

# WERTPAPIERPROSPEKT

für das öffentliche Angebot  
von 57.356 Aktien der

Erl Immobilienkonto I AG



vom

29.12.2021

Warnhinweis:

Hinweis: Dieser EU-Wachstumsprospekt ist mit der Beendigung des öffentlichen Angebots (spätestens am 30.12.2022) nicht mehr gültig. Wenn der Prospekt ungültig geworden ist, besteht die Pflicht zur Erstellung eines Prospektnachtrags im Falle wichtiger neuer Umstände, wesentlicher Unrichtigkeiten oder wesentlicher Ungenauigkeiten nicht mehr.

<b>1. SPEZIELLE ZUSAMMENFASSUNG.....</b>	<b>6</b>
<b>A. EINFÜHRUNG UND WARNHINWEISE.....</b>	<b>6</b>
A.1. BEZEICHNUNG UND ISIN .....	6
A.2. IDENTITÄT UND KONTAKTDATEN DER EMITTENTIN, EINSCHLIEßLICH RECHTSTRÄGERKENNUNG (LEI).....	6
A.3. KONTAKTDATEN DER ZUSTÄNDIGEN BEHÖRDE .....	6
A.4. DATUM DER BILLIGUNG .....	6
A.5. PROSPEKTINLEITUNG / WARNHINWEISE.....	6
<b>B. EMITTENTIN .....</b>	<b>6</b>
B.1. WER IST DIE EMITTENTIN DER WERTPAPIERE? .....	6
B.1.1. Sitz, Rechtsform, geltendes Recht und Land der Eintragung.....	6
B.1.2. Haupttätigkeiten der Emittentin.....	7
B.1.3. Herrschende Aktionäre, sowohl direkt als auch indirekt herrschend.....	8
B.1.4. Identität des Vorstandsvorsitzenden.....	8
B.2. WELCHES SIND DIE WESENTLICHEN FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN? .....	8
B.3. WELCHES SIND DIE ZENTRALEN RISIKEN, DIE FÜR DIE EMITTENTIN SPEZIFISCH SIND? .....	8
<b>C. BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE WERTPAPIERE .....</b>	<b>9</b>
C.1. WELCHES SIND DIE WICHTIGSTEN MERKMALE DER WERTPAPIERE? .....	9
C.1.1. Art, Gattung und ISIN der angebotenen Wertpapiere.....	10
C.1.2. Währung der Wertpapieremission, Stückelung, Nennwert, Anzahl der begebenen Wertpapiere und Laufzeit .....	10
C.1.3. Mit den Wertpapieren verbundene Rechte .....	10
C.1.4. Relativer Rang in der Kapitalstruktur im Falle der Insolvenz .....	10
C.1.5. Angaben zur Dividenden- bzw. Ausschüttungspolitik.....	10
C.2. WO WERDEN DIE WERTPAPIERE GEHANDELT? .....	10
C.3. WIRD FÜR DIE WERTPAPIERE EINE GARANTIE GESTELLT? .....	10
C.4. WELCHES SIND DIE ZENTRALEN RISIKEN, DIE FÜR DIE WERTPAPIERE SPEZIFISCH SIND? .....	10
<b>D. BASISINFORMATIONEN ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT VON WERTPAPIEREN.....</b>	<b>11</b>
D.1. ZU WELCHEN KONDITIONEN UND NACH WELCHEM ZEITPLAN KANN ICH IN DIESES WERTPAPIER INVESTIEREN? 11	
D.1.1. Konditionen .....	11
D.1.2. Zeitplan.....	11
D.2. WESHALB WIRD DIESER PROSPEKT ERSTELLT? .....	11
D.2.1. Zweckbestimmung der Erlöse und geschätzte Nettoerlöse .....	11
D.2.2. Bestehen eines Übernahmevertrags .....	11
D.2.3. Wesentliche Interessenkonflikte in Bezug auf das Angebot .....	11
D.3. WER IST DER ANBIETER UND/ODER DIE DIE ZULASSUNG ZUM HANDEL BEANTRAGENDE PERSON?.....	11
<b>2. ZWECK, VERANTWORTLICHE PERSONEN, ANGABEN VON SEITEN DRITTER, SACHVERSTÄNDIGENBERICHTE UND BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE.....</b>	<b>12</b>
<b>2.1. VERANTWORTLICHE PERSON .....</b>	<b>12</b>
<b>2.2. VERANTWORTLICHKEITSERKLÄRUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>2.3. ANGABEN DURCH SACHVERSTÄNDIGE .....</b>	<b>12</b>
<b>2.4. ANGABEN DRITTER UND QUELLEN DER MARKTANGABEN .....</b>	<b>12</b>
<b>2.5. BILLIGUNG DURCH ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE.....</b>	<b>12</b>
<b>2.6. INTERESSEN NATÜRLICHER UND JURISTISCHER PERSONEN, DIE AN DEM ANGEBOT BETEILIGT SIND .....</b>	<b>12</b>
<b>2.7. GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT, VERWENDUNG DER ERLÖSE UND KOSTEN DER EMISSION .....</b>	<b>13</b>
<b>3. STRATEGIE, LEISTUNGSFÄHIGKEIT UND UNTERNEHMENSUMFELD .....</b>	<b>13</b>
<b>3.1. ANGABEN ZUR EMITTENTIN .....</b>	<b>13</b>
3.1.1. WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN IN DER SCHULDEN- UND FINANZIERUNGSSTRUKTUR .....	13

3.1.2.	FINANZIERUNG DER TÄTIGKEIT DER EMITTENTIN .....	13
<b>3.2.</b>	<b>ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT .....</b>	<b>14</b>
3.2.1.	STRATEGIE UND ZIELE.....	14
3.2.2.	HAUPTTÄTIGKEITSBEREICHE.....	14
3.2.2.1.	Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin .....	14
3.2.2.2.	Haupttätigkeit der Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH („Verwaltungsgesellschaft“).....	14
3.2.2.3.	Haupttätigkeit der Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG („Objektgesellschaft“).....	15
3.2.2.4.	Erwerb und Beschreibung des Grundstücks Grassau .....	15
3.2.2.5.	Bewirtschaftung des Grundstücks Grassau.....	15
3.2.2.6.	Diagramm der Zahlungsströme .....	16
3.2.3.	WICHTIGSTE MÄRKTE .....	16
<b>3.3.</b>	<b>ORGANISATIONSSTRUKTUR.....</b>	<b>16</b>
3.3.1.	ORGANIGRAMM.....	16
3.3.2.	ABHÄNGIGKEIT ZU ANDEREN UNTERNEHMEN .....	17
<b>3.4.</b>	<b>INVESTITIONEN .....</b>	<b>17</b>
3.4.1.	WESENTLICHE INVESTITIONEN SEIT ENDE DER HISTORISCHEN FINANZINFORMATIONEN BIS ZUM PROSPEKTDATUM .....	17
3.4.2.	WESENTLICHE INVESTITIONEN .....	17
<b>3.5.</b>	<b>TRENDINFORMATIONEN.....</b>	<b>17</b>
<b>3.6.</b>	<b>GEWINNPROGNOSEN ODER –SCHÄTZUNGEN.....</b>	<b>18</b>
<b>3.7.</b>	<b>ERKLÄRUNG ZUM GESCHÄFTSKAPITAL.....</b>	<b>18</b>
<b>4.</b>	<b><u>RISIKOFAKTOREN .....</u></b>	<b><u>18</u></b>
<b>4.1.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>18</b>
<b>4.2.</b>	<b>RISIKEN DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN .....</b>	<b>18</b>
4.2.1.	MIETAUSFALL UND MIETMINDERUNG .....	18
4.2.2.	GEGENPARTEIRISIKO AUS DER MIETGARANTIE .....	19
4.2.3.	GEWERBESTEUERRISIKO.....	19
4.2.4.	RISIKO DES ANFALLENS VON GRUNDERWERBSSTEUER .....	20
4.2.5.	WEGFALL VON VERLUSTVORTRÄGEN.....	20
4.2.6.	LEERSTAND.....	20
4.2.7.	ERHÖHTER AUFWAND FÜR INSTANDHALTUNGSMAßNAHMEN.....	20
4.2.8.	RISIKO DER EINSTUFUNG ALS INVESTMENTVERMÖGEN .....	21
4.2.9.	RISIKO VON ALTLASTEN .....	21
<b>4.3.</b>	<b>RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEN ANGEBOTENEN AKTIEN.....</b>	<b>21</b>
4.3.1.	AUSBLEIBEN EINER DIVIDENDENZAHLUNG.....	21
4.3.2.	EIN MÖGLICHER HANDELSPREIS DER AKTIEN DER EMITTENTIN KANN ERHEBLICH SCHWANKEN, INSBESONDERE BEI ERHÖHTEM ABGABEDRUCK.....	22
4.3.3.	KAPITALBINDUNG BEI ZAHLUNG VOR ZUSTANDEKOMMEN DES ANGEBOTS.....	22
4.3.4.	ERWERB DER AKTIONÄRSRECHTE ERST BEI ZUSTANDEKOMMEN DES ANGEBOTS.....	22
4.3.5.	ES IST MÖGLICH, DASS DIE EMITTENTIN ZAHLUNGEN VON DIVIDENDEN SCHULDBEFREIEND AN TOKENINHABER LEISTET, DIE TATSÄCHLICH NICHT AKTIONÄRE SIND .....	23
<b>4.4.</b>	<b>RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER TOKENISIERUNG.....</b>	<b>23</b>
4.4.1.	DIE AKTIEN SIND NUR EINGESCHRÄNKT HANDELBAR (EINGESCHRÄNKTE FUNGIBILITÄT).....	23
4.4.2.	UNSICHERER REGULATORISCHER RAHMEN .....	24
4.4.3.	DIEBSTAHL- UND HACKRISIKO .....	24
4.4.4.	ANGRIFFE AUF DAS BLOCKCHAIN-NETZWERK.....	24
4.4.5.	SOFTWARE-SCHWÄCHEN .....	24
4.4.6.	ENTWICKLUNGSRISIKO.....	25
<b>4.5.</b>	<b>WEITERE RISIKEN .....</b>	<b>25</b>
4.5.1.	RISIKEN AUS DEM VORLIEGEN EINER SPRUNGAUFLASSUNG .....	25

4.5.2. PERSONELLE VERFLECHTUNG .....	25
<b><u>5. MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE .....</u></b>	<b><u>26</u></b>
5.1. ART UND GATTUNG, ISIN .....	26
5.2. MIT DEN WERTPAPIEREN VERBUNDENE RECHTE .....	26
5.2.1. DIVIDENDENRECHTE UND GEWINNBERECHTIGUNG .....	26
5.2.2. BEVORZUGTES BELEGUNGSRECHT.....	27
5.2.3. STIMMRECHTE UND TEILNAHME AN DER HAUPTVERSAMMLUNG.....	27
5.2.4. BEZUGSRECHTE BEI ANGEBOTEN ZUR ZEICHNUNG VON WERTPAPIEREN DERSELBEN GATTUNG.....	27
5.2.5. RECHT AUF BETEILIGUNG AM LIQUIDATIONSERLÖS .....	27
5.2.6. BESCHRÄNKUNGEN DES ANGEBOTS .....	27
5.3. VORAUSSICHTLICHER EMISSIONSTERMIN .....	28
5.4. BESCHRÄNKUNGEN DER ÜBERTRAGBARKEIT .....	28
5.5. WARNHINWEIS .....	29
5.6. IDENTITÄT DER ANBIETERIN .....	29
5.7. NATIONALE REGELUNGEN ZU EINER ÜBERNAHME .....	29
<b><u>6. EINZELHEITEN ZUM WERTPAPIERANGEBOT .....</u></b>	<b><u>29</u></b>
6.1. KONDITIONEN DES ÖFFENTLICHEN ANGEBOTS VON WERTPAPIEREN .....	29
6.2. WIDERRUF .....	30
6.3. ZEICHNUNG, ZUTEILUNG UND LIEFERUNG, AUSZAHLUNGEN .....	30
6.3.1. ZEICHNUNGEN .....	30
6.3.2. ZUTEILUNG UND LIEFERUNG .....	31
6.3.3. ZAHLUNG .....	31
6.3.4. AUSZAHLUNGEN.....	31
6.3.5. RÜCKZAHLUNGSVERFAHREN BEI NICHTZUSTANDEKOMMEN DES ANGEBOTS .....	32
6.4. BEKANNTGABE DER ANGEBOTSERGEBNISSE .....	32
6.5. VORZEICHNUNGSRECHTE .....	32
6.6. VERTEILUNGS- UND ZUTEILUNGSPLAN .....	32
6.7. PREISFESTSETZUNG .....	32
6.8. PLATZIERUNG UND ÜBERNAHME (UNDERWRITING) .....	32
6.9. ZAHLSTELLE .....	32
6.10. ZULASSUNG ZUM HANDEL UND HANDELSMODALITÄTEN.....	32
6.11. WERTPAPIERINHABER MIT VERKAUFSoPTION.....	32
6.12. VERWÄSSERUNG.....	32
6.13. NATIONALE REGELUNGEN ZU EINER ÜBERNAHME .....	32
<b><u>7. UNTERNEHMENSFÜHRUNG .....</u></b>	<b><u>33</u></b>
7.1. MITGLIEDER DES VORSTANDES .....	33
7.2. MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS.....	33
7.2.1. HERR PROF. DR. JOSEF SCHERER.....	34
7.2.2. HERR TOBIAS STERNER .....	34
7.2.3. HERR RADOSLAV ALBRECHT .....	34
7.3. AKTIENBESITZ UND AKTIENOPTIONEN .....	34
<b><u>8. FINANZINFORMATIONEN UND WESENTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN (KPIs).....</u></b>	<b><u>34</u></b>
8.1. HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN .....	34
8.2. WESENTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN (KPIs) .....	44
8.3. WESENTLICHE VERÄNDERUNG DER FINANZLAGE.....	44
8.4. DIVIDENDENPOLITIK.....	44

<b><u>9.</u></b>	<b><u>ANGABEN ZU DEN ANTEILSEIGNERN UND WERTPAPIERINHABERN</u></b>	<b><u>44</u></b>
9.1.	HAUPTAKTIONÄRE	44
9.2.	GERICHTS- UND SCHIEDSGERICHTSVERFAHREN	44
9.3.	POTENTIELLE INTERESSENKONFLIKTE	44
9.4.	GESCHÄFTE MIT VERBUNDENEN PARTEIEN	45
9.5.	AKTIENKAPITAL	45
9.6.	SATZUNG UND STATUTEN DER GESELLSCHAFT	45
9.6.1.	KURZBESCHREIBUNG DER SATZUNG DER EMITTENTIN	45
9.7.	WICHTIGE VERTRÄGE	46
9.7.1.	MIETVERTRÄGE	46
9.7.2.	BEVORZUGTES BELEGUNGSRECHT	46
9.7.3.	MIETGARANTIE	47
9.7.4.	ERGEBNISABFÜHRUNGSVERTRAG	47
9.7.5.	GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG	47
9.7.6.	EINBRINGUNGSVERTRAG	48
9.7.7.	VERWALTUNGSVERTRAG	49
9.7.8.	VERSICHERUNG	50
9.7.9.	IT-DIENSTLEISTUNGSVERTRAG FÜR DIE ANLEGERVERWALTUNG	50
<b><u>10.</u></b>	<b><u>VERFÜGBARE DOKUMENTE</u></b>	<b><u>50</u></b>
<b><u>11.</u></b>	<b><u>MITTEILUNGEN</u></b>	<b><u>50</u></b>
<b><u>12.</u></b>	<b><u>BEDINGUNGEN DER AKTIEN</u></b>	<b><u>50</u></b>
<b><u>13.</u></b>	<b><u>GLOSSAR</u></b>	<b><u>57</u></b>
<b><u>14.</u></b>	<b><u>ANHANG I - BEWERTUNGSGUTACHTEN</u></b>	<b><u>59</u></b>
<b><u>15.</u></b>	<b><u>ANHANG II - GRUNDBUCHAUZUG</u></b>	<b><u>105</u></b>

## 1. SPEZIELLE ZUSAMMENFASSUNG

### A. EINFÜHRUNG UND WARNHINWEISE

#### A.1. Bezeichnung und ISIN

Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um Aktien.

Die ISIN lautet: DE000A3CNBW3.

Die Wertpapierkennnummer (WKN) lautet: A3CNBW.

#### A.2. Identität und Kontaktdaten der Emittentin, einschließlich Rechtsträgerkennung (LEI)

Erl Immobilienkonto I AG, Oberer Stadtplatz 18,94469 Deggendorf, Telefon: +49991370607788, Email: immobilienkonto@erl.de. Die Emittentin ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Deggendorf, Registernummer HRB 5393. Die Rechtsträgerkennung (LEI) lautet 529900L8FMQ48ULGP535.

#### A.3. Kontaktdaten der zuständigen Behörde

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn, oder

Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt am Main.

Telefonnummer: +49 228 / 4108 - 0

Fax: + 49 228 / 4108 – 1550 / – 123

Mail: poststelle@bafin.de

#### A.4. Datum der Billigung

30.12.2021

#### A.5. Prospektinleitung / Warnhinweise

Die Erl Immobilien AG mit Sitz in Deggendorf („Anbieterin“) und die Erl Immobilienkonto I AG („Emittentin“) erklären, dass

- a) die Zusammenfassung als eine Einleitung zum EU-Wachstumsprospekt verstanden werden sollte und dass sich der Aktionär bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den EU-Wachstumsprospekt als Ganzes stützen sollte;
- b) der Aktionär das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren könnte;
- c) ein Aktionär, der wegen der in einem EU-Wachstumsprospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedstaats möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen muss, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann;
- d) zivilrechtlich nur diejenigen Personen haften, 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 EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des EU-Wachstumsprospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für Die Aktionäre eine Entscheidungshilfe darstellen würden.

### B. EMITTENTIN

#### B.1. Wer ist die Emittentin der Wertpapiere?

##### B.1.1. Sitz, Rechtsform, geltendes Recht und Land der Eintragung

Sitz der Emittentin ist Deggendorf in der Bundesrepublik Deutschland. Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft, eingetragen in und nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Die Website der Emittentin lautet [www.erl.de/immobilienkonto](http://www.erl.de/immobilienkonto). Angaben auf der Website sind nicht Teil des Prospektes, sofern diese Angaben nicht mittels Verweises in den Prospekt aufgenommen wurden.

## **B.1.2. Haupttätigkeiten der Emittentin**

Die Emittentin hält über ihre einhundertprozentige Tochtergesellschaft, die Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG („Objektgesellschaft“), das Grundstück Kaiserblickstraße 22, 24, 26 in Grassau (Fl. Nr. 1566/15; Blatt 5368; Gemarkung Grassau) („Grundstück Grassau“). Daneben hält sie eine einhundertprozentige Beteiligung an der Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH („Verwaltungsgesellschaft“). Es wird daher im Folgenden zwischen diesen drei Gesellschaften differenziert. Schließlich wird der Erwerb und die Bewirtschaftung des Grundstücks in Grassau dargestellt.

### **Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin**

Die Emittentin hat selbst keinen eigenen operativen Geschäftsbetrieb und beschäftigt kein eigenes Personal, sondern ist eine Holdinggesellschaft.

Die Emittentin hält derzeit zwei Beteiligungen. Sie hält jeweils 100% der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG und 100% der Geschäftsanteile der Verwaltungsgesellschaft Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH, die wiederum Komplementärin der Objektgesellschaft ist. Das Grundstück Grassau steht im Alleineigentum der Objektgesellschaft.

### **Haupttätigkeit der Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH („Verwaltungsgesellschaft“)**

Gemäß ihres satzungsmäßigen Unternehmensgegenstandes hat die Emittentin am 17.03.2021 die Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH mit Sitz in Deggendorf gegründet, deren alleinige Gesellschafterin die Emittentin ist. Die Verwaltungsgesellschaft wird damit von der Emittentin beherrscht. Zweck der Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH ist der Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung bei Handelsgesellschaften, insbesondere die Beteiligung als persönlich haftende geschäftsführende Gesellschafterin an der Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Deggendorf. Die Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art übernehmen, vertreten und sich an solchen Unternehmen beteiligen. Sie darf Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten, sowie im Übrigen alle Geschäfte tätigen, die der Förderung ihres Unternehmensgegenstandes unmittelbar oder mittelbar dienlich erscheinen.

### **Haupttätigkeit der Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG („Objektgesellschaft“)**

Die Emittentin und die Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH haben schließlich am 17.03.2021 die Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG mit Sitz in Deggendorf gegründet. Komplementärin der Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG ist die Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH. Einzige Kommanditistin ist die Emittentin. Die Objektgesellschaft hält das Grundstück Grassau im Eigentum. Die Eintragung im Grundbuch erfolgte am 28.07.2021.

Satzungsmäßiger Zweck der Objektgesellschaft ist der Erwerb, die Vermietung und der Verkauf von Immobilien.

### **Erwerb und Beschreibung des Grundstücks Grassau**

Am 26.05.2021 hat die Emittentin das bebaute Grundstück Kaiserblickstraße 22, 24, 26, in Grassau (Fl. Nr. 1566/15; Blatt 5368; Gemarkung Grassau) von der ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG, Deggendorf gekauft. Der Übergang des Besitzes, der Nutzungen und Lasten ist am 22. Juni 2021 erfolgt. Der Zeitwert der Immobilie beträgt ausweislich des Sachverständigen-Gutachtens (s. Anhang I) EUR 24.700.000,00. Der Differenzbetrag in Höhe von EUR 22.200.000,00 zwischen dem Kaufpreis in Höhe von EUR 2.500.000,00 und dem Zeitwert wurde durch die Gesellschafter zunächst in die Erl Invest GmbH, dann in die Erl Immobilien AG und anschließend in die Erl Immobilienkonto I AG per Einlage eingebracht. Die Einlage wurde nach den handelsrechtlichen Grundsätzen zur Bilanzierung privater Zuschüsse auf Basis entsprechender Beschlüsse des Vorstands der Erl Immobilien AG als hundertprozentige Gesellschafterin der Erl Immobilienkonto I AG erfolgswirksam vereinnahmt und in Höhe von EUR 22.200.000,00 in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Der Vorstand der Erl Immobilienkonto I AG hat das Grundstück Grassau am 26.05.2021 in die Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG eingebracht. Die Einbringung erfolgte zum damaligen Zeitwert in Höhe von EUR 24.700.000,00.

Die dargestellten Erwerbsvorgänge waren notwendig, um das Grundstück Grassau zum Zwecke dieses öffentlichen Angebots rechtlich zu verselbstständigen und in die Objektgesellschaft einzubringen.

Der Verkehrswert des Grundstücks Grassau zum Bewertungsstichtag am 22.06.2021 betrug gemäß Sachverständigengutachten (Anhang I) EUR 24.700.000,00. Das Grundstück hat eine Grundstücksfläche von ca. 3.949,00 m<sup>2</sup> und eine vermietbare Wohnfläche von ca. 3.186 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist mit einer Immobilie, bestehend aus 45 Wohneinheiten mit einer Größe von 43,6 m<sup>2</sup> bis 82,39 m<sup>2</sup> sowie Gemeinschaftsräumen bebaut. Daneben befinden sich auf dem Grundstück 36 Tiefgaragenstellplätze sowie 11 Stellplätze vor den Häusern. Die Wohneinheiten sind speziell auf die Bedürfnisse für betreutes Wohnen ausgerichtet (insb. Barrierefreiheit, breite Flure, Betreuungsbüro etc.) und sollen plangemäß an Senioren vermietet werden.

**Bewirtschaftung des Grundstücks Grassau**

Das Grundstück Grassau wird durch Vermietung bewirtschaftet. Die Mieteinnahmen werden zunächst auf Ebene der Objektgesellschaft vereinnahmt und gem. § 11 des Gesellschaftsvertrags der Objektgesellschaft an die Emittentin ausgekehrt. Über die Emittentin können die Gewinne im Wege der Dividendenausschüttung an die Aktionäre ausgeschüttet werden. Die Aktionäre profitieren also mittelbar über die Emittentin als Holding der Objektgesellschaft an der Bewirtschaftung des Grundstücks Grassau. Das Bewertungsgutachten kommt auf Basis des Ertragswertes, des Sachwertes und des Vergleichswertes zu einem Verkehrswert des Grundstücks von EUR 24.700.000,00.

**B.1.3. Herrschende Aktionäre, sowohl direkt als auch indirekt herrschend**

Die Anteile am Grundkapital der Emittentin hält zu 100% die Erl Immobilien AG, die die prospektgegenständlichen Aktien anbietet. Indirekte Beherrschungsverhältnisse bestehen nicht.

**B.1.4. Identität des Vorstandsvorsitzenden**

Zum Prospektdatum besteht der Vorstand aus einem Mitglied, Herrn Markus Perl.

**B.2. Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?**

**Gewinn- und Verlustrechnung vom 17.03.2021 – 30.06.2021**

Posten	17.03.2021 – 30.06.2021
Sonstige betriebliche Erträge	22.200.000,00
Ergebnis nach Steuern	22.166.972,43
Jahresüberschuss	22.166.972,43

**Bilanz zum 30.06.2021**

Posten	zum 30.06.2021
Vermögenswerte insgesamt	26.130.946,28
Eigenkapital insgesamt	26.122.572,43

**B.3. Welches sind die zentralen Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind?**

**Personelle Verflechtung/Interessenskonflikt**

Der Vorstandsvorsitzende Herr Markus Perl ist gleichzeitig Geschäftsführer der Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH, die wiederum Komplementärin der Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG ist. Zudem ist Herr Perl bei der ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG, von der die Emittentin das Grundstück in Grassau angekauft hat, angestellt. Die mittelbaren Gesellschafter der Anbieterin als auch der ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG sind die Herren Markus Josef Erl, Alois Markus Erl und Michael Lothar Erl. Herr Radoslav

Albrecht ist Vorsitzender des Aufsichtsrates der Emittentin. Gleichzeitig ist er Geschäftsführer der Bitbond GmbH, die die technische Plattform zur Verwaltung der Aktien, der Token und der Aktionäre bereitstellt.

Es besteht das Risiko, dass die vorgenannten Personen aufgrund von Interessenkonflikten für oder wider die Emittentin einerseits oder Eigeninteressen andererseits Entscheidungen treffen oder Handlungen vornehmen, die sich unmittelbar oder mittelbar nachteilig auf den wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin auswirken können und sich somit letztlich negativ auf ihre Fähigkeit, Dividenden auszahlen zu können auswirken können.

#### **Leerstand, Mietausfall, Mietminderung**

Soweit die Immobilie leer steht oder es zu einem Mietausfall oder einer Mietminderung kommt, wird sich dies negativ auf die Einnahmen der Emittentin auswirken. Dies kann einerseits dazu führen, dass mangels Gewinn keine Dividenden an die Aktionäre ausgeschüttet werden können. Andererseits kann sich Leerstand negativ auf den Wert des Grundstücks und damit auch mittelbar auf den Wert der Aktien der Emittentin auswirken. Es besteht das Risiko des teilweisen Verlusts des Investments.

#### **Ausbleiben einer Dividende**

Über die Gewinnverwendung und damit auch über die Ausschüttung von Gewinnen an die Aktionäre entscheidet die Hauptversammlung. Sie kann per Mehrheitsbeschluss beschließen, keine Dividenden auszuschütten. In diesem Fall kann keine Auszahlung an die Aktionäre erfolgen.

#### **Altlasten**

Für das Grundstück Grassau liegt ein Geotechnischer Bericht vom 11.06.2019 der GeoPlan GmbH vor. Im Zuge der Untersuchung des Baugrundes wurden Stichproben genommen und auf etwaige Verunreinigungen untersucht. Altlasten wurden nicht festgestellt. Es besteht aber das Risiko, dass Altlasten oder Umweltverunreinigungen nicht erkannt werden und das Altlastengutachten fälschlicherweise Lastenfreiheit bescheinigt.

In diesen Fällen kann die Emittentin von Behörden, Käufern, Mietern oder Dritten auf Beseitigung der Altlasten oder Umweltverunreinigungen in Anspruch genommen werden. Die Beseitigung von Altlasten kann zu erheblichen Kosten führen. Dies kann sich negativ auf die Fähigkeit, Dividenden auszahlen zu können sowie den Wert der Aktien auswirken.

#### **Risiko der Einstufung als Investmentvermögen**

Sowohl nach Einschätzung der Emittentin als auch nach Einschätzung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) handelt es sich bei der Emittentin um eine Holdinggesellschaft nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 KAGB und damit nicht um ein Investmentvermögen im Sinne des § 1 Abs. 1 KAGB. Falls sich hieran etwas ändern sollte und organisatorische Umstellungen erforderlich werden, kann dies erhebliche Kosten verursachen, was sich negativ auf die Fähigkeit zur Zahlung einer Dividende und/oder auf den Wert der Aktien auswirken kann.

## **C. BASISINFORMATIONEN ÜBER DIE WERTPAPIERE**

### **C.1. Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?**

Die Aktien vermitteln ab einer Anzahl von 150 Aktien pro Aktionär das Recht für diesen Aktionär und dessen Angehörige nach § 15 Abgabenordnung ein bevorzugtes Belegungsrecht in Pflegeeinrichtungen der Emittentin sowie der Anthojo-Gruppe (insbesondere in der Anthojo Achenal GmbH, der Anthojo Brannenburg GmbH, in der Pflege und Sozialtherapeutische Einrichtung St. Bartholomä Samerberg GmbH sowie in dem Senioren- und Pflegeheim Unterwössen GmbH) nach seiner Wahl wahrzunehmen. Der Vorrang bzw. die Bevorzugung wird gegenüber anderen Nutzungsinteressenten eingeräumt, die kein vorrangiges/bevorzugtes Belegungsrecht haben. Das vorrangige/bevorzugte Belegungsrecht gewährt das Recht bei Vorhandensein mehrerer Mitbewerber um einen zeitlich unbefristeten, beantragten, stationären Pflegeplatz, die vorrangige/bevorzugte Berücksichtigung verlangen zu können. Bei gleichrangigen Mitbewerbern ist nach Priorität und nach dem zeitlichen Eingang der Stellung des Aufnahmeverlangens zu entscheiden. Der Antrag kann höchstens 14 Tage vor dem Datum geltend gemachten werden, zu dem der Pflegeplatz benötigt wird.

Bürger mit Wohnsitz in der Gemeinde Grassau haben während der ersten vier Wochen des Angebots ein Vorzeichnungsrecht für die prospektgegenständlichen Aktien.

### **C.1.1. Art, Gattung und ISIN der angebotenen Wertpapiere**

Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um Aktien, die auf den Namen lauten. Die Wertpapiere werden als Stückaktien ausgegeben. Die Emissionswährung ist Euro.

Das Angebot der diesem Wertpapierprospekt zugrundeliegenden Aktien erfolgt durch die Anbieterin, die Erl Immobilien AG, auf Grundlage des Beschlusses ihrer Hauptversammlung vom 03.05.2021.

Die ISIN lautet: DE000A3CNBW3.

### **C.1.2. Währung der Wertpapieremission, Stückelung, Nennwert, Anzahl der begebenen Wertpapiere und Laufzeit**

Die Währung des Angebots ist Euro. Es werden insgesamt 57.356 Aktien mit einem Nennwert von EUR 1,- je Aktie angeboten. Die Aktien haben keine Laufzeit.

### **C.1.3. Mit den Wertpapieren verbundene Rechte**

Die Aktien der Emittentin berechtigen zur Teilnahme an Dividendenausschüttungen und vermitteln den Aktionären Stimmrechte in der Hauptversammlung der Emittentin. Aktionäre verfügen bei einer Emission weiterer Aktien grundsätzlich über Bezugsrechte. Aktionäre nehmen darüber hinaus am Liquidationserlös der Emittentin teil.

### **C.1.4. Relativer Rang in der Kapitalstruktur im Falle der Insolvenz**

Aktionäre sind Gesellschafter der Emittentin und nehmen an einem etwaigen Liquidationserlös teil. Gläubiger der Emittentin sind grundsätzlich vorrangig zu befriedigen.

### **C.1.5. Angaben zur Dividenden- bzw. Ausschüttungspolitik**

Die Dividendenpolitik der Emittentin besteht in einer weitgehenden Ausschüttung der bei der Tochtergesellschaft erwirtschafteten Mieterträge bei angemessener Bildung einer Rücklage für Gebäudeinstandhaltungen auf Ebene der Objektgesellschaft.

### **C.2. Wo werden die Wertpapiere gehandelt?**

Die angebotenen Aktien sind nicht Gegenstand eines Antrags auf Zulassung zum Handel an einem KMU-Wachstumsmarkt oder MTF (zu den Begriffen s. Glossar). Zum Zeitpunkt des Prospektdatums plant die Emittentin keine derartige Zulassung zum Handel.

### **C.3. Wird für die Wertpapiere eine Garantie gestellt?**

Für die Wertpapiere wird keine Garantie gestellt.

### **C.4. Welches sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?**

#### **Erwerb der Aktionärsrechte erst bei Zustandekommen des Angebots**

Anleger erwerben Aktionärsrechte (insb. Dividenden- und Stimmrechte) erst, wenn und soweit das Angebot zustandekommt.

#### **Kapitalbindung**

Bei Nichtzustandekommen des Angebots kann das eingezahlte Kapital bis zu einem Jahr gebunden sein. Während dieser Zeit steht es dem Anleger nicht zur Verfügung und wird nicht verzinst.

#### **Technische Risiken**

Jeder Aktionär erhält eine Anzahl an Token, die der Anzahl seiner Aktien entspricht. Der Blockchain-basierte Smart Contract, der über die Token Buch führt, ist Teil des Aktienregisters der Emittentin. Die zugrunde liegende Softwareanwendung, der zugrunde liegende Smart Contract und die Softwareplattform werden ständig weiterentwickelt und viele Aspekte bleiben ungeprüft. Fortschritte in der Kryptographie oder technische Fortschritte können Risiken für die Aktien darstellen, die per digitalem Zeichnungsprozess emittiert werden und in einem digitalen Aktienregister geführt werden. Es gibt keine Garantie oder Zusicherung, dass der Prozess zur Erstellung und Ausgabe von Token ununterbrochen oder fehlerfrei abläuft und es besteht ein inhärentes Risiko, dass die Software Schwächen, Schwachstellen oder Fehler enthält, die unter anderem zu Fehlern bei der Zeichnung, Erstellung, Lieferung, Buchführung oder der Übertragbarkeit der Aktien führen können, weil hierfür eine Token-Transaktion grundsätzlich notwendig ist.

## **D. BASISINFORMATIONEN ÜBER DAS ÖFFENTLICHE ANGEBOT VON WERTPAPIEREN**

### **D.1. Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?**

#### **D.1.1. Konditionen**

Die Anbieterin gründete die Emittentin und übernahm sämtliche 63.800 Aktien an der Emittentin. Es werden insgesamt 57.356 Aktien mit einem Nennwert von EUR 1,- je Aktie angeboten. Das Gesamtangebotsvolumen der Anbieterin beträgt maximal EUR 28.678.000,00 (57.356 Aktien x EUR 500 Erwerbspreis pro Aktie).

Das Angebot der Aktien kommt nur zustande, wenn mindestens ein Bruttoemissionsvolumen in Höhe von EUR 21.508.500,00 (dies entspricht 75% des Gesamtvolumens) durch die Platzierung von insgesamt 43.017 Aktien erreicht wird („**Mindestzeichnungsquote**“), oder der Vorstand der Anbieterin das Zustandekommen des Angebots per E-Mail bestätigt. Bestätigt der Vorstand das Zustandekommen des Angebots, gilt dies für alle bis zu diesem Zeitpunkt verbindlich eingegangenen Zeichnungen. Soweit die Mindestzeichnungsquote nicht erreicht wird, kommt es also auf die Entscheidung des Vorstandes an, ob das Angebot zustande kommt. Der Erwerb der Aktien wird erst mit Wirkung für die Zukunft wirksam, wenn das Angebot zustande kommt. Kommt das Angebot zustande, partizipieren die Aktionäre wirtschaftlich mit Blick auf ihr Dividendenrecht rückwirkend so, als hätten sie bereits zum Zeitpunkt der Zeichnung und nicht erst im Zeitpunkt des Zustandekommens des Angebots Aktien erworben. Kommt das Angebot nicht zustande, wird der Erwerbspreis an die Aktionäre binnen vier Wochen nach Beendigung des Angebots zurückgezahlt. Sämtliche angebotenen Aktien werden zu einem Preis von EUR 500,00 pro Aktie verkauft.

#### **D.1.2. Zeitplan**

Der voraussichtliche Emissionstermin ist der Tag, der auf das Zustandekommen des Angebots folgt. Das Angebot gilt maximal zwölf Monate nach Billigung dieses Wertpapierprospekts. Der Emittentin steht es frei, den Angebotszeitraum insbesondere bei Vollplatzierung nach eigenem Ermessen zu verkürzen. Sie wird darauf per Email hinweisen.

### **D.2. Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?**

#### **D.2.1. Zweckbestimmung der Erlöse und geschätzte Nettoerlöse**

Die Erlöse aus dem Angebot in Höhe von maximal EUR 28.678.000,00 werden zum Zwecke der Refinanzierung der Erl Immobilien AG mit Sitz in Deggendorf („**Anbieterin**“) genutzt. Die Anbieterin ist die 100%ige Mutter der Emittentin.

#### **D.2.2. Bestehen eines Übernahmevertrags**

Es besteht kein Übernahmevertrag.

#### **D.2.3. Wesentliche Interessenkonflikte in Bezug auf das Angebot**

Der Vorstandsvorsitzende Herr Markus Perl ist gleichzeitig Geschäftsführer der Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH, die wiederum Komplementärin der Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG ist. Zudem ist Herr Perl bei der ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG, von der die Emittentin das Grundstück Grassau angekauft hat, angestellt. Die mittelbaren Gesellschafter der Anbieterin als auch der ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG sind die Herren Markus Josef Erl, Alois Markus Erl und Michael Lothar Erl. Herr Radoslav Albrecht ist Vorsitzender des Aufsichtsrates der Emittentin. Gleichzeitig ist er Geschäftsführer der Bitbond GmbH, die die technische Plattform zur Verwaltung der Aktien, der Token und der Aktionäre bereitstellt. Die vorgenannten Personen sind einerseits Organe bzw. mittelbare Gesellschafter der Emittentin und der Anbieterin und stehen gleichzeitig mittelbar in Geschäftsbeziehungen und damit in einem Interessenskonflikt zu der Emittentin.

### **D.3. Wer ist der Anbieter und/oder die die Zulassung zum Handel beantragende Person?**

Anbieterin ist die Erl Immobilien AG mit Sitz in Deggendorf. Sie ist als Aktiengesellschaft nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland errichtet worden.

Eine Zulassung zum Handel wird nicht beantragt.

## **2. ZWECK, VERANTWORTLICHE PERSONEN, ANGABEN VON SEITEN DRITTER, SACHVERSTÄNDIGENBERICHTE UND BILLIGUNG DURCH DIE ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE**

### **2.1. VERANTWORTLICHE PERSON**

Die Anbieterin - die Erl Immobilien AG mit Sitz in Deggendorf – und die Emittentin – die Erl Immobilienkonot I AG – übernehmen die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts.

### **2.2. VERANTWORTLICHKEITSERKLÄRUNG**

Die Anbieterin und die Emittentin übernehmen die Verantwortung für den gesamten Prospekt und erklären, dass die Angaben im Prospekt ihres Wissens nach richtig sind und dass der Prospekt keine Auslassungen enthält, die die Aussage verzerren könnten.

### **2.3. ANGABEN DURCH SACHVERSTÄNDIGE**

Der Bauträger hat mit Stichtag zum 22.06.2021 ein Bewertungsgutachten für das Grundstück Grassau eingeholt. Das Bewertungsgutachten wurde von dem unabhängigen Sachverständigen Prof. Dr.-Ing. Gerd Maurer, maurer.expert, Albecker Steige 66, 89075 Ulm (Donau), erstellt. Das Bewertungsgutachten ist diesem Prospekt mit Zustimmung des Sachverständigen als Anhang I beigefügt.

Das Bewertungsgutachten kommt auf Basis des Ertragswertes, des Sachwertes und des Vergleichswertes zu einem Verkehrswert des Grundstücks von EUR 24.700.000,00.

### **2.4. ANGABEN DRITTER UND QUELLEN DER MARKTANGABEN**

Angaben Dritter wurden nicht aufgenommen.

### **2.5. BILLIGUNG DURCH ZUSTÄNDIGE BEHÖRDE**

Die Anbieterin und die Emittentin erklären, dass

- a) der Prospekt durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als zuständiger Behörde gemäß Verordnung (EU) 2017/1129 gebilligt wurde,
- b) die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) diesen Prospekt nur bezüglich der Standards der Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 billigt,
- c) eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Emittentin, die Gegenstand dieses Prospekts ist, erachtet werden sollte.
- d) eine solche Billigung nicht als Bestätigung der Qualität der Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, erachtet werden sollte,
- e) Anleger ihre eigene Bewertung der Eignung dieser Wertpapiere für die Anlage vornehmen sollten,
- f) der Prospekt als EU-Wachstumsprospekts gemäß Artikel 15 der Verordnung (EU) 2017/1129 erstellt wurde.

### **2.6. INTERESSEN NATÜRLICHER UND JURISTISCHER PERSONEN, DIE AN DEM ANGEBOT BETEILIGT SIND**

Die Anbieterin verfolgt das Interesse, ihren Geschäftsbetrieb durch den Verkauf der Anteile an der Emittentin zu refinanzieren.

Der Vorstandsvorsitzende Herr Markus Perl ist gleichzeitig Geschäftsführer der Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH, die wiederum Komplementärin der Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG ist. Zudem ist Herr Perl bei der ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG, von der die Emittentin über ihre Tochter das Grundstück in Grassau angekauft hat, angestellt. Die mittelbaren Gesellschafter der Anbieterin als auch der ERLBAU Deggendorf

GmbH & Co. KG sind die Herren Markus Josef Erl, Alois Markus Erl und Michael Lothar Erl. Herr Radoslav Albrecht ist Vorsitzender des Aufsichtsrates der Emittentin. Gleichzeitig ist er Geschäftsführer der Bitbond GmbH, die die technische Plattform zur Verwaltung der Aktien, der Token und der Aktionäre bereitstellt. Die vorgenannten Personen sind einerseits Organe bzw. mittelbare Gesellschafter der Emittentin und der Anbieterin und stehen gleichzeitig mittelbar in Geschäftsbeziehungen und damit in einem Interessenskonflikt zu der Emittentin.

## **2.7. GRÜNDE FÜR DAS ANGEBOT, VERWENDUNG DER ERLÖSE UND KOSTEN DER EMISSION**

Das Angebot dient der Beschaffung von Finanzmitteln in Höhe von bis zu EUR 28.678.000,00 („Gesamtangebotsvolumen“). Dazu werden insgesamt 57.356 Aktien zu einem Ausgabepreis von je EUR 500,00 von der Anbieterin angeboten. Der Angebotserlös nach Abzug der angebotsbedingten Kosten („Nettoangebotserlös“) wird von der Anbieterin vollständig für ihre Refinanzierung verwendet.

Auf Ebene der Emittentin fallen keine emissionsbedingten Kosten an.

## **3. STRATEGIE, LEISTUNGSFÄHIGKEIT UND UNTERNEHMENSUMFELD**

### **3.1. ANGABEN ZUR EMITTENTIN**

Die Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin lautet Erl Immobilienkonto I AG.

Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Deggendorf unter der Nummer HRB 5393 eingetragen. Die Rechtsträgerkennung (LEI) lautet 529900L8FMQ48ULGP535.

Die Emittentin wurde am 17.03.2021 gegründet und ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

Die Emittentin ist eine Aktiengesellschaft und unterliegt mit ihrer Gründung dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Die Anschrift der Emittentin lautet Oberer Stadtplatz 18, 94469 Deggendorf. Die Email-Adresse der Emittentin lautet immobilienkonto@erl.de.

#### **3.1.1. Wesentliche Veränderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur**

Seit dem Ende des letzten (Rumpf-)Geschäftsjahres und dem Jahresabschluss zum 30.06.2021 gab es keine wesentlichen Änderungen in der Schulden- und Finanzierungsstruktur der Emittentin.

#### **3.1.2. Finanzierung der Tätigkeit der Emittentin**

Die Emittentin erzielt plangemäß durch die Vermietung der Immobilie Grassau Mieteinnahmen auf Ebene ihrer Tochtergesellschaft, der Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG. Die unverbindliche jährliche Mieterwartung beläuft sich auf ca. EUR 626.136,00. Davon entfallen ca. EUR 592.596,00 auf die Vermietung von Wohnraum und ca. EUR 33.540,00 auf die Vermietung von Stellplätzen. Die Vermietung hat mit dem 01.07.2021 begonnen. Zum Prospektdatum sind ca. 82% aller Wohneinheiten vermietet.

Der Bauträger, die ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG, hat für den Zeitraum vom 01.07.2021 bis zum 30.06.2022 eine Mietgarantie gegenüber der Emittentin abgegeben. Demnach gleicht der Bauträger die Differenz zwischen den tatsächlich realisierten Mieteinnahmen und der jährlichen Mieterwartung in Höhe von EUR 626.136,00 im ersten Jahr aus. Die Emittentin wird also so gestellt, als seien von Anfang an sämtliche Wohnungen und Stellplätze vermietet worden.

Der Erwerb des Grundstücks Grassau ist vollständig durch Eigenkapital finanziert worden.

## **3.2. ÜBERBLICK ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT**

### **3.2.1. Strategie und Ziele**

Die Emittentin verfolgt die Strategie, die Immobilie möglichst ohne Unterbrechung und vollständig zu vermieten, um nachhaltige Einkünfte aus der Vermietung zu generieren.

Die Emittentin hat zum Prospektdatum nicht die Absicht, das Grundstück Grassau kurzfristig zu veräußern, sondern langfristig im Bestand zu halten. Ein vollständiger oder teilweiser Verkauf der Immobilie oder der Gesellschaft, in deren Eigentum die Immobilie steht, ist aber grundsätzlich möglich, insbesondere um etwaige Wertzuwächse der Immobilie zugunsten der Aktionäre zu realisieren.

### **3.2.2. Haupttätigkeitsbereiche**

Die Emittentin hält eine einhundertprozentige Beteiligung an ihrer Tochtergesellschaft, der Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG („Objektgesellschaft“), in deren Eigentum das Grundstück Kaiserblickstraße 22, 24, 26 in Grassau (Fl. Nr. 1566/15; Blatt 5368; Gemarkung Grassau) steht. Daneben hält sie eine einhundertprozentige Beteiligung an der Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH („Verwaltungsgesellschaft“). Es wird daher im Folgenden zwischen diesen drei Gesellschaften differenziert. Schließlich wird der Erwerb und die Bewirtschaftung des Grundstücks in Grassau dargestellt.

#### **3.2.2.1. Haupttätigkeitsbereiche der Emittentin**

Die Emittentin hat selbst keinen eigenen operativen Geschäftsbetrieb und beschäftigt kein eigenes Personal, sondern ist eine Holdinggesellschaft. Sie hat den satzungsmäßigen Gegenstand (§ 2 der Satzung) des Erwerbs, des Haltens, des Verwaltens und der Veräußerung von Beteiligungen jeder Art sowie die gewerbliche Erbringung von Dienstleistungen an verbundene und nicht verbundene Unternehmen. Die Emittentin ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Gegenstand des Unternehmens dienen. Sie kann zu diesem Zweck auch andere Gesellschaften gründen, erwerben oder sich an diesen beteiligen. Die Emittentin erbringt lediglich Dienstleistungen bezüglich der Immobilienverwaltung gegenüber der Objektgesellschaft, die sie wiederum extern bezieht.

Die Emittentin hält derzeit zwei Beteiligungen. Sie hält jeweils 100% der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG und 100% der Geschäftsanteile der Verwaltungsgesellschaft Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH, die wiederum Komplementärin der Objektgesellschaft ist. Das Grundstück Grassau steht im Alleineigentum der Objektgesellschaft.

#### **3.2.2.2. Haupttätigkeit der Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH („Verwaltungsgesellschaft“)**

Gemäß ihres satzungsmäßigen Unternehmensgegenstandes hat die Emittentin am 17.03.2021 die Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH mit Sitz in Deggendorf gegründet, deren alleinige Gesellschafterin die Emittentin ist. Die Verwaltungsgesellschaft wird damit von der Emittentin beherrscht.

Zweck der Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH ist der Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen sowie die Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung bei Handelsgesellschaften, insbesondere die Beteiligung als persönlich haftende geschäftsführende Gesellschafterin an der Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG mit dem Sitz in Deggendorf. Die Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art übernehmen, vertreten und sich an solchen Unternehmen beteiligen. Sie darf Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten, sowie im Übrigen alle Geschäfte tätigen, die der Förderung ihres Unternehmensgegenstandes unmittelbar oder mittelbar dienlich erscheinen.

### **3.2.2.3. Haupttätigkeit der Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG („Objektgesellschaft“)**

Die Emittentin und die Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH haben schließlich am 17.03.2021 die Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG mit Sitz in Deggendorf gegründet. Komplementärin der Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG ist die Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH. Einzige Kommanditistin ist die Emittentin. Die Objektgesellschaft hält das Grundstück Grassau im Eigentum. Sie hat das Grundstück per sog. Sprungauflassung von der Emittentin erworben. Die Sprungauflassung bezeichnet einen Vorgang, bei dem der Veräußerer ein Grundstück veräußert, ohne selbst als Zwischeneigentümer im Grundbuch eingetragen zu sein. Die Emittentin hat vorliegend das Grundstück Grassau von der Anbieterin erworben und sogleich in die Objektgesellschaft eingebracht. Die Anbieterin hat das Grundstück von der Bauträgerin erworben und sogleich an die Emittentin veräußert. Auf die Eintragung der Emittentin und der Anbieterin als (Zwischen-)Eigentümerin wurde verzichtet. Es wurde vielmehr direkt die Objektgesellschaft als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Die Eintragung im Grundbuch erfolgte am 28.07.2021.

Satzungsmäßiger Zweck der Objektgesellschaft ist der Erwerb, die Vermietung und der Verkauf von Immobilien.

### **3.2.2.4. Erwerb und Beschreibung des Grundstücks Grassau**

Am 26.05.2021 hat die Emittentin das bebaute Grundstück Kaiserblickstraße 22, 24, 26, in Grassau (Fl. Nr. 1566/15; Blatt 5368; Gemarkung Grassau) von der ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG, Deggendorf gekauft. Der Übergang des Besitzes, der Nutzungen und Lasten ist am 22. Juni 2021 erfolgt. Der Zeitwert der Immobilie beträgt ausweislich des Sachverständigen-Gutachten (s. Anhang I) EUR 24.700.000,00. Der Differenzbetrag in Höhe von EUR 22.200.000,00 zwischen dem Kaufpreis in Höhe von EUR 2.500.000,00 und dem Zeitwert wurde durch die Gesellschafter zunächst in die Erl Invest GmbH, dann in die Erl Immobilien AG und anschließend in die Erl Immobilienkonto I AG per Einlage eingebracht. Die Einlage wurde nach den handelsrechtlichen Grundsätzen zur Bilanzierung privater Zuschüsse auf Basis entsprechender Beschlüsse des Vorstands der Erl Immobilien AG als hundertprozentige Gesellschafterin der Erl Immobilienkonto I AG erfolgswirksam vereinnahmt und in Höhe von EUR 22.200.000,00 in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Der Vorstand der Erl Immobilienkonto I AG hat das Grundstück Kaiserblickstraße 22, 24, 26 in Grassau (Fl. Nr. 1566/15; Blatt 5368; Gemarkung Grassau) am 26.05.2021 in die Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG eingebracht. Die Einbringung erfolgte zum damaligen Zeitwert in Höhe von EUR 24.700.000,00.

Die dargestellten Erwerbsvorgänge waren notwendig, um das Grundstück Grassau zum Zwecke dieses öffentlichen Angebots rechtlich zu verselbstständigen und in die Objektgesellschaft einzubringen.

Der Verkehrswert des Grundstücks Grassau zum Bewertungsstichtag am 22.06.2021 betrug gemäß Sachverständigengutachten (Anhang I) EUR 24.700.000,00.

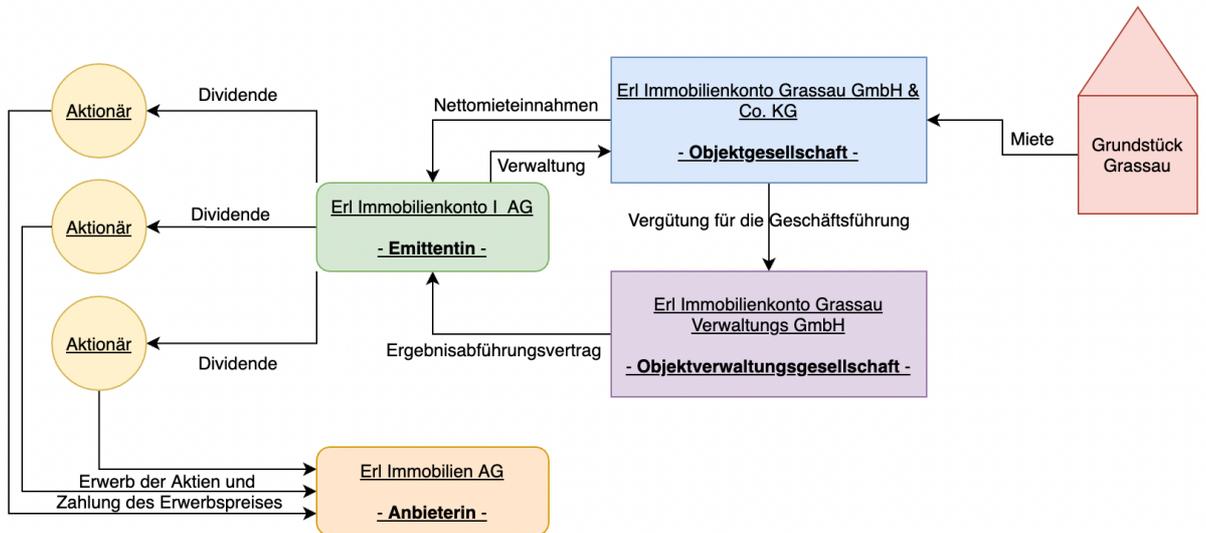
Das Grundstück hat eine Grundstücksfläche von ca. 3.949,00 m<sup>2</sup> und eine vermietbare Wohnfläche von ca. 3.186 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist mit einer Immobilie, bestehend aus 45 Wohneinheiten mit einer Größe von 43,6 m<sup>2</sup> bis 82,39 m<sup>2</sup> sowie Gemeinschaftsräumen bebaut. Daneben befinden sich auf dem Grundstück 36 Tiefgaragenstellplätze sowie 11 Stellplätze vor den Häusern. Die Wohneinheiten sind speziell auf die Bedürfnisse für betreutes Wohnen ausgerichtet (insb. Barrierefreiheit, breite Flure, Betreuungsbüro etc.) und sollen plangemäß an Senioren vermietet werden.

### **3.2.2.5. Bewirtschaftung des Grundstücks Grassau**

Das Grundstück Grassau wird durch Vermietung bewirtschaftet. Die Mieteinnahmen werden zunächst auf Ebene der Objektgesellschaft vereinnahmt und sogleich gem. § 11 des Gesellschaftsvertrags der Objektgesellschaft an die Emittentin ausgekehrt. Über die Emittentin können die Gewinne im Wege der Gewinnausschüttung an die Aktionäre ausgeschüttet werden. Die Aktionäre profitieren also mittelbar über die Emittentin als Holding der Objektgesellschaft an der Bewirtschaftung des Grundstücks Grassau.

### 3.2.2.6. Diagramm der Zahlungsströme

Das nachfolgende Diagramm verdeutlicht die Zahlungsströme, die aus der Bewirtschaftung des Grundstücks Grassau entstehen sowie die Zahlungsströme mit Bezug zum Erwerbspreis:



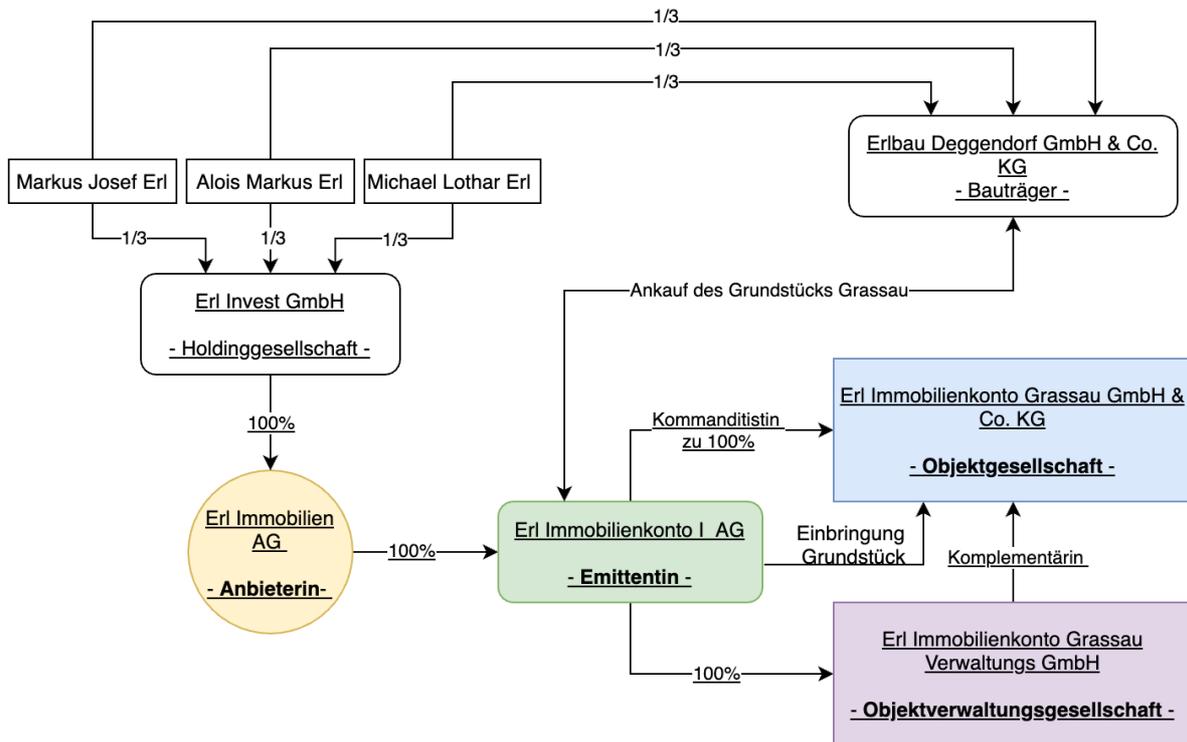
### 3.2.3. Wichtigste Märkte

Die Emittentin hält Beteiligungen an der Objektgesellschaft Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG, die ausschließlich die Immobilie hält, sowie an der Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH, die Komplementärin der Objektgesellschaft ist. Die Immobilie eignet sich als Einrichtung für Betreutes Wohnen. Das Grundstück Grassau ist in Deutschland belegen.

## 3.3. ORGANISATIONSSTRUKTUR

### 3.3.1. Organigramm

Die Emittentin ist derzeit eine 100%ige Tochter der Erl Immobilien AG mit Sitz in Deggendorf. Die Erl Immobilien AG ist Anbieterin der prospektgegenständlichen Aktien und hält sie derzeit in ihrem Bestand. 100%ige Gesellschafterin der Anbieterin ist die Erl Invest GmbH. Gesellschafter der Erl Invest GmbH sind wiederum die Herren Markus Josef Erl, Alois Markus Erl und Michael Lothar Erl. Die Herren Markus Josef Erl, Alois Markus Erl und Michael Lothar Erl sind zudem Gesellschafter der ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG mit Sitz in Deggendorf, in deren Eigentum das Grundstück Grassau vor Veräußerung an die Emittentin stand. Zur Veranschaulichung der Gruppenstruktur dient das folgende Organigramm:



### 3.3.2. Abhängigkeit zu anderen Unternehmen

Zum Prospektdatum ist alleinige Aktionärin der Emittentin die Anbieterin, auf die die Herren Markus Josef Erl, Alois Markus Erl und Michael Lothar Erl über die Erl Invest GmbH Einfluss nehmen können. Jeder der genannten Herren hat eine Sperrminorität aber keine absolute Mehrheit. Insofern besteht ein Abhängigkeitsverhältnis zwischen diesen beiden Gesellschaften. Soweit die angebotenen Aktien an der Emittentin plangemäß platziert werden, wird die Anbieterin keine beherrschende Stellung mehr innehaben. Die Aktien der Emittentin befinden sich dann im Streubesitz.

Zwischen Objektverwaltungsgesellschaft und Emittentin besteht ein Ergebnisabführungsvertrag. Die Objektverwaltungsgesellschaft ist von der Emittentin abhängig.

## 3.4. INVESTITIONEN

### 3.4.1. Wesentliche Investitionen seit Ende der historischen Finanzinformationen bis zum Prospektdatum

Seit dem Ende der historischen Finanzinformationen zum 30.06.2021 bis zum Prospektdatum sind keine wesentlichen Investitionen getätigt worden. Es gibt keine laufenden wesentlichen Investitionen und zum Prospektdatum sind keine wesentlichen Investitionen beschlossen.

### 3.4.2. Wesentliche Investitionen

Die Emittentin hat das Grundstück Kaiserblickstraße 22, 24 & 26, 83224 Grassau erworben und in ihre Tochtergesellschaft, die Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG, eingebracht. Sie hat den Erwerb vollständig durch Eigenkapital finanziert.

## 3.5. TRENDINFORMATIONEN

Das Grundstück Grassau war zum 01.07.2021 bezugsfertig. Zum Prospektdatum sind ca. 50% der Wohneinheiten des Grundstücks Grassau vermietet. Die ersten Mieter haben die Wohnungen bereits bezogen.

### **3.6. GEWINNPROGNOSEN ODER –SCHÄTZUNGEN**

Die Emittentin hat weder Gewinnprognosen noch Gewinnschätzungen veröffentlicht.

### **3.7. ERKLÄRUNG ZUM GESCHÄFTSKAPITAL**

Die Emittentin ist der Ansicht, dass ihr Geschäftskapital ausreicht, um den gegenwärtigen Bedarf mindestens über die nächsten zwölf Monate zu decken.

Die Erlöse aus dem Angebot sind nicht in die Berechnung des Geschäftskapitals eingeflossen.

Dies gilt auch, sofern dieses Angebot nicht vollständig oder gar nicht zustande kommt, weil beispielsweise nicht alle angebotenen Aktien platziert werden.

## **4. RISIKOFAKTOREN**

### **4.1. VORBEMERKUNGEN**

Nachfolgend sind die wesentlichen Risikofaktoren dargestellt. Die zwei wesentlichsten Risikofaktoren sind in jedem Abschnitt vorangestellt. Die Wesentlichkeitseinstufung bestimmt sich nach der Eintrittswahrscheinlichkeit des jeweiligen Risikos und seines Schadensausmaßes. Die Wesentlichkeitseinstufung ist rechtsbündig nach jedem einzelnen Risikofaktor nach dem Muster „Wesentlichkeit: Niedrig/Mittel/Hoch“ dargestellt.

Die Investition in die angebotenen Aktien ist mit Risiken insbesondere wirtschaftlicher, rechtlicher, technischer und steuerlicher Art verbunden. Insbesondere kann das Hinzutreten negativer externer wirtschaftlicher Umstände, wie sie beispielsweise durch Weltwirtschafts- und/oder Finanzkrisen begründet sein können, zu einer Häufung sowie zu einer Verstärkung einzelner Risiken führen.

Der Eintritt eines oder mehrerer Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Emittentin haben und damit ihre Fähigkeit zur Zahlung der Dividende an die Aktionäre beeinträchtigen. Es kann das Risiko des Verlusts der Investition bestehen (Verlustrisiko). Dieses Wertpapierangebot ist nur für solche Investoren geeignet, die einen teilweisen oder vollständigen Verlust der Investition finanziell bewältigen können.

Investoren sollten bei der Entscheidung über den Kauf der angebotenen Aktien die wesentlichen Risikofaktoren, verbunden mit den anderen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen, sorgfältig lesen und berücksichtigen.

Die Emittentin empfiehlt den interessierten Investoren, vor Erwerb der Aktien eine individuelle Prüfung der persönlichen Risikosituation durch einen sachkundigen Berater durchführen zu lassen.

Die Risikofaktoren werden in folgende Kategorien unterteilt: Risiken der Geschäftstätigkeit der Emittentin, Risiken im Zusammenhang mit den angebotenen Aktien, Risiken im Zusammenhang mit der Tokenisierung und weitere Risiken.

### **4.2. RISIKEN DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN**

#### **4.2.1. Mietausfall und Mietminderung**

Einnahmequelle der Emittentin sind Mieteinnahmen aus der Bewirtschaftung des Grundstücks durch die Objektgesellschaft. Die Emittentin plant mit einer jährlichen Gesamtmieterwartung in Höhe von EUR 626.136,00 (davon EUR 592.596,00 aus der Vermietung von Wohnungen und EUR 33.540,00 aus der Vermietung von Stellplätzen). Die Vermietung hat mit dem 01.07.2021 begonnen. Derzeit sind ca. 82% der Wohneinheiten vermietet. Sollten diese Mieteinnahmen ganz oder teilweise ausfallen, weil beispielsweise Mieter zahlungsunfähig sind, Mietverträge nicht verlängert werden, Mietverträge aus wichtigem Grund gekündigt werden oder eine Nachvermietung ausbleibt, kann dies die Einnahmen der Emittentin erheblich negativ beeinflussen. Dasselbe gilt, soweit Mieter die Miete mindern, etwa weil Instandhaltungsarbeiten

unterblieben sind und die Immobilie mangelhaft geworden ist. Die Emittentin trägt daher das Mietausfall- und Mietminderungsrisiko. Für den Fall, dass sich dieses Mietausfall- oder Mietminderungsrisiko verwirklicht, besteht das Risiko des teilweisen Verlusts des Investments.

**Wesentlichkeit: Mittel**

#### **4.2.2. Gegenparteirisiko aus der Mietgarantie**

Der Bauträger, die ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG, hat für das erste Jahr bis zum 30.06.2022 eine Mietgarantie abgegeben. Der Bauträger übernimmt kraft der Mietgarantie die Differenz aus den tatsächlich realisierten Mieteinnahmen und der jährlichen Gesamtmietervartung in Höhe von EUR 626.136,00. Die Emittentin hat in diesem Fall eine Zahlungsforderung gegen den Bauträger und trägt damit das Gegenparteirisiko. Sollte der Bauträger nicht in der Lage sein, die Forderung aus der Mietgarantie zu begleichen, fallen die Umsätze der Emittentin im ersten Jahr möglicherweise geringer aus als geplant.

**Wesentlichkeit: Niedrig**

#### **4.2.3. Gewerbesteuerisiko**

Bei der Emittentin handelt es sich kraft Gesetz um einen Gewerbebetrieb. Daher unterliegt sie grundsätzlich der Gewerbesteuer. Nach § 9 Nr. 2 S. 1 GewStG kann die Summe des Gewinns der Emittentin um die Anteile am Gewinn an der ERL Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG, gekürzt werden.

Die ERL Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG ist eine gewerblich geprägte Personengesellschaft nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG. Durch die gewerbliche Prägung bildet die Personengesellschaft stets einen Gewerbebetrieb kraft Rechtsform. Wegen der Umqualifizierung der Einkünfte aus nicht originärer gewerblicher Tätigkeit nach § 15 Abs. 3 EStG liegen bei der ERL Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG dennoch gewerbliche Einkünfte im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG vor. Gewerbliche Einkünfte unterliegen grundsätzlich der Gewerbesteuer. Als Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer dient der Gewerbeertrag nach § 7 GewStG. Hierbei handelt es sich um den Gewinn aus dem (fiktiven) Gewerbebetrieb, welcher sich nach den Vorschriften des Einkommensteuergesetzes ergibt, zuzüglich Hinzurechnungen nach § 8 GewStG und abzüglich der Kürzungen nach § 9 GewStG.

Solange die Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG als Tochter der Emittentin ausschließlich eigenen Grundbesitz verwaltet, kann sie die Kürzung um den Teil des Gewerbeertrags, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, beantragen. Unschädlich, jedoch von der Kürzung ausgenommen, sind eng definierte Nebentätigkeiten wie beispielsweise die Verwaltung und Nutzung von eigenem Kapitalvermögen. Die erweiterte Grundstückskürzung nach § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG kann jedoch nicht beansprucht werden, wenn schädliche, über die grundstücksverwaltende Tätigkeit hinausgehende Tätigkeiten, durchgeführt werden.

Darüber hinaus wurde mit dem am 22.04.2021 vom Bundestag verabschiedeten Fondsstandortgesetz eine Schmutzgrenze von 5% für Einnahmen aus unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit den Mietern des Grundbesitzes eingeführt. Demnach haben vermögensverwaltende Unternehmen weiterhin Anspruch auf die erweiterte Grundstückskürzung, sofern die Einnahmen aus der Überlassung von Betriebsvermögen aus unmittelbaren Vertragsverhältnissen mit den Mietern des Grundbesitzes stammen, und diese Einnahmen nicht höher als 5% der Einnahmen aus der Überlassung des Grundbesitzes sind.

Die Abgrenzung zwischen unschädlichen, jedoch nicht begünstigten Tätigkeiten und schädlichen Tätigkeiten ist nicht immer eindeutig möglich. Nach Einschätzung der Emittentin übt ihre Tochtergesellschaft derzeit keine für die erweiterte Grundstückskürzung nach § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG schädlichen Tätigkeiten aus. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin in Zukunft schädliche Tätigkeiten aufnimmt oder die Finanzverwaltung in den derzeit ausgeführten Tätigkeiten einen schädlichen Sachverhalt annimmt. In diesem Fall kann sich die Steuerlast der Emittentin vergrößern, was sich negativ auf den ausschüttbaren Gewinn auswirken kann.

**Wesentlichkeit: Niedrig**

#### **4.2.4. Risiko des Anfallens von Grunderwerbsteuer**

Unter bestimmten Voraussetzungen kann mehrmals Grunderwerbsteuer auf Ebene der Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG anfallen. Aktuell entsteht nach § 1 Abs. 2a GrEStG Grunderwerbsteuer, sofern innerhalb von zehn Jahren mindestens 90% der Anteile an einer Personengesellschaft, zu dessen Vermögen inländischer Grundbesitz i.S.d. § 2 GrEStG gehört, auf neue Gesellschafter übergeht.

Aufgrund der 100% Beteiligung der Emittentin an der Objektgesellschaft ist beim Wechsel von Aktionären an der Emittentin § 1 Abs. 2a S. 3-5 GrEStG in Verbindung mit § 1 Abs. 2a S. 1 GrEStG einschlägig. Sollten mindestens 90% der Aktien an der Emittentin innerhalb von zehn Jahren auf neue Gesellschafter übergehen, so wird Grunderwerbsteuer ausgelöst.

Die sogenannte „Börsenklausel“ gemäß § 1 Abs. 2c GrEStG ist nicht einschlägig.

Neben § 1 Abs. 2a GrEStG bestehen auch noch Risiken für die Aktionäre in Zusammenhang mit den Ergänzungstatbeständen in § 1 Abs. 3 GrEStG und § 1 Abs. 3a GrEStG wie beispielsweise die Vereinigung von mehr als 90 % der Aktien der AG in einer Hand. Es kann demnach mehrmals Grunderwerbsteuer anfallen. In diesem Fall verringern sich die Erträge nach Steuern und damit der an die Aktionäre ausschüttbare Gewinn.

**Wesentlichkeit: Niedrig**

#### **4.2.5. Wegfall von Verlustvorträgen**

Die ggf. bestehenden steuerlichen Verlustvorträge der Emittentin oder der Tochtergesellschaft könnten vollständig nicht mehr nutzbar sein, wenn ein Erwerber, eine Erwerbergruppe oder diesen nahestehende Personen mehr als 50 Prozent des Grundkapitals oder der Stimmrechte an der Emittentin erwerben. Der Wegfall bestehender steuerlicher Verlustvorträge könnte außerordentliche Abschreibungen auf eventuell von der Emittentin aktive latente Steuern haben und in der Zukunft höhere Steuerzahlungen zur Folge haben. Ein Wegfall der steuerlichen Verlustvorträge infolge von Kapitalmaßnahmen oder durch Aktienkäufe bzw. -handel könnte daher erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

**Wesentlichkeit: Niedrig**

#### **4.2.6. Leerstand**

Die Emittentin hält das Grundstück Grassau über ihre einhundertprozentige Tochter- und Objektgesellschaft im mittelbaren Eigentum. Dieses Grundstück wird durch Vermietung bewirtschaftet. Die Einnahmen aus der Vermietung bilden die Einkommensquelle der Emittentin.

Es besteht das Risiko, dass das Objekt Grassau nicht oder nicht vollständig vermietet werden kann und es in der Folge zu vorübergehendem oder auch dauerhaftem Leerstand kommt. In diesem Fall kann die Emittentin keine Einnahmen aus der Vermietung erzielen, während weiterhin laufende oder auch zusätzliche Kosten z.B. für Unterhalt, Instandhaltung sowie ggf. Modernisierungsmaßnahmen anfallen können. Dies kann einerseits dazu führen, dass mangels Liquidität und/oder Bilanzgewinn keine Dividenden an die Aktionäre ausgeschüttet werden können. Andererseits kann sich Leerstand negativ auf den Wert des Grundstücks und damit auch mittelbar auf den Wert der Aktien der Emittentin auswirken. Es besteht das Risiko des teilweisen Verlusts des Investments.

**Wesentlichkeit: Niedrig**

#### **4.2.7. Erhöhter Aufwand für Instandhaltungsmaßnahmen**

Die Objektgesellschaft bildet im laufenden Geschäftsbetrieb eine sog. Instandhaltungsrücklage. Diese Instandhaltungsrücklage beträgt ab dem Zeitpunkt der Erstvermietung 5% der Mieteinnahmen (also plangemäß ca. EUR 30.900 pro Jahr) und soll notwendige Instandhaltungsmaßnahmen finanzieren. Solche Instandhaltungen können im Laufe der Zeit notwendig werden, um den Wert der Immobilie zu erhalten oder, weil sie gesetzlich vorgeschrieben sind. Es besteht das Risiko, dass diese Instandhaltungsrücklagen nicht ausreichen, um den tatsächlichen Instandhaltungsaufwand zu decken, weil die tatsächlichen

Kosten höher sind als die veranschlagten Kosten (beispielsweise wegen erhöhter Planungs-, Baumaterial- oder Arbeitskosten).

Erhöhter Aufwand für Instandhaltungsmaßnahmen kann die Kostenquote der Objektgesellschaft erhöhen und damit die Fähigkeit der Emittentin, Dividenden auszuschütten negativ beeinträchtigen. Unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen können dazu führen, dass sich die Einnahmensituation der Emittentin beispielsweise wegen Mietminderung, unmöglicher Vermietung oder dem Ausbleiben von Mieterhöhungen verschlechtert. In diesen Fällen können der Wert der Aktien sowie die Fähigkeit zur Zahlung einer Dividende negativ beeinträchtigt werden.

**Wesentlichkeit: Niedrig**

#### **4.2.8. Risiko der Einstufung als Investmentvermögen**

Sowohl nach Einschätzung der Emittentin als auch nach derzeitiger Einschätzung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) handelt es sich bei der Emittentin um eine Holdinggesellschaft nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 KAGB und damit nicht um ein Investmentvermögen im Sinne des § 1 Abs. 1 KAGB. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin aufgrund einer Änderung der Verwaltungspraxis, der Rechtslage oder durch gerichtliche Entscheidung als Investmentvermögen eingestuft wird. In diesem Fall würde eine erhebliche organisatorische Umstellung notwendig, da das Investmentvermögen nur durch eine interne oder externe Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden darf. Zudem ist ggf. die Einschaltung einer Verwahrstelle notwendig. Diese organisatorischen Umstellungen können erhebliche Kosten verursachen, was sich negativ auf die Fähigkeit zur Zahlung einer Dividende und/oder auf den Wert der Aktien auswirken kann.

**Wesentlichkeit: Niedrig**

#### **4.2.9. Risiko von Altlasten**

Es besteht das Risiko, dass das Grundstück, das die Emittentin erworben hat, mit Altlasten oder Umweltverunreinigungen belastet sind. Die Emittentin hat bzw. wird vor jedem Ankauf eines Grundstücks Altlastengutachten einholen. Für das Objekt in Grassau liegt ein Geotechnischer Bericht vom 11.06.2019 der GeoPlan GmbH, Osterhofen vor. Im Zuge der Untersuchung des Baugrundes wurden Stichproben genommen und auf etwaige Verunreinigungen untersucht. Altlasten wurden nicht festgestellt. Es besteht aber das Risiko, dass Altlasten oder Umweltverunreinigungen nicht erkannt werden und das Altlastengutachten fälschlicherweise Lastenfreiheit bescheinigt.

In diesen Fällen kann die Emittentin von Behörden, Käufern, Mietern oder Dritten auf Beseitigung der Altlasten oder Umweltverunreinigungen in Anspruch genommen werden. Die Beseitigung von Altlasten kann zu erheblichen Kosten führen. Dies kann sich negativ auf die Fähigkeit, Dividenden auszahlen zu können sowie den Wert der Aktien auswirken.

**Wesentlichkeit: Niedrig**

### **4.3. RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEN ANGEBOTENEN AKTIEN**

#### **4.3.1. Ausbleiben einer Dividendenzahlung**

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin keine Dividende an die Investoren leisten kann. Nach § 20 Abs. 1 der Satzung der Emittentin beschließt die Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns. Sofern die Emittentin insbesondere die geplanten Bilanzgewinne nicht erzielen kann (weil z.B. die Objektgesellschaft keinen Jahresüberschuss erwirtschaftet) oder die Ausgaben höher als geplant sind, kann der Bilanzgewinn geringer sein als geplant oder gänzlich entfallen. Auch im Falle eines Bilanzgewinns kann die Hauptversammlung mehrheitlich beschließen keine Dividenden auszuzahlen. In diesen Fällen besteht ein Verlustrisiko für die Aktionäre, weil sich ihre initiale Investition möglicherweise auch langfristig nicht auszahlt und sich die Aktien möglicherweise nicht über einen Zweitmarkt veräußern lassen.

**Wesentlichkeit: Mittel**

#### **4.3.2. Ein möglicher Handelspreis der Aktien der Emittentin kann erheblich schwanken, insbesondere bei erhöhtem Abgabedruck**

Zum Prospektdatum sind die Aktien der Emittentin nicht zum Handel im geregelten Markt oder im Freiverkehr oder in sonstigen gleichwertigen Märkten einbezogen oder zugelassen. Sie können aber über die Plattform der Emittentin auf einem Marktplatz gehandelt werden. Der Preis der Aktien kann dort erheblichen Schwankungen unterworfen sein. Dies kann insbesondere auf mangelnde Liquidität oder erhöhten Abgabedruck oder auch auf eine erhöhte Volatilität an den Aktien- und Finanzmärkten im Allgemeinen zurückzuführen sein. Weitere Faktoren können den Handelspreis und seine Volatilität beeinflussen, beispielsweise Erwartungen des Marktes über die Bewertung der Emittentin, Gewinnprognosen der Emittentin, Einschätzungen der Marktteilnehmer zur Marktposition, zu Wettbewerbsstärken und –schwächen oder zur Geschäftsstrategie der Emittentin, mögliche regulatorische Untersuchungen oder Maßnahmen, Rechtsstreitigkeiten, Änderungen der Bewertung anderer Unternehmen aus dem Marktumfeld der Emittentin, die Kreditwürdigkeit der Emittentin, mögliche Insolvenzen oder wesentliche Umstrukturierungen der Emittentin oder mit ihr vergleichbaren Unternehmen sowie Änderungen der Bewertung der allgemeinen Kapital- und Finanzmärkte insbesondere der Zinssätze, der Inflationsraten, der Wechselkurse und der Gesamtwirtschaft sowie der spezifischen Branchen und Märkte der Emittentin (d.h. Wohnimmobilien).

Bei einem Verkauf einer größeren Anzahl von Aktien kann ein Abgabedruck entstehen, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Wert der Aktien haben kann. Insbesondere Verkäufe größerer Aktienpakete oder der Eindruck, dass solche Geschäfte bevorstehen, könnten daher erhebliche negative Kursentwicklungen auslösen.

Investoren können hierbei nicht in der Lage sein, die Aktien zu ihren Anschaffungskosten, ihrem Nennwert, einem höheren Preis oder überhaupt wieder zu verkaufen und können unter Umständen einen Verlust erleiden. Dies alles kann unabhängig von der tatsächlichen wirtschaftlichen und finanziellen Situation der Emittentin und ihrer Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Wert der Aktien haben. Die Investition in die Aktien kann sich für den Aktionär in der Gesamtbetrachtung als wirtschaftlich negativ darstellen und bis hin zum Verlust der Investition führen.

**Wesentlichkeit: Mittel**

#### **4.3.3. Kapitalbindung bei Zahlung vor Zustandekommen des Angebots**

Das Angebot kommt nur zustande, wenn die Mindestzeichnungsquote erreicht wird, oder der Vorstand das Zustandekommen des Angebots bestätigt. Anleger zahlen den Erwerbspreis grundsätzlich nach Abgabe ihres Zeichnungsangebots und vor Zustandekommen des Angebots. Es ist möglich, dass zwischen Zahlung und Zustandekommen des Angebots bis zu ein Jahr liegt. Während dieser Zeit werden die geleisteten Zahlungen nicht verzinst und können grundsätzlich auch nicht zurückgezahlt werden. Die Emittentin wird das eingezahlte Geld erst für ihren satzungsmäßigen Zweck verwenden, wenn das Angebot zustande gekommen ist. In der Zwischenzeit wird das eingezahlte Kapital auf einem Treuhandkonto beim Bankhaus von der Heydt GmbH & Co. KG mit Sitz in München verwahrt. Der geleistete Erwerbspreis ist in dieser Zeit nicht liquide. Soweit das Angebot nicht zustande kommt, kann es mithin zu einer Kapitalbindung kommen, die dazu führt, dass die gezahlten Mittel dem Anleger erst nach Beendigung des Angebots und Nichtzustandekommen des Angebots wieder zur Verfügung stehen.

**Wesentlichkeit: Niedrig**

#### **4.3.4. Erwerb der Aktionärsrechte erst bei Zustandekommen des Angebots**

Anleger sind bis zum Zustandekommen des Angebots (vorliegend maximal ein Jahr nach Zeichnung) keine Aktionäre und ihnen stehen daher bis zu diesem Zeitpunkt keine Aktionärsrechte (insbesondere keine Dividenden- und/oder Mitbestimmungsrechte) zu. Anleger werden also nur dann und in dem Zeitpunkt Aktionäre, wenn das Angebot zustande

kommt. Kommt das Angebot zustande, partizipieren die Aktionäre nur wirtschaftlich mit Blick auf ihr Dividendenrecht rückwirkend so, als hätten sie bereits zum Zeitpunkt der Zeichnung und nicht erst im Zeitpunkt des Zustandekommens des Angebots Aktien erworben. Es besteht daher das Risiko, dass Anleger im Falle des Nichtzustandekommens des Angebots keine Aktionärsrechte erwerben oder im Falle des Zustandekommens des Angebots erst in diesem Zeitpunkt (und damit maximal ein Jahr nach Zeichnung) Aktionärsrechte erwerben und diese ausüben können.

**Wesentlichkeit: Niedrig**

#### **4.3.5. Es ist möglich, dass die Emittentin Zahlungen von Dividenden schuldbefreiend an Tokeninhaber leistet, die tatsächlich nicht Aktionäre sind**

Auszahlungen können gemäß § 8 Abs. 5 der Bedingungen der Aktien nur von Inhabern der Token verlangt werden. Die Emittentin darf vermuten, dass der jeweilige Inhaber der Token auch Aktionär ist. Sie wird daher auch durch Leistung an einen Tokeninhaber, der nicht Aktionär ist, von ihrer Schuld befreit. Sollte ein Tokeninhaber nicht gleichzeitig auch Aktionär sein, besteht für die Aktionäre das Risiko, dass sie im Fall der Auszahlung an den Tokeninhaber keine Auszahlung von der Emittentin mehr an sich verlangen können und ggf. die Auszahlung von dem Tokeninhaber verlangen müssen, sodass er von der Bonität des Tokeninhabers abhängig ist und etwaige Zahlungsansprüche gegen diesen ggf. nicht durchsetzen kann. Dies kann bis hin zum Verlust des Anlagebetrags führen.

**Wesentlichkeit: Niedrig**

## **4.4. RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER TOKENISIERUNG**

### **4.4.1. Die Aktien sind nur eingeschränkt handelbar (Eingeschränkte Fungibilität)**

Die Übertragung der Aktien setzt zwingend die Übertragung der Token voraus (sogenanntes beschränktes Abtretungsverbot). Der Transfer von Aktien vollzieht sich ausschließlich über das Aktienregister der Emittentin. Eine Übertragung der Aktien außerhalb des Aktienregisters ist nicht zulässig. Die Abtretung steht außerdem nach Maßgabe der Bedingungen der Aktien unter aufschiebenden Bedingungen sowie einem Zustimmungsvorbehalt der Gesellschaft. Aktionäre sollten berücksichtigen, dass Aktien möglicherweise nicht veräußert werden können. Eine Übertragung der Aktien ist zwar möglich, allerdings existiert kein geregelter Markt für den Handel der Aktien. Eine Veräußerung ist daher nur durch einen privaten Verkauf durch den jeweiligen Inhaber der Aktien möglich. Ein Listing der Aktien zum Handel auf einer oder mehreren Handelsplattform(en) ist zwar grundsätzlich möglich und kann von der Emittentin sowie jedem Aktionär beantragt werden. Die Voraussetzungen, unter denen ein solcher Antrag gestellt werden könnte, liegen dabei im Ermessen des jeweiligen Antragstellers. Die Entscheidung über die Aufnahme der Aktien zum Handel liegt jedoch ausschließlich bei der jeweiligen Handelsplattform. Dabei könnten einzelne Bestimmungen der Bedingungen der Aktien, insbesondere die Formerfordernisse und aufschiebenden Bedingungen einer Übertragung sowie die Vinkulierung, zu einer Ablehnung der Handelaufnahme durch die jeweilige Handelsplattform führen. Insbesondere ist nicht auszuschließen, dass einzelne Bestimmungen in Konflikt mit den Handelsgrundsätzen der jeweiligen Handelsplattform stehen oder von dieser aus technischen oder sonstigen Gründen nicht umsetzbar sind. Die Aktionäre haben weder einen Anspruch gegen die Emittentin noch gegen die jeweilige Handelsplattform, dass die Aktien zum Handel zugelassen werden. Selbst im Falle einer Einbeziehung der Aktien in den Handel auf einer oder mehreren Handelsplattform(en) ist ungewiss, ob sich tatsächlich ein Handel der Aktien entwickelt. Häufig unterliegen gehandelte Aktien großen Preisschwankungen. Das Risiko, dass Aktionäre keinen Käufer für die Aktien finden oder nur zu einem aus seiner Sicht zu geringen Preis verkaufen kann, trägt allein der Aktionär. Die Aktie kann sich auch als vollkommen illiquide herausstellen.

Möglicherweise unterliegen Handelsplattformen keiner aufsichtsrechtlichen Regulierung, so dass die Einhaltung gesetzlicher (insbesondere anlegerschützender) Vorschriften nicht gewährleistet ist. Für den Fall, dass eine Handelsplattform einer aufsichtsrechtlichen Erlaubnis

bedarf, über die sie nicht verfügt, besteht das Risiko, dass Aufsichtsbehörden gegen die Handelsplattform einschreiten und möglicherweise deren Geschäftsmodell verbieten.

**Wesentlichkeit: Mittel**

#### **4.4.2. Unsicherer regulatorischer Rahmen**

Der regulatorische Status von Token, digitalen Assets und der Blockchain-Technologie ist in vielen Ländern unklar. Es ist schwer vorherzusagen, wie oder ob staatliche Stellen solche Technologien regulieren werden. Es ist ebenfalls schwierig vorherzusagen, wie oder ob eine Regierungsbehörde Änderungen an bestehenden Gesetzen, Verordnungen oder Regeln vornehmen wird, die sich auf Token, digitale Assets, Blockchain-Technologie und ihre Anwendungen auswirken. Die Gesellschaft könnte eine Entscheidung treffen, die erforderlich oder im besten Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger ist, den Vertrieb von Aktien oder die Entwicklung des Projekts vollständig einzustellen, oder dass es erforderlich oder im besten Interesse der Gesellschaft ist, die Geschäftstätigkeit in einer Gerichtsbarkeit einzustellen, falls staatliche Maßnahmen es rechtswidrig oder unwirtschaftlich machen, dies in dieser Gerichtsbarkeit weiterhin zu tun. Blockchain-Aktivitäten, einschließlich des Projekts, könnten durch eine Reihe von Regulierungsinitiativen oder Entwicklungen in verschiedenen Rechtsordnungen beeinflusst werden, unter anderem in Bezug auf die Privatsphäre und den Verbraucherschutz, den Datenschutz, die Cybersicherheit, die Rechte und den Schutz geistigen Eigentums und andere neue Kategorien von Gesetzen und Vorschriften. Solche regulatorischen Initiativen und Entwicklungen könnten sich erheblich auf die Funktionalität der Aktien auswirken und dazu führen, dass das prospektgegenständliche Angebot wesentlich geändert bzw. angepasst werden muss.

**Wesentlichkeit: Mittel**

#### **4.4.3. Diebstahl- und Hackrisiko**

Der verwendete Smart Contract, die zugrunde liegende Software-Anwendung und Software-Plattform (d.h. das Stellar-Netzwerk) kann Angriffen von Hackern oder anderen Personen ausgesetzt sein, einschließlich, aber nicht beschränkt auf sogenannte Malware-Angriffe, Denial-of-Service-Angriffe, konsensbasierte Angriffe, Sybil-Angriffe, Smurfing und Spoofing. Solche erfolgreichen Angriffe können zur Entwendung der Aktien, führen, oder die Nutzung oder die Funktionalität aus den Aktien beeinträchtigen.

**Wesentlichkeit: Mittel**

#### **4.4.4. Angriffe auf das Blockchain-Netzwerk**

Wie bei anderen Kryptowährungen ist die Blockchain, die für die Aktien verwendet wird, anfällig für Mining-Angriffe, einschließlich, aber nicht beschränkt auf Double-Spend-Attacken, Mehrheits- und "Selfish-Mining"-Angriffe und Race-Condition-Attacken. Erfolgreiche Angriffe stellen ein Risiko für die Aktien an sich, die erwartete ordnungsgemäße Ausführung und Sequenzierung von Aktien-Transaktionen sowie die erwartete ordnungsgemäße Ausführung und Sequenzierung von Berechnungen dar. Der Eintritt dieser Risiken kann für den Anleger zu einem Verlust der Token führen.

**Wesentlichkeit: Mittel**

#### **4.4.5. Software-Schwächen**

Die Aktien, die zugrunde liegende Softwareanwendung, der zugrunde liegende Smart Contract und die Softwareplattform werden ständig weiterentwickelt und viele Aspekte bleiben ungeprüft. Fortschritte in der Kryptographie oder technische Fortschritte wie die Entwicklung von Quantencomputern können Risiken für die Token darstellen. Es gibt keine Garantie oder

Zusicherung, dass der Prozess zur Erstellung und Ausgabe von Aktien ununterbrochen oder fehlerfrei abläuft, und es besteht ein inhärentes Risiko, dass die Software Schwächen, Schwachstellen oder Fehler enthält, die unter anderem den Verlust von Token verursachen können oder die digitale Verbriefung der Aktien durch Token technisch nicht mehr gewährleistet werden kann. Dies kann sich negativ auf die Übertragbarkeit der Aktien auswirken.

**Wesentlichkeit: Niedrig**

#### **4.4.6. Entwicklungsrisiko**

Der Zeitpunkt für die Ausgabe der Aktien und für den Abschluss verschiedener Schritte bei der Implementierung der Aktien ist in diesem Prospekt festgelegt. Es gibt jedoch keine Garantie, dass die Gesellschaft diese Termine einhalten wird. Dem Erwerber ist bekannt, dass sich der Zeitpunkt, zu dem die Gesellschaft dem Erwerber die Aktien zur Verfügung stellen will, verzögern könnte. Obwohl die Aktien zum Zeitpunkt der Auslieferung eingesetzt und einsatzbereit sein werden, kann ihre Funktionalität eingeschränkt sein, so dass nicht alle für die Aktien vorgesehenen Betriebsmerkmale zu diesem Zeitpunkt funktionieren. Die Plattform wird weiterentwickelt und könnte sich im Laufe der Zeit stark verändern.

**Wesentlichkeit: Niedrig**

### **4.5. WEITERE RISIKEN**

#### **4.5.1. Risiken aus dem Vorliegen einer Sprungauflassung**

Die Emittentin hat das Grundstück Grassau unmittelbar im Anschluss an den Erwerb in die Objektgesellschaft eingebracht. Dies geschah im Wege einer sog. Sprungauflassung. Bei einer Sprungauflassung wird der Zwischenerwerb (also der Ankauf des Grundstücks durch die Emittentin) nicht im Grundbuch eingetragen. Vielmehr erfolgte die Eigentumsumschreibung direkt vom Erstveräußerer (dem Bauträger) auf die Objektgesellschaft. Sollte es im Rahmen des Ersterwerbs zu unerkannten Fehlern, Rücktritt wegen Nichtleistung des Kaufpreises oder nichterfüllten Zwischenverfügungen gekommen sein, trägt die Objektgesellschaft das Gegenparteiisiko der Emittentin. Im Falle einer Insolvenz der Emittentin kann dann kein insolvenzrechtlicher Schutz zugunsten der Objektgesellschaft bestehen. Dieser Umstand kann dazu führen, dass der Objektgesellschaft oder der Emittentin erhebliche Kosten entstehen, etwa durch eine nachteilige Besteuerung der Transaktion. Dies kann sich wiederum negativ auf die wirtschaftliche Ertragskraft der Objektgesellschaft und der Emittentin auswirken.

**Wesentlichkeit: Niedrig**

#### **4.5.2. Personelle Verflechtung**

Der Vorstandsvorsitzende Herr Markus Perl ist gleichzeitig Geschäftsführer der Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH, die wiederum Komplementärin der Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG ist. Zudem ist Herr Perl bei der ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG, von der die Emittentin über ihre Tochter das Grundstück in Grassau angekauft hat, angestellt. Die mittelbaren Gesellschafter der Anbieterin als auch der ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG sind die Herren Markus Josef Erl, Alois Markus Erl und Michael Lothar Erl.

Herr Radoslav Albrecht ist Vorsitzender des Aufsichtsrates der Emittentin. Gleichzeitig ist er Geschäftsführer der Bitbond GmbH, die die technische Plattform zur Verwaltung der Aktien, der Token und der Aktionäre bereitstellt.

Es besteht das Risiko, dass die vorgenannten Personen aufgrund von Interessenkonflikten für oder wider die Emittentin einerseits oder Eigeninteressen andererseits Entscheidungen treffen oder Handlungen vornehmen, die sich unmittelbar oder mittelbar nachteilig auf den wirtschaftlichen Erfolg der Emittentin und somit letztlich mittelbar auch negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken können. Dies kann beispielsweise dadurch geschehen, dass in Verträgen oder sonstigen Rechtsbeziehungen mit den vorgenannten Personen Vergütungen oder sonstige Vorteile gewährt werden, die nicht

unwesentlich von den jeweils marktüblichen Vergütungen oder Vergünstigungen zu Lasten der Emittentin abweichen.

**Wesentlichkeit: Niedrig**

## **5. MODALITÄTEN UND BEDINGUNGEN DER WERTPAPIERE**

### **5.1. ART UND GATTUNG, ISIN**

Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um Aktien, die auf den Namen lauten. Die Wertpapiere werden als Stückaktien ausgegeben. Die Emissionswährung ist Euro.

Das Angebot der diesem Wertpapierprospekt zugrundeliegenden Aktien erfolgt durch die Anbieterin, die Erl Immobilien AG, auf Grundlage des Beschlusses ihrer Hauptversammlung vom 03.05.2021.

Die ISIN lautet: DE000A3CNBW3.

Die Wertpapierkennnummer (WKN) lautet: A3CNBW.

### **5.2. MIT DEN WERTPAPIEREN VERBUNDENE RECHTE**

Soweit und sobald das Angebot zustandekommt, werden die Anleger Aktionäre der Emittentin. Ab diesem Zeitpunkt stehen ihnen die nachfolgend beschriebenen Rechte zu. Zwischen Zeichnung und Zustandekommen des Angebots kann maximal ein Jahr liegen.

#### **5.2.1. Dividendenrechte und Gewinnberechtigung**

Die Aktien nach diesem Prospekt sind ab dem Zeitpunkt ihrer Zeichnung ggf. rückwirkend dividendenberechtigt, soweit das Angebot zustande kommt. Das bedeutet, dass keine Dividendenzahlung erfolgt, sofern der Anleger zeichnet und das Angebot nicht zustandekommt. Nach den Regelungen des Aktienrechts bestimmt sich der Anteil eines Aktionärs an einer Gewinnverteilung nach seinem Anteil am Grundkapital der Emittentin.

Über die Gewinnverwendung beschließt die Hauptversammlung. Vor dem Beschluss der Hauptversammlung besteht ein Anspruch gegen die Gesellschaft auf Herbeiführung des Gewinnverwendungsbeschlusses. Die Hauptversammlung ist berechtigt, im Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns über die aufgrund § 58 Abs. 1 und Abs. 2 AktG gebildeten Rücklagen hinaus weitere Beträge in Gewinnrücklagen einzustellen oder als Gewinn vorzutragen. Nach § 21 Abs. 2 der Satzung der Emittentin können Vorstand und Aufsichtsrat beschließen, bis zu der Hälfte des von ihnen festgestellten Jahresabschlusses in Gewinnrücklagen einzustellen.

Stellt die Hauptversammlung den Jahresabschluss fest, ist nach § 21 Abs. 3 der Satzung der Emittentin die Hälfte des Jahresüberschusses in die Gewinnrücklage einzustellen. Der Anspruch auf Auszahlung der Dividende entsteht mit dem Wirksamwerden des Gewinnverwendungsbeschlusses. Der Anspruch auf Auszahlung der Dividende verjährt drei Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Hauptversammlung den Gewinnverwendungsbeschluss gefasst und der Aktionär davon Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Verjährt der Anspruch auf Auszahlung der Dividende, ist die Gesellschaft berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Dividende an den Aktionär, dessen Anspruch verjährt ist, auszuführen. Es gibt weder Dividendenbeschränkungen noch ein besonderes Verfahren für gebietsfremde Aktionäre.

Die ordentliche Hauptversammlung legt in dem Gewinnverwendungsbeschluss auch die Höhe des Dividendenanspruchs fest. Da Dividenden nur aus dem Bilanzgewinn gezahlt werden dürfen, stellt der in dem nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellten Jahresabschluss ausgewiesene Bilanzgewinn den maximal verteilbaren Betrag dar. Die Aktionäre haben Anspruch auf den Bilanzgewinn, soweit er nicht nach Gesetz oder Satzung, durch Hauptversammlungsbeschluss oder als zusätzlicher Aufwand aufgrund des Gewinnverwendungsbeschlusses von der Verteilung an die Aktionäre ausgeschlossen ist. Der auf die einzelnen Aktien entfallende Betrag ergibt sich aus der Division des gemäß dem von der

Hauptversammlung gefassten Gewinnverwendungsbeschluss insgesamt auszuschüttenden Betrages durch die Anzahl der im Zeitpunkt des Dividendenbeschlusses gewinnberechtigten Aktien.

### **5.2.2. Bevorzugtes Belegungsrecht**

Die Aktien vermitteln ab einer Anzahl von 150 Aktien pro Aktionär das Recht für diesen Aktionär und dessen Angehörige nach § 15 Abgabenordnung ein bevorzugtes Belegungsrecht in Pflegeeinrichtungen der Emittentin sowie der Anthojo-Gruppe (insbesondere in der Anthojo Achenal GmbH, der Anthojo Brannenburg GmbH, in der Pflege und Sozialtherapeutische Einrichtung St. Bartholomä Samerberg GmbH sowie in dem Senioren- und Pflegeheim Unterwössen GmbH) nach seiner Wahl wahrzunehmen.

Der Vorrang bzw. die Bevorzugung wird gegenüber anderen Nutzungsinteressenten eingeräumt, die kein vorrangiges/bevorzugtes Belegungsrecht haben. Das vorrangige/bevorzugte Belegungsrecht gewährt das Recht bei Vorhandensein mehrerer Mitbewerber um einen zeitlich unbefristeten beantragten, stationären Pflegeplatz, die vorrangige/bevorzugte Berücksichtigung verlangen zu können. Bei gleichrangigen Mitbewerbern ist nach Priorität und nach dem zeitlichen Eingang der Stellung des Aufnahmeverlangens zu entscheiden. Der Antrag kann höchstens 14 Tage vor dem Datum geltend gemachten werden, zu dem der Pflegeplatz benötigt wird.

### **5.2.3. Stimmrechte und Teilnahme an der Hauptversammlung**

Jede Aktie berechtigt den Aktionär zur Teilnahme an der Hauptversammlung und gewährt eine Stimme. Beschränkungen des Stimmrechts bestehen nicht. Es gibt neben den angebotsgegenständlichen Aktien keine weiteren Aktiegattungen.

### **5.2.4. Bezugsrechte bei Angeboten zur Zeichnung von Wertpapieren derselben Gattung**

Aktionäre haben von Gesetzes wegen unabhängig von der Gattung ihrer Aktien grundsätzlich ein Bezugsrecht bei der Ausgabe neuer Aktien. Bei Kapitalerhöhungen haben alle Aktionäre also ein Recht, nach ihrem Verlangen ein ihrem Anteil am bisherigen Grundkapital entsprechenden Teil der neuen Aktien zu erwerben. Das gesetzliche Bezugsrecht erstreckt sich auch auf neu auszugebende Wandelschuldverschreibungen, Optionsanleihen, Genussrechte oder Gewinnschuldverschreibungen.

Das Bezugsrecht kann gem. § 186 AktG ganz oder zum Teil in dem Beschluss über die Kapitalerhöhung durch die Hauptversammlung ausgeschlossen werden. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

### **5.2.5. Recht auf Beteiligung am Liquidationserlös**

Die Gesellschaft kann, ausgenommen im Insolvenzfall, durch einen Beschluss der Hauptversammlung aufgelöst werden, der einer Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals bedarf. Das nach Erfüllung der Verbindlichkeiten verbleibende Vermögen der Gesellschaft (Liquidationsüberschuss) wird an die Aktionäre nach dem Verhältnis ihrer Beteiligung am Grundkapital, also entsprechend der Stückzahl ihrer Aktien verteilt.

### **5.2.6. Beschränkungen des Angebots**

Dieses Wertpapierangebot erfolgt ausschließlich nach deutschem und europäischem Aufsichtsrecht in Deutschland. Dieser Wertpapierprospekt darf weder unmittelbar noch mittelbar in den Vereinigten Staaten von Amerika, Iran oder Nordkorea verteilt oder dorthin übermittelt werden. Darüber hinaus ist als Anleger nur zugelassen, wer weder (i) Staatsbürger der USA oder (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) ist, noch (iii) einen Wohnsitz bzw. Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten hat, noch (iv) eine Körperschaft oder eine nach dem Recht der USA organisierte sonstige Vermögensmasse ist, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt und (v) nicht auf einer der Sanktionslisten der Europäischen Union oder der USA geführt wird. Entsprechendes gilt für Staatsbürger etc. von Iran und Nordkorea. Sofern für Investoren mit einer ausländischen Staatsangehörigkeit, einem

im Ausland befindlichen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt oder aus sonstigen Gründen ausländische Vorschriften zur Anwendung kommen, haben diese Anleger diese Vorschriften eigenverantwortlich zu prüfen.

Die in diesem Prospekt genannten Aktien wurden und werden nicht nach dem Wertpapiergesetz der Vereinigten Staaten von Amerika von 1933 in der heute gültigen Fassung („Securities Act“) registriert und dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika weder angeboten noch verkauft werden, sofern sie nicht nach dem Securities Act registriert oder davon befreit sind. Die Emittentin beabsichtigt nicht, Wertpapiere, insbesondere nicht die Aktien, die Gegenstand dieses Wertpapierprospekts sind, außerhalb des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) anzubieten, zu verkaufen noch in sonstiger Weise dort zu registrieren oder Zulassungen gleich welcher Art zu beantragen.

Die Platzierung von Aktien und die Verteilung dieses Wertpapierprospekts oder anderer Informationen im Zusammenhang mit dem vorliegenden öffentlichen Angebot von Aktien können gesetzlichen Beschränkungen unterliegen. Jede Nichteinhaltung kann einen Verstoß gegen Wertpapiergesetze der betreffenden Rechtsordnungen begründen. Personen, die das Angebot außerhalb des EWR annehmen wollen, werden daher aufgefordert, sich selbständig über die außerhalb des EWR bestehenden Beschränkungen sowie sonstige rechtliche oder steuerliche Folgen zu informieren und diese Vorschriften zu beachten.

Die Investoren können nicht darauf vertrauen, sich auf Bestimmungen zum Schutz der Anleger nach einer anderen Rechtsordnung als der der Bundesrepublik Deutschland berufen zu können.

Die Emittentin hat die Veröffentlichung, Versendung, Verteilung oder Verbreitung des Wertpapierprospekts oder anderer mit dem Wertpapierangebot im Zusammenhang stehender Unterlagen durch Dritte außerhalb des EWR nicht gestattet. Die Emittentin ist nicht verantwortlich für die Vereinbarkeit der Veröffentlichung, Versendung, Verteilung oder Verbreitung des Wertpapierprospekts außerhalb des EWR mit den Rechtsvorschriften anderer Rechtsordnungen als denen des EWR.

### 5.3. VORAUSSICHTLICHER EMISSIONSTERMIN

Der Beginn des Angebots erfolgt am 30.12.2021. Der voraussichtliche Emissionstermin ist der Tag, der auf das Zustandekommen des Angebots folgt. Das Angebot gilt maximal zwölf Monate nach Billigung dieses Wertpapierprospekts. Der Emittentin steht es frei, den Angebotszeitraum insbesondere bei Vollplatzierung nach eigenem Ermessen zu verkürzen. Sie wird darauf per Email hinweisen.

Der Zeitplan des Angebots ist wie folgt:

Beginn öffentliches Angebot	30.12.2021
Beendigung öffentliches Angebot (spätestens)	30.12.2022
Lieferung der Aktien/Token	14 Tage nach Annahme des Zeichnungsangebots durch die Emittentin und Eingang des Erwerbspreises bei der Emittentin sowie Zustandekommen des Angebots

### 5.4. BESCHRÄNKUNGEN DER ÜBERTRAGBARKEIT

Die Aktien sind vinkuliert. Das bedeutet, dass Aktien nur mit Zustimmung der Gesellschaft übertragen werden können. Über die Zustimmung entscheidet der Vorstand. Die Zustimmung der Gesellschaft kann elektronisch und automatisiert erteilt werden.

Des Weiteren ist eine Übertragung einer Aktie oder mehrerer Aktien nur insgesamt möglich. Die teilweise Übertragung von Ansprüchen oder Rechten aus einer Aktie ist nicht zulässig. Die Übertragung der Aktien erfolgt durch Abtretung und setzt zwingend eine erfolgreiche

Transaktion im Aktienregister voraus (sogenanntes beschränktes Abtretungsverbot). Eine Übertragung von Aktien vollzieht sich ausschließlich über das Aktienregister. Eine Übertragung von Aktien außerhalb des Aktienregisters ist nicht zulässig.

Die Verpflichtung zum Verkauf der Aktien und die Abtretung der Aktien stehen unter dem Formerfordernis und zugleich unter der aufschiebenden Bedingung, dass eine erfolgreiche Transaktion im Aktienregister vorliegt. Die Abtretung steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass eine wirksame Verpflichtung zur Abtretung der Aktien nach Maßgabe der vorstehenden Absätze vorliegt.

## **5.5. WARNHINWEIS**

Die Steuergesetzgebung des Mitgliedstaates des jeweiligen Aktionärs und des Gründungsstaates der Emittentin kann sich auf die Erträge aus diesen Wertpapieren auswirken.

Aktionären wird dringend empfohlen, im Hinblick auf die individuellen steuerlichen Auswirkungen der Aktien eine qualifizierte Beratung durch den eigenen steuerlichen Berater einzuholen.

## **5.6. IDENTITÄT DER ANBIETERIN**

Erl Immobilien AG

Oberer Stadtplatz 18

94469 Deggendorf

Telefon: +49991370607788

Email: immobilienkonto@erl.de

Eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Deggendorf, Registernummer HRB 5270. Gegenstand der Anbieterin ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten und die Veräußerung von Beteiligungen jeder Art, sowie die gewerbliche Erbringung von Dienstleistungen an verbundene und nicht verbundene Unternehmen sowie alle Tätigkeiten, die zu den Aktivitäten einer geschäftsleitenden Holding gehören.

Die Rechtsträgerkennung der Anbieterin (LEI) lautet: 529900A98S5T117G5G51.

## **5.7. NATIONALE REGELUNGEN ZU EINER ÜBERNAHME**

Die Aktien der Emittentin sind nicht an einem organisierten Markt zum Handel zugelassen. Die Vorschriften des WpÜG finden daher keine Anwendung. Die Erwerbsabsicht einer bedeutenden Beteiligung ist gem. § 2c KWG unverzüglich schriftlich der Aufsichtsbehörde anzuzeigen. Es bestehen zum Prospektdatum keine Übernahmeangebote, Ausschluss- oder Andienungsregeln. Öffentliche Übernahmeangebote bezüglich der Emittentin sind bisher nicht erfolgt. Hinsichtlich des möglichen Ausschlusses von Minderheitsaktionären („Squeeze-Out“) gelten die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 327a ff. AktG sowie des § 62 Abs. 5 UmwG.

# **6. EINZELHEITEN ZUM WERTPAPIERANGEBOT**

## **6.1. KONDITIONEN DES ÖFFENTLICHEN ANGEBOTS VON WERTPAPIEREN**

Die Emittentin begab aufgrund des Beschlusses ihrer Hauptversammlung vom 03.05.2021 insgesamt 63.800 Aktien, die die Anbieterin vollständig übernahm. Sie übernahm auch die insgesamt bestehenden 63.800 Token als digitale Verbriefung der Aktien. Es werden insgesamt 57.356 Aktien mit einem Nennwert von EUR 1,- je Aktie angeboten. Das Gesamtangebotsvolumen beträgt maximal EUR 28.678.000,00 (57.356 Aktien x EUR 500 Erwerbspreis pro Aktie).

Das Angebot der Aktien kommt nur zustande, wenn entweder mindestens ein Bruttoemissionsvolumen in Höhe von EUR 21.508.500,00 (dies entspricht 75% des Gesamtvolumens) durch die Platzierung von insgesamt 43.017 Aktien erreicht wird

(„**Mindestzeichnungsquote**“), oder der Vorstand der Anbieterin das Zustandekommen des Angebots per E-Mail bestätigt. Bestätigt der Vorstand das Zustandekommen des Angebots, gilt dies für alle bis zu diesem Zeitpunkt verbindlich eingegangenen Zeichnungen. Soweit die Mindestzeichnungsquote nicht erreicht wird, kommt es also auf die Entscheidung des Vorstandes an, ob das Angebot zustande kommt. Der Erwerb der Aktien wird erst mit Wirkung für die Zukunft wirksam, wenn das Angebot zustande kommt. Kommt das Angebot zustande, partizipieren die Aktionäre wirtschaftlich mit Blick auf ihr Dividendenrecht rückwirkend so, als hätten sie bereits zum Zeitpunkt der Zeichnung und nicht erst im Zeitpunkt des Zustandekommens des Angebots Aktien erworben. Kommt das Angebot nicht zustande, wird der Erwerbspreis an die Aktionäre binnen vier Wochen nach Beendigung des Angebots zurückgezahlt. Sämtliche angebotenen Aktien werden zu einem Preis von EUR 500,00 pro Aktie verkauft.

## **6.2. WIDERRUF**

Aktionäre können ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt der Widerrufsbelehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung der Informationspflichten gemäß Artikel 246b § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Absatz 1 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, E-Mail) erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

Erl Immobilienkonto I AG  
Oberer Stadtplatz 18  
94469 Deggendorf  
immobilienkonto@erl.de

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren. Aktionäre sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass die Emittentin vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnt. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Aktionäre die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Das Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Aktionäre ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Aktionäre mit der Absendung ihrer Widerrufserklärung, für die Emittentin mit deren Empfang.

## **6.3. ZEICHNUNG, ZUTEILUNG UND LIEFERUNG, AUSZAHLUNGEN**

### **6.3.1. Zeichnungen**

Die Aktien können während der Zeichnungsfrist durch Übermittlung eines Kaufantrags (Zeichnungsschein) gezeichnet werden. Der Anleger kann sich zur Zeichnung der Aktien anmelden und online den Zeichnungsschein ausfüllen oder den Zeichnungsschein ausfüllen und der Emittentin in Textform (per E-Mail an immobilienkonto@erl.de oder an die Geschäftsadresse der Emittentin) übermitteln. Dabei gibt der Aktionär neben seinen persönlichen Daten insbesondere die gewünschte Menge an Aktien an, die er erwerben möchte.

Mit Zugang des jeweiligen Kaufantrags bei der Emittentin ist das Zeichnungsangebot des Aktionärs verbindlich. Eine Änderung des Zeichnungsangebots ist dann nicht mehr möglich.

Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 5.000,00 bzw. 10 Aktien. Neben der Begrenzung des Gesamtemissionsvolumens besteht grundsätzlich keine Zeichnungshöchstbegrenzung pro Aktionär. Eine Einzelzeichnung im Nennwert von mehr als EUR 750.000,00 bedarf der gesonderten Zustimmung durch die Emittentin.

### **6.3.2. Zuteilung und Lieferung**

Die Zuteilung erfolgt 14 Tage nachdem die nachfolgenden Ereignisse kumulativ eingetreten sind: Annahme des Zeichnungsangebotes und Eingang des Ausgabepreises in Euro bei der Emittentin sowie Zustandekommen des Angebots. Die Lieferung der Aktien erfolgt nach Zustandekommen des Angebots laufend. Zwischen Zahlung des Erwerbspreises und Lieferung der Aktien kann damit maximal ein Jahr liegen. Die Aktien werden für jeden Aktionär individuell zugeteilt und geliefert. Der Aktionär wird über die Zuteilung und Lieferung per E-Mail informiert. Die Lieferung der Token erfolgt auf die dem jeweiligen Aktionär zugeteilten Wallet. Die Wallet wird dem Aktionär durch die Emittentin zugeordnet. Die Wallet muss mit der Stellar-Blockchain kompatibel sein. Dazu wird die Emittentin die dem Zeichnungsbetrag entsprechende Anzahl an Token an die jeweilige Wallet transferieren.

Die Aktionäre haben die Zahlung des Ausgabepreises binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Emittentin zu leisten.

Die Lieferung der Aktien erfolgt nach Zustandekommen des Angebots laufend. Die Aktien werden für jeden Aktionär binnen 14 Tagen nach Zuteilung individuell zugeteilt und geliefert.

### **6.3.3. Zahlung**

Aktionäre zahlen den Erwerbspreis in Euro auf ein vom Bankhaus von der Heydt GmbH & Co. KG mit Sitz in München treuhänderisch verwaltetes Konto. Die eingezahlten Mittel werden erst nach Zustandekommen des Angebots der Emittentin freigegeben. Andernfalls werden die Erwerbspreise zurückgezahlt. Die Aktionäre haben die Zahlung ihres Erwerbspreises binnen 14 Tagen nach Abgabe des Zeichnungsangebots und nach Aufforderung durch die Emittentin zu leisten. Zusammen mit der Zahlungsaufforderung teilt die Emittentin dem Aktionär jeweils ihre Bankverbindung mit. Der Aktionär erhält eine Anzahl Aktien entsprechend dem von ihm tatsächlich eingezahlten Erwerbspreis.

Dies bedeutet beispielsweise: Hat ein Aktionär 20.000,00 Euro überwiesen, werden ihm demnach 40 Aktien gutgeschrieben. Bei einer Überweisung sollen im Verwendungszweck der Name und Vorname des Zeichners sowie das Stichwort „Aktie“ angegeben werden.

Zahlt der Aktionär nicht vollständig oder ist der tatsächlich eingezahlte Erwerbspreis des Aktionärs nicht ein Vielfaches von EUR 500,00, ist die Emittentin jeweils in ihrem eigenen freien Ermessen berechtigt, den gezeichneten Betrag des Aktionärs einseitig und ohne weitere Voraussetzungen auf einen Betrag herabzusetzen, der dem tatsächlich eingezahlten Ausgabepreis entspricht und ohne Rest ganzzahlig durch 500 teilbar ist. Der Aktionär verzichtet auf den Zugang der Erklärung der Emittentin über die Herabsetzung des Ausgabepreises entsprechend § 151 BGB. Ein etwaiger hiernach verbleibender Restbetrag ist dem Aktionär zusammen mit der ersten Dividendenauszahlung zu erstatten, wobei der Restbetrag bis zu diesem Zeitpunkt selbst nicht zu verzinsen ist.

### **6.3.4. Auszahlungen**

Auszahlungen können nur von Inhabern der Token verlangt werden. Die Emittentin darf vermuten, dass der jeweilige Inhaber der Token auch Aktionär ist.

Auszahlungen denominieren in Euro. Das gilt auch, wenn der Aktionär seine Aktien auf andere Weise erworben hat, insbesondere durch Kauf auf einem Zweitmarkt, durch Schenkung oder durch Erbschaft. Die Emittentin ist berechtigt, nach freiem Ermessen individualvertraglich abweichende Vereinbarungen mit einzelnen Aktionären abzuschließen.

Die Emittentin wird Zahlungen an die Aktionäre leisten, die am jeweiligen Fälligkeitstag um 12:00 Uhr CET Token halten. Zu dieser Zeit kann die Übertragbarkeit der Aktien vorübergehend ausgesetzt werden.

Die Fälligkeit der Dividenden wird im jeweiligen Gewinnverwendungsbeschluss festgelegt. Fällt die Fälligkeit einer Auszahlung auf einen Tag, der kein Bankgeschäftstag ist, dann hat der Aktionär keinen Anspruch auf Zahlung vor dem nächsten Bankgeschäftstag. „Bankgeschäftstag“ ist jeder Tag, an dem Geschäftsbanken in München geöffnet haben (also in der Regel Montag bis Freitag), um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten.

### **6.3.5. Rückzahlungsverfahren bei Nichtzustandekommen des Angebots**

Kommt das Angebot nicht zustande, wird der Erwerbspreis an die Aktionäre binnen vier Wochen nach Beendigung des Angebots in Euro zurückgezahlt. Der Erwerbspreis wird zwischen Zeichnung und Rückzahlung nicht verzinst. Es besteht lediglich Anspruch auf Rückzahlung des eingezahlten Betrags.

### **6.4. BEKANNTGABE DER ANGEBOTSERGEBNISSE**

Die öffentliche Bekanntgabe der Angebotsergebnisse wird spätestens 14 Tage nach Beendigung der Angebotsphase per Email erfolgen.

### **6.5. VORZEICHNUNGSRECHTE**

Bürger mit Wohnsitz in der Gemeinde Grassau haben während der ersten vier Wochen des Angebots ein Vorzeichnungsrecht.

### **6.6. VERTEILUNGS- UND ZUTEILUNGSPLAN**

Eine Kategorisierung potentieller Aktionäre ist nicht vorgesehen. Es sind auch keine konkreten Tranchen bestimmten Märkten vorbehalten. Der Emittentin ist nicht bekannt, dass Hauptaktionäre oder Mitglieder des Leitungs-, Aufsichts- oder Verwaltungsorgans an der Zeichnung teilnehmen wollen. Der Emittentin ist nicht bekannt, dass eine Person mehr als 5% des Angebots zeichnen will.

### **6.7. PREISFESTSETZUNG**

Der Ausgabepreis beträgt pro Aktie EUR 500,00. Weder die Emittentin noch die Anbieterin erhebt weitere Kosten oder Gebühren.

### **6.8. PLATZIERUNG UND ÜBERNAHME (UNDERWRITING)**

Es besteht kein Emissionsübernahmevertrag oder Koordinatorvertrag mit einer dritten Partei.

### **6.9. ZAHLSTELLE**

Zahlstelle ist die Emittentin.

### **6.10. ZULASSUNG ZUM HANDEL UND HANDELSMODALITÄTEN**

Die angebotenen Aktien sind nicht Gegenstand eines Antrags auf Zulassung zum Handel an einem KMU-Wachstumsmarkt oder MTF. Zum Zeitpunkt des Prospektdatums plant die Emittentin keine derartige Zulassung zum Handel.

### **6.11. WERTPAPIERINHABER MIT VERKAUFSoPTION**

Verkaufsoptionen bezüglich der angebotenen Aktien zugunsten eines Instituts oder einer Person bestehen nicht.

### **6.12. VERWÄSSERUNG**

Mangels Kapitalerhöhung kommt es nicht zu einer Verwässerung für Altaktionäre oder Neuaktionäre.

### **6.13. NATIONALE REGELUNGEN ZU EINER ÜBERNAHME**

Die Aktien der Emittentin sind nicht an einem organisierten Markt zum Handel zugelassen. Die Vorschriften des WpÜG finden daher keine Anwendung. Es bestehen zum Prospektdatum keine Übernahmeangebote, Ausschluss- oder Andienungsregeln. Öffentliche Übernahmeangebote

bezüglich der Emittentin sind bisher nicht erfolgt. Hinsichtlich des möglichen Ausschlusses von Minderheitsaktionären („Squeeze-Out“) gelten die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 327a ff. AktG sowie des § 62 Abs. 5 UmwG.

## 7. UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Im Folgenden werden der Vorstand und der Aufsichtsrat der Emittentin vorgestellt.

**Hinweis:** *Keines der Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates wurde in Bezug auf betrügerische Straftaten schuldig gesprochen. Kein Mitglied des Aufsichtsrates oder Vorstandes wurde öffentlich angeschuldigt und/oder mit Sanktionen vonseiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden (einschließlich bestimmter Berufsverbände) belegt. Ebenso wenig wurde ein Mitglied des Vorstandes oder des Aufsichtsrates jemals von einem Gericht für die Mitgliedschaft im Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgan eines Emittenten oder für die Tätigkeit im Management oder die Führung der Geschäfte eines Emittenten als untauglich angesehen.*

### 7.1. MITGLIEDER DES VORSTANDES

Der Vorstand der Emittentin besteht nach § 5 der Satzung aus mindestens einer Person. Dies gilt auch, wenn das Grundkapital der Gesellschaft den Betrag von EUR 3.000.000 übersteigt. Stellvertretende Vorstandsmitglieder können bestellt werden.

Zum Prospektdatum ist Herr Markus Perl zum alleinigen Vorstandsmitglied per Beschluss des Aufsichtsrates vom 19.11.2021 für die Dauer von 5 (fünf) Jahren und unter Befreiung der Beschränkungen des § 181 Var. 2 BGB bestellt worden. Er ist alleinvertretungsbefugt.

Nach der Ausbildung zum Informatikkaufmann war Markus Perl bei der Firma wireless NETC von 2005 – 2008 u.a. verantwortlich für die Planung, den Betrieb und die Entwicklung des sozialen Netzwerks open-mmx.de. Bei der Travian Games GmbH war Herr Perl danach bis 2011 als Gamedeveloper u.a. verantwortlich für die Entwicklung des Spiels Imperion und die Weiterentwicklung des Spiels Travian. Bereits ab Juni 2011 beriet Herr Perl die Gründer der Seniorbook AG in Fragen der Webentwicklung. Ab Januar 2012 wirkte Markus Perl als CTO der Seniorbook AG (später Wizelife AG) und war maßgeblich für die technische Ausrichtung des Projektes verantwortlich. Seit 2018 ist Herr Perl als Technischer Leiter der ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG tätig und trägt mit seinem Team wesentlich zur Digitalisierung des Unternehmens bei.

Seine Tätigkeit als Vorstand der Emittentin wird mit EUR 4.000,- pro Jahr vergütet. Rückstellungen für Pensions- und Rentenzahlungen sowie ähnliche Leistungen werden nicht gebildet, da derartige Leistungen nicht gewährt werden.

### 7.2. MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat der Emittentin besteht nach § 7 der Satzung aus insgesamt 3 (drei) Mitgliedern. Aus seiner Mitte heraus wird ein Vorsitzender und ein oder mehrere Stellvertreter gewählt. Der Aufsichtsrat soll ein Mal im Kalendervierteljahr zusammentreten. Auf entsprechenden Beschluss des Aufsichtsrates genügt auch ein Zusammentreten im Kalenderhalbjahr.

Per Beschluss vom 17.03.2021 wurde der erste Aufsichtsrat bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das erste Rumpfgeschäftsjahr der Emittentin beschließt, bestellt. Er besteht aus drei Mitgliedern. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält für seine Tätigkeit eine Aufwandsentschädigung in Höhe von EUR 4.000,- pro Jahr. Die übrigen Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine Aufwandsentschädigung in Höhe von EUR 2.500,- pro Jahr. Rückstellungen für Pensions- und Rentenzahlungen sowie ähnliche Leistungen werden nicht gebildet, da derartige Leistungen nicht gewährt werden.

### **7.2.1. Herr Prof. Dr. Josef Scherer**

Herr Prof. Dr. Scherer studierte von 1981 bis September 1986 Rechtswissenschaft und Betriebswirtschaftslehre. Das Studium der Rechtswissenschaft schloss er im Februar 1987 erfolgreich ab. Unmittelbar danach trat er in den Referendardienst ein, den er im Februar 1990 erfolgreich beendete. Seit Mai 1990 bis September 1996 war Herr Prof. Dr. Scherer als Richter und Staatsanwalt tätig. Danach wurde er Professor für Unternehmensrecht an der Technischen Hochschule Deggendorf und arbeitet als Seniorpartner in der Kanzlei Prof. Dr. Scherer, Dr. Rieger & Mittag Partnerschaft mbB. Seit dem Jahr 2001 ist Herr Prof. Dr. Scherer auch als Insolvenzverwalter tätig. Seit 2015 ist er Beirat des Instituts für Risikomanagement und Regulierung (FIRM), Frankfurt ([www.firm.fm](http://www.firm.fm)). Seit 2016 ist er Mitglied des DIN-Normenausschusses Dienstleistungen (Arbeitsausschuss Personalmanagement NA 159-01-19 AA) zur Erarbeitung von ISO/DIN-Standards im Personalmanagement und seit 2017 Mitglied der Delegation ISO TC 309 Governance of Organizations (Arbeitsausschuss Governance und Compliance NA 175-00-01-AA zur Erarbeitung von ISO/DIN- Standards im Bereich Unternehmensführung und -überwachung (Corporate Governance), Compliance und whistle blowing). Ebenso ist er seit 2016 fachlicher Leiter der „User Group Compliance“ der Energieforen Leipzig und seit 2018 Mitglied der Arbeitsgruppe 252.07 von Austrian Standards International zur Erarbeitung einer ÖNORM 4900 ff. (Risiko-Managementsystem-Standards).

### **7.2.2. Herr Tobias Sterner**

Herr Sterner studierte von 1999 bis 2003 Wirtschaftsinformatik an der Fachhochschule Deggendorf und schloss den Studiengang erfolgreich als Diplom-Wirtschaftsinformatiker ab. Nach seinem Studium trat er in die LSplus Logistikplanung Softwareintegration GmbH ein, bevor er sich im Jahr 2004 selbstständig machte und als Unternehmensberater bei internationalen Großkonzernen arbeitete. Seine Schwerpunkte lagen u.a. in dem Aufbau interner Kontrollsysteme, der Revisionsdurchführung, dem IT-Consulting und Analysen im Bereich Real Estate. Seit 2013 ist Herr Sterner Product Owner im Bereich IT bei der BMW AG.

### **7.2.3. Herr Radoslav Albrecht**

Herr Albrecht studierte von Oktober 2006 bis Januar 2009 an der Universität Witten/Herdecke Ökonomie und schloss das Studium als Diplom-Ökonom ab. Im Anschluss an sein Studium arbeitete er bis Dezember 2012 als Berater bei Roland Berger Strategy Consultants GmbH im Bereich Corporate Performance (Restrukturierung und Strategie). Im Januar 2013 gründete er die Bitbond GmbH, bei der er bis heute Geschäftsführer ist.

## **7.3. AKTIENBESITZ UND AKTIENOPTIONEN**

Weder Mitglieder des Aufsichtsrates noch der Vorstand halten selbst Aktien oder erhalten Aktienoptionen.

## **8. FINANZINFORMATIONEN UND WESENTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN (KPIs)**

### **8.1. HISTORISCHE FINANZINFORMATIONEN**

Der geprüfte Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Er erfüllt zudem die Vorgaben des Aktiengesetzes (AktG) und der Satzung der Emittentin.

Abschlussprüfer war die Dr. Kittl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Bahnhofstr. 41, 94469 Deggendorf. Der Abschlussprüfer ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer und unterliegt deren Aufsicht.

Der Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 17.03.2021 bis zum 30.06.2021 wurde von dem Abschlussprüfer mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk (Testat) versehen. Der Abschlussprüfer hat der Emittentin seine Zustimmung zur Veröffentlichung des

Bestätigungsvermerks in diesem Wertpapierprospekt erteilt. Von dem Abschlussprüfer der Emittentin wurden mit Ausnahme des Jahresabschlusses, welcher mit einem Bestätigungsvermerk versehen wurde, keine Informationen in diesem Prospekt geprüft. Im Zeitraum vom 17.03.2021 bis zum 30.06.2021 wurde kein Abschlussprüfer abberufen und hat kein Abschlussprüfer sein Mandat niedergelegt.

Die Emittentin hat seit dem Datum des geprüften Jahresabschlusses keine weiteren vierteljährlichen oder halbjährlichen Finanzinformationen veröffentlicht. Ebenso wenig hat die Emittentin wesentliche Leistungsindikatoren (sog. KPIs) veröffentlicht.

## ERL IMMOBILIENKONTO I AG, DEGGENDORF

## BILANZ ZUM 30. JUNI 2021

Registergericht: HRB  
 Registernummer: 5393

## AKTIVA

	30.6.2021 EUR	17.3.2021 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	<u>24.961.699,52</u>	<u>26.000,00</u>
	<u>24.961.699,52</u>	<u>26.000,00</u>
	<u>24.961.699,52</u>	<u>26.000,00</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Eingeforderte ausstehende Einlagen	<u>0,00</u>	<u>63.800,00</u>
		0,00 <u>63.800,00</u>
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	<u>1.169.246,76</u>	<u>0,00</u>
	<u>1.169.246,76</u>	<u>63.800,00</u>
	<u>26.130.946,28</u>	<u>89.800,00</u>

## ERL IMMOBILIENKONTO I AG, DEGGENDORF

## BILANZ ZUM 30. JUNI 2021

Registergericht: HRB  
 Registernummer: 5393

## PASSIVA

	30.6.2021 EUR	17.3.2021 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	63.800,00	63.800,00
II. Kapitalrücklage	3.891.800,00	0,00
III. Jahresüberschuss	<u>22.166.972,43</u>	<u>0,00</u>
	26.122.572,43	63.800,00
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Sonstige Rückstellungen	<u>5.500,00</u>	<u>0,00</u>
	5.500,00	0,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.182,92	26.000,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.690,93</u>	<u>0,00</u>
	2.873,85	26.000,00
	<u>26.130.946,28</u>	<u>89.800,00</u>

**ERL IMMOBILIENKONTO I AG, DEGGENDORF**

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS RUMPFGEWÄHRJAHR VOM 17. MÄRZ  
BIS ZUM 30. JUNI 2021**

	Rumpf- geschäftsjahr 17. März bis 30. Juni 2021 EUR
1. Sonstige betriebliche Erträge	22.200.000,00
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-31.844,65
3. Aufwendungen aus Verlustübernahme	<u>-1.182,92</u>
<b>4. Ergebnis nach Steuern</b>	<u>22.166.972,43</u>
<b>5. Jahresüberschuss</b>	<u>22.166.972,43</u>

  
\_\_\_\_\_  
Alexander Schiechel  
Vorstand

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Erl Immobilienkonto I AG, Deggendorf:

### *Prüfungsurteil*

Wir haben den Jahresabschluss der Erl Immobilienkonto I AG, Deggendorf, – bestehend aus der Bilanz zum 30. Juni 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 17. März bis zum 30. Juni 2021 – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 30. Juni 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr vom 17. März bis zum 30. Juni 2021.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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 des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und 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 zum Jahresabschluss zu dienen.

### *Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss*

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss 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 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 dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, 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 des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter 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 im Jahresabschluss 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 des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Deggendorf, 16. Juli 2021

Dr. Kittl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Karl Schröder  
Wirtschaftsprüfer

Andreas Schwarzhuber  
Wirtschaftsprüfer



### **Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen**

In dem Jahresabschluss der Erl Immobilienkonto I AG wurden folgende wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde gelegt:

- Die Finanzanlagen beinhalten Anteile an der Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG sowie an der Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH. Die Anteile an der Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG setzen sich aus dem Kommanditkapital in Höhe von EUR 1.000,00, einer geleisteten Bareinlage in Höhe von EUR 100.000,00 und aus einer Sacheinlage einer Immobilie zusammen. Die Sacheinlage wurde zum Zeitwert der Immobilie in Höhe von EUR 24.700.000,00 zuzüglich Anschaffungsnebenkosten in Höhe von EUR 135.699,52 bewertet. Der Zeitwert der Immobilie wurde durch ein Sachverständigen-Gutachten Nr. 7015 vom 15. Juli 2021 von Prof. Dr.-Ing. Gerd Maurer ermittelt. Der Beteiligungsbuchwert beträgt damit insgesamt EUR 24.936.699,52. Die Anteile an der Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH wurden zu Anschaffungskosten entsprechend dem einbezahlten Stammkapital in Höhe von EUR 25.000,00 angesetzt.
- Liquide Mittel sowie das Eigenkapital wurden zum Nennwert angesetzt.
- Die sonstigen Rückstellungen wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet.
- Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

**Dr. Kittl & Partner GmbH**

**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

## **8.2. WESENTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN (KPIS)**

Wesentliche Leistungsindikatoren liegen nicht vor.

## **8.3. WESENTLICHE VERÄNDERUNG DER FINANZLAGE**

Bei Konzeption des Aktienangebots ging die Anbieterin davon aus, dass 100 % der Aktien der Emittentin zum Verkauf angeboten werden und dadurch einmalig Grunderwerbsteuer ausgelöst wird. Deshalb hat die Anbieterin die Emittentin entsprechend mit Liquidität in Höhe der zu erwartenden Grunderwerbsteuer von 1.116.500 € ausgestattet.

Mit Inkrafttreten der Reform der Grunderwerbsteuer zum 01.07.2021 hat sich die steuerliche Behandlung von Aktiengesellschaften dahingehend geändert, dass bei Zweithandel von Aktien mit einem Volumen von mindestens 90 % der Anteile erneut Grunderwerbsteuer anfällt, was sich theoretisch beliebig oft wiederholen könnte, soweit die Aktien nicht an einem organisierten Markt nach § 2 Abs. 11 WpHG in der EU/EWR oder an einem Drittlandhandelsplatz, der von der EU-Kommission als gleichwertig erklärt wurde, gehandelt werden.

Aus diesem Grund hat sich die Anbieterin dazu entschlossen, 10,1 % der Anteile dauerhaft zu behalten. Damit entfällt bereits beim (ersten) öffentlichen Angebot der Aktien die Grunderwerbsteuerpflicht.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Rückzahlung der für die Grunderwerbsteuer vorgesehene Einlage in Höhe von 1.116.500 € an die Anbieterin nach dem Bilanzstichtag zum 30.06.2021.

## **8.4. DIVIDENDENPOLITIK**

Die Dividendenpolitik der Emittentin besteht in einer weitgehenden Ausschüttung der bei der Tochtergesellschaft erwirtschafteten Mieterträge bei angemessener Bildung einer Rücklage für Gebäudeinstandhaltungen auf Ebene der Objektgesellschaft.

# **9. ANGABEN ZU DEN ANTEILSEIGNERN UND WERTPAPIERINHABERN**

## **9.1. HAUPTAKTIONÄRE**

Zum Prospektdatum hält die Anbieterin, die Erl Immobilien AG, 100% der Aktien an der Emittentin. Es gibt nur eine Gattung von Aktien, die das gleiche Stimmrecht vermitteln.

Alleinige Aktionärin der Emittentin ist zum Prospektdatum die Erl Immobilien AG.

Beherrschungsverhältnisse (insbesondere Gewinnabführungsverträge) bestehen zulasten oder zugunsten der Emittentin nicht. Der Emittentin ist nicht bekannt, dass Vereinbarungen bestehen, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Änderung in der Beherrschung der Emittentin führen oder diese verhindern kann.

## **9.2. GERICHTS- UND SCHIEDSGERICHTSVERFAHREN**

Im Zeitraum der letzten 12 Monate fanden keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten) statt, die sich in jüngster Zeit erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin ausgewirkt haben oder sich in Zukunft auswirken könnten.

## **9.3. POTENTIELLE INTERESSENKONFLIKTE**

Der Vorstandsvorsitzende Herr Markus Perl ist gleichzeitig Geschäftsführer der Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH, die wiederum Komplementärin der Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG ist. Zudem ist Herr Perl bei der ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG, von der die Emittentin über ihre Tochter das Grundstück in Grassau angekauft hat, angestellt. Die mittelbaren Gesellschafter der Anbieterin als auch der ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG sind die Herren Markus Josef Erl,

Alois Markus Erl und Michael Lothar Erl. Herr Radoslav Albrecht ist Vorsitzender des Aufsichtsrates der Emittentin. Gleichzeitig ist er Geschäftsführer der Bitbond GmbH, die die technische Plattform zur Verwaltung der Aktien, der Token und der Aktionäre bereitstellt. Die vorgenannten Personen sind einerseits Organe bzw. mittelbare Gesellschafter der Emittentin und der Anbieterin und stehen gleichzeitig mittelbar in Geschäftsbeziehungen und damit in einem Interessenskonflikt zu der Emittentin.

#### **9.4. GESCHÄFTE MIT VERBUNDENEN PARTEIEN**

Es liegen folgende Verträge mit verbundenen Parteien vor:

- Kaufvertrag des Objekts Grassau durch die Emittentin von dem Bauträger ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG
- Einbringungsvertrag des Grundstücks in die Objektgesellschaft
- Verwaltungsvertrag mit der Verwaltungsgesellschaft
- Ergebnisabführungsvertrag mit der Verwaltungsgesellschaft
- Mietgarantie mit dem Bauträger ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG

Die einzelnen Verträge sind näher dargestellt unter Punkt 9.7.

#### **9.5. AKTIENKAPITAL**

Das Aktienkapital der Emittentin ist eingeteilt in insgesamt EUR 63.800,00 Stückaktien. Alle Aktien sind jeweils vollständig eingezahlt. Der Nennwert je Aktie beträgt EUR 1,-. Der Buchwert je Aktie beträgt EUR 500.00.

Es gibt keine Optionen oder wandelbare Wertpapiere und keine Akquisitionsrechte.

#### **9.6. SATZUNG UND STATUTEN DER GESELLSCHAFT**

##### **9.6.1. Kurzbeschreibung der Satzung der Emittentin**

Die Satzung der Emittentin ist über das Handelsregister einsehbar. Die folgenden Ausführungen sollen die wesentlichen Inhalte der Satzung zusammenfassen.

Gegenstand des Unternehmens der Emittentin ist der Erwerb, das Halten, das Verwalten und die Veräußerung von Beteiligungen jeder Art sowie die gewerbliche Erbringung von Dienstleistungen an verbundene und nicht verbundene Unternehmen. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Gegenstand des Unternehmens dienen. Sie kann zu diesem Zweck auch andere Gesellschaften gründen, erwerben oder sich an diesen beteiligen.

Das Grundkapital der Emittentin beträgt EUR 63.800,00 und ist eingeteilt in 63.800 Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Namen. Ein etwaiger Anspruch der Aktionäre auf Verbriefung ihrer Aktien ist grundsätzlich satzungsmäßig ausgeschlossen.

Das Geschäftsjahr der Emittentin beginnt mit dem 01.07. und endet mit dem 30.06. eines jeden Jahres.

Die Aktien der Emittentin können nur mit Zustimmung der Gesellschaft übertragen werden (sog. Vinkulierung). Diese Zustimmung erteilt der Vorstand.

Der Vorstand der Emittentin besteht aus mindestens einer Person – auch, wenn das Grundkapital der Gesellschaft den Betrag von EUR 3.000.000,00 übersteigt. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und bestimmt ihre Zahl. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden des Vorstands sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen, soweit der Vorstand aus mehreren Personen besteht. Der Aufsichtsrat kann eine Geschäftsordnung für den Vorstand erlassen. Darüber hinaus ordnet der Aufsichtsrat in der Geschäftsordnung für den Vorstand oder durch Beschluss an, welche Arten von Geschäften seiner Zustimmung bedürfen.

## **9.7. WICHTIGE VERTRÄGE**

### **9.7.1. Mietverträge**

Die Wohnungen und Stellplätze des Objekts Grassau werden plangemäß auf Grundlage standardisierter Mietverträge durch die Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG vermietet. Derzeit sind 82% der Wohneinheiten vermietet. Im Folgenden werden standardisierte Klauseln dargestellt, die Einfluss auf die wirtschaftliche Einschätzung der Vermietung haben können. Die beschriebenen Vertragsinhalte sind nicht abschließend. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Einzelfall abweichende Vereinbarungen zwischen der Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG und einzelnen Mietern geschlossen werden.

Die Mieträume dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden.

Die Mietverträge werden auf unbestimmte Dauer geschlossen und können von jeder Partei unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen gekündigt werden.

Mieterhöhungen richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Jeder Mieter hat eine Barkaution in Höhe von drei Nettokaltmieten zu leisten.

Untervermietungen oder die Gebrauchsüberlassung an Dritte bedürfen der Zustimmung durch den Vermieter.

Mieter haben den Mietgegenstand sorgfältig zu behandeln. Ist der Mietgegenstand in einem renovierten Zustand übergeben worden, ist der Mieter verpflichtet, innerhalb seines Mietgegenstandes die erforderlichen Schönheitsreparaturen im Bedarfsfall fachgerecht auszuführen. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der tatsächlichen Abnutzung des Mietgegenstandes durch den Mietgebrauch des Mieters. Bauliche Veränderungen bedürfen der Zustimmung der Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG.

Der Mieter kann gegen die Mietforderung mit einer Schadensersatzforderung im Sinne von § 536 a BGB, einer Forderung auf Grund § 539 BGB und auf Rückerstattung auf Grund Minderung zu viel bezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat. Mit anderen Forderungen kann der Mieter nur aufrechnen, wenn diese unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

Der Mieter haftet für Schäden, die durch ihn selbst, seine Familienangehörigen, Besucher, Haushaltsangehörige, Untermieter, durch von ihm beauftragte Handwerker und Lieferanten sowie andere zu ihm in Beziehung stehende Personen am Grundstück oder am Gebäude schuldhaft verursacht werden. Er haftet für Schäden, die durch unsachgemäße Behandlung oder durch unzureichende Pflege, insbesondere von technischen oder sonstigen Einrichtungsgegenständen, entstehen. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter einer besonderen Benutzung zugestimmt hat. Dem Mieter obliegt innerhalb der Mieträume der Beweis, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat. Die Haftung des Mieters tritt nicht ein, wenn die Schadensursache nicht in seinem Gefahrenbereich gesetzt wurde.

Dem Mieter obliegt für seinen Mietgegenstand die Verkehrssicherungspflicht. Der Hausmeister übernimmt die Reinigung der Wege sowie das Räumen von Eis und Schnee. Die Kosten hierfür werden als Betriebskosten geltend gemacht.

### **9.7.2. Bevorzugtes Belegungsrecht**

Die Aktien vermitteln ab einer Anzahl von 150 Aktien pro Aktionär das Recht für diesen Aktionär und dessen Angehörige nach § 15 Abgabenordnung ein bevorzugtes Belegungsrecht in Pflegeeinrichtungen der Emittentin sowie der Anthojo-Gruppe (insbesondere in der Anthojo Achentäl GmbH, der Anthojo Brannenburg GmbH, in der Pflege und Sozialtherapeutische Einrichtung St. Bartholomä Samerberg GmbH sowie in dem Senioren- und Pflegeheim Unterwössen GmbH) nach seiner Wahl wahrzunehmen. Zu diesem Zweck hat die ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG am 07.04.2021 mit der Anthojo Achentäl GmbH einen Vertrag zu Gunsten Dritter über die „Gewährung von vorrangigen/bevorrechtigten Belegungsrechten zu Gunsten Dritter“ geschlossen. Der Vertrag hat eine unbestimmte Laufzeit.

Darüber hinaus hat die Objektgesellschaft mit der Emittentin einen Vertrag zugunsten Dritter geschlossen. Dieser Vertrag vermittelt ab einer Anzahl von 150 Aktien pro Aktionär das Recht

für diesen Aktionär und dessen Angehörige nach § 15 Abgabenordnung ein bevorzugtes Belegungsrecht für das Grundstück Grassau geltend zu machen.

Der Vorrang wird in allen Verträgen gegenüber anderen Nutzungsinteressenten eingeräumt, die kein vorrangiges/bevorzugtes Belegungsrecht haben. Das vorrangige/bevorzugte Belegungsrecht gewährt das Recht bei Vorhandensein mehrerer Mitbewerber um einen zeitlich unbefristeten beantragten, stationären Pflegeplatz, die vorrangige/bevorzugte Berücksichtigung verlangen zu können. Bei gleichrangigen Mitbewerbern ist nach Priorität und nach dem zeitlichen Eingang der Stellung des Aufnahmeverlangens zu entscheiden. Ein Anspruch auf eine bestimmte Wohnung besteht nicht. Der Antrag kann höchstens 14 Tage vor dem Datum geltend gemachten werden, zu dem der Pflegeplatz benötigt wird. Das bevorzugte Belegungsrecht wird auf Grundlage eines Vertrags zugunsten Dritter gegenüber den Aktionären gewährt. Das bedeutet, dass Aktionäre der Emittentin, die die genannten Voraussetzungen erfüllen, einen direkten Anspruch gegen den jeweiligen Betreiber der Einrichtung auf bevorzugte Berücksichtigung geltend machen können.

Weitere Ansprüche bestehen aus dem bevorzugten Belegungsrecht nicht.

### **9.7.3. Mietgarantie**

Der Bauträger, die ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG, hat für den Zeitraum vom 01.07.2021 bis zum 30.06.2022 eine Mietgarantie gegenüber der Emittentin abgegeben. Demnach gleicht der Bauträger die Differenz zwischen den tatsächlich realisierten Mieteinnahmen und der jährlichen Mieterwartung in Höhe von EUR 626.136,00 im ersten Jahr aus. Die Emittentin wird also so gestellt, als seien von Anfang an sämtliche Wohnungen und Stellplätze vermietet worden.

Darüber hinaus gehören zu den Leistungen des Bauträgers im Rahmen der Erstvermietung insbesondere:

- Leerstandsmanagement bis zur Wohnungsübergabe an den jeweiligen Mieter
- Schalten von Anzeigen
- Erstellen von Exposés
- Durchführung von Besichtigungsterminen
- Mietvertragsgespräche und -verhandlungen, wobei wesentliche Entscheidungen oder Änderungen der Emittentin vorbehalten bleiben
- Einholung und Prüfung der Mieterselbstauskünfte
- Wohnungsübergabe

Die Erstvermietung erfolgt für die Emittentin kosten- und provisionsfrei. Es steht der Emittentin frei, die Wohneinheiten selbst zu vermieten.

### **9.7.4. Ergebnisabführungsvertrag**

Die Emittentin hat per Beschluss einer außerordentlichen Hauptversammlung vom 15.06.2021 mit der Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs-GmbH einen Ergebnisabführungsvertrag geschlossen.

### **9.7.5. Grundstückskaufvertrag**

Mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 26.05.2021 hat die Emittentin von der ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG das Grundstück Grassau erworben. Der Besitz, die Nutzen und die Lasten gingen am 22.06.2021 auf die Emittentin über. Der Kaufpreis betrug EUR 2.500.000,00. Der Veräußerer verpflichtete sich, den Besitz und das Eigentum des Grundstücks Grassau lastenfrei an die Emittentin zu übertragen. Die Parteien verzichteten ausdrücklich auf die Eintragung der Emittentin im Grundbuch als Eigentümerin, weil das Grundstück unmittelbar nach seinem Ankauf in die Objektgesellschaft eingebracht wurde (sog. Sprungauflassung).

Der Verkäufer erklärte, dass altrechtliche Dienstbarkeiten ihm nicht bekannt waren.

Der Verkäufer übernahm nicht die Haftung dafür, dass das Grundstück überhaupt oder gar in bestimmter Art und Weise bebaut oder in bestimmter Weise benutzt werden darf. Der Verkäufer erklärte allerdings,

- Dass ihm keine Sachmängel bekannt sind, die so gewichtig sind, dass der Erwerber einen Hinweis billigerweise erwarten durfte; insbesondere bestehe kein Verdacht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bestehen könnten; ihm sei nichts darüber bekannt, dass der Vertragsbesitz im Altlastenregister oder in evtl. bestehenden Bauleitplänen als mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Fläche ausgewiesen wäre.
- Dass ihm nichts darüber bekannt ist, dass die gegenwärtige Grundstücksnutzung nach öffentlichem Recht nicht zulässig wäre; er habe keine Abstandsflächenübernahmen erklärt; seinem Wissen nach haben auch keine Rechtsvorgänger derartige Zustimmungen erteilt, übernimmt hierfür aber keine Haftung.

Darüber hinaus garantiert der Veräußerer, dass Wohnungsbindung oder Einschränkungen aufgrund sozialer Wohnraumförderung sowie aufgrund Denkmalschutzes nicht bestehen. Weitere Garantien gibt er nicht ab.

Eine Bescheinigung über das Nichtbestehen eines gesetzlichen Vorkaufsrechts nach dem BauGB liegt vor und ist als Anlage dem Grundstückskaufvertrag beigelegt.

Die Parteien erklären zudem, dass das Grundstück ihres Wissens nach nicht in einem Umlegungs-, Sanierungs- oder Flurbereinigungsgebiet und auch nicht im Bereich einer Planfeststellung für z.B. Straßen- oder Bahntrassen liegt. Das Grundstück werde nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzt und stehe nicht unter Naturschutz.

#### **9.7.6. Einbringungsvertrag**

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 26.05.2021 hat die Emittentin das Grundstück Grassau in die Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft) eingebracht.

Die Emittentin trat dabei das Eigentumsverschaffungsrecht aus dem Grundstückskaufvertrag an die Objektgesellschaft ab.

Der Einbringungswert bemaß sich am Zeitwert.

Die Emittentin schuldete den lastenfreien Besitz- und Eigentumsübergang.

Die Emittentin erklärte, dass altrechtliche Dienstbarkeiten ihr nicht bekannt waren.

Die Emittentin übernahm nicht die Haftung dafür, dass das Grundstück überhaupt oder gar in bestimmter Art und Weise bebaut oder in bestimmter Weise benutzt werden darf. Der Verkäufer erklärte allerdings,

- dass ihm keine Sachmängel bekannt sind, die so gewichtig sind, dass der Erwerber einen Hinweis billigerweise erwarten durfte; insbesondere bestehe kein Verdacht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bestehen könnten; ihm sei nichts darüber bekannt, dass der Vertragsbesitz im Altlastenregister oder in evtl. bestehenden Bauleitplänen als mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Fläche ausgewiesen wäre.
- dass ihm nichts darüber bekannt ist, dass die gegenwärtige Grundstücksnutzung nach öffentlichem Recht nicht zulässig wäre; er habe keine Abstandsflächenübernahmen erklärt; seinem Wissen nach haben auch keine Rechtsvorgänger derartige Zustimmungen erteilt, übernimmt hierfür aber keine Haftung.

Darüber hinaus garantiert der Veräußerer, dass Wohnungsbindung oder Einschränkungen aufgrund sozialer Wohnraumförderung sowie aufgrund Denkmalschutzes nicht bestehen. Weitere Garantien gibt er nicht ab.

Der Übergang des Besitzes, der Nutzungen und Lasten vollzog sich am 22.06.2021.

Die Parteien erklären zudem, dass das Grundstück ihres Wissens nach nicht in einem Umlegungs-, Sanierungs- oder Flurbereinigungsgebiet und auch nicht im Bereich einer Planfeststellung für z.B. Straßen- oder Bahntrassen liegt. Das Grundstück werde nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzt und stehe nicht unter Naturschutz.

### 9.7.7. Verwaltungsvertrag

Die Emittentin (in diesem Unterabschnitt auch „Auftraggeber“) hat mit der Erl Immobilienverwaltungs GmbH (in diesem Unterabschnitt auch „Verwalter“) einen Verwaltervertrag für das Grundstück in Grassau geschlossen. Der Umfang der regulären Verwaltertätigkeit umfasst insbesondere:

- Durchführung sämtlicher anfallender Korrespondenz;
- Einforderung, Prüfung und Abschluss aller notwendigen abzuschließenden Wartungsverträge;
- Durchführung regelmäßiger Hausbegehungen;
- Überwachung der Einhaltung der Hausordnung;
- Mit Wirkung für den Auftraggeber im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben Verträge abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen, im Innenverhältnis ist er jedoch - abgesehen von dringlichen Angelegenheiten, solchen mit geringem Aufwand und Geschäften der laufenden Verwaltung - gehalten, die Zustimmung des Auftraggebers einzuholen;
- Die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung und in sonstigen dringenden Fällen zur Erhaltung des Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen; dringliche Maßnahmen und solche mit einem geringen Aufwand darf er selbständig durchführen, in allen übrigen Fällen ist die Zustimmung des Auftraggebers einzuholen; Beauftragung, Überwachung und Abnahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch Handwerker; Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber Handwerkern;
- Lasten- und Kostenbeiträge anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen.
- Zu den Lasten- und Kostenbeiträgen gehören:
- alle Betriebskosten
- die Kosten für die laufenden Rechnungen
- Alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die darüber hinaus mit der laufenden Verwaltung des Eigentums zusammenhängen;
- Alle notwendigen, objektbezogenen Sach- und Haftpflichtversicherungen im erforderlichen Umfang abzuschließen und bei Eintritt eines Versicherungsfalles für den Auftraggeber sachdienliche Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen - sofern nicht bereits durch den Auftraggeber oder Mieter abgeschlossen;
- Erforderliche Hilfskräfte (Hausmeister, Reinigungskräfte etc.) einzustellen und einen entsprechenden Dienstvertrag abzuschließen; im Innenverhältnis bedarf es dazu der Ermächtigung des Auftraggebers;
- Für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung erforderliche Gebrauchsgegenstände (z.B. Geräte für Hausmeister, Gartengeräte etc.) sowie Versorgungsgüter zu beschaffen;
- Alle sonst erforderlichen, im Rahmen der Verwaltungsaufgaben liegenden Willenserklärungen für den Auftraggeber abzugeben oder entgegenzunehmen und entsprechende Handlungen vorzunehmen und den Auftraggeber gerichtlich und außergerichtlich nach außen zu vertreten;
- Im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Eigentums in technischer, bestandserhaltender, organisatorischer und kaufmännischer Sicht notwendig ist.

Die Erl Immobilienverwaltungs GmbH erhält für ihre Tätigkeit als Verwalter eine monatliche Vergütung in Höhe von netto EUR 1.750,69 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. In diesen Kosten sind Bürokosten wie Porto, Fotokopien und EDV-Kosten enthalten. Nicht in der Verwaltungsvergütung enthalten sind alle Kosten, die dem Verwalter an Notar-, Rechtsanwalts- und Gerichtskosten, Gutachter- und Sachverständigenkosten, Kontoführungsgebühren, Inseratskosten usw. entstehen und die vom Verwalter durch gesonderte Rechnungen belegt werden.

Die Erl Immobilienverwaltungs GmbH handelt auf Rechnung der Emittentin und wird bevollmächtigt, die Emittentin zu vertreten, soweit dies für die Wahrnehmung der Verwaltungstätigkeiten erforderlich ist. Die Erl Immobilienverwaltungs GmbH darf auch Dritte mit der Erfüllung ihrer Pflichten aus dem Verwaltervertrag unterbeauftragen.

Der Verwaltervertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann von jeder Vertragspartei jeweils zum Ende eines Monats unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist ordentlich gekündigt werden.

#### **9.7.8. Versicherung**

Die Objektgesellschaft, die Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG, hat mit der AXA Versicherung AG eine sog. „Industrie Select Sach Versicherung“ Gebäudeversicherung mit Laufzeitbeginn ab dem 22.06.2021 abgeschlossen. Der Versicherungsschutz umfasst eine Feuerversicherung, eine Versicherung gegen innere Unruhen, böswillige Beschädigungen, Streik oder Aussperrung, eine Fahrzeuganprallversicherung sowie eine Versicherung für Schäden aus Rauch oder Überschalldruckwellen. Ebenso versichert sind Schäden aus Leitungswasser. Darüber hinaus besteht Versicherungsschutz in Höhe von bis zu EUR 5.000.000 mit einer Selbstbeteiligung in Höhe von bis zu EUR 5.000 bei Schäden wegen Überschwemmungen, Rückstau, Erdbeben, Sturm, Hagel, Erdsenkung, Erdbeben, Erdrutsch, Schneedruck, Lawinen und Vulkanausbruch.

Die Laufzeit der Versicherung ist befristet auf den 01.01.2023. Sie verlängert sich automatisch um ein Jahr, soweit die Versicherung nicht fristgerecht mindestens drei Monate vor dem Ablauf des jeweiligen Jahres gekündigt wurde. Der Gesamtjahresbeitrag für die Versicherung beläuft sich auf EUR 17.560,12.

#### **9.7.9. IT-Dienstleistungsvertrag für die Anlegerverwaltung**

Die Emittentin hat mit der Bitbond GmbH einen „Software Entwicklung und Service Vertrag“ geschlossen. Gegenstand des Vertrags ist die Bereitstellung sowie die Wartung der IT-Plattform für die Anlegerverwaltung. Dies umfasst eine Schnittstelle zum Erl Kundenportal, eine Schnittstelle zum Zeichnungsprozess, transaktionsbezogene Benachrichtigungen, eine Verwaltungsoberfläche für die Emittentin, Business Intelligence und Reporting sowie die Entwicklung eines Marktplatzes für die Aktien. Der Vertrag hat eine Laufzeit von drei Jahren und verlängert sich um jeweils ein Jahr, sofern nicht eine Partei der anderen Partei mindestens 60 Tage vor Ablauf die Absicht mitteilt, den Vertrag nicht fortsetzen zu wollen. Die Kosten sind marktüblich.

## **10. VERFÜGBARE DOKUMENTE**

Die aktuelle Satzung und die aktuellen Statuten der Emittentin können während der Gültigkeitsdauer dieses Prospekts über die Website [www.erl.de/immobilienkonto](http://www.erl.de/immobilienkonto) eingesehen werden. Die historischen Finanzinformationen sind in diesem Prospekt enthalten. Der Prospekt kann für seine Gültigkeitsdauer ebenfalls bei der Emittentin oder über die Datenbank für hinterlegte Wertpapierprospekte der BaFin (<https://portal.mvp.bafin.de/database/VPInfo/index3.jsp>) eingesehen werden.

## **11. MITTEILUNGEN**

Alle die Aktien betreffenden Mitteilungen der Emittentin erfolgen, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben, per E-Mail. Darüber hinaus steht es der Emittentin frei, Mitteilungen in Textform per E-Mail an die Aktionäre zu schicken. Jede Mitteilung gilt am dritten Tag nach dem Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt und den Anlegern zugegangen. Mitteilungen, die von einem Anleger gemacht werden, müssen per Textform (als E-Mail) erfolgen, soweit die Bedingungen der Aktien nicht ausdrücklich etwas anderes regeln.

## **12. BEDINGUNGEN DER AKTIEN**

Nachfolgend sind die Bedingungen der Aktien wiedergegeben, die diesem Angebot zugrunde liegen.

## **§ 1 Anwendungsbereich**

Die nachfolgenden Bedingungen regeln die rechtlichen Beziehungen der Aktiengesellschaft zu den Aktionären. Bitte lesen Sie die Bedingungen sorgfältig durch. Durch den Erwerb der auf den Namen lautenden Aktien (nachfolgend: „Aktien“) erklärt sich der Aktionär mit diesen Bedingungen einverstanden und verpflichtet sich dazu, diese einzuhalten. Insbesondere erklärt er, dass er berechtigt ist, Aktien zu erwerben und keine in seiner Person liegenden Ausschlussgründe vorliegen.

## **§ 2 Auf den Namen lautende Aktien, Ausstattung**

2.1. Die Erl Immobilien AG (nachfolgend „**Anbieterin**“) bietet auf den Namen lautende Aktien mit Nennbetrag in Höhe von EUR 1,00 der Erl Immobilienkonto I AG (nachfolgend „**Emittentin**“), aufgrund eines Beschlusses der Hauptversammlung am 17.03.2021 an.

2.2. Die Aktien werden nicht urkundlich verbrieft. Die Emittentin führt das Aktienregister digital in einer Blockchain-basierten Infrastruktur. Über jede Aktie wird durch einen Token im Blockchain-basierten Aktienregister Buch geführt. Die Anbieterin hält zum Beginn des Angebots 100% der Aktien an der Emittentin. Ein etwaiger Anspruch auf Ausfertigung einer Papierurkunde ist ausgeschlossen. Soweit ein Aktionär die Ausfertigung in einer Globalurkunde verlangt, hat dieser die Kosten zu tragen.

2.3. Jedem Aktionär stehen die mit den Aktien verbundenen gesetzlichen Rechte zu, insbesondere das Stimmrecht, Bezugsrechte und die Beteiligung an Dividenden.

## **§ 3 Gewinnausschüttung**

3.1. Der Anteil eines Aktionärs an einer Ausschüttung bestimmt sich nach seinem Anteil am Grundkapital.

3.2. Über die Gewinnverwendung beschließt die Hauptversammlung durch den Gewinnverwendungsbeschluss. Der Anspruch auf Auszahlung der Dividende entsteht mit dem Wirksamwerden des Gewinnverwendungsbeschlusses. Die Hauptversammlung ist berechtigt, über die gebildeten Rücklagen hinaus weitere Beträge in Gewinnrücklagen einzustellen oder als Gewinn vorzutragen.

3.3. Die ordentliche Hauptversammlung legt in dem Gewinnverwendungsbeschluss die Höhe des Dividendenanspruchs fest. Da Dividenden nur aus dem Bilanzgewinn gezahlt werden dürfen, stellt der in dem nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellten Jahresabschluss ausgewiesene Bilanzgewinn den maximal ausschüttbaren Betrag dar. Die Aktionäre haben Anspruch auf den Bilanzgewinn, soweit er nicht nach Gesetz oder Satzung, durch Hauptversammlungsbeschluss oder als zusätzlicher Aufwand aufgrund des Gewinnverwendungsbeschlusses von der Verteilung an die Aktionäre ausgeschlossen ist. Der auf die einzelnen Aktien entfallende Betrag ergibt sich aus der Division des gemäß dem von der Hauptversammlung gefassten Gewinnverwendungsbeschlusses insgesamt auszuschüttenden Betrages durch die Anzahl der im Zeitpunkt des Dividendenbeschlusses

gewinnberechtigten Aktien unter Berücksichtigung etwaiger Vorzüge. Es gibt weder Dividendenbeschränkungen noch ein besonderes Verfahren für gebietsfremde Wertpapierinhaber.

3.4. Nach der Satzung der Emittentin kann in einem etwaigen Kapitalerhöhungsbeschluss die Gewinnverteilung neuer Aktien abweichend von § 60 AktG festgesetzt werden.

#### **§ 4 Zeichnung, Erwerbspreis, Zuteilung, Lieferung**

4.1. Jede natürliche und juristische Person kann Aktien der Emittentin durch Zeichnung und Annahme durch den Vorstand der Anbieterin und Zustimmung durch den Vorstand der Emittentin erwerben. Die Zustimmung des Vorstandes der Emittentin kann automatisiert erfolgen.

4.2. Die Erwerber sind verpflichtet, der Emittentin und der Anbieterin unverzüglich und vor der Investition die für die Identifikations- und Legitimationsprüfung nach dem Aktiengesetz und dem Geldwäschegesetz erforderlichen Nachweise zu erbringen. Die Anbieterin und die Emittentin sind berechtigt, nach ihrem Ermessen weitere Nachweise anzufordern und die Zeichnung des Erwerbers insbesondere im Fall des Nicht-Erbringens der Nachweise abzulehnen.

4.3. Die Anbieterin ist nicht zur Annahme von Zeichnungsangeboten verpflichtet. Sie behält sich vor, ganz oder teilweise Dritte mit der Durchführung und Verwaltung des Angebots dieser Aktien zu beauftragen.

4.4. Das Angebot der Aktien erfolgt zum Ausgabepreis. Der Ausgabepreis beträgt EUR 500,00 pro Aktie. Ein Ausgabeaufschlag wird nicht erhoben. Die Erwerber haben die Zahlung des Ausgabepreises binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch die Anbieterin zu leisten.

4.5. Die Zuteilung erfolgt 14 Tage, nachdem die folgenden Ereignisse kumulativ eingetreten sind:

- 4.5.1. Annahme des Zeichnungsangebotes und
- 4.5.2. Eingang des Ausgabepreises in Euro auf dem Konto der Anbieterin
- 4.5.3. sowie Zustandekommen des Angebots.

4.6. Es werden insgesamt 57.356 Aktien mit einem Nennwert von EUR 1,- je Aktie angeboten. Das Angebot der Aktien kommt nur zustande, wenn mindestens ein Bruttoemissionsvolumen in Höhe von EUR 21.508.500,00 durch die Platzierung von insgesamt 43.017 Aktien erreicht wird („**Mindestzeichnungsquote**“) oder der Vorstand der Anbieterin das Zustandekommen des Angebots per E-Mail bestätigt. Bestätigt der Vorstand das Zustandekommen des Angebots, gilt dies für alle bis zu diesem Zeitpunkt verbindlich eingegangenen Zeichnungen. Der Erwerb der Aktien wird also erst mit Wirkung für die Zukunft wirksam, wenn das Angebot zustande kommt. Kommt das Angebot zustande, partizipieren die Aktionäre wirtschaftlich mit Blick auf ihr Dividendenrecht rückwirkend so, als hätten sie bereits zum Zeitpunkt der Zeichnung und nicht erst im Zeitpunkt des Zustandekommens des Angebots Aktien erworben. Kommt das Angebot nicht zustande, wird der Erwerbspreis an die Aktionäre binnen vier Wochen nach Beendigung des Angebots zurückgezahlt.

4.7. Die Lieferung der Aktien erfolgt nach Zustandekommen des Angebots laufend. Zwischen Zahlung des Erwerbspreises und Lieferung der Aktien kann damit maximal ein Jahr liegen. Die Aktien

werden für jeden Aktionär individuell zugeteilt und geliefert. Der voraussichtliche Emissionstermin ist der Tag, der auf das Zustandekommen des Angebots folgt. Die Lieferung der Aktien wird durch Gutschrift einer entsprechenden Anzahl von Token im Blockchain-basierten Aktionärsregister der Emittentin vollzogen.

4.8. Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 5.000,-. Darüber hinausgehende Zeichnungsbeträge müssen ganzzahlig durch 500 teilbar sein. Jeder Erwerber erhält eine Anzahl von Aktien, die dem ganzzahligen Erwerbspreis entspricht. Ist der eingezahlte Erwerbspreis nicht ganzzahlig durch 500 teilbar, ist die Anbieterin jeweils in ihrem eigenen freien Ermessen berechtigt, den gezeichneten Betrag des Erwerbers einseitig und ohne weitere Voraussetzungen auf einen Betrag herabzusetzen, der ohne Rest ganzzahlig durch 500 teilbar ist. Der Erwerber verzichtet auf den Zugang der Erklärung der Anbieterin über die Herabsetzung des Ausgabepreises entsprechend § 151 BGB. Ein etwaiger hiernach verbleibender Restbetrag ist dem Erwerber zusammen mit der ersten Dividendenzahlung zu erstatten, wobei der Restbetrag bis zu diesem Zeitpunkt selbst nicht zu verzinsen ist.

4.9. Die Anbieterin erhebt für die Ausgabe der Aktien keine weiteren Kosten oder Gebühren. Soweit Kosten oder Gebühren von Seiten Dritter erhoben werden, beispielsweise Kosten oder Gebühren im Zusammenhang mit der Zahlung des Erwerbspreises (Transaktionskosten), hat der Aktionär diese selbst zu tragen.

## **§ 5 Erwerbsbeschränkungen**

5.1. Aktionär kann nur werden, wer weder (i) Staatsbürger der USA oder (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) ist noch (iii) einen Wohnsitz bzw. Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten hat noch (iv) eine Körperschaft oder eine nach dem Recht der USA organisierte sonstige Vermögensmasse ist, deren Einkommen dem US-Steuerrecht unterliegt und (v) nicht auf einer der Sanktionslisten der Europäischen Union oder der USA geführt wird.

5.2. Mit Zeichnung der Aktien erklärt der Aktionär, dass er die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt.

## **§ 6 Übertragung der Aktien**

6.1. Die Übertragung der Rechte aus der Aktionärsstellung ist nur insgesamt möglich. Die teilweise Übertragung von Ansprüchen oder Rechten aus einer Aktionärsstellung ist nicht zulässig.

6.2. Die Übertragung der Aktien erfolgt durch Abtretung und setzt zwingend eine erfolgreiche Übertragung der Token im Aktienregister von dem Veräußerer an den Erwerber voraus (sogenanntes beschränktes Abtretungsverbot). Eine Transaktion im Aktienregister vollzieht sich ausschließlich über

die Blockchain. Eine Übertragung der Aktien ohne entsprechende Transaktion der Token ist nicht zulässig.

6.3. Eine Übertragung setzt die Mitteilung des Namens, des Geburtsdatums und der Postanschrift sowie einer elektronischen Adresse des Erwerbers voraus. Änderungen dieser Daten sind der Emittentin unverzüglich mitzuteilen.

6.4. Die Aktien sind nur mit Zustimmung durch die Emittentin übertragbar. Über die Zustimmung entscheidet der Vorstand. Der Vorstand behält sich das Recht vor, die Zustimmung automatisiert zu erteilen.

6.5. Der veräußernde Aktionär macht diese Bedingungen zum Vertragsinhalt mit dem erwerbenden Aktionär.

6.6. Die Abtretung steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass eine wirksame Verpflichtung zur Abtretung der Rechte aus den Aktien vorliegt.

## **§ 7 Verjährung**

Der Anspruch auf Auszahlung der Gewinnbeteiligung verjährt drei Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Hauptversammlung den Gewinnverwendungsbeschluss gefasst und der Aktionär davon Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen. Verjährt der Anspruch auf Auszahlung der Gewinnbeteiligung, ist die Gesellschaft berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Dividende an den Aktionär, dessen Anspruch verjährt ist, auszusahlen.

## **§ 8 Zahlstelle, Auszahlungen**

8.1. Zahlstelle ist die Emittentin. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Zahlstelle durch eine andere Zahlstelle nach vorheriger Mitteilung zu ersetzen.

8.2. Auszahlungen denominieren in Euro. Das gilt auch, wenn der Aktionär seine Aktien auf andere Weise erworben hat, insbesondere durch Kauf auf einem Zweitmarkt, durch Schenkung oder durch Erbschaft.

8.3. Die Emittentin wird Zahlungen an die Aktionäre leisten, die an dem jeweiligen von der Emittentin per E-Mail zuvor benannten Tag um 12:00 Uhr CET Token halten. Zu dieser Zeit kann die Übertragbarkeit der Aktien vorübergehend ausgesetzt werden.

8.4. Fällt der Fälligkeitstag einer Auszahlung auf einen Tag, der kein Bankgeschäftstag ist, dann hat der Aktionär keinen Anspruch auf Zahlung vor dem nächsten Bankgeschäftstag. Dieser nächste Bankgeschäftstag gilt dann als Fälligkeitstag. „Bankgeschäftstag“ ist jeder Tag, an dem

Geschäftsbanken in München geöffnet haben (also in der Regel Montag bis Freitag), um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten.

8.5. Auszahlungen können nur von Inhabern der Token verlangt werden. Die Emittentin darf vermuten, dass der jeweilige Inhaber der Token auch Aktionär ist. Sie wird mit Leistung an einen Tokeninhaber auch dann von ihrer Auszahlungspflicht frei, wenn der Tokeninhaber nicht Aktionär ist.

## **§ 9 Steuern**

Sämtliche auf die Aktien zahlbaren Beträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von Steuern oder Abgaben gleich welcher Art zu leisten, es sei denn, dieser Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. Soweit die Emittentin oder ein von ihr beauftragter Dritter zur Abführung von Abzugs- und Ertragssteuern von Verbindlichkeiten aus den Aktien verpflichtet ist, mindern diese jeweils den auszahlenden Betrag. Der Aktionär trägt sämtliche auf die Aktien entfallenden persönlichen Steuern.

## **§ 10 Hinterlegung**

Werden Forderungen aus den Aktien nicht nach Maßgabe dieser Bedingungen geltend gemacht, ist die Emittentin berechtigt, die Beträge auf ein separates Konto eines Treuhänders zu überweisen. Die Emittentin wird auf eine Kontaktmöglichkeit zu dieser Person in Textform (per E-Mail) hinweisen. Nach Ablauf der Verjährungsfrist darf der Treuhänder die Beträge der Emittentin bzw. im Falle der Auflösung den Personen, die zuletzt Gesellschafter der Emittentin waren, anteilmäßig auszahlen.

## **§ 11 Ankauf eigener Aktien**

Die Emittentin ist berechtigt, eigene Aktien am Markt oder anderweitig zu jedem beliebigen Preis zu kaufen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

## **§ 12 Datenschutz**

Die zur Vertragserfüllung notwendigen aktionärsbezogenen Daten werden elektronisch gespeichert und verarbeitet. Sofern eine Weitergabe erforderlich ist, wird diese ausschließlich aufgrund vertraglicher oder gesetzlicher Vorschriften unter Beachtung des einschlägigen (europäischen) Datenschutzrechts erfolgen.

## **§ 13 Mitteilungen**

13.1. Alle die Aktien betreffenden Mitteilungen der Emittentin erfolgen, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben auf ihrer Website. Darüber hinaus steht es der Emittentin frei, Mitteilungen in Textform

per E-Mail an die Aktionäre zu schicken. Jede Mitteilung gilt am dritten Tag nach dem Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt und den Aktionären zugegangen.

13.2. Mitteilungen, die von einem Aktionär gemacht werden, müssen per Textform (per E-Mail) erfolgen, soweit diese Bedingungen oder das Gesetz nicht ausdrücklich etwas anderes regeln.

#### **§ 14 Schlussvorschriften**

14.1. Form und Inhalt der Aktien sowie die Rechte und Pflichten der Aktionäre und der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht.

14.2. Nichtausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche im Zusammenhang mit den auf den Namen lautenden Aktien entstehenden Klagen oder sonstigen Verfahren ist Deggendorf als Geschäftssitz der Emittentin und der Anbieterin.

14.3. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.

14.4. Sollte eine Bestimmung dieser Bedingungen der auf den Namen lautenden Aktien unwirksam sein oder werden oder die Bestimmungen lückenhaft sein, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

**Aktionär:** Aktionär ist jeder Inhaber einer mit diesem Wertpapierprospekt angebotenen Aktien.

**Auszahlung:** Auszahlungen der Emittentin umfassen die Zahlung der Dividende an die Aktionäre und die Beteiligung an einem etwaigen Liquidationserlös. Auszahlungen denominieren in Euro.

**Bankgeschäftstag:** Jeder Tag, an dem Geschäftsbanken in München geöffnet haben (in der Regel also Montag bis Freitag).

**Blockchain:** Eine Blockchain ist eine kontinuierlich erweiterbare Liste von Datensätzen, welche mittels kryptographischer Verfahren miteinander verkettet sind. Jeder Block enthält dabei typischerweise einen kryptographisch sichereren Hash des vorhergehenden Blocks, einen Zeitstempel und Transaktionsdaten. Die Blockchain basiert auf der Distributed Ledger Technology (DLT; siehe dezentrales Hauptbuch). Als sicherer Hash wird eine Gruppe standardisierter kryptographischer Hashfunktionen bezeichnet. Diese dienen zur Berechnung eines Prüfwerts für beliebige digitale Daten (Nachrichten) und sind unter anderem die Grundlage zur Erstellung einer digitalen Signatur. Der Prüfwert wird verwendet, um die Integrität einer Information zu sichern. Wenn zwei Informationen den gleichen Prüfwert ergeben, soll die Gleichheit der Nachrichten nach normalem Ermessen garantiert sein, unbeschadet gezielter Manipulationsversuche an den Nachrichten. Darum fordert man von einer kryptographischen Hash-funktion die Eigenschaft der Kollisionssicherheit: es soll in der Praxis unmöglich sein, zwei verschiedene Nachrichten mit dem gleichen Prüfwert zu erzeugen.

**Denial-of-Service-Angriff:** Ein Denial-of-Service Angriff bezeichnet die bewusst herbeigeführte Überlastung eines Internetdienstes, der zu einer Nichtverfügbarkeit dieses Dienstes führt.

**Distributed Ledger:** Ein dezentrales Hauptbuch ("distributed ledger") ist ein Datenhaltungssystem, welches Token dezentral in einem Netzwerk verschiedener Teilnehmer speichert und nur durch die Mehrheit der Teilnehmer beeinflusst werden kann.

**Double-Spend-Attacken:** s. konsensbasierte Angriffe

**Erwerbspreis:** Der Erwerbspreis pro Aktie beträgt EUR 500,00.

**EW:** Europäischer Wirtschaftsraum.

**Grundstück Grassau:** Das Grundstück Kaiserblickstraße 22, 24, 26 in Grassau (Fl. Nr. 1566/15; Blatt 5368; Gemarkung Grassau)

**KMU-Wachstumsmarkt:** KMU-Wachstumsmarkt bezeichnet eine neue Kategorie von multilateralen Handelsplätzen (MTF, s.u.) in Europa, die speziell auf kleine und mittlere Unternehmen (KMU) ausgerichtet sind und festgesetzte Standards erfüllen.

**Konsensbasierte Angriffe:** Als konsensbasierter Angriff (auch 51%-Attacke) versteht man Angriffe durch die Mehrheit der Netzwerkbetreiber mit dem Ziel, die durch den Smart Contract verwalteten Daten zu manipulieren.

**Kryptowährung:** Kryptowährungen sind digitale Zahlungsmittel, die auf kryptographischen Verfahren beruhen. Kryptowährungen sind zumeist nichtstaatlich ausgegebene und austauschbare "digitalisierte" (durch Token abgebildete = tokenisierte) Wertmarken bzw. digitale Zahlungsmittel basierend auf kryptographischer Technologie. Kryptowährungen basieren meist auf einem Peer-to-Peer-Netzwerk (dezentralisiertes System) und einem entsprechenden Protokoll. Manche Kryptowährungen haben eine eigene Blockchain, andere nutzen eine bereits vorhandene Blockchain für die Erfassung der Transaktionen.

**Laufzeit:** Die Laufzeit der Aktien ist zeitlich nicht begrenzt. Die Laufzeit endet mit der Liquidation der Emittentin.

**Malware:** Als Malware oder Schadprogramm bezeichnet man Computerprogramme, die entwickelt wurden, um unerwünschte und gegebenenfalls schädliche Funktionen auszuführen. Malware ist damit ein Oberbegriff, der u.a. das Computervirus umfasst.

**Mehrheitsangriffe:** s. konsensbasierte Angriffe

**MTF:** Multilaterale Handelsplattform. Bei MTFs werden Orders zwischen Marktteilnehmern zusammengeführt und ausgeführt. Der Handel findet nicht über eine zentrale Gegenpartei statt.

**Namensaktie:** Eine Namensaktie ist ein Wertpapier, das auf den Namen ausgestellt ist und über das in einem Smart Contract Buch geführt wird.

**Objektgesellschaft:** Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG.

**Race-Condition-Attacken:** Bezeichnen in der Programmierung eine Konstellation, in der das Ergebnis einer Operation vom zeitlichen Verhalten bestimmter Einzeloperationen abhängt.

**Selfish-Mining:** Beim Selfish-Mining arbeiten mehrere Netzwerkbetreiber kollusiv zusammen.

**Smart Contract:** Ein Smart Contract ist ein Computerprotokoll, das die Transaktionen automatisch abwickelt. Es dient als Buchhaltungssystem für das Aktienregister.

**Smurfing:** bezeichnet die Aufteilung großer Geldbeträge in kleine Tranchen, um eine zwingende Identifikation des Empfängers oder Zahlers zu verhindern.

**Spoofing oder auch Phishing:** Spoofing bezeichnet verschiedene Täuschungsmethoden in Computernetzwerken zur Verschleierung der eigenen Identität.

**Sybil-Angriff:** Darunter versteht man Angriffe, die durch die Erstellung falscher Identitäten geführt werden, u.a. um Mehrheitsabstimmungen zu beeinflussen.

**Token-Transaktion:** Bei einer Token-Transaktion wird ein vom Versender zuvor bestimmter Betrag an Token an die Wallet eines Empfängers übertragen. Hierzu gibt er die Wallet des Erwerbers und die Anzahl der zu übertragenden Token in die Eingabemaske seiner Wallet ein. Nach Autorisierung der Transaktion durch den Veräußerer erfolgt die Bestätigung der Transaktion automatisch durch das Netzwerk. Erreicht eine Transaktion nicht diesen Status als bestätigt, schlägt sie fehl. Die Wallet zeigt ein solches Fehlschlagen der Transaktion dem Aktionär an. Die Transaktion ist in diesem Fall nicht durchgeführt worden. Der Aktionär hat anschließend die Möglichkeit, die Transaktion zu wiederholen.

**Token:** Ein Token ist ein Saldo, der im Smart Contract einer bestimmten Adresse zugeordnet ist.

**Verwaltungsgesellschaft:** Erl Immobilienkonto Grassau Verwaltungs GmbH.

**Wallet:** Oft als Geldbörse bezeichnet. Der Überbegriff für die Möglichkeit des Aktionärs, seine Token zu speichern und zu verwalten.

**Zahlstelle:** Die Emittentin.

## 14. ANHANG I - BEWERTUNGSGUTACHTEN

**Prof. Dr.-Ing. Gerd Maurer**  
Professor für Baumanagement TH Deggendorf  
Beratender Ingenieur  
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Beton- und Mauerwerksbau

**maurer.expert**  
Albecker Steige 66  
89075 Ulm (Donau)  
0731 / 7110311  
info@maurer.expert

ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG  
Oberer Stadtplatz 18

94469 Deggendorf

- Gutachterliche Stellungnahme
- Selbständiges Beweisverfahren
- Baupreisüberprüfung
- Abrechnungskontrolle
- Abnahme – Gutachten
- Wertermittlung

### SACHVERSTÄNDIGEN – GUTACHTEN NR. 7015 VOM 15.07.2021



**Verkehrswertermittlung zum Stichtag 22.06.2021**

**Betreutes Wohnen mit 45 Wohnungen Kaiserblickstraße**

**22, 24, 26 in 83224 Grassau**

#### **Auftraggeber des Gutachtens:**

ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG, 94469 Deggendorf

#### **Gutachtensumfang:**

Dieses Gutachten umfasst - **46** - Seiten. Es ist nur in seiner Gesamtheit gültig;  
Auszüge hieraus dürfen nicht verwendet werden

**Prof. Dr.-Ing. Gerd Maurer**  
**Professor für Baumangement TH Deggendorf**  
**Beratender Ingenieur**  
**Ö.b.u.v. Sachverständiger für Beton- und Mauerwerksbau**

**maurer.expert**  
Albecker Steige 66  
89075 Ulm (Donau)  
0731 / 7110311  
info@maurer.expert

## VERKEHRSWERTERMITTLUNG

für die

**Wohnanlage für Betreutes Wohnen**  
**83224 Grassau , Chiemgau, Kaiserblickstr. 22, 24, 26**

Bauherr: ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG  
Bundesland: Bayern  
Wertermittlungsstichtag: 22.06.2021

**Verkehrswert** **24.700.000 €**



Beratender Ingenieur, Bayerische Ingenieurkammer-Bau  
Eingetragen in die Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure  
nach Art. 70, Abs. 4, Satz 1 und Art. 80 Abs. 2, Satz 1 BayBO

Albecker Steige 66  
89075 Ulm  
0731.7110311  
www.maurer.expert

[https://d.docs.live.net/52de4e0e4dd6f02c/07-BEWERTUNG-TDD/7015 ERL Grassau Betreutes Wohnen/01-GUTACHTEN/7015-GUT-GMR-210715-GRASSAU\\_Betreutes Wohnen\\_Maurer.docx](https://d.docs.live.net/52de4e0e4dd6f02c/07-BEWERTUNG-TDD/7015 ERL Grassau Betreutes Wohnen/01-GUTACHTEN/7015-GUT-GMR-210715-GRASSAU_Betreutes Wohnen_Maurer.docx)

<b>Fotodokumentation und Kartenmaterial .....</b>	<b>33</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>44</b>
<b>Anlagenverzeichnis .....</b>	<b>46</b>

<b>Fotodokumentation und Kartenmaterial .....</b>	<b>33</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>44</b>
<b>Anlagenverzeichnis .....</b>	<b>46</b>

## 1. Aufgabenstellung

- 1.1. Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft „Betreutes Wohnen Grassau“, Kaiserblickstraße 22,24,26, 83224 Grassau auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 1566/15 der Gemarkung Grassau hinsichtlich dessen Sachwert, Ertragswert und Vergleichswert zum Stichtag 22.06.2021.

## 2. Gegenstand der Begutachtung

Gegenstand der Begutachtung:

Liegenschaft „Betreutes Wohnen Grassau“, Neubau von 45 Eigentumswohnungen mit Tiefgarage in der Kaiserblickstr. 22, 24 und 26 in 83224 Grassau auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 1566/15 der Gemarkung Grassau

Hinweis: Rechtliche Beurteilungen sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

## 3. Ortstermin

Ein Ortstermin durch den Sachverständigen fand am **14.07.2021**, 11:00 Uhr statt

Teilnehmer:

Dr.-Ing. Gerd Maurer, Ulm                      Sachverständiger

## 4. Verwendete Unterlagen

Für die Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

- 4.1 Vom Auftraggeber überlassene Unterlagen:
  1. Geltender Bebauungsplan: Markt Grassau Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 „Graussau Reit“, Landkreis Traunstein, 28.06.2019
  2. Erschließungsvertrag zum Bebauungsplans Nr. 6 „Graussau Reit“
  3. Baugenehmigungsbescheid vom 21.02.2020, Az.: 4.40-BV-8-2020
  4. Bauantragsunterlagen vom 25.10.2019 einschließlich sämtlicher Anlagen: Baubeschreibung, Kriterienkatalog, Statistikbogen, Bauantragspläne, Wohnflächenberechnung, Stellplatznachweis, Nutzflächenberechnung, Berechnung Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl
  5. Nachweisführung KfW-Effizienzhaus 55 gemäß Energieeinsparverordnung EnEV vom 08.02.2020 einschl. Energieausweise
  6. Befreiungsantrag Abweichende Geschosflächenzahl vom 21.01.2020
  7. Mietflächenübersicht und Aufstellung Mieterträge 09.07.2021
  8. Mietvertragsmuster vom 29.06.2021
  9. Kaufpreisübersicht Nachbargrundstück Kaiserblickstraße 18, 83224 Grassau vom 08.06.2021

**Prof. Dr.-Ing. Gerd Maurer**

Professor für Baumangement TH Deggendorf  
Beratender Ingenieur  
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Beton- und Mauerwerksbau

**maurer.expert**

Gutachten: **7015**  
vom: **15.07.2021**  
Seite: **6 / 46**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
EnEV	Energieeinsparverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
LBO	Landesbauordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz

## 5 Objektangaben

Objekt in	83224 Grassau , Chiemgau, Kaiserblickstr. 22, 24, 26
Objekttyp	Wohnimmobilie / Mehrfamilienhaus mit 45 Wohnungen
Geschosse	3 Vollgeschosse
Dachspitz	nicht ausgebauter Dachspitz
Anzahl Wohneinheiten	45
Unterkellerung	unterkellert
Bauweise	Massivbauweise
Energieausweis	Die Anforderungen an ein KfW 55 Effizienzhaus werden erfüllt; der Energienachweis gemäß EnEV liegt vor
Ausstattung	gehoben
Objektzustand	sehr gut
Wohnfläche	3.185,87 m <sup>2</sup>
BGF	6.509 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	3.949 m <sup>2</sup>
Baujahr	2021
Fiktives Baujahr (nach Modernisierung)	2021
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Voraussichtliche Restnutzungsdauer	70 Jahre
Garagen/Stellplätze	Stellplatz (Tiefgarage) (36), Stellplatz (außen) (9)
Verwendung	Fremdnutzung
Vermietbarkeit	sehr gut
Verwertbarkeit	sehr gut
Drittverwendungsfähigkeit	sehr gut
Hochwasser	GK 3 - mittlere Gefährdung

Objektspezifische Besonderheiten	Betreutes Wohnen Grassau: Neubau von 45 Seniorenwohnungen (Betreutes Wohnen) mit Tiefgarage in der Kaiserblickstraße 22, 24 und 26 in 83224 Grassau
	Seniorenimmobilie für Betreutes Wohnen mit Gemeinschaftsflächen des Gebäudes

Nächster Bahnhof: Übersee: Entfernung 5 km

Nächster Autobahnanschluß: A8 (Prien am Chiemsee): Entfernung 10 km

Außerhalb von Bereichen mit ausgewiesenem Georisiko (Bayernatlas)

### **Erläuterungen zu den Objektangaben**

#### **Brutto-Grundfläche – BGF**

Die Brutto-Grundfläche (BGF) sind sämtliche Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen eines Bauwerks (DIN 277-2016) bzw. die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks (DIN 277-2005) und deren konstruktive Umschließung. Ist die BGF nicht aus den Unterlagen, welche für die Marktwertermittlung vorgelegt wurden ersichtlich, kann diese geschätzt werden. Die BGF ist hierbei stets größer als die Wohn- bzw. Nutzfläche (WNFI.).

#### **Gesamtnutzungsdauer – GND**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine für verschiedene Arten von baulichen Anlagen festgelegte Modell-größe in Jahren. Sie gibt an, wie lange bauliche Anlagen ab Fertigstellung wirtschaftlich genutzt werden können und ist Voraussetzung für die Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND).

#### **Restnutzungsdauer – RND**

Die Restnutzungsdauer (RND) ist eine Modellgröße für die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Gemäß der für die Ausstattung der baulichen Anlagen definierten Gesamtnutzungsdauern (GND), ergibt sich die RND aus der GND abzüglich des Alters der baulichen Anlagen am Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag. Die RND der baulichen Anlagen kann durch Modernisierungsmaßnahmen verlängert werden.

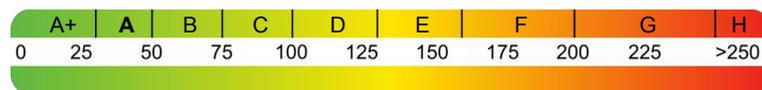
## 6 Angaben aus Energieausweis

Energiebedarfsausweis nach EnEV 2014 für Wohngebäude, gültig bis 20.06.2031	
Endenergiebedarf	48,0 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Primärenergiebedarf	16,0 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
CO <sub>2</sub> -Emissionen	3,8 kg/(m <sup>2</sup> ·a)
Gebäudenutzfläche	5.359 m <sup>2</sup>
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Nah- und Fernwärme
Effizienzklasse	A

Die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 werden ausweislich des Energie-Einsparnachweises eingehalten.

Für die drei Gebäude Kaiserblickstraße 22, 24, 26 wurden jeweils getrennte Energienachweise und -ausweise erstellt vom Büro: IBA-bau & energie GmbH, Deggendorf.

Für diese Wertermittlung wurden die Gebäudenutzflächen A(N) zusammengerechnet.



### Erläuterungen zum Energieausweis

#### Energiebedarfsausweis

Der Energiebedarfsausweis ist i. d. R. bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden auszustellen. Hierbei beinhaltet dieser Angaben zur energetischen Qualität eines Gebäudes durch die Berechnung des Energiebedarfs (Primär- und Endenergiebedarf) und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen. Bei Wohngebäuden dient die energetische Gebäudenutzfläche, welche sich von der allgemeinen Wohnflächenangabe unterscheidet als Bezugsfläche und bei Nichtwohngebäuden dient die Nettogrundfläche als Bezugsfläche. Die Angaben im Energie(-bedarfs)ausweis beziehen sich auf das gesamte Wohn- bzw. Nichtwohngebäude oder deren bezeichneten Gebäudeteile und dienen einem überschlägigen Vergleich mit anderen Gebäuden.

#### Energieverbrauchsausweis

Der Energieverbrauchsausweis ist i. d. R. bei Bestandsgebäuden auszustellen. Hierbei beinhaltet dieser Angaben zur energetischen Qualität eines Gebäudes durch die Auswertung des Energieverbrauchs (End-energieverbrauch). Bei Wohngebäuden dient die energetische Gebäudenutzfläche, welche sich von der allgemeinen Wohnflächenangabe unterscheidet als Bezugsfläche und bei Nichtwohngebäuden dient die Nettogrundfläche als Bezugsfläche. Die Angaben im Energie(-verbrauchs)ausweis beziehen sich auf das gesamte Wohn- bzw. Nichtwohngebäude oder deren bezeichneten Gebäudeteile und dienen einem überschlägigen Vergleich mit anderen Gebäuden.

## **7 Grundbuch**

---

Bestandsverzeichnis zum 03.05.2021 (Abdruck vom 06.07.2021)  
Amtsgericht Traunstein, Grundbuch von Grassau

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m <sup>2</sup>
	5368		Grassau		1566/15	3.949

Gesamtfläche: **3.949 m<sup>2</sup>**

Gebäude- und Freifläche  
Abteilung I  
Eigentümer:

ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG, Deggendorf

(siehe Anhang 2)

## Wert der Lasten und Beschränkungen

### Erläuterungen zum Grundbuch

#### Bestandsverzeichnis

Das Bestandsverzeichnis im Grundbuch dient der tatsächlichen Kennzeichnung des Grundstücks. Die Bezeichnung der Grundstücke erfolgt nach den Angaben des Liegenschaftskatasters, welches das amtliche Verzeichnis der Grundstücke darstellt.

#### Abteilung I – Eigentümer

Gegenstand der ersten Abteilung (Abt. I) des Grundbuches sind die Eigentumsverhältnisse. Als Eigentümer können auch mehrere Eigentümer eingetragen sein, wenn Miteigentum bzw. Gesamthandeigentum besteht.

#### Abteilung II – Lasten und Beschränkungen

Gegenstand der zweiten Abteilung (Abt. II) des Grundbuches sind sämtliche Belastungen des Grundstücks (Lasten und Beschränkungen) mit Ausnahme der Grundpfandrechte (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden). Lasten und Beschränkungen können Erbbaurechte, Grunddienstbarkeiten, persönlich beschränkte Dienstbarkeiten, Nießbrauchrechte, öffentliche Lasten, Reallasten, Vorkaufsrechte, Vormerkungen, Widersprüche sowie Verfügungsbeschränkungen sein und führen zu einer Minderung des Marktwertes.

## **8 Lasten außerhalb des Grundbuches**

---

### Erläuterungen zu Baulasten

#### Baulasten

Baulasten sind freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Überlassen verpflichten.

#### Altlasten/Kontaminierung

#### Altlasten

Altlasten sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen und sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind sowie stillgelegte Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Diese rufen schädliche Bodenveränderungen bzw. Bodenverunreinigungen (Kontaminierungen) oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervor.

Hinweise auf Altlasten/Kontaminierung liegen gemäß Geotechnischem Bericht des Baugrundinstitut GeoPlan, Osterhofen nicht vor.

## 9 Bodenwert

Bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup>	rentierlich*	Grundstückswert**	
			€/m <sup>2</sup>	€
Grundstück	3.949,00	Ja	915,00	3.613.335

\* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

\*\* Der Bodenwert ist abgeleitet aus den Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

**Bodenwert (gesamt) 3.613.335 €**  
 (entspricht 14,62 % des Ertragswertes)

Informationen zum Grundstückswert:

Grundstück                      Angesetzter Grundstückswert: 915,00 €/m<sup>2</sup>  
 Quelle: Die Grundstückswertinformationen beruhen auf den  
 Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte  
 Landkreis Traunstein zum Stichtag 31.12.2020. Es handelt sich  
 nicht um originäre Bodenrichtwertauskünfte.

### 9.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Der unten aufgeführte Auszug aus dem bayernatlas zeigt den originären Bodenrichtwert, bezogen auf eine ursprüngliche Bebaubarkeit mit 2 Vollgeschossen (2VG):

Zuständiger Gutachterausschuss	Gutachterausschuss des Landkreises Traunstein
Gemeinde	Grassau
Gemarkung	keine Angabe
Bodenrichtwertnummer	7008
Bodenrichtwertzonenname	Grassau 8
Bodenrichtwert (in Euro/qm)	600
Stichtag	2020-12-31
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzung zur Nutzungsart	keine Angabe
Beitrags- und abgaberechlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Geschosszahl (GEZ)	2 VG

Die obige Bodenrichtwertkarte geht für das betreffende Flurstück 1566/15 Gemarkung Grassau von einem Bodenrichtwert von 600,- €/m<sup>2</sup> aus, der sich jedoch auf eine Bebauung mit nur 2 Vollgeschossen (GFZ 0,45) bezieht. Vorliegend ist die Bebaubarkeit durch den für das betreffende

Grundstück geltenden Bebauungsplan (Graussau-Reit Nr. 6) auf 3 Vollgeschosse erhöht (GFZ 1,05). Der Grundstückswert wird dementsprechend extrapoliert:

Zur Ermittlung des angepassten Bodenwertes wurde der Umrechnungskoeffizient der rechnerischen WGFZ (wertrelevanten Geschoßflächenzahl) des gegenständlichen Wohngrundstücks zu demjenigen des Bodenrichtwertgrundstück zueinander in Beziehung gesetzt. Als rechnerischer Bodenrichtwert für das gegenständliche Grundstück ergibt sich 952,- €/m<sup>2</sup>.

In der Bewertung angesetzt wurde ein Bodenwert von **915,- €/m<sup>2</sup>**.

#### Bodenpreisentwicklung

Der Bodenpreisindex (Landkreis Traunstein, 2020) zeigt die folgende Entwicklung über die letzten 15 Jahre:

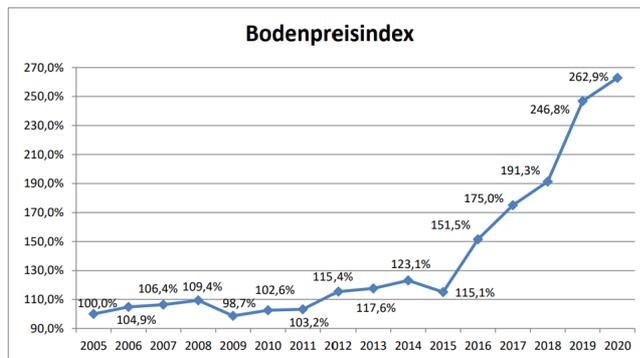


Abbildung 1: Quelle: Bodenpreisindex Wohnbauland 2005-2020, Landkreis Traunstein, 2020, Wohnbauland, Landkreis Traunstein

Im Jahr 2019 und 2020 wurden für hochpreisige Lagen Grundstückskaufpreise bis zu 1.194 €/m<sup>2</sup> erzielt

#### Allgemeine Anmerkungen zum Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt aus der Gesamtgrundstücksgröße und den Bodenricht- bzw. Grundstückswerten, welche durch den jeweiligen Gutachterausschuss der zuständigen Stadt bzw. Gemeinde festgelegt werden. Die Gesamtgrundstücksfläche wird ggf. in eine Vorder- und Hinterlandfläche aufgeteilt. Das Vorderland (bebaubare Grundstück) ist hierbei derjenige Teil der Gesamtgrundstücksfläche, der aufgrund des Grundstückszuschnittes und der baurechtlichen Situation mit dem vollen Bodenwert berechnet werden kann. Das Hinterland, welches i. d. R. mit einem verminderten Bodenwertansatz berücksichtigt wird, ist der Teil des Grundstückes, der z. B. aufgrund der Grundstückstiefe und/ oder der baurechtlichen Situation nicht für bauliche Zwecke geeignet ist.

## 10 Sachwertermittlung

Neubauwert		
Hauptgebäude		9.565.952 €
Nebengebäude (ohne Garagen/Stellplätze)		0 €
Garagen/Stellplätze		747.600 €
Neubauwert (gesamt)		10.313.552 €
Zeitwert der baulichen Anlagen		10.313.552 €
+ Außenanlagen	5,00 %	515.677 €
Zeitwert bauliche Anlagen und Außenanlagen		10.829.229 €
+ Bodenwert		3.613.335 €
vorläufiger Sachwert		14.442.564 €
Marktanpassung	65,00 %	9.387.666 €
Sachwert (im Volleigentum)		23.830.230 €
<b>Marktwert auf Basis Sachwertermittlung</b>		<b>23.830.230 €</b>

Zeitwert der baulichen Anlagen: 10.313.552 €

bauliche Anlagen	Herstellungskosten			Neubauwert €	Zeitwert €
	BGF/Stk. m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	% BNK		
Mehrfamilienhaus (ab 3 Wohneinheiten)	6.509,00	1.235	19,00	9.565.952	9.565.952
Stellplatz (Tiefgarage)	720,00	875	15,00	724.500	724.500
Stellplatz (außen)	11,00	2.100		23.100	23.100

Bodenwert: 3.613.335 €

Grundstücksteil	Fläche m <sup>2</sup>	Grundstückswert €/m <sup>2</sup>	Grundstückswert €
Vorderland	3.949,00	915,00	3.613.335

**Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010**

Gebäudetyp	4.30 3 Vollgeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert
Bebauung	freistehend
Unterkellerungsgrad	100 %
Fiktives Baujahr	2021
NHK vor Korrekturfaktoren*	915 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrekturfaktor für Wohnungsgröße	0,96
Herstellungskosten im Basisjahr*	878 €/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag	1,3410 (Stand: 1. Quartal 2021, Wertermittlungsstichtag: 22.06.2021)
Herstellungskosten zum Stichtag*	1.177 €/m <sup>2</sup> BGF
Regionalfaktor	1,0500
Regionalisierte Herstellungskosten*	1.235 €/m <sup>2</sup> BGF

\* ohne Baunebenkosten

**Hinweis:**

Bei der Sachwertermittlung wurden sämtliche 11 Außenstellplätze berücksichtigt hinsichtlich deren Herstellkosten.

Der Marktanpassungsfaktor wird in der Regel von den Gutachterausschüssen erstellt, die Bedingungen des Immobilienmarktes von Traunstein, Oberbayern werden dabei berücksichtigt.

Der Marktanpassungsfaktor 0,65 wurde vom Sachverständigen ermittelt.

Das Sachwertverfahren ist beim vorliegenden Objekt jedoch nicht relevant, da eine Eigennutzung nicht vorgesehen ist und es sich bei der zu bewertenden Liegenschaft auch nicht um ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus handelt.

## 10.1 Erläuterungen zum Sachwert

---

### Normalherstellungskosten – NHK/ Herstellungskosten nach BKI

Die Berechnung der Herstellungskosten und des Neubauwertes kann auf Basis der Normalherstellungskosten für das Jahr 2010 (NHK 2020) des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (vormals Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) sowie nach Herstellungskosten des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) erfolgen.

### Zeitwert der baulichen Anlagen

Der Zeitwert der baulichen Anlagen (vorläufiger Gebäudesachwert) ergibt sich aus den gewöhnlichen Herstellungskosten des Neubaus der zu bewertenden baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswert-minderung.

### Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert wird aus dem Wert der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und dem Bodenwert ermittelt. Hierbei handelt es sich um einen rein rechnerisch ermittelten und vorrangig auf Substanzwertüber-legungen basierenden Wert.

### Marktanpassung

Die Marktanpassung dient zur Anpassung des zuvor ermittelten vorläufigen Sachwertes an die realen und aktuellen Gegebenheiten des Grundstücksmarktes und drückt sich in Prozent nach der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (mittels Sachwertfaktoren) aus.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – BoG

Hierbei handelt es sich um in marktkonformer Höhe zu berücksichtigende Zu- und/oder Abschläge, welche sich nicht aus dem auf Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwerten und dem zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren ergeben. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) kommen insbesondere Baumängel und Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, die architektonische Gestaltung, Aufwendungen für bevorstehende Freilegungen, besondere noch nicht mit dem vorläufigen Bodenwert berücksichtigte Flächen und Angaben, Bodenverunreinigungen/Altlasten und besondere Bestandteile des Gebäudes sowie des Grund und Bodens etc. in Betracht.

### Marktwert auf Basis der Sachwertermittlung

Der Marktwert auf Basis der Sachwertermittlung ergibt sich aus dem Sachwert nach Wertzu- und/oder Wertabschlägen und kommt als Substanzwert primär bei Immobilien unter Eigennutzung zur Anwendung. Ebenfalls werden zur Bildung des sachwertorientierten Marktwertes Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches berücksichtigt.

## 11 Vergleichswertermittlung

Vergleichspreise	Mehrfamilienhaus (ab 3 Wohneinheiten)	23.256.851 €
	Stellplatz (Tiefgarage) (36)	900.000 €
	Stellplatz (außen) (9)	76.500 €

Vergleichswert (im Volleigentum) 24.233.351 €

**Marktwert auf Basis Vergleichswertermittlung 24.233.351 €**

### Vergleichspreise

bauliche Anlagen	WNFI. m <sup>2</sup>	Vergleichspreise in €/m <sup>2</sup>		angemessener Preis €/m <sup>2</sup> bzw. €/Stk.	gesamt €
Mehrfamilienhaus (ab 3 Wohneinheiten)	3.185,87	6.686,06	10.961,00	7.300	23.256.851
Stellplatz (Tiefgarage) (36)				25.000	900.000
Stellplatz (außen) (9)				8.500	76.500

Zur Vergleichswertermittlung wurden insbesondere die tatsächlichen Verkaufspreise der im Teileigentum veräußerten Eigentumswohnungen für Betreutes Wohnen im Jahr 2020 herangezogen, die auf dem benachbarten Grundstück Kaiserblickstraße 20, 83224 Grassau erzielt worden sind. Für die Wohnungen wurden im Durchschnitt Verkaufspreise erzielt in Höhe von ca. 6.700,- €. Diese 2020 fertig gestellten und verkauften 21 Wohnungen, die sich in einem Pflegeheim befinden und über keine Tiefgarage verfügen, sind jedoch nicht vollumfänglich vergleichbar mit der hier betrachteten und bewerteten Wohnanlage für Betreutes Wohnen.

Insoweit wurde vorliegend ein zu erwartender Verkaufswert als angemessener Vergleichswert in Höhe von **7.300,- €** herangezogen, der der damit verbundenen Werterhöhung entspricht, dass es sich vorliegend um eine separate Wohnanlage von 3 Häusern mit jeweils 15 Wohnungen für Betreutes Wohnen handelt, die über eine eigene Tiefgarage verfügt und über exklusive Gemeinschaftsflächen (Wellnessbad, Betreuungsbüro, Gemeinschaftsraum) sowie der zwischenzeitlich eingetretenen Kaufpreissteigerungen für Wohnungen. Hierbei ist zu betrachten, dass es sich um eine insgesamt zwischenvermietete Wohnanlage mit 45 Wohnungen für Betreutes Wohnen handelt. Darüber hinaus liegt eine „bevorratete“ Abgeschlossenheitsbestätigung zur Aufteilung in Wohnungsteileigentum vor, die jedoch nicht vollzogen wurde; eine Aufteilung in Wohnungsteileigentum und Verkauf als Sondereigentum ist damit jedoch grundsätzlich nachträglich jederzeit möglich.

**Prof. Dr.-Ing. Gerd Maurer**

Professor für Baumangement TH Deggendorf  
Beratender Ingenieur  
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Beton- und Mauerwerksbau

**maurer.expert**

Gutachten: 7015  
vom: 15.07.2021  
Seite: 20 / 46

Seitens des Gutachterausschusses des Landkreises Traunstein erfolgte am 14.07.2021 eine Auskunft hinsichtlich der erzielten Verkaufspreise von Eigentumswohnungen im betreffenden Sondergebiet Kaiserblickstraße, Grassau:  
Kaufpreise, WEG, Seniorenwohnungen, Grassau, Suchparameter: WEG, Grassau, Reifing, Kaiserblickstraße, Seniorenwohnung, Verkauf, 2020, 2021, Wohnflächen Größe alle, ohne Sonderfälle, ohne Verwandten Geschäfte  
Gefundene Daten: 125 Verkäufe, alle Baujahr 2020

Mittelwert 9.781.--€/m<sup>2</sup>/WF, Maximalwert 11.035.--€/m<sup>2</sup>, Medianwert 10.961.--€/m<sup>2</sup>/WF  
Die recherchierten Verkaufspreise umfassen dabei auch kleinere Pflege-Apartments.

Hinweis: Von den vorhandenen 11 Außenstellplätzen sind 2 für Besucher vorgesehen und werden deshalb im Vergleichswert nicht berücksichtigt.

## **11.1 Erläuterungen zum Vergleichswert**

---

### Vergleichspreise von – bis

Die Vergleichspreise in einer Spanne von – bis stellen den niedrigsten und höchsten Vergleichspreis in €/m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche (WNFl.) für Vergleichsobjekte in einer Region dar. Diese stimmen im Hinblick auf ihre Objektmerkmale mit denen der Bewertungsobjekte hinreichend überein. Hierbei sollten Abweichungen der Vergleichsobjekte in Bezug auf die Bewertungsobjekte nicht das Maß dessen überschreiten, was auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als abwegig betrachtet wird. Eine hinreichende Übereinstimmung der Vergleichsobjekte zu den Bewertungsobjekten kann angenommen werden, wenn sich diese u. a. in ihren Grundstücks- bzw. Objektmerkmalen Lage, Baujahr, Ausstattung, Zustand, Wohn- bzw. Nutzfläche, Grundstückswert und Grundstücksfläche ähneln.

### Angemessener Preis

Der angemessene Preis spiegelt denjenigen Preis wider, der für die Bewertungsobjekte unter Berücksichtigung der markttypischen regionalen Preise durchschnittlich gezahlt werden kann. Die Angabe kann in €/m<sup>2</sup> der angegebenen Wohn- bzw. Nutzfläche (WNFl.) für das Hauptgebäude, in €/m<sup>2</sup> der angegebenen WNFl. oder in €/Stk. für Nebengebäude und in €/Stk. für Garagen und Stellplätze erfolgen.

### Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert entspricht dem marktangepassten Wert der Bewertungsobjekte, bei dem die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch den Ansatz marktgerechter Eingangsparmeter ausreichend berücksichtigt wurden (marktangepasster vorläufiger Vergleichswert). Der (marktangepasste) vorläufige Vergleichswert ergibt sich hierbei aus dem mittleren Wert einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsobjekten.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – BoG

Hierbei handelt es sich um in marktkonformer Höhe zu berücksichtigende Zu- und/oder Abschläge, welche sich nicht aus dem auf Grundlage von Vergleichsobjekten ermittelten (marktangepassten) vorläufigen Vergleichswert ergeben. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) kommen insbesondere Baumängel und Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, atypische Nutzungen, Abweichungen vom abgabenrechtlichen Zustand, Aufwendungen für bevorstehende Freilegungen, wohnungs- und mietrechtliche Bedingungen und besondere noch nicht berücksichtigte Flächen etc. in Betracht.

### Marktwert auf Basis der Vergleichswertermittlung

Der Marktwert auf Basis der Vergleichswertermittlung ergibt sich aus dem Vergleichswert nach Wertzu- und/oder Wertabschlägen und kommt auf aufgrund von Transaktionsdaten vergleichbarer Objekte primär bei Immobilien unter Eigennutzung und hier insbesondere bei Eigentumswohnungen zur Anwendung. Ebenfalls werden zur Bildung des vergleichswertorientierten Marktwertes Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches berücksichtigt.

## 12 Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag		625.511 €
- Bewirtschaftungskosten	-11,10 %	-69.444 €
Jahresreinertrag		556.067 €
- Bodenwertverzinsungsbetrag		-55.648 €
Gebäudereinertrag		500.419 €
x gewichteter Barwertfaktor	42,0710	
Ertragswert der baulichen Anlagen		21.053.151 €
+Bodenwert		3.613.335 €
Ertragswert (im Volleigentum)		24.666.486 €
<b>Marktwert auf Basis Ertragswertermittlung</b>		<b>24.666.486 €</b>

Jahresrohertrag (JRoE): 625.511 €

Nutzung	Anzahl Stk.	Fläche m <sup>2</sup>	Miete in €/m <sup>2</sup> bzw. €/Stk. vorhanden   marktüblich		Rohertrag €/Jahr
Betreutes Wohnen	45	3.185,87	15,55	15,50	592.571
Stellplatz (Tiefgarage)	36		70,00	70,00	30.240
Stellplatz (außen)	9		25,00	25,00	2.700

Bewirtschaftungskosten (BWK): 69.444 € (entsprechen 11,10 % des Jahresrohertrages)

Nutzung	Instandhaltung €/Jahr	Verwaltung €/Jahr	MAW €/Jahr	Sonstiges €/Jahr	BWK €/Jahr
Betreutes Wohnen	28.673	23.400	11.852		63.925
Stellplatz (Tiefgarage)	2.988	1.332	605		4.925
Stellplatz (außen)	270	270	54		594

Jahresreinertrag (JReE): 556.067 €

Nutzung	Rohertrag €/Jahr	BWK €/Jahr	Reinertrag €/Jahr
Betreutes Wohnen	592.571	63.925	528.646
Stellplatz (Tiefgarage)	30.240	4.925	25.315
Stellplatz (außen)	2.700	594	2.106

Bodenwertverzinsungsbetrag: 55.648 €

Nutzung	anteiliger Bodenwert €	Liegenschaftszins %	Bodenwertverzinsung €
Betreutes Wohnen	3.423.053,37	1,54	52.716,00
Stellplatz (Tiefgarage)	174.684,78	1,54	2.691,00
Stellplatz (außen)	15.596,86	1,54	241,00

Gebäudereinertrag: 500.419 €

Nutzung	Reinertrag €/Jahr	Bodenwertverzinsung €	Nutzungsreinertrag €/Jahr
Betreutes Wohnen	528.646	52.716,00	475.930
Stellplatz (Tiefgarage)	25.315	2.691,00	22.624
Stellplatz (außen)	2.106	241,00	1.865

Ertragswert der baulichen Anlagen: 21.053.151 €

Nutzung	Nutzungsreinertrag €/Jahr	Liegenschaftszins %	Restnutzungsdauer Jahre	Barwertfaktor	Ertragswert der Nutzung €
Betreutes Wohnen	475.930	1,54	70	42,6569	20.301.698
Stellplatz (Tiefgarage)	22.624	1,54	40	29,6985	671.898
Stellplatz (außen)	1.865	1,54	70	42,6569	79.555

Bodenwert: 3.613.335 €

Grundstücksteil	Fläche m <sup>2</sup>	Grundstückswert €/m <sup>2</sup>	Grundstückswert €
Vorderland	3.949,00	915,00	3.613.335

Bei der hier vorgenommenen Ertragswertermittlung wurden die folgenden Ansätze getroffen:

Für die Gebäude-Gesamtnutzungsdauer (GND) wurden 70 Jahre angesetzt gemäß "ÜBERSICHT LIEGENSCHAFTZINSSÄTZE UND ROHERTRAGSFAKTOREN 2019" Beschluss des Gutachterausschuss Landkreis Traunstein vom 19.02.2020, Seite 3.

Der getroffene Ansatz für den Liegenschaftszins beläuft sich auf: **1,54** und befindet sich damit innerhalb der Spanne (2019) von 1,3 – 4,6 gemäß "ÜBERSICHT LIEGENSCHAFTZINSSÄTZE UND ROHERTRAGSFAKTOREN 2019" Beschluss des Gutachterausschuss Landkreis Traunstein vom 19.02.2020, Seite 1.

Hierbei ist zu betrachten, dass es sich um eine insgesamt zwischenvermietete Wohnanlage mit 45 Wohnungen für Betreutes Wohnen handelt. Darüber hinaus liegt eine „bevorratete“ Abgeschlossenheitsbestätigung zur Aufteilung in Wohnungsteileigentum vor, die jedoch nicht

**Prof. Dr.-Ing. Gerd Maurer**

Professor für Baumangement TH Deggendorf  
Beratender Ingenieur  
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Beton- und Mauerwerksbau

**maurer.expert**

Gutachten: 7015  
vom: 15.07.2021  
Seite: 24 / 46

vollzogen wurde; eine Aufteilung ist damit jedoch jederzeit möglich. Bei einer Betrachtung als Eigentumswohnungen liegt die Spanne der Liegenschaftszinssätze (2019) zwischen -0,1 bis 3,4.

Die hier vorgenommene Bewertung mit einem Liegenschaftszinssatz von **1,54** ist demnach angemessen

Hinweis:

Von den 11 vorhandenen Außenstellplätzen sind 2 Stück für Besucher vorgesehen und werden deshalb nicht berücksichtigt.

Es erfolgte am 14.07.2021 eine Auskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Traunstein hinsichtlich zu erzielender Wohnungsmieten im betreffenden Sondergebiet Kaiserblickstraße:

Daten zu Grassau, aus 2021:

2021, Grassau, 05/2021, 42m<sup>2</sup>, BJ 2019, 15,52€/m<sup>2</sup>/kalt, Internet, Angebot

2021, Grassau, 05/2021, 102m<sup>2</sup>, BJ 2019, 13,38€/m<sup>2</sup>/kalt, Internet, Angebot

2021, Grassau 06/2021, 62 m<sup>2</sup>, BJ 2019, 965, --€/Monat/kalt = 15,56€/m<sup>2</sup>, Quelle Trostberger Tagblatt 5.6.21, Angebotsmiete

2021, Grassau 06/2021, 103 m<sup>2</sup>, Penthouse, BJ 2019, 1855.--€/Monat/kalt = 18,01€/m<sup>2</sup>, Quelle Trostberger Tagblatt 5.6.21, Angebotsmiete

2021, Grassau 06/2021, 54 m<sup>2</sup>, BJ 2019, 835, --€/Monat/kalt = 15,46€/m<sup>2</sup>, Quelle Trostberger Tagblatt 5.6.21, Angebotsmiete

2021, Grassau 06/2021, 60 m<sup>2</sup>, BJ 2019, 935, --€/Monat/kalt = 15,58€/m<sup>2</sup>, Quelle Trostberger Tagblatt 5.6.21, Angebotsmiete

Der angesetzte Mietertrag von 15,55 €/m<sup>2</sup> WF Ist demnach angemessen und bei den bereits vermieteten Wohnungen der zu bewertenden Liegenschaft erzielt worden.

## 12.1 Erläuterungen zum Ertragswert

---

### Jahresrohertrag – JRoE

Der Jahresrohertrag (JRoE) ist die Summe des Entgeltes, welches die Mieter oder Pächter für die Benutzung des bebauten Grundstückes bzw. der Mieteinheiten nach dem am Wertermittlungsstichtag geltenden vertraglichen Vereinbarungen, umgerechnet auf zwölf Monat, zu zahlen haben (vorhandene Miete). Der Ansatz der ortsüblichen und marktüblich erzielbaren Vergleichsmiete (marktüblichen Miete) für die Benutzung des bebauten Grundstückes bzw. der Mieteinheiten sollte i. d. R. nur dann herangezogen werden, wenn die bebauten Grundstücke bzw. Mieteinheiten eigengenutzt, ungenutzt, nur zum vorübergehenden Gebrauch überlassen werden, unentgeltlich überlassen werden oder zu einer um mehr als 20 % von der marktüblichen Miete abweichenden vorhandenen Miete überlassen werden.

### Bewirtschaftungskosten – BWK

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung der Immobilie entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die BWK umfassen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, ein Miet-ausfallwagnis und sonstige Kosten, welche sich aus dem Betrieb der baulichen Anlagen ergeben (nicht umlagefähige Betriebskosten).

### Jahresreinertrag – JReE

Der Jahresreinertrag (JReE) ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

### Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Bodenwertverzinsungsbetrag stellt den jährlichen Ertragsausfall für das im Grund und Boden investierte Kapital dar und ergibt sich für die einzelnen baulichen Anlagen durch Multiplikation des Bodenwertanteils der einzelnen baulichen Anlagen mit dem jeweils angesetzten objektspezifischen Liegenschaftszinssatz (LSZ), geteilt durch Einhundert.

### Liegenschaftszinssatz – LSZ

Der Liegenschaftszinssatz (LSZ) spiegelt denjenigen Zinssatz wider, mit denen Markt- bzw. Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt verzinst werden und welcher die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen hierbei mit denen von den Gutachterausschüssen auf Grundlage geeigneter Kaufpreise, Reinerträgen und Restnutzungsdauern abgeleiteten LSZ erfasst werden. Darüber hinaus berücksichtigt der LSZ allgemein zu erwartende Änderungen in den Erträgen, Änderungen in der Entwicklung der Bewirtschaftungskosten (BWK) sowie steuerrechtlichen Rahmenbedingungen. Ein niedriger LSZ führt zu dem zu hohen Ertragswerten und ein hoher LSZ zu niedrigen Ertragswerten.

### Gebäudereinertrag

Der Gebäudereinertrag ist der um den Bodenwertverzinsungsbetrag reduzierte Jahresreinertrag (JReE) der zu bewertenden baulichen Anlagen.

### Gewichteter Barwertfaktor

**Prof. Dr.-Ing. Gerd Maurer**

Professor für Baumangement TH Deggendorf  
Beratender Ingenieur  
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Beton- und Mauerwerksbau

**maurer.expert**

Gutachten: 7015  
vom: 15.07.2021  
Seite: 26 / 46

Der gewichtete Barwertfaktor ist derjenige nachschüssige Vervielfältiger der sich in Abhängigkeit des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (LSZ) und der verbleibenden Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen ergibt. Dieser stellt den Kapitalisierungsfaktor des Gebäudereinertrages dar.

**Ertragswert der baulichen Anlagen**

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem kapitalisierten Jahresreinertrag (JReE) zum Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung des Bodenwertverzinsungsbetrages.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – BoG**

Hierbei handelt es sich um in marktkonformer Höhe (subsidiär) zu berücksichtigende Zu- und/oder Abschläge, welche sich nicht aus dem auf Grundlage aktueller Liegenschaftszinssätze ermittelten vorläufigen Ertragswerten ergeben. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) kommen insbesondere Baumängel und Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Aufwendungen für bevorstehende Freilegungen (u. a. Abbruch), von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (u. a. Leerstandskosten), besondere noch nicht mit dem vorläufigen Bodenwert berücksichtigte Flächen und Angaben, Bodenverunreinigungen/Altlasten etc. in Betracht.

**Marktwert auf Basis der Ertragswertermittlung**

Der Marktwert auf Basis der Ertragswertermittlung ergibt sich aus dem Ertragswert nach Wertzu- und/oder Wertabschlägen und kommt als Rental Method primär bei Immobilien unter Fremdnutzung zur Anwendung, bei denen die Erzielung zukünftiger wirtschaftlicher Erträge im Vordergrund steht. Ebenfalls werden zur Bildung des ertragswertorientierten Marktwertes Lasten und Beschränkungen nach Abt. II des Grundbuches berücksichtigt.

### **13 Ergebnisübersicht zur Verkehrswertermittlung**

---

Die Verkehrswertermittlung für die Liegenschaft „Betreutes Wohnen Grassau: Neubau von 45 Wohnungen, Kaiserblickstraße 22, 24 und 26, Flurstück 1566/15, 83224 Grassau basiert auf getrennt durchgeführten Ermittlungen für den Sachwert, den Ertragswert und den Vergleichswert. Vorliegend handelt es sich um ein Wohnimmobilie für Betreutes Wohnen.

„Die Form des Betreuten Wohnens stellt eine Mischform zwischen Altenwohnungen und Seniorenresidenzen dar. Auch hier leben die Bewohner in einer eigenständigen Wohnung, die barrierefrei und oftmals auch rollstuhlgerecht ausgestattet ist. Allerdings steht hier der eigenständige Wohngedanke im Vordergrund und diese Einrichtungen sind daher häufig nicht den Gewerbe- sondern den Wohnimmobilien zuzuordnen.“

Aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Zwischenvermietung des gesamten Objektes ist die Ertragswertermittlung maßgeblich und wird deshalb zur Bestimmung des Verkehrswertes herangezogen.

Die in den oben ermittelten getrennten Betrachtungen ermittelten Verfahrenswerte werden hier zueinander in Bezug gesetzt.

Verfahrenswerte	Bodenwert	3.616.080 €
	Sachwert	23.827.483 €
	Ertragswert	<b>24.666.486 €</b>
	Vergleichswert	24.233.351 €

---

Maßgebliche Ableitung vom Ertragswert **24.666.486 €**

---

**Der Verkehrswert wird damit sachverständig eingeschätzt auf: 24.700.000 €**

Der ermittelte Verkehrswert unterliegt einer Unschärfe von ca. +/- 5,00 %, d.h. beträgt zwischen ca. 23.465.000 € und ca. 25.935.000 €.

#### **Erläuterungen zum Bewertungsverfahren und zur Methodik**

„Die Ermittlung des Verkehrswertes kann gemäß ImmoWertV nach dem Vergleichswert- (§§ 15 f. ImmoWertV), dem Ertragswert- (§§ 17 ff. ImmoWertV) oder dem Sachwertverfahren (§§ 21 ff. ImmoWertV) oder mehreren dieser Verfahren vorgenommen werden. Entscheidend für die Auswahl des/der Verfahren(s) ist die Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls (§ 8 ImmoWertV). Aus den Ergebnissen des/der gewählten Verfahren(s) wird der Verkehrswert unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse abgeleitet. In der Praxis werden diese Bestimmungen in aller Regel wie folgt angewendet:

Mit dem Vergleichswertverfahren wird der Wert einer Immobilie mithilfe von stichtagsnahen Vergleichstransaktionen abgeleitet. Es wird überwiegend nur zur Ermittlung des Bodenwerts und

des Wertes von Eigentumswohnungen, gelegentlich auch von weitgehend gleichartigen (Wohn-) Gebäuden (meist Einfamilienhäusern) herangezogen. Für die Marktwertermittlung von Spezialimmobilien wie Pflegeheimen wird es aufgrund der unzureichenden Vergleichbarkeit in der Regel keine Anwendung finden.

Das Sachwertverfahren fußt auf der Überlegung, dass ein Investor nicht bereit ist, für eine Immobilie mehr zu bezahlen, als er selbst für die Herstellung der Immobilie zahlen würde (Opportunitätskosten). Es wird überwiegend für Grundstücke herangezogen, bei deren Nutzung es nicht in erster Linie auf einen Ertrag ankommt oder ein solcher nicht hinreichend genau bestimmt werden kann. Es wird in der Praxis zwar häufig bei Spezialimmobilien und für spezielle Nutzungen errichteten Gewerbeimmobilien angewendet, findet aber aufgrund der zu berücksichtigenden tatsächlichen Ertragssituation der Immobilie im Rahmen der Bewertung von Pflegeheimen für die Finanzberichterstattung selten Anwendung.

Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens wird der Wert einer Immobilie über den Barwert der zukünftig zu erwirtschaftenden Einnahmeüberschüsse abgeleitet. Es wird daher überwiegend für Grundstücke herangezogen, bei denen die Ertragserzielung im Vordergrund steht. Es wird insbesondere bei Mietgrundstücken, Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken gewählt. Für die Bewertung von Pflegeheimen wird in der Regel das Ertragswertverfahren in Anlehnung an das Pachtwertverfahren Anwendung finden.

#### Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren wird, ausgehend von bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Nutzungserlösen je Bezugseinheit (z.B. monatliche Miete je m<sup>2</sup> Nutzfläche oder Bruttogrundfläche) zunächst der periodenbezogene Rohertrag ermittelt, aus dem durch Abzug der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten der Reinertrag errechnet wird. In der Regel wird dabei von einer Nettokaltmiete ausgegangen, von der Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis sowie, soweit wesentlich, vermierterseitige Betriebskosten als nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten abgesetzt werden. .... Bei der Bemessung der Nutzungserlöse wird grundsätzlich unterstellt, dass sich die Mietflächen in einem baulichen Zustand befinden, wie er sich nach Durchführung der Instandhaltungs- oder anderen baulichen Maßnahmen darstellt, die Basis für die ggf. berücksichtigte Wertminderung aufgrund unterlassener Reparaturen sind. Bei dem allgemeinen Verfahren (§ 17 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 ImmoWertV) wird der Reinertrag in den Bodenwertanteil und den Gebäudewertanteil aufgeteilt, weil der Reinertrag aus dem Gebäude verfahrensgemäß nur über die Nutzungsdauer des Gebäudes erzielt werden kann, während die Bodennutzung als zeitlich nicht beschränkt unterstellt wird. Der Bodenwertanteil ergibt sich, indem der Bodenwert mit dem Liegenschaftszinssatz (s.u.) multipliziert wird. Die Differenz aus Reinertrag und Bodenwertanteil ist der Gebäudewertanteil. Dieser wird für die Restnutzungsdauer des Gebäudes ebenfalls unter Ansatz des Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert (Barwertberechnung); das Ergebnis ist der Gebäudewert. Durch Addition des Bodenwertes (der im Sinne des Ertragswertverfahrens auch als Barwert einer ewigen Bodenrente angesehen werden kann) und des Gebäudewertes mit erforderlichen Zu-/Abschlägen sowie ggf. Abzug von Abbruchkosten ergibt sich der Ertragswert des Grundstücks". [SACCHI, Bewertung von Pflegeheimen im Rahmen der internationalen Finanzberichterstattung (IFRS), Der Immobilienbewerter, I/2020, REGUVIS].

#### 14 Erläuterungen zu den Ausstattungsmerkmalen

Die Ausstattung hat einen erheblichen Einfluss auf die Wertermittlung.  
 Die zu bewertende Liegenschaft hat eine „gehobene“ Ausstattung.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Merkmale zu den einzelnen Ausstattungsstandards von Mehrfamilienhäusern und Wohnhäusern mit Mischnutzung nach der NHK 2010: Das Gebäude wird damit als „gehoben“ eingestuft.

Bereich	mittel	gehoben	sehr gehoben
Außenwände	ein-/ zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005) Wärmedämmziegel	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Türen	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und Türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien);

Bereich	mittel	gehoben	sehr gehoben
	Ständerkonstruktionen; schwere Türen		Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelement
Deckenkonstruktion und Treppen	Betondecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch ge-fliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen-strukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

## 15. Zusammenfassende Betrachtung zum Verkehrswert

Die Verkehrswertermittlung für die Liegenschaft „Betreutes Wohnen Grassau: Neubau von 45 Wohnungen, Kaiserblickstraße 22,24 und 26, Flurstück 1566/15, 83224 Grassau basiert auf getrennt durchgeführten Ermittlungen für den Sachwert, den Ertragswert und den Vergleichswert. Vorliegend handelt es sich um ein Wohnimmobilie für Betreutes Wohnen.

Aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Zwischenvermietung des gesamten Objektes ist die Ertragswertermittlung maßgeblich und wird zur Bestimmung des Verkehrswerts herangezogen.

**Es ergibt sich damit ein Verkehrswert von 24.700.000 €**

### Sachverständigenerklärung

Es besteht und bestand zu keinem Zeitpunkt ein Beschäftigungsverhältnis bei Gesellschaften oder verbundenen Unternehmen des Auftraggebers. Es bestanden und bestehen keinerlei gesellschaftsrechtliche Verknüpfungen, Wertpapier- oder Anteilsbesitz, Mitgliedschaften oder Organschaft bei Gesellschaften oder verbundenen Unternehmen des Auftraggebers. Insoweit besteht oder bestand zu keinem Zeitpunkt eine Verbundenheit oder ein Näheverhältnis zum Auftraggeber.

Das vorliegende Gutachten wurde unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Aufgestellt: Ulm, den 15.07.2021



Prof. Dr.-Ing. Gerd Maurer

Professor für Baumanagement, Beratender Ingenieur, öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für Beton und Mauerwerk

### Verteiler:

Auftraggeber: ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG, Deggendorf

**Prof. Dr.-Ing. Gerd Maurer**

Professor für Baumangement TH Deggendorf  
Beratender Ingenieur  
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Beton- und Mauerwerksbau

**maurer.expert**

Gutachten: **7015**  
vom: **15.07.2021**  
Seite: **32 / 46**

Anmerkungen, Einschränkung des Auftrags- und Gutachtenumfangs, Haftungsausschluss

Absprachegemäß ist insbesondere Folgendes **nicht** Gegenstand des Auftrages:

In der Zustandsfeststellung sind nur augenscheinliche Schäden aufgeführt. Eine Untersuchung hinsichtlich versteckter oder verborgener Mängel ist nicht durchgeführt worden. Ein Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel oder Schäden kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Eine Untersuchung auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien ist weder Gegenstand des Auftrages noch wurde eine solche Untersuchung durchgeführt.

Es ist im Umfang dieses Auftrages nicht enthalten, eine Bewertung der Bodenqualität hinsichtlich Verfüllungen, Kontaminierung oder sonstiger Merkmale, welche eine Bebauungsfähigkeit oder Nutzung mindern könnten, durchzuführen.

Technische Anlagen wurden nicht auf ihre uneingeschränkte Funktionsfähigkeit hin überprüft. Sofern nichts Gegenteiliges erwähnt ist, wird die Funktionsfähigkeit in diesem Gutachten unterstellt.

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung bedarf der schriftlichen Rückfrage beim Unterzeichner.

Die öffentliche Bestellung und Vereidigung des Sachverständigen durch die Handwerkskammer Ulm bezieht sich ausschließlich auf das Maurer- und Betonbauerhandwerk.

Rechtsfragen sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens; dieses bezieht sich ausschließlich auf die technischen Sachverhalte.

Insgesamt ist die Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit und auf den Betrag begrenzt, der für die Erstellung des Gutachtens erhoben wird.

### **Fotodokumentation und Kartenmaterial**

---



Zuwegung zur Wohnanlage für Betreutes Wohnen



Zuwegung zur Wohnanlage für Betreutes Wohnen



Zuwegung zur Wohnanlage für Betreutes Wohnen



Strassenseitiger Zugang



Ansicht



Wohnzimmer Dachgeschosswohnung



Balkon Dachgeschosswohnung



Typisches Badezimmer (barrierefrei)



Ansicht



Einhausungen für Müll



Gartenseite



Ansicht



Tiefgaragenzufahrt

## Kartenmaterial



Überblick Topgraphische-Karte [bayernatlas]



Luftbild Parzellarkarte

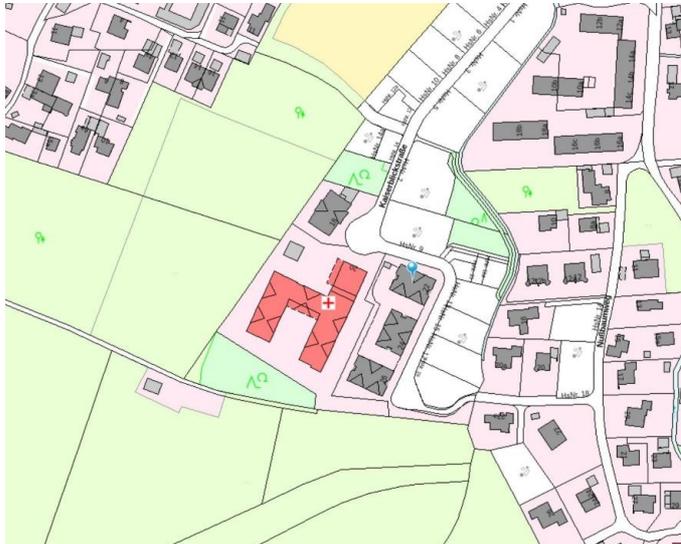
© Prof. Dr.-Ing. Gerd Maurer. Dieses Sachverständigengutachten ist urheberrechtlich geschützt und nur in seiner Gesamtheit gültig.



Topographische-Karte Grassau Übersicht



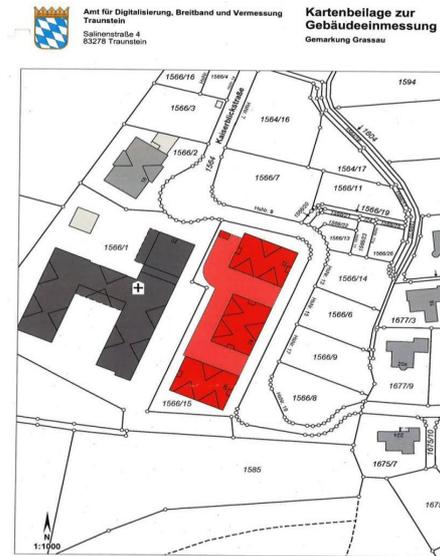
Bodenrichtwertkarte [bayernatlas]



Auszug Topographische-Karte [BayernAtlas]



Auszug Bebauungsplan Nr. 6 GRASSAU-Reit Kaiserblickstraße



Katasterplan vom 09.03.2021

**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traunstein**  
 Salmstraße 4  
 83278 Traunstein

**Auszug aus dem Liegenschaftskataster**  
 Flurstücks- und Eigentumsnachweise  
 Erstellt am 09.03.2021

**Flurstück 1566/15 Gemarkung Grassau**

Gebietszugehörigkeit: Markt Grassau  
 Landkreis Traunstein  
 Bezirk Oberbayern

Lage: Kaiserblickstraße 22  
 Kaiserblickstraße 24  
 Kaiserblickstraße 26

Fläche: 3 952 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 3 952 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche

Gebäude: Garage  
 Wohngebäude, Kaiserblickstraße 22  
 Wohngebäude, Kaiserblickstraße 24  
 Wohngebäude, Kaiserblickstraße 26

**Angaben zu Buchung und Eigentum**

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht (Grundbuchamt) Traunstein  
 Grundbuchkreis Grassau  
 Grundbuchblatt 0368  
 Laufende Nummer 2

Eigentümer: ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG  
 Oberer Stadtplatz 18  
 94469 Deggendorf

Hinweise: Die laufende Nummer entspricht der Nummer, unter der das Grundstück im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragen ist.

**Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09.03.2021**

Anmerkung: Aufgrund einer Teilgrundstücksveräußerung vom beläuft sich die endgültige und tatsächliche Grundstücksgröße auf **3.949 m<sup>2</sup>** (siehe Grundbuchauszug vom 06.07.2021)

## **Abkürzungsverzeichnis**

---

Abt.	Abteilung
Anz.	Anzahl
BGF	Bruttogrundfläche
BKI	Herstellungskosten nach Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
BNK	Baunebenkosten
BoG	besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
BV	Bestandsverzeichnis des Grundbuchs
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach KGA
ekf	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabenpflichtig nach KGA
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
Flst.	Flurstück
GA	Gutachten
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GB	Grundbuch
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes
GK	Gefährdungsklasse
GR	Grundfläche
Grdst.	Grundstück
GRZ	Grundflächenzahl
HK	Herstellungskosten
JReE	Jahresreinertrag
JRoE	Jahresrohertrag
Kap.-Zins	Kapitalisierungszinssatz
KG	Kellergeschoss
Lfz.	Laufzeit
LSZ / LSZins	Liegenschaftszinssatz
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteile
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NF / NUF	Nutzfläche / Nutzungsfläche (DIN 277-2005/-2016)
NGF / NRF	Nettogrundfläche / Netto-Raumfläche (DIN 277-2005/-2016)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
ReE	Reinertrag
RND	Restnutzungsdauer des Gebäudes
RoE	Rohertrag
TE	Teileigentum
UG	Untergeschoss
WE	Wohneinheit
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn-/Nutzfläche
ZÜRS	Zonierungssystem für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen

**Prof. Dr.-Ing. Gerd Maurer**

Professor für Baumangement TH Deggendorf  
Beratender Ingenieur  
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Beton- und Mauerwerksbau

**maurer.expert**

Gutachten: **7015**  
vom: **15.07.2021**  
Seite: **45 / 46**

**Gesetzliche Grundlagen:**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
EnEV	Energieeinsparverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabegesetz
LBO	Landesbauordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz

### **Anlagenverzeichnis**

1. Geltender Bebauungsplan: Markt Grassau Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 „Graussau Reit“, Landkreis Traunstein, 28.06.2019
2. Grundbuchauszug Gemarkung Grassau Band 5368, Landkreis Traunstein mit Stand vom 03.05.2021 (Abdruck vom 06.07.2021)



**Amtsgericht** Traunstein

---

# Grundbuch

von

Grassau

---

**Blatt** 5368

---

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
		a/b	c			
1	2	3		4		
1	-	1566/1	Kaiserblickstraße 20, Gebäude- und Freifläche		73	00
2	-	1566/15	Kaiserblickstraße 22, 24, 26, Gebäude- und Freifläche		39	52
3	2	1566/15	Kaiserblickstraße 22, 24, 26, Gebäude- und Freifläche		39	49
	2	1566/28	Kaiserblickstraße, Verkehrsfläche			1
	2	1566/29	Kaiserblickstraße, Verkehrsfläche			2

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1,2	Übertragen von Blatt 1955 am 02.12.2019  Müller	1	Wegen Aufteilung nach § 8 WEG übertragen nach Blatt 5376 bis 5491 am 14.02.2020.  Müller
2,3	FN 234503: BVNr. 2 nach Zerlegung als ein Grundstück unter BVNr. 3 neu vorgetragen am 24.03.2021.  Dorner	3	Flst. 1566/28 und 1566/29 übertragen nach Blatt 5540 am 28.07.2021.  Müller

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
<del>1</del>	<del>Wohnlinie GmbH, Grassau, Amtsgericht Traunstein HRB 22006</del>	<del>1,2</del>	<del>Auflassung vom 04.09.2019; eingetragen am 02.12.2019.  Müller</del>
<del>2</del>	<del>ERLBAU Deggendorf GmbH &amp; Co. KG, Deggendorf, Amtsgericht Deggendorf HRA 2962</del>	<del>1,2</del>	<del>Auflassung vom 04.09.2019; eingetragen am 17.01.2020.  Müller</del>
3	Erl Immobilienkonto Grassau GmbH & Co. KG, Deggendorf, Amtsgericht Deggendorf HRA 3318	3	Auflassung vom 26.05.2021; eingetragen am 28.07.2021.  Müller

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	<u>1, 2</u>	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erstwohnsitzbeschränkung) für <b>Markt Grassau</b> ; gemäß Bewilligung vom 30.07.2019 URNr. 1404/2019 Notarin Margit Knab, Traunstein und notarieller Feststellung vom 06.09.2019 Notarin Margit Knab, Traunstein; <u>Rang nach Abt. III/1</u> ; eingetragen am 08.10.2019 und hierher aus Blatt 1955 übertragen am 02.12.2019.  Müller
<del>2</del>	<del>1, 2</del>	<del>Auflassungsvormerkung für <b>ERLBAU Deggendorf GmbH &amp; Co. KG</b>, Deggendorf, Amtsgericht Deggendorf HRA 2962; gemäß Bewilligung vom 11.03.2019 URNr. 433/2019 Notarin Margit Knab, Traunstein und vom 04.09.2019 URNr. 1615/2019 Notarin Margit Knab, Traunstein; <u>Rang nach Abt. III/2</u>; eingetragen am 02.12.2019.  Müller</del>
3	2	Feuerwehruzufahrtsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Einheiten Nr. 1 bis 116 an Flst. 1566/1 (eingetragen in Blatt 5376 bis Blatt 5491), als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 16.11.2020 URNr. 2711/2020 Notar Dr. Johannes Hecht, Hengersberg; Gleichrang mit Abt. II/4,5; <u>Rang vor Abt. III/2</u> ; eingetragen am 25.01.2021.  Müller
4	2	Parkplatznutzungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der Einheiten Nr. 1 bis 94 und Nr. 116 an Flst. 1566/1 (94 Pflegezimmer und Einheit Tagespflege, eingetragen in Blatt 5377 bis Blatt 5470 und Blatt 5376) als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 16.11.2020 URNr. 2711/2020 Notar Dr. Johannes Hecht, Hengersberg; Gleichrang mit Abt. II/3,5; <u>Rang vor Abt. III/2</u> ; eingetragen am 25.01.2021.  Müller
5	2	Mitbenutzungsrecht Gemeinschaftsräume sowie Geh- und Fahrrecht für die jeweiligen Eigentümer der Einheiten Nr. 95 bis 115 an Flst. 1566/1 (21 Wohnungen Betreutes Wohnen, eingetragen in Blatt 5471 bis Blatt 5491), als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 16.11.2020 URNr. 2711/2020 Notar Dr. Johannes Hecht, Hengersberg; Gleichrang mit Abt. II/3,4; <u>Rang vor Abt. III/2</u> ; eingetragen am 25.01.2021.  Müller

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
1	Mit Flst. 1566/1 (BVNr. 1) übertragen nach Blatt 5376 bis Blatt 5491; eingetragen am 14.02.2020.  Müller	2	Gelöscht am 17.01.2020.  Müller

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
6	2	Kfz-Stellplatzrecht (ST01 auf Flst. 1566/15) für den jeweiligen Eigentümer der BVNr. 1 in Blatt 5481 (Wohnung Nr. 105); gemäß Bewilligung vom 01.02.2021 URNr. 181/2021 Notar Dr. Johannes Hecht, Hengersberg; Gleichrang mit Abt. II/7; <u>Rang vor Abt. III/2</u> ; eingetragen am 21.03.2021.  Müller
7	2	Kfz-Stellplatzrecht (ST06 auf Flst. 1566/15) für den jeweiligen Eigentümer der BVNr. 1 in Blatt 5483 (Wohnung Nr. 107); gemäß Bewilligung vom 30.12.2020 URNr. 3487/2020 N Notar Nico Matheis, Ingolstadt; Gleichrang mit Abt. II/6; <u>Rang vor Abt. III/2</u> ; eingetragen am 21.03.2021.  Müller
8	3	An Flst. 1566/15: Kfz-Stellplatzrecht (ST02 auf Flst. 1566/15) für den jeweiligen Eigentümer der BVNr. 1 in Blatt 5474 (Wohnung Nr. 98); gemäß Bewilligung vom 22.02.2021 URNr. 279/2021 Notarin Margit Knab, Traunstein und notarielle Feststellung vom 28.04.2021 Notarin Margit Knab, Traunstein; Gleichrang mit Abt. II/9,10 und 11; <u>Rang vor Abt. III/2</u> ; eingetragen am 03.05.2021.  Müller
9	3	An Flst. 1566/15: Kfz-Stellplatzrecht (ST07 auf Flst. 1566/15) für den jeweiligen Eigentümer der BVNr. 1 in Blatt 5478 (Wohnung Nr. 102); gemäß Bewilligung vom 03.02.2021 URNr. 180/2021 Notarin Margit Knab, Traunstein und notarielle Feststellung vom 28.04.2021 Notarin Margit Knab, Traunstein;; Gleichrang mit Abt. II/9,10 und 11; <u>Rang vor Abt. III/2</u> ; eingetragen am 03.05.2021.  Müller
10	3	An Flst. 1566/15: Kfz-Stellplatzrecht (ST03 auf Flst. 1566/15) für den jeweiligen Eigentümer der BVNr. 1 in Blatt 5482 (Wohnung Nr. 106); gemäß Bewilligung vom 03.02.2021 URNr. 178/2021 Notarin Margit Knab, Traunstein und notarielle Feststellung vom 28.04.2021 Notarin Margit Knab, Traunstein; Gleichrang mit Abt. II/8,9 und 11; <u>Rang vor Abt. III/2</u> ; eingetragen am 03.05.2021.  Müller

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
11	3	<p>An Flst. 1566/15:                      Kfz-Stellplatzrecht (ST04 auf Flst. 1566/15) für den jeweiligen Eigentümer der BVNr. 1 in Blatt 5491 (Wohnung Nr. 115); gemäß Bewilligung vom 03.02.2021 URNr. 179/2021 Notarin Margit Knab, Traunstein und notarielle Feststellung vom 28.04.2021 Notarin Margit Knab, Traunstein; Gleichrang mit Abt. II/8,9 und 10; <u>Rang vor Abt. III/2</u>; eingetragen am 03.05.2021.</p> <p style="margin-left: 40px;">Müller</p>

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
<del>1</del>	<del>1,2</del>	<del>1700000 EUR</del>	<del>Grundschild ohne Brief zu eine Million siebenhunderttausend Euro für die <b>Volksbank Raiffeisenbank Rosenheim-Chiemsee eG</b>, Rosenheim, Amtsgericht Traunstein GnR 153; 18 % Zinsen jährlich; 5 % Nebenleistung einmalig; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 04.09.2019 URNr. 1613/2019 Notarin Margit Knab, Traunstein; Rang vor Abt. II/1; eingetragen am 08.10.2019 und hierher aus Blatt 1955 übertragen am 02.12.2019. Gesamthaft: Blatt 4519, 5368 und 5373  Müller</del>
<del>2</del>	<del>1,2</del>	<del>30000000EUR</del>	<del>Grundschild ohne Brief zu dreißig Millionen Euro für <b>Volksbank Raiffeisenbank Rosenheim-Chiemsee eG</b>, Rosenheim, Amtsgericht Traunstein GnR 153; 18 % Zinsen jährlich; 5 % Nebenleistung einmalig; hinsichtlich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 6.000.000 EUR nebst anteiliger Zinsen und Nebenleistung vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 04.09.2019 URNr. 1616/2019 Notarin Margit Knab, Traunstein; Rang vor Abt. II/2; eingetragen am 02.12.2019.  Müller</del>

Veränderungen			Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag		Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
2	30000000EUR	Mit Flst. 1566/1 (BVNr. 1) übertragen nach Blatt 5376 bis Blatt 5491; Mithaft somit: Blatt 5376 bis Blatt 5491; eingetragen am 14.02.2020.  Müller	1	1700000 EUR	Hier gelöscht am 17.01.2020  Müller
2	30000000EUR	Abt. III/2 hat Rang nach Abt. II/3,4,5 eingetragen am 25.01.2021.  Müller	2	30000000EUR	Gelöscht am 28.07.2021.  Müller
2	30000000EUR	Abt. III/2 hat Rang nach Abt. II/6; eingetragen am 21.03.2021.  Müller			
2	30000000EUR	Abt. III/2 hat Rang nach Abt. II/7; eingetragen am 21.03.2021.  Müller			
2	30000000EUR	Abt. III/2 hat Rang nach Abt. II/8, 9, 10 und 11; eingetragen am 21.03.2021.  Müller			