00 €	- €	Kautionssaldo Hauswahrung	1.185,00 €
		W	72,00	Nebenschleifung 22 / 2.OG rechts	Wohnung	15.01.13		5,28 €	380,00 €	673,66 €	- €	135,00 €	- €	524,36 €	- €	570,00 €	570,00 €	- €	Verpfändung Sperrkasse (3 Monate Kondogrpfh)	570,00 €
		W	75,00	Nebenschleifung 22 / 2.OG links	Wohnung	15.06.19		11,33 €	850,00 €	850,00 €	- €	130,00 €	- €	991,33 €	- €	2.550,00 €	2.550,00 €	- €	Verpfändung Sperrkasse (3 Monate Kondogrpfh)	2.550,00 €
		W	72,00	Nebenschleifung 22 / 3.OG rechts	Wohnung	15.12.03		5,35 €	385,00 €	678,66 €	- €	100,00 €	- €	554,43 €	- €	1.155,00 €	1.155,00 €	- €	Kautionssaldo Hauswahrung	1.155,00 €
		W	75,00	Nebenschleifung 22 / 3.OG links	Wohnung	15.07.19		11,33 €	850,00 €	850,00 €	- €	130,00 €	- €	991,33 €	- €	2.550,00 €	2.550,00 €	- €	Kautionssaldo Hauswahrung	2.550,00 €
		g	0,00	Garage 1	Garage	01.01.18		- €	- €	80,00 €	- €	- €	- €	51,00 €	- €	- €	- €	- €	-	
		g	0,00	Garage 2	Garage	15.07.19		- €	- €	80,00 €	- €	- €	- €	80,00 €	- €	- €	- €	- €	-	
		g	0,00	Garage 3	Garage	01.01.18	30.09.19	- €	- €	80,00 €	- €	- €	- €	46,02 €	- €	- €	- €	- €	-	
		g	0,00	Garage 4	Garage	01.07.19		- €	- €	80,00 €	- €	- €	- €	80,00 €	- €	- €	- €	- €	-	
		g	0,00	Garage 5	Garage	01.01.18		- €	- €	80,00 €	- €	- €	- €	43,00 €	- €	- €	- €	- €	-	
			0,00	1.481,40				11.588,07 €	16.204,58 €	16.204,58 €	- €	2.640,00 €	- €	14.548,58 €	- €	34.498,82 €	- €	- €	-	neuer Vertrag nach Änderungskündigung zum 01.10.19 für 80,00 €

Allgemeine Auftragsbedingungen

§ 1 Geltung

1. Die Rechtsbeziehungen des Sachverständigen zu seinem Auftraggeber (AG) bestimmen sich nach den folgenden Vertragsbedingungen.
2. Davon abweichende Regelungen des AG werden nur dann Vertragsinhalt, wenn sie der Sachverständige ausdrücklich und schriftlich anerkennt.

§ 2 Auftrag

1. Die Annahme des Auftrages sowie mündliche, telefonische oder durch Angestellte getroffene Vereinbarungen, Zusicherungen oder Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung des Sachverständigen.
2. Auftragsgegenstand und Zweck des Gutachtens sind bei Auftragserteilung schriftlich festzulegen.

§ 3 Durchführung des Auftrages

1. Der Auftrag ist entsprechend den für einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen gültigen Grundsätzen unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen auszuführen.
2. Einen bestimmten Erfolg, insbesondere ein vom AG gewünschtes Ergebnis, kann der Sachverständige nur im Rahmen objektiver und unparteiischer Anwendung seiner Sachkunde gewährleisten.
3. Der Sachverständige erstattet das Gutachten persönlich. Soweit es notwendig oder zweckmäßig ist und die Eigenverantwortung des Sachverständigen erhalten bleibt, kann sich der Sachverständige bei der Vorbereitung des Gutachtens der Hilfe sachverständiger Mitarbeiter bedienen.
4. Ist zur sachgemäßen Erledigung des Auftrages die Zuziehung von Sachverständigen anderer Fachgebiete erforderlich, so erfolgt deren Beauftragung gesondert durch den AG.
5. Im übrigen ist der Sachverständige berechtigt, zur Bearbeitung des Auftrages auf Kosten des AG die notwendigen und üblichen Untersuchungen und Versuche nach seinem pflichtgemäßen Ermessen durchzuführen oder durchführen zu lassen. Dazu zählen insbesondere das Einziehen von Erkundigungen, das Anstellen von Nachforschungen, die Vornahme von Reisen und Besichtigungen sowie die Anfertigung oder das Anfertigen lassen von Fotos und Zeichnungen, ohne dass es hierfür einer besonderen Zustimmung des AG bedarf. Soweit hier unvorhergesehene oder im Verhältnis zum Zweck des Gutachtens zeit- und kostenaufwendige Untersuchungen erforderlich werden, ist dazu die vorherige Zustimmung des AG einzuholen.
6. Der Sachverständige wird vom AG ermächtigt, bei Behörden und dritten Personen, die für die Erstattung des Gutachtens notwendigen Auskünfte einzuholen und Erhebungen durchzuführen. Falls erforderlich, ist ihm vom AG hierfür eine besondere Vollmacht auszustellen.
7. Das Gutachten ist innerhalb der vereinbarten Frist zu erstatten.
8. Schriftliche Ausarbeitungen werden dem AG in zweifacher Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Weitere Exemplare werden gesondert in Rechnung gestellt.
9. Nach Erledigung des Auftrages und Zahlung der vereinbarten Vergütung hat der Sachverständige die ihm vom AG zur Durchführung des Gutachtenauftrages überlassenen Unterlagen unaufgefordert wieder zurückzugeben.

§ 4 Pflichten des AG

1. Der AG darf dem Sachverständigen keine Weisungen erteilen, die dessen tatsächliche Feststellungen oder das Ergebnis seines Gutachtens verfälschen können.
2. Der AG hat dafür Sorge zu tragen, dass dem Sachverständigen alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Auskünfte und Unterlagen (z.B. Rechnungen, Zeichnungen, Berechnungen, Schriftverkehr) unentgeltlich und rechtzeitig zugehen. Der Sachverständige ist von allen Vorgängen und Umständen, die erkennbar für die Erstattung des Gutachtens von Bedeutung sein können, rechtzeitig und ohne besondere Aufforderung in Kenntnis zu setzen.

§ 5 Schweigepflicht des Sachverständigen

1. Der Sachverständige unterliegt gemäß § 203 Abs. 2 Nr. 5 StGB einer mit Strafe bewehrten Schweigepflicht. Dementsprechend ist es ihm auch vertraglich untersagt, das Gutachten selbst oder Tatsachen oder Unterlagen, die ihm im Rahmen seiner gutachterlichen Tätigkeit anvertraut worden oder sonst bekannt geworden sind, unbefugt zu offenbaren, weiterzugeben oder auszunutzen. Die Pflicht zur Verschwiegenheit umfasst alle nicht offenkundigen Tatsachen und gilt über die Dauer des Auftragsverhältnisses hinaus.
2. Diese Schweigepflicht gilt auch für alle im Betrieb des Sachverständigen mitarbeitenden Personen. Der Sachverständige hat dafür zu sorgen, dass die Schweigepflicht von den genannten Personen eingehalten wird.
3. Der Sachverständige ist zur Offenbarung, Weitergabe oder eigenen Verwendung der bei der Gutachtenerstattung erlangten Kenntnis befugt, wenn er aufgrund von gesetzlichen Vorschriften dazu verpflichtet ist oder sein Auftraggeber ihn ausdrücklich und schriftlich von der Schweigepflicht entbindet.
4. Ist keine anderslautende Vereinbarung getroffen worden, ist es dem Sachverständigen gestattet, offenkundige Tatsachen des Auftragsverhältnisses sowie den Namen des Auftraggebers als Referenz an Dritte weiterzugeben.

§ 6 Urheberrechtsschutz

1. Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtlich sind, das Urheberrecht.
2. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist.
3. Eine darüberhinausgehende Weitergabe des Gutachtens an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem AG nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet.
4. Eine Veröffentlichung des Gutachtens bedarf in jedem Falle der Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

§ 7 Honorar

1. Der Sachverständige hat Anspruch auf Zahlung einer Vergütung. Die Höhe der Vergütung richtet sich nach dem Auftrag.
2. Daneben können Nebenkosten und Auslagen in tatsächlich anfallender (gegen entsprechenden Nachweis) oder vereinbarter Höhe (ohne Nachweis) verlangt werden.
3. Das Honorar sowie die jeweils angefallenen Nebenkosten verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

§ 8 Zahlung - Zahlungsverzug

1. Das vereinbarte Honorar wird mit Zugang des Gutachtens beim AG fällig. Die postalische Übersendung des Gutachtens unter gleichzeitiger Einziehung der fälligen Vergütung durch Nachnahme ist zulässig.
2. Kommt der AG mit der Zahlung des Honorars in Verzug, so kann der Sachverständige nach Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurücktreten und/oder Schadensersatz gem. §§ 286 ff, 280 ff BGB wegen Nichterfüllung verlangen. Vorbehaltlich der Geltendmachung weiteren Schadens sind bei Zahlungsverzug Verzugszinsen

nach Maßgabe von § 288 I BGB zu entrichten. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Verzugsschadens bleibt vorbehalten.

3. Zahlt der AG einen vereinbarten Vorschuss oder eine vereinbarte Rate trotz Fristsetzung unter Kündigungsandrohung nicht, so ist der Sachverständige berechtigt vom Vertrag zurückzutreten und das vereinbarte Honorar, jedoch unter Abzug ersparter Aufwendungen, zu verlangen. Sofern der AG im Einzelfall keinen höheren Anteil an ersparten Aufwendungen nachweist, wird dieser mit 40 % des Honorars für die vom Sachverständigen noch nicht erbrachten Leistungen vereinbart.
4. Erhält der Sachverständige Kenntnis von Umständen, die die Kreditwürdigkeit des AG gefährden, so ist er berechtigt, das gesamte Honorar unter Fristsetzung mit Kündigungsandrohung sofort fällig zu stellen.
5. Gegen Ansprüche des Sachverständigen kann der AG nur aufrechnen, wenn die Gegenforderung des AG unbestritten ist oder ein rechtskräftiger Titel vorliegt. Ein Zurückbehaltungsrecht kann der AG nur geltend machen, soweit es auf Ansprüchen aus dem abgeschlossenen Vertrag beruht.

§ 9 Fristüberschreitung

1. Die Frist zur Ablieferung des Gutachtens (vgl. § 3 Abs. 7) beginnt mit dem Werktag nach Vertragsabschlussdatum. Benötigt der Sachverständige für die Erstattung des Gutachtens Unterlagen des AG (vgl. § 4 Abs. 2) so verlängert sich die Ausführungsfrist um den Zeitraum bis zu ihrem Eingang beim AN, sofern der AG zu deren Beibringung verpflichtet ist, andernfalls um den Zeitraum von ihrer Anforderung durch den AN bis zum Eingang der Unterlagen. Ist die Zahlung eines Vorschusses vereinbart, so beginnt der Lauf der Frist erst nach Eingang der Unterlagen bzw. des Vorschusses. Die Frist verlängert sich ferner um den Zeitraum vom Zugang der Fristsetzung bis zur Zahlung gem. § 8 Zif. 4 oder Zif. 5.
2. Bei der Überschreitung des Ablieferungstermins kann der AG nur im Falle des Leistungsverzuges des Sachverständigen oder der vom Sachverständigen zu vertretenden Unmöglichkeit vom Vertrag zurücktreten oder Schadensersatz verlangen.
3. Der Sachverständige kommt nur in Verzug, wenn er die Lieferverzögerung des Gutachtens zu vertreten hat. Bei nicht zu vertretenden Lieferhindernissen wie beispielsweise Fälle höherer Gewalt oder Krankheit tritt Lieferverzug nicht ein. Die Ablieferungsfrist verlängert sich um den Zeitraum, in dem das unverschuldete Leistungshindernis andauert. Der AG kann hieraus keine Schadensersatzansprüche herleiten. Wird durch solche Lieferhindernisse dem Sachverständigen die Erstattung des Gutachtens völlig unmöglich, so wird er von seinen Vertragspflichten frei. Auch in diesem Falle steht dem Auftraggeber ein Schadensersatzanspruch nicht zu.
4. Der AG kann neben Lieferung Verzugsschadensersatz nur verlangen, wenn dem Sachverständigen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen wird.

§ 10 Kündigung

1. Auftraggeber und Sachverständiger können den Vertrag jederzeit aus wichtigem Grund fristlos kündigen. Die Kündigung ist schriftlich zu erklären.
2. Wichtige Gründe, die den Auftraggeber zur Kündigung berechtigen, sind u.a. ein Verstoß gegen die Pflichten zur objektiven, unabhängigen und unparteiischen Gutachtenerstattung.
3. Wichtige Gründe, die den Sachverständigen zur Kündigung berechtigen, sind u.a. Verweigerung der notwendigen Mitwirkung des AG; Versuch unzulässiger Einwirkung des AG auf den Sachverständigen, die das Ergebnis des Gutachtens verfälschen kann (vgl. § 4 Abs. 1); wenn der Sachverständige nach Auftragsannahme feststellt, dass ihm die zur Erledigung des Auftrages notwendige Sachkunde fehlt.
4. Im übrigen ist eine Kündigung des Vertrages ausgeschlossen.

5. Wird der Vertrag aus wichtigem Grund gekündigt, den der Sachverständige zu vertreten hat, so steht ihm eine Vergütung für die bis zum Zeitpunkt der Kündigung erbrachten Teilleistung nur insoweit zu, als diese für den AG objektiv verwendbar ist.
6. In allen anderen Fällen behält der Sachverständige den Anspruch auf das vertraglich vereinbarte Honorar, jedoch unter Abzug ersparter Aufwendungen. Sofern der Auftraggeber im Einzelfall keinen höheren Anteil an ersparten Aufwendungen nachweist, wird dieser mit 40% des Honorars für die vom Sachverständigen noch nicht erbrachten Leistungen vereinbart.

§ 11 Gewährleistung

1. Stellt der AG nach Ablieferung des Gutachtens einen Mangel fest, so hat er diesen dem Sachverständigen unverzüglich anzuzeigen, andernfalls erlöschen die Ansprüche auf Gewährleistung für diesen Mangel.
2. Ist das Gutachten mit einem Mangel behaftet, so stehen dem AG zunächst nur die Rechte auf Nacherfüllung innerhalb einer angemessenen Frist (Mangelbeseitigung oder Neuerstellung nach Wahl des Sachverständigen gem. §§ 635, 636 BGB) zu.
3. Kommt der Sachverständige seiner Verpflichtung zur Nacherfüllung nicht innerhalb der ihm gesetzten Frist nach, so kann der AG die Vergütung nach den Vorschriften des § 638 II bis IV BGB mindern.
4. Die Begrenzung der Gewährleistungsansprüche tritt in den Fällen des § 639 BGB (arglistiges Verschweigen eines Mangels oder Übernahme einer Garantie) nicht ein.
5. Gewährleistungsansprüche verjähren innerhalb von 1 Jahr ab dem Schluss des Jahres des Eingangs des Gutachtens beim AG, sofern sie nicht schon nach Ziffer. 1 dieser Vorschrift ausgeschlossen sind.

§ 12 Haftung

1. Der Sachverständige haftet für Schäden des AG - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben und für Schäden aus der Verletzung aus Leben, Körper und Gesundheit, sofern diese vorsätzlich oder fahrlässig herbeigeführt wurden. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen, sofern diese sich nicht aus Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ergeben. Dies gilt auch für Fälle der Nacherfüllung.
2. Die Rechte des AG aus Gewährleistung gemäß § 11 werden dadurch nicht berührt. Die Ansprüche wegen Lieferverzugs sind in § 9 abschließend geregelt.
3. Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach auf höchstens 20 % des ermittelten Wertes, jedoch maximal 200.000 Euro, begrenzt.

§ 13 Erfüllungsort und Gerichtsstand

1. Erfüllungsort ist Hamburg
2. Ist der AG Vollkaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, so ist Hamburg ausschließlicher Gerichtsstand:
3. Der gleiche Gerichtsstand wie in Ziffer 2 gilt, wenn der AG keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat, nach Vertragsabschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus dem Inland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort zum Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.



KLAUS WAGNER
CHARTERED SURVEYORS
HAMBURG | DÜSSELDORF

Gutachten

im Auftrag von

Exporo Investment GmbH
Sandtorkai 70
20457 Hamburg

über den Verkehrswert der Liegenschaft

Wohngebäude mit 2 Gewerbeeinheiten
Vahrenwalder Straße 87
30165 Hannover

Klaus Wagner MRICS, REV
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) DIN EN ISO/IEC 17024
Dipl. Sachverständiger (DIA), Immobilienökonom (ebs)

KLAUS WAGNER | CHARTERED SURVEYORS
HAMBURG | DÜSSELDORF

Büro Hamburg:
Domstraße 10
20095 Hamburg
+49 (0)40 2271 6752

Büro Düsseldorf:
Elisabethstraße 11
40217 Düsseldorf
+49 (0) 211 3399

Auftrag: 180194
Exemplar: digital

Inhalt

1. Zusammenfassung
2. Auftrag und Auftragsdurchführung
3. Zweck der Bewertung
4. Markt- und Standortanalyse
 - 4.1 Makrostandort
 - 4.2 Mikrostandort
 - 4.3 Marktanalyse
5. Beschreibung des Bewertungsobjekts
 - 5.1 Grundbucheintragung
 - 5.2 Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz
 - 5.3 Grundstücksbeschreibung
 - 5.4 Beschreibung der baulichen Anlagen
 - 5.4.1 Baujahr, Art, Zweckbestimmung
 - 5.4.2 Bau- und Zustandsbeschreibung
 - 5.4.3 Außenanlagen
 - 5.5 Mietvertragliche Situation
 - 5.6 Zusammenfassung
6. Flächenberechnung
7. Bewertungsgrundsätze
 - 7.1 Methodische Vorbemerkungen
 - 7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens
8. Wertermittlung
 - 8.1 Bodenwert
 - 8.1.1 Methodische Vorbemerkungen
 - 8.1.2 Bodenwertermittlung

8.2 Ertragswert

8.2.1 Methodische Vorbemerkungen

8.2.2 Marktüblich erzielbare Erträge

8.2.3 Bewirtschaftungskosten

8.2.4 Liegenschaftszinssatz

8.2.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

8.2.6 Barwertfaktor

8.2.7 Ertragswertermittlung

8.2.8 Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.3 Verkehrswert

9. Schlussbemerkung

Anlagen

(1) Fotodokumentation

(2) Flurkarte

(3) Mieterliste

(4) Auftragsbedingungen

1. Zusammenfassung

Die Exporo Investment GmbH ist mit dem Vertrieb von Anteilen an der Exporo Hannover Berlin GmbH, einer 100%-igen Tochter der Exporo AG beauftragt. Die Exporo Hannover Berlin GmbH hat die Immobilie Angabe gemäß zu einem Kaufpreis von € 1.518.700 erworben. Für die Prospektierung ist der Verkehrswert (Marktwert) der Immobilie gem. § 194 BauGB zu ermitteln.

Auf der zu bewertenden Liegenschaft befindet sich ein im Jahr 1963 fünf-geschossig errichtetes, voll unterkellertes Wohnhaus mit 13 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten.

Die Wohnfläche beträgt gemäß Mieterliste insgesamt ca. 648 m², die Gewerbefläche ca. 73 m². Insofern verfügt das Gebäude über insgesamt rd. 721 m² vermietbare Fläche.

Adresse:	Vahrenwalder Str. 87, 30165 Hannover
Wertrelevante Nutzung:	Wohnen und Gewerbe
Planungsrecht:	Nach B-Plan Nr. 149
Grundstücksqualität:	baureifes Land
Art und Maß der baulichen Nutzung:	Wohnbaufläche für Wohn- und Geschäftshäuser (Wb, IV-V, GRZ 0,3)
Erschließungszustand:	erschließungsbeitragsfrei (ebf) kostenerstattungsbeitragsfrei
Grundstücksgröße:	215 m ²
Bodenwert:	600 €/m ² bzw. rd. € 130.000
Baujahr:	1963 (fiktiv 1972)
Restnutzungsdauer:	35 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	2,5 %
Nutz- bzw. Mietfläche:	720,86 m ² , davon 647,86 m ² Wohnen 73 m ² Gewerbe
Wertermittlungstichtag:	25. Juli 2019 (Tag der Besichtigung)
Jahresrohertrag:	rd. € 87.000
Verkehrswert:	€ 1.710.000

2. Auftrag und Auftragsdurchführung

Die Exporo Hannover Berlin GmbH, vertreten durch die Exporo Investment GmbH und vertreten durch Herrn Thomas Stadler, hat mich beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB über das Objekt Vahrenwalder Straße 87 in 30165 Hannover zu erstellen.

Zur Anfertigung meines Gutachtens wurden mir vom der Auftraggeberin folgende Unterlagen und Informationen übergeben:

- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Hannover vom 21.06.2019
- Liegenschaftskarte vom 24.06.2019
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.06.2019
- Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Region Hannover vom 26.06.2019
- Mieterliste mit Mietflächen, zum Stand 28.06.2019
- Nutz- und Wohnberechnung vom 19.04.1962
- Wohnflächenberechnung DG-Bauvorhaben vom 06.11.1987
- Grundrisse KG, 1.-4. OG ohne Datum
- Baubeschreibungen aus den Jahren 1962/63
- Entwurf Bauvertrag ohne Datum

Ich gehe davon aus, dass die gegebenen Erläuterungen und Auskünfte, die für die Erstellung des Gutachtens von Bedeutung sind, vollständig und richtig erteilt wurden.

Ferner habe ich folgende eigene Erkundigungen eingeholt:

- Informationen über den Grundstücksmarkt in Hannover vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte
- Informationen über Mietpreise für vergleichbaren Wohn- und Gewerberaum von verschiedenen, in Hannover etablierten Marktteilnehmern und von der Onlinedatenbank „OnGeo“
- Onlineauskunft der Stadt Hannover über bestehendes Planungs- und Baurecht
- Allgemeine Informationen der Statistikstelle der Landeshauptstadt Hannover und vom Statistischen Landesamt
- Informationen vom Bundesamt für Statistik
- Allgemeine Recherchen im Internet

Eine Besichtigung des Bewertungsobjekts habe ich am 25. Juli 2019 in Begleitung von Herrn Krasemann, dem Objektverantwortlichen der Hausverwaltung, vorgenommen. Besichtigt habe ich neben den allgemeinen Gebäudeanlagen (Keller, Dach, Gemeinschaftsflächen) beispielhaft die Wohnung im 3. OG rechts, die aktuell durch den Mieter renoviert wird.

Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 25. Juli 2019 (Tag der Objektbe-sichtigung).

Es wurden von mir keine Bodenuntersuchungen in Hinblick auf mögliche Kontaminations- und andere sich aus der Beschaffenheit des Bodens ergebende Risiken vorgenommen. Meinem Gutachten liegen darüber hinaus keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zu Grunde.

Für die Durchführung dieses Auftrags und meine Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die in der Anlage beigefügten Auftragsbedingungen maßgebend.

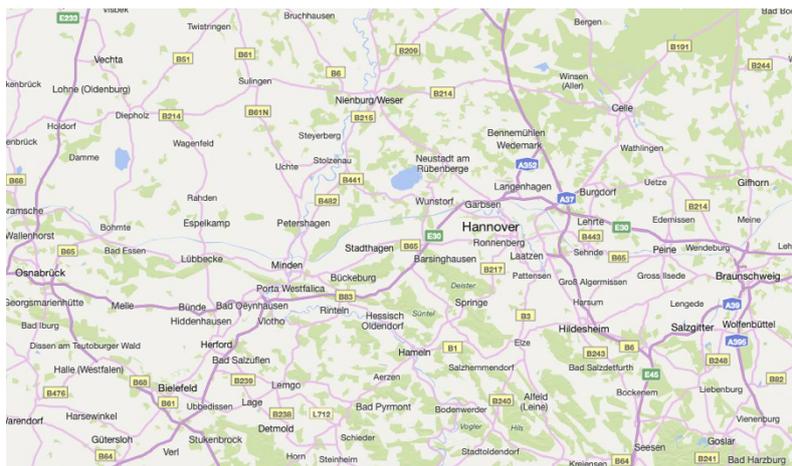
3. Zweck der Bewertung

Die Exporo Investment GmbH ist mit dem Vertrieb von Anteilen an der Exporo Hannover Berlin GmbH, einer 100%-igen Tochter der Exporo AG beauftragt. Die Exporo Hannover Berlin GmbH hat die Immobilie Angabe gemäß zu einem Kaufpreis von € 1.518.700 erworben. Für die Prospektierung ist der Verkehrswert (Marktwert) der Immobilie gem. § 194 BauGB zu ermitteln.

4. Markt- und Standortanalyse

4.1 Makrostandort

Hannover ist die Landeshauptstadt von Niedersachsen und liegt zwischen Wolfsburg und Minden im Leinetal. Die Stadt bildet zusammen mit dem umgebenden Landkreis als Kommunalverband die „Region Hannover“. Diese zählt zur sog. Metropolregion Hannover – Braunschweig – Göttingen – Wolfsburg und stellt einen wichtigen Wirtschaftsstandort dar.



www.openstreetmap.de

Vor allem aus den Bereichen Automobilherstellung samt Zulieferbetrieben, der Lebensmittelindustrie, Energiedienstleistungen und dem Banken-, Finanz- und Versicherungswesen sind namhafte Unternehmen (Continental AG, VW Nutzfahrzeuge, Bahlsen, Harry Brot, Nord/LB, Hannoversche, TUI) angesiedelt. Aber auch die Hochschulen und Kliniken sind wichtige Arbeitgeber in der Region.

Hannover ist zudem international bedeutsame Messestadt (Hannover Industrie Messe, Cebit etc.) und Universitäts- bzw. (Fach-) Hochschulstandort.

Das Stadtgebiet umfasst 20.415 ha, wovon gut 35 % bebaut sind.¹

Verkehrsanbindung

Hannover stellt aufgrund seiner Topographie und räumlichen Lage einen Verkehrsknotenpunkt dar, wo sich Nord-Süd- sowie Ost-West-führende Schienen- und Straßenwege kreuzen.

Dem entsprechend weist die Stadt eine sehr gute Erreichbarkeit sowohl für den Individualverkehr als auch für öffentliche Verkehrsmittel auf. Die überregionale Anbindung erfolgt über die

¹ Vgl. Statistikstelle der Landeshauptstadt Hannover: Stadtfläche der Landeshauptstadt Hannover in Zahlen (Stand: 1. Januar 2018)

Bundesautobahnen A2 und A7 sowie diverse Bundes- und Landesstraßen, die wie die L190 teils das Stadtgebiet queren.

Überdies wurde Hannover nach den gravierenden Zerstörungen im 2. Weltkrieg aufgrund seiner wirtschaftlichen wie infrastrukturellen Bedeutung im Rahmen des Wiederaufbaus als autogerechte Stadt mit innerstädtischen Schnellwegen und den Zentrumsbereich entlastenden Ringstraßen konzipiert.

Der ÖPNV erfolgt in Hannover, das dem Verkehrsverbund Großraum-Verkehr Hannover (GVH) angehört, mittels Stadtbahn (Straßen- und U-Bahnen), S-Bahn und diverser Buslinien.

Über den Hbf. Hannover (Eisenbahnknotenpunkt) ist auch der Anschluss an das überregionale Fernverkehrsnetz der Deutsche Bahn umfassend gewährleistet.

Hannover verfügt in der nördlichen Stadtrandlage Langenhagen über einen internationalen Flughafen mit einem Passagieraufkommen von knapp 5,9 Mio. PAX in 2017², der insbesondere für den Messestandort von Bedeutung ist.

Die Wasserwege-Anbindung über den Mittellandkanal sowie Stichkanäle und die Leine macht Hannover mit vier Häfen zu einem der wichtigsten Binnenhafenstandorte Norddeutschlands.

Die Entfernung zu wichtigen Städten zeigt die folgende Tabelle:

Stadt	Entfernung, rd.
Berlin	285 km
Bielefeld	90 km
Braunschweig	68 km
Celle	41 km
Göttingen	120 km
Hamburg	150 km

Bevölkerungsentwicklung

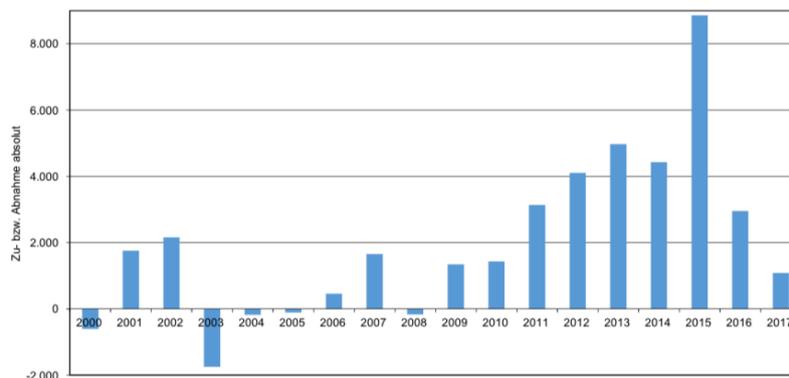
Die Stadt Hannover hatte zum Jahresende 2018 gut 545.000 Einwohner (Hauptwohnsitz).³ Allein im Zeitraum 2012 bis Ende 2017 war ein Bevölkerungswachstum von 4,3% auf knapp 542.000 Einwohner zu verzeichnen.⁴

²Hannover Airport: Zahlen, Daten, Fakten (homepage)

³ Statistkstelle der Landeshauptstadt Hannover: Hannover in Zahlen (Stand Sep. 2019)

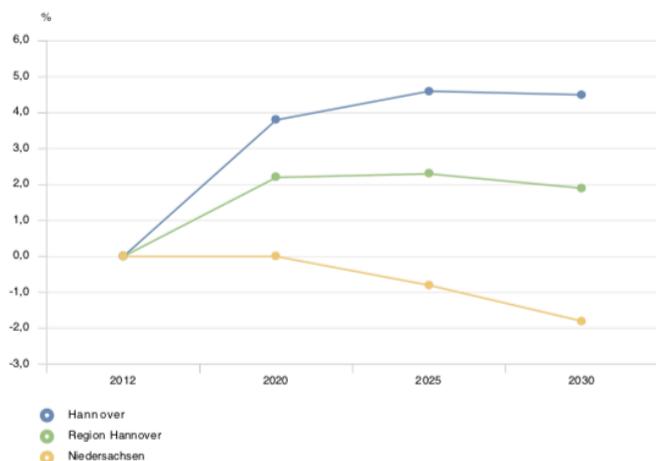
⁴ Statistische Berichte der Landeshauptstadt Hannover: „Strukturdaten der Stadtteile und Stadtbezirke 2018“

Jährliche Veränderung der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in der Landeshauptstadt Hannover seit dem Jahr 2000



Die Bevölkerungsprognose geht von einem weiteren Wachstum bis 2030 um ca. 4,5% aus (im Vergleich Niedersachsen: -1,9%).⁵

Prognose zur Bevölkerungsentwicklung bis 2030



Aufgrund des positiven Wanderungssaldos, an dem insbesondere die Bildungswanderung Anteil hat, zeigt sich der demographische Wandel bislang insofern nicht durch rückläufige Einwohnerzahlen. Mit rd. 66% stellen Einwohner im erwerbstätigen Alter (hier: 18- bis unter 65-Jährige) die Hauptaltersgruppe in Hannover dar.⁶

Sozialversicherungspflicht

Mit Stichtag 30.06.2018 waren in Hannover ca. 208.000 Personen (Wohnort) sozialversicherungspflichtig beschäftigt bzw. knapp 325.000 mit Arbeitsort. Das positive Pendlersaldo beläuft sich dabei auf über 116.000 Arbeitnehmer. In der Stadt gibt es knapp 15.000 Betriebe mit sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen.⁷

⁵ Demographie-Bericht Hannover der Bertelsmann-Stiftung

⁶ Statistische Berichte der Landeshauptstadt Hannover: „Strukturdaten der Stadtteile und Stadtbezirke 2018“

⁷ vgl. Statistiken der Bundesagentur für Arbeit: Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stand 30.06.2018)

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote in der Region Hannover betrug mit Stand 31.12.2018 rd. 6,2 %, wobei ca. 38.930 Personen arbeitslos gemeldet waren. Die Quote ist in den vergangenen Jahren deutlich gesunken (Dez. 2017: 6,8 %; Dez. 2016: 7,0 %) und nahm insofern einen ähnlichen Verlauf wie im übrigen Bundesgebiet. Dennoch liegt sie weiterhin gravierend über der Arbeitslosenquote von Niedersachsen (Dez. 2018: 5,0 %) und der Bundesrepublik (Dez. 2018: 4,9 %).⁸

Kaufkraftkennziffer

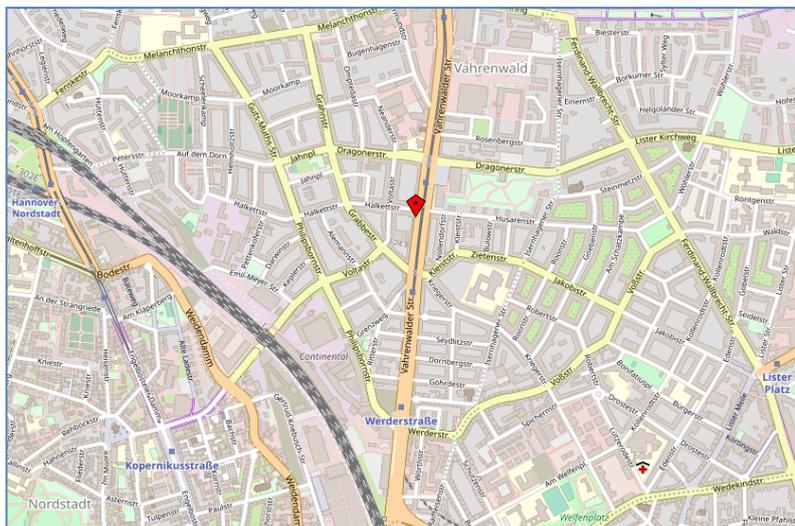
Die Kaufkraftkennziffer stellt den wichtigsten Indikator für das Konsumpotenzial der in der jeweiligen Region lebenden Bevölkerung dar. Mit einer Kaufkraftkennziffer von 102,3 in 2019 liegt die Region Hannover deutlich über der Niedersachsens (96,9) und leicht über dem Bundesdurchschnitt (100).⁹

Die Einzelhandels-Zentralitätskennziffer beträgt für Hannover 124,4 (Stand 2018; Bund = 100) und markiert die große Bedeutung der Stadt als Einzelhandelsstandort für die Region.¹⁰

4.2 Mikrostandort

Ortslage

Die Liegenschaft Vahrenwalder Str. 87 befindet sich nördlich des Stadtzentrums Hannovers (Stadtbezirk 01 Mitte) gelegenen Stadtteil Vahrenwald, der zusammen mit dem östlich angrenzenden List den Stadtbezirk 02 Vahrenwald-List bildet.



www.openstreetmap.de

Vahrenwald-List ist der mit großem Abstand bevölkerungsreichste Stadtbezirk Hannovers (70.720 Einwohner) und

⁸ vgl. Statistiken der Bundesagentur für Arbeit

⁹ vgl. MB-Research: Kaufkraft 2019 Deutschland

¹⁰ vgl. comfort Städtereport Berlin, April 2019

verzeichnet auch die höchste Einwohnerdichte (86 E/ha) Hannovers (\emptyset 27 E/ha).¹¹

Vahrenwald, dessen Zentrum der Vahrenwalder Platz ca. 200 m südlich des Bewertungsobjektes darstellt, grenzt im Westen an den Bezirk Nord mit seinen gewerblich geprägten Stadtteilen Nordstadt und Hainholz. Im Süden wird Vahrenwald durch den Hauptbahnhof, im Norden durch den Mittellandkanal eingefasst.

Verkehrliche Situation

Das Grundstück liegt an der der Vahrenwalder Straße (L190), die eine Nord-Süd-verlaufende Hauptverkehrsachse und bedeutende Ausfallstraße Hannovers darstellt. Im Objektbereich ist die Straße mehrspurig ausgebaut, mittig zwischen den Gegenfahrbahnen befindet sich eine hier oberirdisch geführte U-Bahntrasse.

Über die Vahrenwalder Straße und auch aufgrund der Nähe zum Niedersachsenring (Cityring-Anlage) ist das Bewertungsobjekt sehr gut für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Die Ost-West verlaufende Autobahn A2 (Oberhausen – Berliner Ring) ist über die Anschlussstelle Langenhagen in ca. 5 km Entfernung schnell zu erreichen und auch die A7 (Nord-Süd-Strecke Ellund - Füssen) kann bei Altwarmbüchen in ca. 14 km noch bequem angefahren werden.

Auf der betrachteten Liegenschaft befinden sich keine Stellplätze und auch die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind begrenzt.

Eine sehr gute Alternative stellen der ÖPNV wie auch der Fernverkehr der Deutsche Bahn dar. Der DB-Hauptbahnhof Hannover ist rd. 2 km entfernt und kann ab U-Bhf. Dragoner Straße innerhalb von 8 Minuten (drei Stationen) oder ab U-Bhf. Vahrenwalder Platz innerhalb von 5 Minuten (zwei Stationen) erreicht werden. Die U-Bahnstationen (Linien 1+2+8) liegen rd. 100 m respektive 200 m vom Bewertungsobjekt entfernt und sind beide sehr gut fußläufig erreichbar. Über die nochmals südlicher gelegene U-Bahnstation Werderstraße (knapp 650 m) verkehrt zusätzlich die Linie 18. Die Anbindung an das Zentrum Hannovers und das übrige Stadtgebiet mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut einzuschätzen.

Nahversorgung

Die Nahversorgungssituation ist aufgrund des Einzelhandelsangebotes im unmittelbaren Umfeld als insgesamt gut zu bewerten. Insbesondere am zentralen Vahrenwalder Platz finden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf

¹¹ Statistische Berichte der Landeshauptstadt Hannover: „Strukturdaten der Stadtteile und Stadtbezirke 2018“

(Lebensmitteldiscounter, Bäckerei, Drogerie, Textiler) und Dienstleistungen (Banken, Friseur, Reinigung), zudem kleinere gastronomische Einrichtungen (Imbiss, Café). Aber auch ca. 850 m nördlich des Bewertungsobjektes und somit gerade noch fußläufig erreichbar, sind großflächige Lebensmittler und Discounter ansässig.

Umfassend ergänzt wird die Auswahl in der ca. 2,3 km südlich gelegenen innerstädtischen Fußgängerzone, z.B. am Kröpcke Platz mit seinem vielseitigen Einzelhandelsangebot. Dorthin gelangt man ab Vahrenwalder Platz mit der U-Bahn innerhalb von acht Minuten.

Umgebungsbebauung

Das Umfeld des Bewertungsobjektes ist durch Geschosswohnungsbau in geschlossener Bauweise geprägt. Die im besonderen Wohngebiet (WB) zulässigen weiteren Nutzungen wie bspw. Einzelhandel finden sich überwiegend in den Erdgeschossflächen der errichteten Wohn- und Geschäftshäuser.

Die Wohnbebauung setzt sich insbesondere nach Osten und Norden fort, wobei nördlich der Melanchthonstraße auch eine aufgelockerte Bauweise anzutreffen ist. Der nördliche Bereich des Stadtbezirks ist zudem maßgeblich von Kleingartenkolonien geprägt.

Zusammenhängende Gewerbeansiedlungen hingegen finden sich südlich der Hischestraße, wo gemäß B-Plan 149 2. Änderung (1986) kleinteilige Gewerbeflächen festgesetzt wurden, sowie südwestlich des Bewertungsobjektes rd. 550 m entfernt das großflächige Gewerbeareal der Continental AG und der Conti-Tech AG zwischen Philipsbornstraße und Bahngleisen. In diesem Bereich finden sich entlang der Vahrenwalder Straße auch das Technologiezentrum Hannover und größere Bürogebäude.

Beeinträchtigungen

Das Bewertungsobjekt liegt an der stark befahrenen L190, die eine der Hauptverkehrsachsen und bedeutsamen Ausfallstraßen Hannovers ist.

Im Übrigen sind die (Lärm-)Belastungen jedoch vergleichbar mit benachbarten Lagen und weniger objektspezifisch. Wesentliche und wertrelevante Beeinträchtigungen konnten insofern während der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

4.3 Marktanalyse

Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Hannover umfasst einen Bestand von insg. etwa 67.800 Wohngebäuden mit einem Angebot von

knapp 297.000 Wohneinheiten und rd. 22,89 Mio. m² Wohnfläche.¹²

Gebäude und Wohnungen in Hannover am 31. Dezember 2017¹³

Wohngebäude insgesamt	67.623
darunter 1- und 2-Familienhäuser	40.095
Wohnungen insgesamt	295.357
davon:	
mit 1 und 2 Räumen	43.568
mit 3 und 4 Räumen	179.509
mit 5 und mehr Räumen	72.280
Wohnfläche in Wohnungen (1.000 m ²)	22.235
Wohnfläche je Einwohner (m²)	41,9

Etwa 27,5% der Wohnungen im Stadtgebiet entfallen auf Altbauten mit Baujahr vor 1950 (Vahrenwald-List rd. 38,5%), ca. 12,6% der Wohneinheiten befinden sich in ab 1990 errichteten Gebäuden (Vahrenwald-List rd. 7,4%).

In Hannover bestehen mehr als 54% der Privathaushalte aus Einpersonenhaushalten (Vahrenwald-List 59%).

Der Wohnungsmarkt Hannovers ist nach wie vor von einem starken Nachfrageüberhang geprägt, so dass teils deutliche Mietpreissteigerungen zu verzeichnen waren und sind. Diese unterliegen nunmehr für den Geltungszeitraum 01.12.2016 - 30.11.2021 einer Regulierung in Form einer für Hannover auf 15% abgesenkten Kappungsgrenze und Anwendung der Mietpreisbremse.

Die Stadt Hannover hat einen qualifizierten Mietspiegel mit Stand 2019¹⁴ erstellt. Dieser ist Basis für Neuvermietungskonditionen (Mietpreisbremse) wie auch Mieterhöhungen bei Bestandsmietern (Kappungsgrenze 15%, max. Ansatz ortsüblicher Vergleichsmiete).

¹² Statistikstelle der Landeshauptstadt Hannover: Hannover in Zahlen Wohnen 2018

¹³ Statistikstelle der Landeshauptstadt Hannover: Hannover in Zahlen Wohnen 2017

¹⁴ Landeshauptstadt Hannover Mietspiegel 2019 (Hrsg. Region Hannover, FB Soziales)

Mietenspiegel der Landeshauptstadt Hannover 2019

Baualterklasse		bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 28.02.2018
Wohnungsgröße		A	B	C	D	E	F	G	H
normale Wohnlage	Unter 45 m ²	1	7,11 5,55 - 8,86	7,12 5,38 - 9,23	6,74 5,90 - 8,41	6,58 5,79 - 8,19	8,01 6,94 - 9,09	7,61 7,03 - 8,14	
	45 m ² bis unter 65 m ²	2	5,92 4,90 - 7,22	6,26 5,16 - 8,15	6,53 5,20 - 8,32	6,13 5,39 - 6,97	6,46 5,43 - 7,97	6,92 6,25 - 7,79	9,60 8,44 - 11,11
	65 m ² bis unter 85 m ²	3	6,33 4,89 - 7,81	6,33 4,85 - 8,00	6,32 5,08 - 7,95	6,15 5,47 - 7,20	6,07 5,22 - 7,35	7,07 6,20 - 8,27	10,18 7,90 - 12,78
	85 m ² und mehr	4	6,38 5,04 - 7,92	6,02 4,86 - 7,88	6,37 5,22 - 7,39	6,38 5,67 - 7,79	6,10 5,22 - 7,46	6,76 6,16 - 7,90	10,10 8,47 - 11,91
gute Wohnlage	Unter 45 m ²	1		7,73 6,38 - 9,39	8,21 6,27 - 10,59	7,95 5,67 - 11,05	8,43 6,35 - 9,75		
	45 m ² bis unter 65 m ²	2	7,22 5,97 - 8,87	7,33 5,71 - 9,22	7,22 5,95 - 8,90	7,11 5,90 - 8,34	6,81 5,61 - 7,60	8,13 7,01 - 9,42	8,94 7,63 - 9,93
	65 m ² bis unter 85 m ²	3	7,26 5,73 - 9,08	6,89 5,59 - 8,57	7,39 5,96 - 9,01	7,45 6,06 - 8,86	7,08 6,19 - 8,39	9,18 7,99 - 10,12	10,94 9,55 - 13,50
	85 m ² und mehr	4	7,29 5,33 - 9,64	7,00 5,45 - 8,60	7,20 5,88 - 8,64	7,99 6,42 - 9,94	7,14 6,24 - 8,25	8,36 6,80 - 10,00	9,30 7,74 - 11,00

Legende:

1. Zelle: Arithmetisches Mittel
2. Zelle: Unter- und Oberwert der 4/5-Spanne

Grau hinterlegte Felder haben aufgrund einer geringen Anzahl von Mietwerten nur eine bedingte Aussagekraft (10 bis 29 Mietwerte). In Leerfeldern konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Orientierungskarte Wohnlagen in Hannover 2019



Die Angebotssituation in einem 300 m-Umkreis der Vahrenwalder Str. 87 wird durch eine OnGeo-Auswertung für den Zeitraum Oktober 2018 bis März 2019 verdeutlicht. Auch hier zeigt sich -wie schon für Hannover allgemein- eine stark überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen (Index 197) bei einer durchschnittlichen Angebotsmiete von 9,11 €/m²/Monat (600 m-Umkreis: 9,41 €/m²/M.; Index 242). Die Spannen, in der sich die Angebotsmieten bewegen, sind abhängig von konkreter

Adresse, Lage der Wohnung im Mietobjekt, von Baujahr und Sanierungszustand sowie Ausstattungsqualität.

Nachfolgend werden Spanne und durchschnittliche Angebotsmiete für unterschiedliche Wohnungsgrößen im 300m-Umkreis dargestellt:

Größe	Angebote im 300m-Umkreis Vahrenwalder Str. 87		
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)
Alle Mietangebote	76	9,06 €	6,67 € - 11,13 €
davon Wohnungen	76 (100%)	9,06 €	6,67 € - 11,13 €
<=30 m ²	4 (5,3%)	10,08 €	9,09 € - 11,67 €
>30 - 60 m ²	26 (34,2%)	8,80 €	6,67 € - 11,05 €
>60 - 90 m ²	32 (42,1%)	9,17 €	6,58 € - 11,07 €
>90 - 120 m ²	12 (15,8%)	9,35 €	7,00 € - 13,13 €
>120 - 160 m ²	2 (2,6%)	6,88 €	6,88 € - 6,88 €
>160 m ²	-	-	-

Mit dem „Wohnungskonzept Hannover 2025“ hat die Stadt über eine Mietenregulierung hinaus Entlastungsmöglichkeiten für den Wohnungsmarkt dargelegt. Es werden Handlungsfelder zur Wohnraumschaffung definiert und geeignete Reservflächen bzw. Baulücken identifiziert sowie die Konversion mittelfristig verfügbarer Areale (z.B. üstra-Gelände in Vahrenwald-List) geplant.

Mietniveau Gewerbeflächen

Die Mietwerte für Ladenlokale bzw. ebenerdige Einzelhandelsflächen unterliegen einer sehr großen Spanne. Hier ist gemäß IVD Nord zu unterscheiden zwischen Standorten im Geschäftskern und solchen im Nebenkern, darin jeweils nochmal in 1a- und 1b-Lagen sowie nach Größe der Mieteinheiten. So werden bspw. für den Nebenkern Mieten zwischen 5,00 €/m² und 15,00 €/m² angegeben, darin für 1b-Lage mit einer Spanne von 5,00 €/m² bis 8,00 €/m².¹⁵

Stadt/Landkreis	Büromieten Netto kalt EUR je m ² monatlich				Ladenmieten Netto kalt EUR je m ² ebenerdiger Ladenfläche monatlich										Lagerflächen	
	Bestand einfacher Nutzungswert	Bestand mittlerer Nutzungswert	Bestand guter Nutzungswert	Höchstmierte f. Spitzenobjekte in Toplagen - Neubau	Geschäftskern		Nebenkern (Großstädte)		Nebenkern (Großstädte)		Nebenkern (Großstädte)		einfach	gut		
					1a-Lage klein (bis ca. 60 m ²)	1a-Lage groß (ab ca. 150 m ²)	Höchstmierte f. Spitzenobjekte in Toplagen	1b-Lage klein (bis ca. 60 m ²)	1b-Lage groß (ab ca. 150 m ²)	1a-Lage klein (bis ca. 60 m ²)	1a-Lage groß (ab ca. 150 m ²)	1b-Lage klein (bis ca. 60 m ²)			1b-Lage groß (ab ca. 150 m ²)	
Bad Lauterberg (Stadt)	3,50	4,00	5,00	K.A.	8,00	7,00	12,00	5,00	4,00					1,50	3,00	
Bad Pyrmont (Stadt)	4,50	6,00	7,00	K.A.	12,00	9,00	K.A.	8,00	6,00					K.A.	K.A.	
Barsinghausen	5,00	6,50	7,00	K.A.	K.A.	K.A.	K.A.	K.A.						K.A.	K.A.	
Göttingen (Stadt)	5,00	7,50	9,00	K.A.	K.A.	K.A.	K.A.	K.A.	K.A.	K.A.	K.A.	K.A.	K.A.	K.A.	K.A.	
Hannover (Stadt)	6,50	8,00	11,50	16,50	155,00	75,00	195,00	25,00	14,50	14,50	10,00	8,00	5,50	2,85	4,05	
Hildesheim (Stadt)	4,50	6,00	7,00	K.A.	75,00	60,00	75,00	30,00	20,00	K.A.	K.A.	K.A.	K.A.	K.A.	K.A.	
Holzminde (Stadt)	4,00	4,60	6,25	10,00	8,50	8,00	15,00	5,00	4,75					K.A.	K.A.	
Nienburg (Stadt)	5,75	7,25	8,25	11,00	21,00	18,50	30,00	12,00	7,75	9,50	7,75	7,50	5,50	2,00	4,00	
Nienburg (Landkreis)	4,00	5,00	6,50	K.A.	K.A.	K.A.	K.A.	K.A.						K.A.	K.A.	
Osterode (Landkreis)	3,00	4,50	5,50	K.A.	8,00	6,50	K.A.	4,00	3,50					0,50	3,00	
Springe (Stadt)	5,50	6,30	6,80	K.A.	K.A.	K.A.	K.A.	K.A.						K.A.	K.A.	
Stuhr/Sylke/Weyhe	6,00	6,50	8,50	12,00	9,00	8,50	15,00	7,50	6,00					2,50	3,50	

Angaben mangels neuer Preisneigungen z.T. von 2017; Angaben für andere Städte im Bereich der IVD Hannover liegen nicht vor.
K.A. keine Angaben
Quelle: IVD Nord - Immobilienpreisspiegel 2018

¹⁵ Immobilienpreisspiegel 2018 des IVD Nord

Für Einzelhandelsmietflächen, die hinsichtlich Standortqualität und Größe mit den Ladeneinheiten im Bewertungsobjekt vergleichbar sind, zeigt sich ein Mietwert von ca. 8,00 €/m²/Monat nettokalt.

Gemäß einer Auswertung von OnGeo bezogen auf das Bewertungsobjekt war im Zeitraum Oktober 2018 bis März 2019 im Umkreis von 300 m eine stark überdurchschnittliche Nachfrage (Index 271) nach Gewerbeflächen zu verzeichnen. Dem gegenüber standen neun (auswertbare) Flächenangebote, davon fünf Einzelhandelsflächen. Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete über alle Flächenangebote wird mit 10,01 €/m²/Monat angegeben.

Im gleichen Zeitraum zeigte sich im Umkreis von 600 m auf nochmals höherem Niveau eine ebenfalls stark überdurchschnittliche Nachfrage (Index 334) nach Gewerbeflächen bei einer durchschnittlichen Netto-Kaltmiete in Höhe von 10,13 €/m²/Monat. Hier ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in diesem Umkreis auch Gewerbeflächen erfasst werden, die mit dem Bewertungsobjekt nicht/kaum vergleichbar sind (z.B. Bürogebäude, großflächige Mieteinheiten) und die zu der höheren Durchschnittsmiete beitragen.

5. Beschreibung des Bewertungsobjekts

5.1 Grundbucheintragung

Bestandsverzeichnis

Ausweislich der Grundbuchabschrift vom 21.06.2019, welche ich auftragsgemäß meinem Gutachten zugrunde lege, ist das zu bewertende Grundstück beim Amtsgericht Hannover im Grundbuch von Vahrenwald mit Blatt 1430 wie folgt eingetragen:

Lfd. Nr. d. Grundstücke	Bis. lfd. Nr. d. Grundstücke	Flur/Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
2		18/68	Hof- und Gebäudefläche Vahrenwalder Straße 87	111
4	1, 3	18/86/1	Hof- und Gebäudefläche Vahrenwalder Straße 87	104
zu 2, 4	<i>Hofbenutzungsrecht an dem Grundstück Vahrenwald Flur 18 Flurstück 67/1, eingetragen im Grundbuch Hannover-Vahrenwald, übertragen auf Blätter 3148 bis 3161. Hier vermerkt am 16. August 1984.</i>			
zu 2, 4	<i>Brandmauermitbenutzungsrecht an dem Grundstück Vahrenwald Flur 18 Flurstück 67/1, eingetragen im Grundbuch Hannover-Vahrenwald, übertragen auf Blätter 3148 bis 3161. Hier vermerkt am 16. August 1984.</i>			
zu 2, 4	<i>Fensterrecht an dem Grundstück Vahrenwald Flur 18 Flurstück 67/1, eingetragen im Grundbuch Hannover-Vahrenwald, übertragen auf Blätter 3148 bis 3161. Hier vermerkt am 16. August 1984.</i>			

Abteilung I

Eigentümer ist gem. Abteilung I der Grundbuchabschrift Ulrich Meyer, geb. am 18.12.1965. Aufgelassen am 09.07.2009 und eingetragen am 09.09.2009.

Abteilung II

Lfd. Nr. 1 zu 2): Das Grundstück darf nur mit einem Arkadenbau versehen werden. Die dadurch freibleibende, erdgeschossige Fläche ist für die Benutzung für jedermann freizuhalten. Als beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Stadtgemeinde Hannover mit dem Range vor allen im Grundbuch eingetragenen Rechten eingetragen am 27. April 1962 auf Hannover Vahrenwald Blatt 290 und hierher übertragen am 20. September 1962.

Abteilung III

Diverse Grundschulden

Der Eintragungen in Abteilung II und III sind nicht wertrelevant und bleiben aus diesem Grund für meine Bewertung unberücksichtigt.

5.2 Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz

Baulasten

Ausweislich der mir vorliegenden Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.06.2017, welche ich auftragsgemäß meinem Gutachten zugrunde lege, sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Sinne §81 NBauO eingetragen.

Altlasten

Gem. Auskunft vom 26.06.2019 der Region Hannover, Fachbereich Umwelt, liegen für das Flurstück 86/1 keine Informationen vor.

Denkmalschutz

Das Flurstück 68 hingegen ist demgemäß als Altstandort / eine altlastverdächtige Fläche vermerkt, da hier im Jahr 1989 eine Reparaturwerkstatt ansässig war.

Für das Bewertungsobjekt liegen Angabe gemäß keine Denkmalschutzbestimmungen vor.

5.3 Grundstücksbeschreibung

Das der Bewertung zugrundeliegende, 215 m² große und bebaute Grundstück besteht aus den Flurstücken 68 und 86/1 der Flur 18, Gemarkung Vahrenwald. Es bildet ein insgesamt regelmäßig geschnittenes Eckgrundstück zwischen Vahrenwalder Straße und Halkettstraße mit leichter Ausbuchtung am südwestlichen Grundstücksrand.

Im unmittelbaren Umfeld des Grundstücks befindet sich im Wesentlichen Geschosswohnungsbau mit lagetypischer Einzelhandelsnutzung im EG. Während sich die Wohnbebauung insbesondere nach Norden und Osten fortsetzt, gibt es südlich der Hischestraße bereits kleinteilige Gewerbeflächen sowie in einer Entfernung von rd. 550 m südwestlich das großflächige Gewerbeareal der Continental AG und der ContiTech AG zwischen Philipsbornstraße und Bahngleisen. In diesem Bereich finden sich entlang der Vahrenwalder Straße auch das Technologiezentrum Hannover und größere Bürogebäude.

5.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Folgende Beschreibung erfolgt auf Basis der im Rahmen der Ortsbesichtigung gewonnen Erkenntnisse. Die Ausführungen beziehen sich auf dominante Merkmale der Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen.

5.4.1 Baujahr, Art und Zweckbestimmung

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein im Jahr 1963 massiv errichtetes, voll unterkellertes Wohnhaus mit insg. 15 Mieteinheiten, davon zwei gewerblichen im EG. Diese umfassen lt. Mieterliste 73 m², die Wohnflächen in den Obergeschossen insg. ca. 648 m². Davon entfallen lt. Flächenberechnung aus 1987 bzgl. eines Bauvorhabens gut 46 m² Wohnfläche auf das DG.

Auftragsgemäß wird in den weiteren Betrachtungen von der vorgelegten Mieterliste mit insgesamt 720,86 m² Mietfläche ausgegangen.

Die Liegenschaft verfügt über keine Stellplätze oder nennenswerte Freiflächen.

	5.4.2 Bau- und Zustandsbeschreibung
Außenwände	Mauerwerk verputzt und gestrichen;
Dach	Flach geneigtes Satteldach (Pfettendach) mit Betonziegeln
Fenster und Außentüren	Kunststofffenster, Isolierverglasung; Außentür aus Glas/Aluminium mit Klingel- und Briefkastenanlage;
Innenwände und Türen	Massiv- und Leichtbauwände, teils verputzt, teils tapeziert; Holzwerkstofftüren lackiert bzw. furniert;
Fußböden	In den Wohnungen Laminat, Fliesenbelag in Küche und Bad; Treppenhaus mit Terrazzobelag, teils Fliesen;
Sanitäreinrichtungen	Boden und Wände gut türhoch gefliest;
Heizung	Gasetagenthermen für Heizungs- und Warmwasserversorgung in den Wohnungen;
Zustand allgemein	Das Objekt ist grundsätzlich gepflegt, jedoch zeigt sich an Fassade, Dach und Innenbereich auch ein gewisser Sanierungsbedarf, weshalb Angabe gemäß kurzfristig folgende Maßnahmen umgesetzt werden:
Fenster	Einbau neuer Fenster als Kunststofffenster in weiß, mit 2-fach Wärmeschutzglas 4-16-4, Isolierverglasung UG=1,1. Montieren eines Fensterbanksystems bestehend aus Alufensterbank, Anti-dröhnbeschichtung und Dichtband.
Fassade	Herstellen einer Wärmedämmverbund-Fassade aus 140 mm starken Dämmplatten aus EPS auf Sockelschiene, 140 mm/032 Dämmplatte. Fassadenanstrich in weiß. Grundanstrich mit Silicon-Grundfestiger, Zwischenanstrich und Schlussanstrich mit Silicon-Fassadenfarbe. Montage neuer Fallrohre. Herstellung einer Diagonalalarmierung mit WDVS Diagonal-Alarmierungspfeil. Einbettung einer Gewebeeckschutzschiene Format 10/10 als Kantenschutz.
Thermen	Austausch von 8 vorhandene Kombithermen (älter als 2002) zu erneuern.
Dachbodendämmung	Verlegung von Rigidur Dachbodenelementen.
	5.4.3 Außenanlagen
	Das Grundstück ist vollständig mit dem Bewertungsobjekt bebaut. Pkw-Stellplätze stehen nicht zur Verfügung, auch objekt-zugehörige Freiflächen sind nicht vorhanden. Die „Umrundung“ bzw. Begehung des Objektes im rückwärtigen Bereich wird durch das Hofmitbenutzungsrecht (vgl. 5.1.) ermöglicht.

5.5 Mietvertragliche Situation

Zum Bewertungsstichtag waren alle Mieteinheiten, also sowohl die 13 Wohnungen als auch die beiden Gewerbeeinheiten im EG des Objektes, vermietet.

Auftragsgemäß lege ich die Mieterliste (Anlage 3) meiner Bewertung zugrunde. Demnach betragen im Objekt die vereinbarten Monatsmieten für Gewerbeflächen im Durchschnitt $10,90 \text{ €/m}^2$ (Spanne von $13,60 \text{ €/m}^2$ bis $16,67 \text{ €/m}^2$). Für die Wohnungen liegen diese bei durchschnittlich $8,34 \text{ €/m}^2$ (Spanne von $6,22 \text{ €/m}^2$ bis $9,56 \text{ €/m}^2$).

Das Verhältnis der Mieteinnahmen von Wohnen (648 m^2) zu Gewerbe (73 m^2) liegt aktuell bei rd. 83 % zu rd. 17 %.

5.6 Zusammenfassung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein voll vermietetes Wohnhaus mit standorttypischen Einzelhandelseinheiten im EG.

6. Flächenberechnung

Mittels der erhaltenen Grundrisspläne, der Flächenberechnungen aus den 60er-Jahren sowie den Erkenntnissen aus der Besichtigung habe ich die Flächengrößen gemäß vorgelegter Mieter- und Mietflächenliste für das Bewertungsobjekt plausibilisiert.

Kleinere Abweichungen bleiben von mir unberücksichtigt. In meiner Bewertung lege ich auftragsgemäß die Flächen aus der Mieterliste (Anlage 3) zugrunde.

Ein eigenes Aufmaß ist nicht durchgeführt worden.

Mietflächenaufstellung			
Lfd. Nr.	Nutzungsart	Stockwerkslage	Mietfläche (Nutzfläche)
1	Cafe/Kneipe	EG	48,00 m ²
2	Schneiderei	EG	25,00 m ²
3	Wohnen	1.OG rechts	51,25 m ²
4	Wohnen	1. OG Mitte	36,02 m ²
5	Wohnen	1. OG links	58,22 m ²
6	Wohnen	2.OG rechts	51,25 m ²
7	Wohnen	2. OG Mitte	36,02 m ²
8	Wohnen	2. OG links	58,22 m ²
9	Wohnen	3.OG rechts	51,25 m ²
10	Wohnen	3. OG Mitte	36,02 m ²
11	Wohnen	3. OG links	58,22 m ²
12	Wohnen	4.OG rechts	51,25 m ²
13	Wohnen	4. OG Mitte	36,02 m ²
14	Wohnen	4. OG links	58,22 m ²
15	Wohnen	DG	65,90 m ²
Gesamt:			720,86 m²

7. Bewertungsgrundsätze

7.1 Methodische Vorbemerkungen

Verkehrswertdefinition

In § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert wird in Fachkreisen als „verobjektivierter Tauschwert“ bzw. „objektiver Wert“ bezeichnet. Er ist als wahrscheinlichster Verkaufspreis zum Bewertungsstichtag zu charakterisieren.

Rechtsgrundlagen

Die Verkehrswertermittlung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen unter Berücksichtigung der jeweiligen Änderungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Als weitere Rechts- und Verwaltungsgrundlagen, die bei der Verkehrswertermittlung von besonderer Bedeutung sind, seien hier ebenso unter Berücksichtigung der jeweiligen letzten Änderungen genannt:

- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- DIN 277/ 1987

Market Value

Die deutsche Definition des Verkehrswertes entspricht der international anerkannten Definition des „market value“ der *European Valuation Standards (EVS)* der *The European Group of Valuers's Assosiation (TEGoVA)* und stimmen ebenfalls mit den Bewertungsstandards der britischen *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)* überein.

7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahrensnormen

Die Ermittlung des Verkehrswertes kann gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 und den zu ihrer Anwendung erlassenen Wertermittlungsrichtlinien i.d.F. v. 1. März 2006 (WertR 2006) nach dem Vergleichswert- (§ 15 ImmoWertV), dem Ertragswert- (§§ 17 ff. ImmoWertV) oder dem Sachwertverfahren (§§ 21 ff. ImmoWertV) vorgenommen werden. Entscheidend für die Auswahl des Verfahrens sind die Umstände des Einzelfalls unter Berücksichtigung, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens wird der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet.

In der Praxis werden diese Bestimmungen in aller Regel wie folgt angewandt:

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird überwiegend für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken herangezogen, bei denen üblicherweise marktüblich erzielbare Erträge anfallen oder geschätzt werden können. Es wird daher insbesondere bei Mietgrundstücken, Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken angewandt.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird überwiegend für Grundstücke herangezogen, bei deren Nutzung es auf einen Ertrag nicht in erster Linie ankommt oder ein solcher nicht hinreichend genau bestimmt werden kann. Es wird daher insbesondere bei eigengenutzten Wohngrundstücken gewählt.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird überwiegend zur Ermittlung des Bodenwertes und des Wertes von Eigentumswohnungen (fallweise auch Einfamilienhäusern) herangezogen.

Fazit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit 2 Gewerbeeinheiten. Die Teilnehmer des Immobilienmarktes bzw. ein potenzieller Käufer wird die zu bewertende Liegenschaft in erster Linie danach beurteilen, welcher Ertrag mit diesem Objekt erwirtschaftet werden kann. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert der Liegenschaft auf Grundlage des Ertragswertverfahrens festgestellt.

8. Wertermittlung

8.1 Bodenwert

8.1.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des Wertes des Grund und Bodens (Bodenwert) sind grundsätzlich Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke heranzuziehen. Neben oder anstelle dieser Kaufpreise können der Ermittlung des Bodenwertes gemäß Baugesetzbuch auch geeignete Bodenrichtwerte zugrunde gelegt werden (vgl. §§ 196 ff. BauGB). Der Bodenwert ist so zu ermitteln, als ob das Grundstück unbebaut wäre.

Wertbeeinflussende Merkmale sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Zu den wertbeeinflussenden Merkmalen gehören insbesondere die Lage des Grundstücks, die auf ihm ruhenden Rechte und Lasten, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Grundstückszuschnitt, der Erschließungszustand und die Bodenbeschaffenheit. Darüber hinaus können sich Wertminderungen auch ergeben aus der Belastung der Grundstücke durch wirtschaftlich/ technisch verbrauchte Substanz, aus einem Abbruchgebot oder anderen behördlichen Auflagen (z.B. Denkmalschutz).

8.1.2 Bodenwertermittlung

Planungsrecht

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Planungsbezirk Nord 61.11 und liegt im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 149 der Stadt Hannover. Als sogenannter Durchführungsplan 149 im Jahr 1959/60 aufgesetzt und beschlossen, stand hier die Regelung der Fluchtlinien und Straßenführungen für den Wiederaufbau nach den Zerstörungen des 2. Weltkrieges im Fokus. Hinsichtlich der Nutzung wird das Grundstück als besonderes Wohngebiet (WB), bebaubar mit bis zu fünf Geschossen festgesetzt.

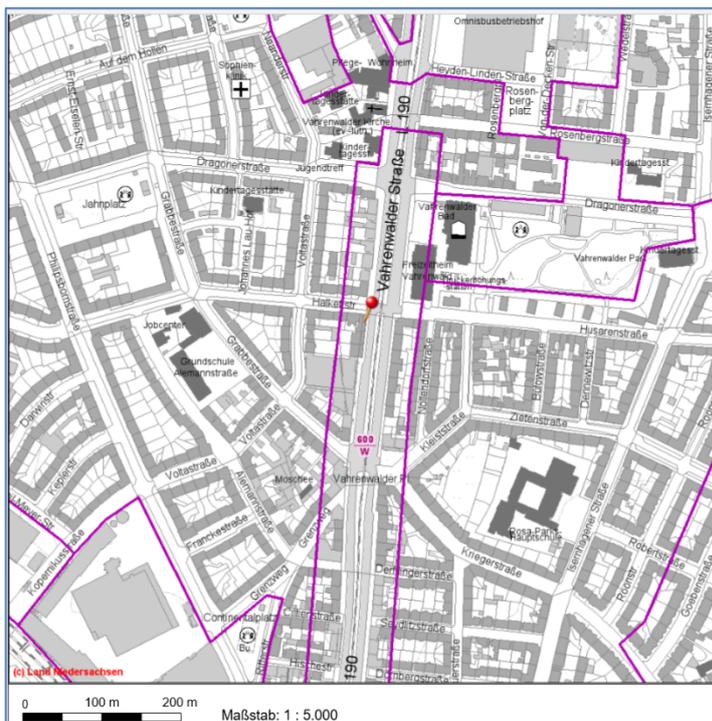
Grundstücksqualität

Das Grundstück ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Es wird als baureifes Land charakterisiert.

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover weist für das Bewertungsobjekt mit Stichtag 31.12.2018 folgenden Bodenrichtwert aus:

- **600 €/m²** für Wohnbauflächen (Wohn- und Geschäftshäuser)



Eine GFZ, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, wird nicht angegeben. Die Bebauung innerhalb der Bodenrichtwertzone ist als ortstypisch anzusehen und wird meiner Bewertung zugrunde gelegt. Eine Anpassung erachte ich als nicht notwendig.

Bodenwert

Auf Grundlage der erläuterten Ansätze und Annahmen errechnet sich für das Bewertungsgrundstück folgender Bodenwert:

Bodenwertberechnung	
Bodenrichtwert:	600 €/m ²
Abgeleiteter Bodenwert:	600 €/m ²
Grundstücksgröße:	215,00 m ²
Zu-/Abschläge auf den BRW:	0,0%
angepasster Bodenrichtwert:	600 €/m ²
Bodenwert gesamt:	129.000 €/m²

In der Berechnung wird mit ungerundeten Werten gerechnet)

Der Bodenwert beträgt rd. € 130.000.

8.2 Ertragswert

8.2.1 Methodische Vorbemerkungen

Üblicherweise wird bei rein gewerblicher Nutzung, bei Misch- oder Mietwohnnutzung das Ertragswertverfahren angewandt.

Die Methode (beschrieben in den §§ 17 ff. ImmoWertV) gliedert sich in zwei Abschnitte. In die Bodenwertermittlung einerseits und in die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage andererseits. Für dessen Berechnung sind von den marktüblich erzielbaren Erträgen die Bewirtschaftungskosten (z.B.: Mietausfall, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten) abzuziehen. Von dem sich ergebenden Reinertrag des Grundstücks wird die Bodenwertverzinsung (Produkt aus Bodenwert und Liegenschaftszinssatz) abgezogen. Das Ergebnis stellt den Reinertragsanteil der baulichen Anlage dar. Durch Kapitalisieren dieses Reinertragsanteils der baulichen Anlage mit dem Gebäude-reinertragsvervielfältiger, welcher sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz ergibt, errechnet sich der Ertragswert der baulichen Anlage. Der Bodenwert und der Ertragswert der baulichen Anlage ergeben summiert den Ertragswert des Bewertungsobjektes. Abschließend erfolgt die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (z.B.: Wertminderung für erforderliche Investitionen aus bspw. Baumängeln oder Bauschäden).

Die getrennte Ermittlung von Boden- und Gebäudewert wird als erforderlich erachtet, weil der Boden auf Dauer einen Ertrag im Sinne einer ewigen Rente abwirft, während Gebäude, die einem Alterungsprozess unterliegen, keinen dauerhaften Ertrag abwerfen können.

8.2.2 Marktüblich erzielbare Erträge

Meiner Bewertung habe ich die gem. Bauvertragsentwurf, den ich auftragsgemäß berücksichtige, zum 01.11.2019 garantierten Mieten in einer monatlichen Gesamthöhe von € 7.263 zugrunde gelegt. Die Gesamtsumme, welche nicht weiter auf die einzelnen Mieteinheiten runtergebrochen ist, habe ich mit meinen Analysen und Recherchen zum Mietniveau in Hannover abgeglichen und halte diese für realistisch.

8.2.3 Bewirtschaftungskosten

Bei den Bewirtschaftungskosten handelt es sich um regelmäßig im Zusammenhang mit dem Grundstück anfallende Ausgaben wie Aufwendungen für die Verwaltung (Verwaltungskosten), für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks (Betriebskosten), für die Erhaltung der baulichen Anlagen

Vorbemerkung

(Instandhaltungskosten) sowie Kosten für den Ausgleich eventuell entstehenden Mietausfalls und Aufwand für Rechtsverfolgungen auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung (Mietausfallwagnis). Es sind nur solche Bewirtschaftungskosten zu erfassen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nachhaltig entstehen¹⁶. Abschreibung und Zinsen für Darlehen gehören nicht zu den Bewirtschaftungskosten. Diese Aufwendungen bzw. Ausgaben werden durch den Vervielfältiger (Kapitalisierungsfaktor für den Reinertrag) berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten wie Heizung, Reinigung und Strom und ggf. weitere Kosten für zentral bestellte Service-Leistungen werden gewöhnlich in Form einer Nebenkostenabrechnung erhoben und auf den Mieter umgelegt. Dies gilt auch für vorliegenden Fall und wird deshalb in meiner Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist in Abhängigkeit der Bonität des/der Mieters/Mieter, der Mietvertragslaufzeit und des Wiedervermietungsrisikos anzusetzen. In der Fachliteratur¹⁷ wird bei Wohnimmobilien ein Satz von 2 % und bei gewerblich genutzten Immobilien ein Satz von 4 % des Jahresrohertrages empfohlen. Für meine Bewertung halte ich einen durchschnittlichen Ansatz von 3,0 % des Jahresrohertrages für angemessen.

Instandhaltung

In Anlage 1 zur ErtragswertR wird ein Ansatz für die laufende Instandhaltung für Wohnnutzung in Höhe von 11,00 €/m² (indexiert: 11,59 €/m²) empfohlen.

Bei gewerblicher Nutzung bspw. für Büro, Ladenlokale, Praxen o.ä. wird ein Ansatz von ebenfalls 100 % der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung genannt. Meinem Gutachten lege ich demzufolge insgesamt Instandhaltungskosten in Höhe von 11,00 €/m² für zugrunde.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten können nur bei gewerblicher Nutzung auf den Mieter umgelegt werden. Meiner Bewertung lege ich Verwaltungskosten in Höhe von 5 % des marktüblichen Rohertrags zugrunde. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht dies rd. € 4.357. Werden in Anlehnung an §26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV je (Wohn)Einheit € 353 p.a. unterstellt, ergäben sich rd. € 4.589.

¹⁶ vgl. § 19 ImmoWertV

¹⁷ vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, S. 1803

8.2.4 Liegenschaftszinssatz

Vorbemerkung

Die Verzinsung des Bodenwertes und die Ermittlung des Gebäudeertragswertes erfolgt auf der Grundlage des Liegenschaftszinssatzes¹⁸. Dieser lässt sich aus mehreren verschiedenen Faktoren wie z.B. der Eigenkapitalrendite, Anteile und Konditionen der Fremdmittel und Ertragsänderungen aus dem Objekt ableiten. Er bestimmt sich nach der Art der baulichen Anlagen und nach der Lage des Grundstücks. Auch wenn sich der Liegenschaftszinssatz aus einer Vielzahl von Faktoren zusammensetzt, haben Untersuchungen gezeigt, dass er auf Schwankungen einzelner Größen – beispielsweise des Kapitalmarktzinses – relativ unempfindlich reagiert¹⁹. Dies beruht u.a. darauf, dass Immobilieninvestitionen aufgrund ihres langfristigen Charakters kurzfristige Marktschwankungen in der Eigenkapitalrendite weitgehend ausgleichen²⁰.

Der Liegenschaftszinssatz ist nach Art des Grundstücks sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt, marktorientiert zu bestimmen.

Liegenschaftszins

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover (GAA) leitet zum 31.12.2018 für Mehrfamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszins in Höhe 1,8 % ab. Basis hierfür ist ein Bodenrichtwertniveau von 275 €/m², eine monatliche Nettokaltmiete von 6 €/m² Wohnfläche und einem durchschnittlichen baulichen Zustand.

An Korrekturwerten vom Liegenschaftszins sind folgende Werte zu berücksichtigen:

- Lage in der Landeshauptstadt Hannover: - 0,3 %
- Bodenrichtwert größer 550 €/m²: - 0,5 %
- Miete größer 10,00 €/m² Wohnfläche: + 0,6 %

Dementsprechend ergibt sich ein Korrekturwert von - 0,2 % und mithin ein angepasster Liegenschaftszins in Höhe von 1,6 %.

Für Wohn- und Geschäftshäuser mit mind. 40 % gewerblicher Nutzfläche weist der GAA im gesamten Stadtgebiet einen durchschnittlichen Liegenschaftszins in Höhe von 4,8 % (Spanne 2,0 % bis 7,5 %).

Die wirtschaftlichen Risiken bei den Ertrags- und Wertverhältnissen, die durch die Höhe des Liegenschaftszinssatzes

¹⁸ vgl. § 14 Abs. 3 ImmoWertV

¹⁹ vgl. Rössler/ Langner/ Simon/ Kleiber S. 209

²⁰ vgl. Vogels S. 166 ff

Berücksichtigung finden, werden vorwiegend durch das langfristig zu erwartende Nachfragepotenzial bestimmt. Dieses wird neben der allgemeinen Marktsituation insbesondere von folgenden Kriterien beeinflusst:

- a. Mikrolage/ Infrastruktur/ Standortqualität (unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit durch Bus, Bahn und den Individualverkehr)
- b. Objektqualität/ -risiko (insbesondere Drittverwendungsmöglichkeit sowie Flächengröße und technische Infrastruktur) sowie der Erschließung, insbesondere den Anfahrts- und Parkmöglichkeiten
- c. Vermietungs-/Leerstandssituation des Objektes und der Gebäudeökonomie.

Höhe des Liegenschaftszinses

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Objekt, bei dem die Wohnnutzung dominiert. Ausgehend von o.g. Überlegungen halte ich einen Liegenschaftszinssatz von 2,5 % für angemessen.

8.2.5 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) berücksichtigt sowohl technische als auch wirtschaftliche Aspekte der Standdauer von Gebäuden. Sie wird nach empirisch ermittelten Erfahrungssätzen bemessen. Die wirtschaftliche GND entspricht dem Zeitraum, in dem das zu bewertende Objekt insgesamt wirtschaftlich vertretbar nutzungs- bzw. gebrauchsfähig ist.

In den NHK 2010 wird eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser bzw. Wohnhäuser mit Mischnutzung von 70 Jahren (± 10) angegeben.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) gem. § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist der Zeitraum, in dem die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann. Ebenso wird dort ausgeführt, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können. Somit sind bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auch der Bau- und Unterhaltungszustand sowie die wirtschaftliche Verwendungsfähigkeit zu berücksichtigen. Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 1963 fertiggestellt und im Laufe der Zeit instandgehalten. Aus diesem Grund lege ich meiner Bewertung ein fiktives Baujahr von 1984 zugrunde.

Die Restnutzungsdauer ist in diesem Fall die Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Stichtag.

Hieraus ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgende RND:

Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND)	
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70
zugrunde zulegendes Baujahr	1984
Alter der baulichen Anlage am Bewertungsstichtag	35
Restnutzungsdauer (RND)	35

8.2.6 Barwertfaktor

Die Formel für den Barwertfaktor lautet:

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{(1+i)^n - 1}{i \times (1+i)^n}$$

i = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer in Jahren

Setzt man in die Formel eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren sowie den Liegenschaftszinssatz von 2,5 % ein, ergibt sich als Vervielfältiger eine Größe von **23,15**.

8.2.7 Ertragswertermittlung

Für das Bewertungsobjekt wird der vorläufige Ertragswert wie folgt ermittelt:

Jahresrohertrag						
Lfd. Nr.	Nutzungsart	Stockwerkslage	Mietfläche (Nutzfl.)	Ist-Miete pro m ²	Ist-Miete	Soll-Miete
1	Cafe/Kneipe	EG	48,00 m ²	16,67 €	800,16 €	-
2	Schneiderei	EG	25,00 m ²	13,60 €	340,00 €	-
3	Wohnen	1.OG rechts	51,25 m ²	10,34 €	529,93 €	-
4	Wohnen	1. OG mitte	36,02 m ²	10,69 €	385,05 €	-
5	Wohnen	1. OG links	58,22 m ²	8,16 €	475,08 €	-
6	Wohnen	2.OG rechts	51,25 m ²	9,56 €	489,95 €	-
7	Wohnen	2. OG mitte	36,02 m ²	9,02 €	324,90 €	-
8	Wohnen	2. OG links	58,22 m ²	8,24 €	479,73 €	-
9	Wohnen	3.OG rechts	51,25 m ²	6,83 €	350,04 €	-
10	Wohnen	3. OG mitte	36,02 m ²	7,03 €	253,22 €	-
11	Wohnen	3. OG links	58,22 m ²	8,50 €	494,87 €	-
12	Wohnen	4.OG rechts	51,25 m ²	7,51 €	384,89 €	-
13	Wohnen	4. OG mitte	36,02 m ²	9,02 €	324,90 €	-
14	Wohnen	4. OG links	58,22 m ²	6,22 €	362,13 €	-
15	Wohnen	DG	65,90 m ²	8,35 €	550,27 €	-
Summe Monatsrohertrag (Ist):					6.545,11 €	
Summe Monatsrohertrag (Soll):						7.263,00 €
Jahresrohertrag:						87.156,00 €
./. Bewirtschaftungskosten						
Nicht umgelegte Betriebskosten				ohne Ansatz		
Instandhaltungskosten Mietfläche				11,59 €/m ²	721 m ² Fläche	8.354,77 €
Instandhaltung Freifläche				0,00 €/m ²	0 m ² Frei-Fl.	0,00 €
Verwaltungskosten				5% des Jahresrohertrages		4.357,80 €
Mietausfallwagnis				3% des Jahresrohertrages		2.614,68 €
Summen:				17,6% des Jahresrohertrags		15.327,25 €
Jahresreinertrag des Grundstücks:					71.828,75 €	
./. Bodenwertverzinsung						
Bodenwert		(Preis/m ² x Grundstücksgröße)	600 €/m ²	215 m ²	129.000,00 €	
Bodenwertverzinsung		(Bodenwert x Liegenschaftszins)	Liegenschaftszins: 2,50%		3.225,00 €	
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen:					68.603,75 €	
Ertragswert der baulichen Anlage						
Liegenschaftszinssatz		2,50				1.587.844,65 €
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		35 Jahre				
Vervielfältiger		23,15				
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:					1.587.844,65 €	
Bodenwert						
Bodenwert		(Preis/m ² x Grundstücksgröße)	600 €/m ²	215,00 m ²	129.000,00 €	
Vorläufiger Ertragswert:					1.716.844,65 €	

(In der Berechnung wird mit ungerundeten Werten gerechnet)

Der vorläufige Ertragswert beträgt **rd. € 1.717.000.**

8.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV wird beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge verstanden.

Mietgarantie

Unter Abschnitt 8.2.2 habe ich ausgeführt, dass die Miete in voller Höhe erst ab dem 01. November 2019 vereinnahmt wird. Dementsprechend ist die Differenz für 3 Monate in Höhe von € 717,89 monatlich vom vorläufigen Ertragswert in Abzug zu bringen.

./ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Niedrigere Mieteinnahme über 3 Monate	Differenz: 717,89	2.153,68 €
	Ertragswert (gerundet):	1.710.000,00 €

Es ergibt sich ein Ertragswert von **rd. € 1.710.000.**

8.3 Verkehrswert

Unter Punkt 7.2 wurde erläutert, dass der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet wird.

Der Wert eines wirtschaftlich zu nutzenden Grundstücks wird vornehmlich von den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten und Erwartungen bestimmt. Ein wirtschaftlich sinnvoll handelnder Marktteilnehmer betrachtet die zu bewertende Immobilie unter Renditegesichtspunkten.

Eine Marktanpassung ist beim Ertragswertverfahren nicht notwendig, da marktkonforme Wertansätze in das Verfahren Einfluss fanden. Die wesentlichen wertbestimmenden Parameter sind hier:

- Liegenschaftszinssatz
- Marktüblich erzielbare Miete

Es wird ein Verkehrswert in Höhe von rund

€ 1.710.000

ermittelt.

In Worten: **einmillionsiebenhundertzehntausend Euro**

Das Wertermittlungsergebnis entspricht dem 19,6-fachen des Jahresrohertrages. Der Gutachterausschuss im Hameln-Hannover hat zum 31.12.2018 einen durchschnittlichen Rohertragsvervielfältiger von 17,5 veröffentlicht. Die Spanne betrug vom 10,8-fachen bis zum 25,0-fachen.

9. Schlussbemerkung

Dieses Gutachten erstatte ich nach bestem Wissen aufgrund sorgfältiger Untersuchungen sowie der zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünfte.

Hamburg, den 10. Oktober 2019


Klaus Wagner MRICS, REV
Sachverständiger



Anlage (1) - Fotodokumentation

Außenansicht Ost
Straßenfront



Außenansicht West;
Rückwärtige Fassade



Küche Whg. 3.OG



Bad Whg. 3. OG



Zimmer Whg. 3. OG



Schaufensterfront EG, Laden

1

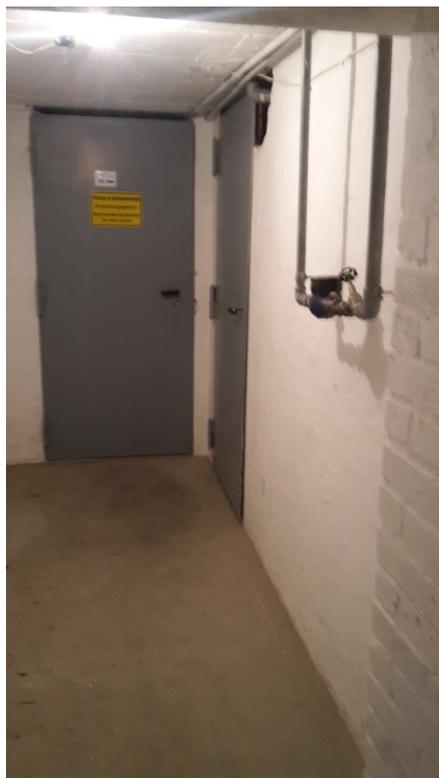


Schaufensterfront EG, Laden

2



Keller



Außenbereich, rückwärtig





Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Hannover, Landeshauptstadt
Gemarkung: Vahrenwald
Flur: 18 Flurstück: 68

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 24.06.2019

N = 5805127

E = 32550091



E = 32549911

N = 5804907

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Hannover - Stand: 22.06.2019
Dorfstraße 19
30519 Hannover

Bereitgestellt durch:

Kanzlei Schiedat & Partner
Rechtsanwalt und Notar
Oskar-Winter-Straße 8
30161 Hannover

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

EH	Mieter	Nutzungsart	Einzug	Datum letzte Mieterhöhung	Lage	Wohn-/ Nutzfläche	Miete pro m²	Nettomiete (IST) p. m.	NK Vorauszahlung	Mieterückstände per 25.07.2019	Kautionen gem. Kautionsliste per 28.06.2019	Kautionsart
1		Gewerbe	01.10.2018	-	EG links	48,00 m²	16,67 €	800,00 €	110,00 €	1.210,41 €	2.400,00 €	Kautionskonto Hausverwaltung
2		Gewerbe	01.10.2013	-	EG rechts	25,00 m²	13,60 €	340,00 €	61,28 €	- €	660,00 €	Kautionskonto Hausverwaltung
3		Wohnen	01.11.2018	-	1. OG links	51,25 m²	10,34 €	530,00 €	95,00 €	1.748,84 €	1.590,00 €	Kautionskonto Hausverwaltung
4		Wohnen	01.01.2019	-	1. OG Mitte	36,02 m²	10,69 €	385,00 €	95,00 €	- €	1.155,00 €	Kautionskonto Hausverwaltung
5		Wohnen	01.11.2018	-	1. OG rechts	58,22 m²	8,16 €	475,00 €	110,00 €	- €	1.425,00 €	Kautionskonto Hausverwaltung
6		Wohnen	01.07.2019	-	2. OG links	51,25 m²	9,56 €	490,00 €	126,00 €	- €	1.470,00 €	Kautionskonto Hausverwaltung
7		Wohnen	01.07.2015	-	2. OG Mitte	36,02 m²	9,02 €	325,00 €	88,85 €	- €	1.215,00 €	Kautionskonto Hausverwaltung
8		Wohnen	01.05.2018	-	2. OG rechts	58,22 m²	8,24 €	480,00 €	130,00 €	- €	1.440,00 €	Kautionskonto Hausverwaltung
9		Wohnen	01.01.2016	-	3. OG links	51,25 m²	6,83 €	360,00 €	120,00 €	218,16 €	1.050,00 €	Kautionskonto Hausverwaltung
10		Wohnen	01.08.2003	01.07.2010	3. OG Mitte	36,02 m²	7,03 €	253,22 €	91,33 €	- €	- €	Kautionskonto Hausverwaltung
11		Wohnen	01.07.2019	-	3. OG rechts	58,22 m²	8,50 €	495,00 €	142,00 €	- €	1.320,00 €	Kautionskonto Hausverwaltung
12		Wohnen	01.07.2015	-	4. OG links	51,25 m²	7,51 €	385,00 €	126,14 €	- €	1.155,00 €	Kautionskonto Hausverwaltung
13		Wohnen	01.09.2018	-	4. OG Mitte	36,02 m²	9,02 €	325,00 €	86,00 €	- €	975,00 €	Kautionskonto Hausverwaltung
14		Wohnen	01.07.2001	01.07.2010	4. OG rechts	58,22 m²	6,22 €	361,99 €	134,76 €	137,92 €	957,01 €	Kautionskonto Hausverwaltung
15		Wohnen	01.07.2018	-	DG	65,90 m²	8,35 €	550,00 €	120,00 €	- €	1.650,00 €	Kautionskonto Hausverwaltung
Gesamt						720,86 m²		6.545,21 €	1.635,36 €	3.315,33 €	18.462,01 €	
Nettomiete kalt/ warm p. a.								78.542,52 €				

Allgemeine Auftragsbedingungen

§ 1 Geltung

1. Die Rechtsbeziehungen des Sachverständigen zu seinem Auftraggeber (AG) bestimmen sich nach den folgenden Vertragsbedingungen.
2. Davon abweichende Regelungen des AG werden nur dann Vertragsinhalt, wenn sie der Sachverständige ausdrücklich und schriftlich anerkennt.

§ 2 Auftrag

1. Die Annahme des Auftrages sowie mündliche, telefonische oder durch Angestellte getroffene Vereinbarungen, Zusicherungen oder Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung des Sachverständigen.
2. Auftragsgegenstand und Zweck des Gutachtens sind bei Auftragserteilung schriftlich festzulegen.

§ 3 Durchführung des Auftrages

1. Der Auftrag ist entsprechend den für einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen gültigen Grundsätzen unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen auszuführen.
2. Einen bestimmten Erfolg, insbesondere ein vom AG gewünschtes Ergebnis, kann der Sachverständige nur im Rahmen objektiver und unparteiischer Anwendung seiner Sachkunde gewährleisten.
3. Der Sachverständige erstattet das Gutachten persönlich. Soweit es notwendig oder zweckmäßig ist und die Eigenverantwortung des Sachverständigen erhalten bleibt, kann sich der Sachverständige bei der Vorbereitung des Gutachtens der Hilfe sachverständiger Mitarbeiter bedienen.
4. Ist zur sachgemäßen Erledigung des Auftrages die Zuziehung von Sachverständigen anderer Fachgebiete erforderlich, so erfolgt deren Beauftragung gesondert durch den AG.
5. Im übrigen ist der Sachverständige berechtigt, zur Bearbeitung des Auftrages auf Kosten des AG die notwendigen und üblichen Untersuchungen und Versuche nach seinem pflichtgemäßen Ermessen durchzuführen oder durchführen zu lassen. Dazu zählen insbesondere das Einziehen von Erkundigungen, das Anstellen von Nachforschungen, die Vornahme von Reisen und Besichtigungen sowie die Anfertigung oder das Anfertigen lassen von Fotos und Zeichnungen, ohne dass es hierfür einer besonderen Zustimmung des AG bedarf. Soweit hier unvorhergesehene oder im Verhältnis zum Zweck des Gutachtens zeit- und kostenaufwendige Untersuchungen erforderlich werden, ist dazu die vorherige Zustimmung des AG einzuholen.
6. Der Sachverständige wird vom AG ermächtigt, bei Behörden und dritten Personen, die für die Erstattung des Gutachtens notwendigen Auskünfte einzuholen und Erhebungen durchzuführen. Falls erforderlich, ist ihm vom AG hierfür eine besondere Vollmacht auszustellen.
7. Das Gutachten ist innerhalb der vereinbarten Frist zu erstatten.
8. Schriftliche Ausarbeitungen werden dem AG in zweifacher Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Weitere Exemplare werden gesondert in Rechnung gestellt.
9. Nach Erledigung des Auftrages und Zahlung der vereinbarten Vergütung hat der Sachverständige die ihm vom AG zur Durchführung des Gutachtenauftrages überlassenen Unterlagen unaufgefordert wieder zurückzugeben.

§ 4 Pflichten des AG

1. Der AG darf dem Sachverständigen keine Weisungen erteilen, die dessen tatsächliche Feststellungen oder das Ergebnis seines Gutachtens verfälschen können.
2. Der AG hat dafür Sorge zu tragen, dass dem Sachverständigen alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Auskünfte und Unterlagen (z.B. Rechnungen, Zeichnungen, Berechnungen, Schriftverkehr) unentgeltlich und rechtzeitig zugehen. Der Sachverständige ist von allen Vorgängen und Umständen, die erkennbar für die Erstattung des Gutachtens von Bedeutung sein können, rechtzeitig und ohne besondere Aufforderung in Kenntnis zu setzen.

§ 5 Schweigepflicht des Sachverständigen

1. Der Sachverständige unterliegt gemäß § 203 Abs. 2 Nr. 5 StGB einer mit Strafe bewehrten Schweigepflicht. Dementsprechend ist es ihm auch vertraglich untersagt, das Gutachten selbst oder Tatsachen oder Unterlagen, die ihm im Rahmen seiner gutachterlichen Tätigkeit anvertraut worden oder sonst bekannt geworden sind, unbefugt zu offenbaren, weiterzugeben oder auszunutzen. Die Pflicht zur Verschwiegenheit umfasst alle nicht offenkundigen Tatsachen und gilt über die Dauer des Auftragsverhältnisses hinaus.
2. Diese Schweigepflicht gilt auch für alle im Betrieb des Sachverständigen mitarbeitenden Personen. Der Sachverständige hat dafür zu sorgen, dass die Schweigepflicht von den genannten Personen eingehalten wird.
3. Der Sachverständige ist zur Offenbarung, Weitergabe oder eigenen Verwendung der bei der Gutachtenerstattung erlangten Kenntnis befugt, wenn er aufgrund von gesetzlichen Vorschriften dazu verpflichtet ist oder sein Auftraggeber ihn ausdrücklich und schriftlich von der Schweigepflicht entbindet.
4. Ist keine anderslautende Vereinbarung getroffen worden, ist es dem Sachverständigen gestattet, offenkundige Tatsachen des Auftragsverhältnisses sowie den Namen des Auftraggebers als Referenz an Dritte weiterzugeben.

§ 6 Urheberrechtsschutz

1. Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht.
2. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist.
3. Eine darüberhinausgehende Weitergabe des Gutachtens an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist dem AG nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet.
4. Eine Veröffentlichung des Gutachtens bedarf in jedem Falle der Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks des Gutachtens gestattet.

§ 7 Honorar

1. Der Sachverständige hat Anspruch auf Zahlung einer Vergütung. Die Höhe der Vergütung richtet sich nach dem Auftrag.
2. Daneben können Nebenkosten und Auslagen in tatsächlich anfallender (gegen entsprechenden Nachweis) oder vereinbarter Höhe (ohne Nachweis) verlangt werden.
3. Das Honorar sowie die jeweils angefallenen Nebenkosten verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

§ 8 Zahlung - Zahlungsverzug

1. Das vereinbarte Honorar wird mit Zugang des Gutachtens beim AG fällig. Die postalische Übersendung des Gutachtens unter gleichzeitiger Einziehung der fälligen Vergütung durch Nachnahme ist zulässig.

2. Kommt der AG mit der Zahlung des Honorars in Verzug, so kann der Sachverständige nach Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurücktreten und/oder Schadensersatz gem. §§ 286 ff, 280 ff BGB wegen Nichterfüllung verlangen. Vorbehaltlich der Geltendmachung weiteren Schadens sind bei Zahlungsverzug Verzugszinsen nach Maßgabe von § 288 I BGB zu entrichten. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Verzugsschadens bleibt vorbehalten.
3. Zahlt der AG einen vereinbarten Vorschuss oder eine vereinbarte Rate trotz Fristsetzung unter Kündigungsandrohung nicht, so ist der Sachverständige berechtigt vom Vertrag zurückzutreten und das vereinbarte Honorar, jedoch unter Abzug ersparter Aufwendungen, zu verlangen. Sofern der AG im Einzelfall keinen höheren Anteil an ersparten Aufwendungen nachweist, wird dieser mit 40 % des Honorars für die vom Sachverständigen noch nicht erbrachten Leistungen vereinbart.
4. Erhält der Sachverständige Kenntnis von Umständen, die die Kreditwürdigkeit des AG gefährden, so ist er berechtigt, das gesamte Honorar unter Fristsetzung mit Kündigungsandrohung sofort fällig zu stellen.
5. Gegen Ansprüche des Sachverständigen kann der AG nur aufrechnen, wenn die Gegenforderung des AG unbestritten ist oder ein rechtskräftiger Titel vorliegt. Ein Zurückbehaltungsrecht kann der AG nur geltend machen, soweit es auf Ansprüchen aus dem abgeschlossenen Vertrag beruht.

§ 9 Fristüberschreitung

1. Die Frist zur Ablieferung des Gutachtens (vgl. § 3 Abs. 7) beginnt mit dem Werktag nach Vertragsabschlussdatum. Benötigt der Sachverständige für die Erstattung des Gutachtens Unterlagen des AG (vgl. § 4 Abs. 2) so verlängert sich die Ausführungsfrist um den Zeitraum bis zu ihrem Eingang beim AN, sofern der AG zu deren Beibringung verpflichtet ist, andernfalls um den Zeitraum von ihrer Anforderung durch den AN bis zum Eingang der Unterlagen. Ist die Zahlung eines Vorschusses vereinbart, so beginnt der Lauf der Frist erst nach Eingang der Unterlagen bzw. des Vorschusses. Die Frist verlängert sich ferner um den Zeitraum vom Zugang der Fristsetzung bis zur Zahlung gem. § 8 Zif. 4 oder Zif. 5.
2. Bei der Überschreitung des Ablieferungstermins kann der AG nur im Falle des Leistungsverzuges des Sachverständigen oder der vom Sachverständigen zu vertretenden Unmöglichkeit vom Vertrag zurücktreten oder Schadensersatz verlangen.
3. Der Sachverständige kommt nur in Verzug, wenn er die Lieferverzögerung des Gutachtens zu vertreten hat. Bei nicht zu vertretenden Lieferhindernissen wie beispielsweise Fälle höherer Gewalt oder Krankheit tritt Lieferverzug nicht ein. Die Ablieferungsfrist verlängert sich um den Zeitraum, in dem das unverschuldete Leistungshindernis andauert. Der AG kann hieraus keine Schadensersatzansprüche herleiten. Wird durch solche Lieferhindernisse dem Sachverständigen die Erstattung des Gutachtens völlig unmöglich, so wird er von seinen Vertragspflichten frei. Auch in diesem Falle steht dem Auftraggeber ein Schadensersatzanspruch nicht zu.
4. Der AG kann neben Lieferung Verzugsschadensersatz nur verlangen, wenn dem Sachverständigen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen wird.

§ 10 Kündigung

1. Auftraggeber und Sachverständiger können den Vertrag jederzeit aus wichtigem Grund fristlos kündigen. Die Kündigung ist schriftlich zu erklären.
2. Wichtige Gründe, die den Auftraggeber zur Kündigung berechtigen, sind u.a. ein Verstoß gegen die Pflichten zur objektiven, unabhängigen und unparteiischen Gutachtenerstattung.
3. Wichtige Gründe, die den Sachverständigen zur Kündigung berechtigen, sind u.a. Verweigerung der notwendigen Mitwirkung des AG; Versuch unzulässiger Einwirkung des AG auf den Sachverständigen, die das Ergebnis des Gutachtens verfälschen kann (vgl. § 4 Abs. 1); wenn der Sachverständige nach Auftragsannahme feststellt, dass ihm die zur Erledigung des Auftrages notwendige Sachkunde fehlt.

4. Im übrigen ist eine Kündigung des Vertrages ausgeschlossen.
5. Wird der Vertrag aus wichtigem Grund gekündigt, den der Sachverständige zu vertreten hat, so steht ihm eine Vergütung für die bis zum Zeitpunkt der Kündigung erbrachten Teilleistung nur insoweit zu, als diese für den AG objektiv verwendbar ist.
6. In allen anderen Fällen behält der Sachverständige den Anspruch auf das vertraglich vereinbarte Honorar, jedoch unter Abzug ersparter Aufwendungen. Sofern der Auftraggeber im Einzelfall keinen höheren Anteil an ersparten Aufwendungen nachweist, wird dieser mit 40% des Honorars für die vom Sachverständigen noch nicht erbrachten Leistungen vereinbart.

§ 11 Gewährleistung

1. Stellt der AG nach Ablieferung des Gutachtens einen Mangel fest, so hat er diesen dem Sachverständigen unverzüglich anzuzeigen, andernfalls erlöschen die Ansprüche auf Gewährleistung für diesen Mangel.
2. Ist das Gutachten mit einem Mangel behaftet, so stehen dem AG zunächst nur die Rechte auf Nacherfüllung innerhalb einer angemessenen Frist (Mangelbeseitigung oder Neuerstellung nach Wahl des Sachverständigen gem. §§ 635, 636 BGB) zu.
3. Kommt der Sachverständige seiner Verpflichtung zur Nacherfüllung nicht innerhalb der ihm gesetzten Frist nach, so kann der AG die Vergütung nach den Vorschriften des § 638 II bis IV BGB mindern.
4. Die Begrenzung der Gewährleistungsansprüche tritt in den Fällen des § 639 BGB (arglistiges Verschweigen eines Mangels oder Übernahme einer Garantie) nicht ein.
5. Gewährleistungsansprüche verjähren innerhalb von 1 Jahr ab dem Schluss des Jahres des Eingangs des Gutachtens beim AG, sofern sie nicht schon nach Ziffer. 1 dieser Vorschrift ausgeschlossen sind.

§ 12 Haftung

1. Der Sachverständige haftet für Schäden des AG - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben und für Schäden aus der Verletzung aus Leben, Körper und Gesundheit, sofern diese vorsätzlich oder fahrlässig herbeigeführt wurden. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen, sofern diese sich nicht aus Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ergeben. Dies gilt auch für Fälle der Nacherfüllung.
2. Die Rechte des AG aus Gewährleistung gemäß § 11 werden dadurch nicht berührt. Die Ansprüche wegen Lieferverzugs sind in § 9 abschließend geregelt.
3. Für den Fall der Haftung wegen grober Fahrlässigkeit wird die Haftung der Höhe nach auf höchstens 20 % des ermittelten Wertes, jedoch maximal 200.000 Euro, begrenzt.

§ 13 Erfüllungsort und Gerichtsstand

1. Erfüllungsort ist Hamburg
2. Ist der AG Vollkaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, so ist Hamburg ausschließlicher Gerichtsstand:
3. Der gleiche Gerichtsstand wie in Ziffer 2 gilt, wenn der AG keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland hat, nach Vertragsabschluss seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus dem Inland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort zum Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist.