Gesellschaftsvertrag

I. Firma, Sitz, Gesellschaftszweck

§ 1 Firma, Sitz

(1) Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft und führt die Firma Immo 6 GmbH & Co. KG.

(2) Sitz der Gesellschaft ist St. Leon-Rot.

§ 2 Gesellschaftszweck

(1) Zweck der Gesellschaft ist der durch Eigenkapital sowie durch die Entgegennahme von nachrangigen Darlehen, Genussrechten und vergleichbaren Fremdkapitalprodukten unter Beachtung von Investitionskriterien finanzierte mittelbare oder unmittelbare i. d. R. am Zweitmarkt oder durch die Teilnahme an Kapitalerhöhungen erfolgende Erwerb, das Halten, die Verwaltung und die Verwertung von Immobilien bzw. Beteiligungen an geschlossenen Alternativen Investmentfonds mit Immobilieninvestitionen, geschlossenen Immobilienfonds, offenen Immobilien Spezial-AIF, geschlossenen Immobilien Spezial-AIF, (nachfolgend „Zielfonds“ genannt), REITs, offenen Immobilienfonds, Immobilien-Anleihen, Immobilien-Aktien, Unternehmen der Immobilienwirtschaft mit unterschiedlichen Rechtsformen, z.B. in der einer Immobilien-KG oder Immobilien-GmbH und sonstigen Gesellschaften, die Gewährung von Gesellschafterdarlehen an Zielfonds, die Teilnahme an Kapitalerhöhungen, Übernahme von gekündigten Anteilen sowie der mittelbare Ankauf von durch die Gesellschaft ausgegebenen nachrangigen Darlehen sowie vergleichbaren Fremdkapitalprodukten (nachfolgend insgesamt „Anlageobjekte“ genannt) zum Zwecke der Gewinnerzielung.

Die Aufnahme von nicht nachrangigem Fremdkapital ist nur zur Finanzierung von Investitionen für eine voraussichtliche Laufzeit von bis zu 15 Jahren und zur Rückzahlung fälliger Darlehen zum Nominalbetrag, einschließlich der Zahlung der zu diesem Zeitpunkt fälligen Zinsen und Zusatzzinsen, erlaubt.

Die Gesellschaft ist nicht berechtigt, Tätigkeiten auszuüben oder Geschäfte zu betreiben, die einer behördlichen Erlaubnis nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), dem Wertpapierinstitutsgesetz (WpIG) oder nach § 34 f oder § 34 h GewO bedürfen.

(2) Die Gesellschaft ist zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Gesellschaft kann die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlichen oder zweckmäßigen Handlungen selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen.

II. Gesellschafter, Kapitalerhöhung

§ 3 Gesellschafter

(1) Komplementär (persönlich haftender Gesellschafter) ist: SFO Komplementär GmbH, St. Leon-Rot.

Der Komplementär leistet keinen Kapitalanteil und ist nicht am Ergebnis und am Vermögen der Gesellschaft beteiligt.

(2) Geschäftsführender Kommanditist ist die SFO Geschäftsbesorgungs GmbH, St. Leon-Rot, mit einem Kapitalanteil von 1.000 EUR.

§ 4 Aufnahme weiterer Gesellschafter, Vollmachten

(1) Die Aufnahme weiterer Gesellschafter ist ausgeschlossen.

(2) Die Kapitalanteile der Gesellschafter sind fest. Sie bilden zusammen das Festkapital der Gesellschaft.

(3) Die für den Kommanditisten in das Handelsregister einzutragende Haftsumme (Hafteinlage) wird auf 1 % seiner Pflichteinlage (Kapitalanteil) festgesetzt.

(4) Die Gesellschafter unterliegen keinen Wettbewerbsbeschränkungen.

(5) Alle Kommanditisten haben dem Komplementär eine unwiderrufliche, über den Tod hinaus geltende, notariell beglaubigte und nach deutschem Recht anerkannte Handelsregistervollmacht zu erteilen, die den Komplementär zu allen Anmeldungen zum Handelsregister ermächtigt, zu denen ein Kommanditist zur Mitwirkung verpflichtet ist. Eine entsprechende Verpflichtung trifft den Sonderrechtsnachfolger an einem Kommanditanteil. Die hiermit zusammenhängenden Kosten trägt die Gesellschaft.

III. Gesellschafterkonten, Erbringung der Kapitaleinlagen, Ausschluss der Nachschusspflicht

§ 5 Gesellschafterkonten

(1) Für jeden Gesellschafter werden folgende Kapitalkonten geführt:

a) Der Kapitalanteil des Gesellschafters wird auf dem Kapitalkonto I geführt. Kapitalkonto I ist unveränderlich.
b) Ausschüttungen und sonstige Entnahmen sowie sonstige Einlagen werden auf dem Kapitalkonto II verbucht.
c) Gewinne und Verluste werden auf dem Kapitalkonto III gebucht.

(2) Die Salden auf den Kapitalkonten sind unverzinslich.

(3) Für den Leistungsverkehr und die sonstigen Ansprüche zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern wird ein gesondertes

Verrechnungskonto geführt. Das Konto hat im Verhältnis der Gesellschaft zu den Gesellschaftern Forderungs- und Verbindlichkeitscharakter.

§ 6 Erbringung der Kapitaleinlagen

Kapitaleinlagen werden durch Barleistung in Höhe des von der Gesellschaft eingeforderten Betrages erbracht.

§ 7 Ausschluss der Nachschusspflicht

Der Kommanditist ist über den vereinbarten und eingeforderten Kapitalanteil hinaus zu keinen Nachschüssen oder sonstigen Zahlungen verpflichtet. Dies gilt auch, sofern der Kommanditist Ausschüttungen aus der Gesellschaft erhalten hat, die nicht durch Gewinne gedeckt sind. Die Haftung nach den gesetzlichen Regelungen, insbesondere nach § 171 ff. HGB, bleibt jedoch unberührt.

IV. Geschäftsführung, Kontrollrechte, Haftung, zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte

§ 8 Geschäftsführung und Vertretung

(1) Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist (im Vertrag „die geschäftsführenden Gesellschafter" genannt) sind zur Geschäftsführung der Gesellschaft einzeln berechtigt und verpflichtet.
Die geschäftsführenden Gesellschafter sind vom Verbot des Insichgeschäfts gemäß § 181 BGB befreit.

(2) Bei der Investition in Anlageobjekte sind die folgenden Investitionskriterien zu beachten:

a) Mittelbare oder unmittelbare Investitionen überwiegend in inländische Immobilien an entwicklungsfähigen Standorten und / oder mit hohem Vermietungsstand.
b) Rechtsform der Zielfonds: Kommanditgesellschaft, geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, AG, GmbH, GmbH & Co. KG, stille Gesellschaft.
c) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, Gewerbe bzw. Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß den bei der jeweiligen Ankaufsentscheidung berücksichtigten Unterlagen.
d) Vorlage des Verkaufsprospektes und/oder von Unterlagen, die zumindest wesentliche Angaben zur Vermietung, Finanzierungsstruktur, Liquiditätssituation, zu wesentlichen Geschäftsvorfällen und zur steuerlichen Situation beinhalten.
e) Vertragswerk, welches nach Ansicht der geschäftsführenden Gesellschafter anlegerfreundlich ist (z. B. Mitspracherecht möglichst bei allen wesentlichen Geschäftsvorfällen wie z. B. angemessener Veräußerungserlös beim Verkauf von Fondsimmobilien, Teilnahme am Verkehrswert der Immobilien – Ausnahme: Leasingkonzeptionen).
f) Investition in Zielfonds überwiegend in Beteiligungen, die am Zweitmarkt gehandelt werden.
g) Maximale Einzelinvestition 25 % des Gesellschaftsvermögens.
h) Ankaufskurs für die Zielfonds orientiert sich am inneren Wert (Verkehrswert), den die geschäftsführenden Gesellschafter und/oder die Seppelfricke & Co. Family Office AG ermittelt haben. Bei Leasingfonds entspricht der innere Wert dem Barwert der zukünftigen Zahlungsströme.

(3) Die geschäftsführenden Gesellschafter führen die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes. Ihre Geschäftsführungsbefugnis erstreckt sich auf die Vornahme aller Rechtsgeschäfte, die zum üblichen Betrieb der Gesellschaft gehören.

(4) Die geschäftsführenden Gesellschafter können sich auf eigene Kosten zur Erfüllung der von ihnen übernommenen Aufgaben Dritter bedienen.

(5) Die Vertretung der Gesellschaft erfolgt durch den Komplementär.

(6) Dem geschäftsführenden Kommanditisten wird zur Vertretung der Gesellschaft von dem Komplementär eine widerrufliche Generalvollmacht erteilt, die ihn berechtigt, die Gesellschaft in allen gesetzlich zulässigen Fällen gerichtlich oder außergerichtlich zu vertreten, Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die nach den gesetzlichen Bestimmungen vorgenommen werden können oder bei denen das Gesetz eine Vertretung gestattet. Insbesondere umfasst die Vertretungsbefugnis
a) die Abgabe rechtsgeschäftlicher Erklärungen und den Abschluss von Verträgen mit Dritten,
b) die Entgegennahme von Zustellungen und rechtsgeschäftlichen Erklärungen an die Gesellschaft.

Der Komplementär kann von dem geschäftsführenden Kommanditisten jederzeit und in allen Angelegenheiten der Gesellschaft Auskünfte verlangen, zur Vertretung der Gesellschaft Richtlinien erlassen und Weisungen erteilen. Der Komplementär kann bestimmen, bei welchen Arten von Geschäften die Vertretung der Gesellschaft seiner vorherigen Zustimmung bedarf. Hierzu gehört vorbehaltlich einer abweichenden Regelung durch den Komplementär zwingend die Vertretung der Gesellschaft bei Klageerhebungen jeglicher Art, ausgenommen die Einleitung des gerichtlichen Mahnverfahrens, sowie die Vertretung bei Eingehen von Verpflichtungen für die Gesellschaft, die einen Betrag von 50.000 EUR übersteigen.

Die Vollmacht ist im Ganzen nicht übertragbar. Der geschäftsführende Kommanditist ist jedoch befugt, für bestimmte Arten von Geschäften oder für einzelne Geschäfte Untervollmacht zu erteilen.

§ 9 Kontrollrechte

Die Gesellschafter haben über das Kontrollrecht des § 166 HGB hinaus das Recht, die Handelsbücher und Papiere der Gesellschaft einzusehen.

§ 10 Haftung

(1) Die geschäftsführenden Gesellschafter haften nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit; es sei denn, es liegt eine Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit vor. Bei der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten haften die geschäftsführenden Gesellschafter auch bei einer fahrlässigen Verursachung, jedoch nur für typischerweise vorhersehbare Schäden, nicht aber für entgangenen Gewinn und Mangelfolgeschäden.

(2) Eine Haftung für weitergehende Ansprüche, insbesondere für die von den Gesellschaftern verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele, für die Bonität der Vertragspartner und die Ertragsfähigkeit der erworbenen Vermögensgegenstände wird von den geschäftsführenden Gesellschaftern nicht übernommen. Sie haften auch nicht dafür, dass die Vertragspartner der Gesellschaft die ihnen obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllen.

(3) Schadensersatzansprüche der Gesellschafter untereinander verjähren drei Jahre ab ihrer Entstehung. Derartige Ansprüche sind innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr nach Kenntniserlangung von dem Schaden gegenüber dem Verpflichteten schriftlich geltend zu machen. Eine Fristversäumnis führt zum Verlust der Ansprüche.

§ 11 Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte

Zu den folgenden Geschäften bedürfen die geschäftsführenden Gesellschafter der Zustimmung der Gesellschafterversammlung:

a) Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, die über die Maßnahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs hinausgehen oder für die Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind;
b) Gesellschafterdarlehen an Zielfonds sowie Prozessbürgschaften;
c) Bestellung von Prokuristen und Generalbevollmächtigten.

§ 12 Beirat

(1) Die Gesellschafterversammlung kann einen Beirat wählen, der aus bis zu drei Mitgliedern bestehen soll.

(2) Die Beiratsmitglieder werden für die Zeit bis zu der dritten ordentlichen Gesellschafterversammlung bestellt, die auf ihre Wahl folgt. Eine Wiederwahl ist zulässig. Scheidet ein Beiratsmitglied während seiner Amtszeit aus, kann auf der nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung für die restliche Amtszeit ein Nachfolger gewählt werden.

(3) Der Beirat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Er ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei seiner Mitglieder anwesend sind. Es können dann solche Beschlüsse gefasst werden, denen die beiden anwesenden Mitglieder zustimmen. Der Beirat gibt sich selbst eine Geschäftsordnung und wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden.

(4) Aufgabe des Beirates ist die Beratung, Unterstützung und Überwachung der Geschäftsführung. Der Beirat ist nicht berechtigt, den geschäftsführenden Gesellschaftern Weisungen zu erteilen. Er kann jedoch von der Geschäftsführung Berichterstattung über einzelne Geschäftsführungsangelegenheiten verlangen und eines seiner Mitglieder oder einen sachverständigen Dritten auf Kosten der Gesellschaft beauftragen, die Geschäftsbücher der Gesellschaft einzusehen und Bericht zu erstatten.

(5) Die Mitglieder des Beirates nehmen an den Gesellschafterversammlungen teil. Auf Verlangen des Beirates nimmt mindestens einer der geschäftsführenden Gesellschafter oder ein von diesen zu benennender Vertreter an den Beiratssitzungen teil.

(6) Der Beirat ist kein Organ im Sinn des Aktienrechts. Seine Mitglieder haften nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit; es sei denn, es liegt eine Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit vor. Schadensersatzansprüche der Gesellschafter oder der Gesellschaft verjähren drei Jahre nach Entstehung. Die Haftung eines Beiratsmitglieds ist ausgeschlossen, soweit es überstimmt worden ist. Der Beirat ist außerhalb der Gesellschaft über seine Tätigkeit zur Verschwiegenheit verpflichtet.

(7) Über die vom Beirat gefassten Beschlüsse sind Niederschriften anzufertigen, die von dem Beiratsvorsitzenden zu unterzeichnen sind.

(8) Der Beirat erhält neben der Erstattung seiner Auslagen eine Vergütung, die von der Gesellschafterversammlung zu beschließen ist.

V. Gesellschafterversammlung, Gesellschafterbeschlüsse, Niederschriften

§ 13 Gesellschafterversammlung

(1) Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet jährlich innerhalb einer Frist von fünf Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres statt. Statt der Durchführung einer Gesellschafterversammlung können die geschäftsführenden Gesellschafter eine Abstimmung im schriftlichen Umlaufverfahren durchführen lassen.

(2) Außerordentliche Gesellschafterversammlungen finden auf Antrag eines Gesellschafters statt. Erfolgt in einem solchen Fall die Einberufung nicht innerhalb von 14 Tagen, ist der Antragsteller berechtigt, die Versammlung wirksam einzuberufen.

Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung kann auch im Rahmen einer schriftlichen Abstimmung durchgeführt werden.

(3) Ort der Versammlung ist der Sitz der Gesellschaft, soweit die Gesellschafter nicht etwas anderes beschließen.

(4) Die Einberufung einer Gesellschafterversammlung erfolgt schriftlich an die der Gesellschaft zuletzt benannte Anschrift der Gesellschafter durch die geschäftsführenden Gesellschafter unter Wahrung einer Frist von mindestens vier Wochen. Bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen kann die Einberufungsfrist auf bis zu zehn Tage verkürzt werden. Wird für die außerordentliche Gesellschafterversammlung das schriftliche Abstimmungsverfahren gewählt, kann der Zeitraum für eine gültige Stimmabgabe ebenfalls auf bis zu zehn Tage verkürzt werden. Bei der Berechnung der Fristen werden der Tag der Absendung und der Tag der Versammlung mitgezählt. Bei der Einberufung ist die Tagesordnung bekannt zu geben.

(5) Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt der Komplementär (Versammlungsleiter).

(6) Jeder Gesellschafter kann sich in der Gesellschafterversammlung durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Dritten vertreten lassen.

§ 14 Gegenstand der Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung ist insbesondere für folgende Beschlussfassungen zuständig:

a) Zustimmungsbedürftige Rechtsgeschäfte gemäß § 11;
b) Feststellung des Jahresabschlusses;
c) Festlegung der Ausschüttungen;
d) Wahl des Abschlussprüfers;
e) Entlastung der geschäftsführenden Gesellschafter;
f) Berufung eines neuen Komplementärs bzw. eines neuen geschäftsführenden Kommanditisten im Fall der Kündigung gemäß § 22 und des Ausschlusses gemäß § 23 (1);
g) Wahl, Entlastung und Vergütung des Beirats;
h) Änderung des Gesellschaftsvertrages;
i) Auflösung der Gesellschaft.

§ 15 Beschlussfassung

(1) Die Gesellschafter beschließen über die in diesem Vertrag und im Gesetz vorgesehenen Fälle. Die Beschlüsse können in Gesellschafterversammlungen oder im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens gefasst werden.

(2) Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn sämtliche Gesellschafter ordnungsgemäß geladen und einer der geschäftsführenden Gesellschafter anwesend oder vertreten sind.

(3) Beschlüsse der Gesellschafterversammlung bedürfen grundsätzlich der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit nicht in diesem Vertrag oder durch Gesetz etwas anderes bestimmt ist. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmabgaben gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Gesellschafter können auch in der Form an der Abstimmung in einer Gesellschafterversammlung teilnehmen, dass sie die Stimmzettel, die ihnen mit der Einberufung der Gesellschafterversammlung zugesandt worden sind, ausgefüllt und unterzeichnet einem der geschäftsführenden Gesellschafter bis zum Beginn der Gesellschafterversammlung zusenden.

(4) Beschlüsse zu § 14 h) und i) sowie nach § 14 a) in Verbindung mit § 11 b) bedürfen einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung der geschäftsführenden Gesellschafter, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden kann.

(5) Eine Nachschusspflicht kann nur mit den Stimmen aller Gesellschafter beschlossen werden.

(6) Ein Gesellschafter kann für seinen Kapitalanteil sein Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Die Gesellschaft kann ihr Stimmrecht in einer anderen Gesellschaft nur einheitlich ausüben.

(7) Das Stimmrecht der Kommanditisten richtet sich nach dem Kapitalkonto I in der Weise, dass auf je 100 EUR Kapitalanteil eine Stimme entfällt. Der Komplementär hat 751 Stimmen.

(8) Bei schriftlichen Abstimmungen haben die geschäftsführenden Gesellschafter den Abstimmungsgegenstand mit einer begründeten Stellungnahme bekannt zu geben. Die Stimmabgabe der Gesellschafter muss innerhalb der festgelegten Abstimmungsfrist von mindestens vier Wochen nach Absendung der Abstimmungsaufforderung bei der Gesellschaft eingehen. Die Auszählung der Stimmen erfolgt durch die Gesellschaft. Sofern nichts anderes bestimmt ist, wird ein im schriftlichen Verfahren gefasster Beschluss am Beginn des ersten Tages wirksam, der auf den Ablauf der Abstimmungsfrist folgt.

(9) Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Absendung der Niederschrift gemäß § 16 (1) bzw. der schriftlichen Mitteilung gemäß § 16 (2) durch eine gegen die Gesellschaft zu richtende Klage geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

§ 16 Niederschriften der Gesellschafterbeschlüsse

(1) Über die in der Gesellschafterversammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift anzufertigen, die von dem Versammlungsleiter zu unterzeichnen und den Gesellschaftern zu übersenden ist.

(2) Über das Ergebnis der schriftlichen Abstimmung nach § 15 (8) sind die Gesellschafter schriftlich zu unterrichten.

(3) Beanstandungen der Richtigkeit und Vollständigkeit der Niederschrift nach (1) oder der schriftlichen Mitteilung nach (2) sind innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Absendung schriftlich unter Angabe von Gründen gegenüber einem der geschäftsführenden Gesellschafter zu erklären. § 15 (9) bleibt unberührt.

VI. Jahresabschluss, Ergebnisbeteiligung, Entnahmen, Vergütungen

§ 17 Geschäftsjahr, Jahresabschluss, Steuerveranlagungen, Sonderwerbungskosten

(1) Das Geschäftsjahr beginnt am 01.06. eines Jahres und endet am 31.05. des Folgejahres.

(2) Die geschäftsführenden Gesellschafter haben in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres für das vorangegangene Geschäftsjahr unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung sowie der gesetzlichen Vorschriften die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft sowie die für die Zwecke der Besteuerung maßgebliche Einnahmen-/ Überschussrechnung aufzustellen.

(3) Buchführung und Jahresabschluss sowie die Einnahmen-/Überschussrechnung müssen von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft werden.

(4) Der geprüfte Jahresabschluss sowie die Einnahmen-/ Überschussrechnung sind mit entsprechenden Erläuterungen allen Gesellschaftern mit der Einladung zur ordentlichen Gesellschafterversammlung zuzusenden.

§ 18 Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen

(1) Die Gesellschafter sind im Verhältnis ihrer Kapitalanteile gemäß Kapitalkonto I am Vermögen und am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt.

(2) Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kapitalanteile übersteigen.

(3) Soweit die geschäftsführenden Gesellschafter der Gesellschaft Leistungen aufgrund gesellschaftsvertraglicher Vereinbarung erbringen, sind sie – auch in Verlustjahren – berechtigt, die gesellschaftsvertraglich geregelten Vergütungen zu entnehmen. Diese Vergütungen gelten im Verhältnis zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern als Aufwand der Gesellschaft.

§ 19 Ausschüttungen

(1) Der Komplementär ist in Abstimmung mit dem geschäftsführenden Kommanditisten berechtigt, Entnahmen als Vorabausschüttung für das vergangene Geschäftsjahr unter Verrechnung mit offenen Beträgen aus dem Verrechnungskonto auch vor einem Beschluss der Gesellschafterversammlung auszuschütten.

(2) Soweit die geschäftsführenden Gesellschafter gemäß § 20 Anspruch auf einen Vorabgewinn haben, sind sie berechtigt, diesen unbeschadet der Regelungen in (1) und (2) während des laufenden Geschäftsjahres zu entnehmen.

(3) Entnahmen (Ausschüttungen) erfolgen auch dann, wenn der Kapitalanteil durch Verluste gemindert ist.

(4) Soweit Gesellschafter der Gesellschaft während eines Geschäftsjahres beitreten bzw. ausscheiden, erhalten sie die Entnahmen (Ausschüttungen) zeitanteilig.

§ 20 Vergütung der geschäftsführenden Gesellschafter

(1) Der Komplementär erhält für die Übernahme des Haftungsrisikos – auch in Verlustjahren – einen Vorabgewinn in Höhe von jährlich 5.000 EUR. Scheidet der Komplementär unterjährig aus, erhält er diesen Vorabgewinn zeitanteilig.

(2) Der geschäftsführende Kommanditist erhält für die Wahrnehmung der Aufgaben gemäß § 8 (3) eine jährliche Vergütung in Höhe von 10.000 EUR. Scheidet der geschäftsführende Kommanditist aus, erhält er diese Vergütung zeitanteilig.

(3) Die Ansprüche nach (1) und (2) erhöhen sich um eine etwaig anfallende Umsatzsteuer. Die Vergütungsansprüche unterliegen der regelmäßigen Verjährung gemäß § 195 BGB.

(4) Der Vorabgewinn nach vorstehendem (1) sowie die Vergütungen nach (2) sind spätestens am Ende des Geschäftsjahres fällig. Die geschäftsführenden Gesellschafter sind berechtigt, angemessene Abschlagszahlungen zu entnehmen.

VII. Verfügungen

§ 21 Rechtsgeschäftliche Verfügungen über Kapitalanteile

(1) Jeder Kommanditist hat zur Handelsregisteranmeldung die nach § 4 (5) vorgesehene Handelsregistervollmacht zu erteilen.

(2) Bei jedem Übergang der Gesellschafterstellung, ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, werden alle Konten gemäß § 5 unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich.

VIII. Dauer der Gesellschaft, Kündigung, Ausschluss von Gesellschaftern

§ 22 Dauer der Gesellschaft, Kündigung

(1) Die Gesellschaft wird für unbestimmte Zeit eingegangen. Eine Kündigung ist nur aus wichtigem Grund und nur schriftlich gegenüber einem der geschäftsführenden Gesellschafter mit einer Frist von 12 Monaten möglich.

Sind nur jeweils ein persönlich haftender Gesellschafter und ein geschäftsführender Kommanditist vorhanden, scheiden diese bzw. einer davon erst aus, wenn ein neuer persönlich haftender Gesellschafter bzw. geschäftsführender Kommanditist in die Gesellschaft aufgenommen und gemäß § 14 f) gewählt wurde. Im Falle der Kündigung aus wichtigem Grund, scheidet der kündigende Gesellschafter spätestens sechs Monate nach Zugang des Kündigungsschreibens bei der Gesellschaft aus. Das Vorschlagsrecht zur Wahl des Komplementärs bzw. des geschäftsführenden Kommanditisten haben der nicht ausscheidende geschäftsführende Gesellschafter bzw., wenn alle geschäftsführenden Gesellschafter ausscheiden, zusätzlich der Beirat.

(2) Eine Kündigung aus wichtigem Grund hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern nur das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge.

§ 23 Ausschluss eines Gesellschafters

(1) Ein Gesellschafter kann aus wichtigem Grunde aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Die geschäftsführenden Gesellschafter sind dann ermächtigt, den Gesellschafter ohne Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung im Namen der Gesellschaft auszuschließen.

(2) Der persönlich haftende Gesellschafter scheidet ohne Abfindung mit Wirkung zu Beginn des Tages aus der Gesellschaft aus, an dem für ihn oder für eine andere Gesellschaft, in der er die Stellung eines persönlich haftenden Gesellschafters inne hat, Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt wird. Mit Ausscheiden des persönlich haftenden Gesellschafters tritt eine von dem ausscheidenden persönlich haftenden Gesellschafter zu bestimmende Gesellschaft auf Basis des jeweils geltenden Gesellschaftsvertrages als persönlich haftender Gesellschafter in die Gesellschaft ein.

(3) Sind nur jeweils ein persönlich haftender Gesellschafter und ein geschäftsführender Kommanditist vorhanden, scheiden diese bzw. einer davon erst aus, wenn ein neuer persönlich haftender Gesellschafter bzw. geschäftsführender Kommanditist in die Gesellschaft aufgenommen und gemäß § 14 f) gewählt wurde. Das Vorschlagsrecht zur Wahl des Komplementärs bzw. des geschäftsführenden Kommanditisten haben der nicht ausscheidende geschäftsführende Gesellschafter bzw., wenn alle geschäftsführenden Gesellschafter ausscheiden, zusätzlich der Beirat. Absatz 2 bleibt unberührt.

(4) Durch seinen Ausschluss entstehende Kosten trägt der Gesellschafter.

IX. Ausscheiden von Gesellschaftern

§ 24 Ausscheiden von Gesellschaftern

(1) Ein Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus, wenn

a) er das Gesellschaftsverhältnis wirksam gekündigt hat;
b) ihm das Gesellschaftsverhältnis aus wichtigem Grund gekündigt worden ist;
c) er aus der Gesellschaft ausgeschlossen worden ist - und zwar jeweils mit Wirksamwerden der Kündigungs- bzw. Rücktritts- oder Ausschlusserklärung;
d) über sein Vermögen oder seinen Nachlass das Insolvenzverfahren oder ein entsprechendes Verfahren nach ausländischem Recht eröffnet, die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt oder sein Kapitalanteil von einem Gläubiger gepfändet und die Vollstreckungsmaßnahmen nicht innerhalb von sechs Monaten aufgehoben wurden und der Komplementär ihm aus den vorgenannten Gründen gekündigt hat. Er wird hierzu von den Gesellschaftern unwiderruflich ermächtigt. § 23 (2) bleibt unberührt.

Das Ausscheiden erfolgt jeweils mit Wirksamwerden der Kündigungs- bzw. Ausschlusserklärung.

Bei Ausscheiden eines oder beider geschäftsführenden Gesellschafter gilt mit Ausnahme von § 23 (2) die Regelung von § 22 (1) Satz 3 bis 5 bzw. § 23 (3).

(2) Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern mit der bisherigen Firma fortgeführt.

X. Abfindung, Liquidation

§ 25 Auseinandersetzungsguthaben

(1) Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, hat er Anspruch auf ein Auseinandersetzungsguthaben. Für die Ermittlung

des Guthabens ist der Jahresabschluss des laufenden Geschäftsjahres unter Berücksichtigung offener Beträge aus dem Verrechnungskonto maßgebend. Die auf dem Verrechnungskonto verbuchten Beträge werden mit dem Auseinandersetzungsguthaben verrechnet.

(2) Scheidet ein Gesellschafter gemäß § 24 (1) b) und c) aus der Gesellschaft aus, bestimmt sich das Auseinandersetzungsguthaben nach dem um einen Abschlag in Höhe von 20 % verminderten Verkehrswert des Kapitalanteils.

(3) In allen anderen Fällen des Ausscheidens eines Gesellschafters richtet sich das Auseinandersetzungsguthaben nach dem vollen Verkehrswert des Kapitalanteils.

(4) Ein ideeller Geschäftswert (Firmenwert) bleibt in jedem Fall außer Ansatz.

(5) Das Auseinandersetzungsguthaben ist von den geschäftsführenden Gesellschaftern nach billigem Ermessen verbindlich festzustellen.

(6) Das Auseinandersetzungsguthaben wird sechs Monate nach seiner verbindlichen Feststellung und abhängig von der Liquiditätslage der Gesellschaft fällig. Die Auszahlung ist solange und soweit ausgeschlossen, wie sie einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft herbeiführen würde. Soweit es die Liquiditätslage der Gesellschaft ermöglicht, werden vorab Auszahlungen unter Anrechnung auf das verbindlich festgestellte Auseinandersetzungsguthaben erfolgen. Die Gesellschaft ist berechtigt, den Restbetrag des Auseinandersetzungsguthabens entsprechend der Liquiditätslage der Gesellschaft bei Aufrechterhaltung der regulären Entnahmen (Ausschüttungen) an die restlichen Gesellschafter vorzunehmen. In diesem Fall ist der jeweils rückständige Rest mit dem Prozentsatz zu vergüten, der sich bei den Ausschüttungen bezogen auf das übrige Gesellschaftskapital ergibt. Erfolgt eine Veräußerung einer Immobilie, eine Liquidation oder Kündigung einer der Beteiligungen an geschlossenen Fonds während der Laufzeit der Auszahlung eines Auseinandersetzungsguthabens, ist die Gesellschaft berechtigt, die noch ausstehenden Zahlungsraten anzupassen und das noch offene Auseinandersetzungsguthaben zu mindern, wenn der tatsächlich erzielte Verkaufspreis für die jeweilige Immobilie bzw. Beteiligung an einem geschlossenen Fonds von dem Wert zum Nachteil der Gesellschaft abweicht, der als Verkehrswert der Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens zugrunde gelegt wurde. Eine Erhöhung des Auseinandersetzungsguthabens erfolgt dagegen nicht.

(7) Ausscheidende Gesellschafter können keine Sicherstellung ihres Auseinandersetzungsguthabens verlangen. Sie haben keinen Anspruch auf Freistellung von Gesellschaftsverbindlichkeiten oder auf Sicherheitsleistungen wegen künftiger Inanspruchnahme durch Gesellschaftsgläubiger. Der Komplementär kann als höchstpersönliches gesellschafterliches Sonderrecht bei seinem Ausscheiden Freistellung von der Forthaftung für Gesellschaftsverbindlichkeiten verlangen.

§ 26 Auflösung der Gesellschaft

(1) Die Gesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss zum Ende eines Geschäftsjahres aufgelöst werden, frühestens jedoch nach Rückzahlung sämtlicher von der Gesellschaft aufgenommenen Darlehen und vergleichbarer Fremdkapitalprodukte.

Im Falle einer Auflösung ist die Gesellschaft durch die geschäftsführenden Gesellschafter abzuwickeln und das Gesellschaftsvermögen zu verwerten. Die geschäftsführenden Gesellschafter erhalten für diese Tätigkeit eine Vergütung in Höhe von bis zu 2,5 Mio. EUR, allerdings erst, nachdem sämtliche Verbindlichkeiten der Gesellschaft, einschließlich der Ansprüche aus nachrangigen Darlehen und vergleichbaren Fremdkapitalprodukten beglichen sind.

(2) Der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wird dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Drittgläubigern und danach solche gegenüber Gesellschaftern auszugleichen. Ein verbleibender Verwertungserlös wird an die Gesellschafter im Verhältnis ihres Kapitalanteils am Gesellschaftsvermögen ausgezahlt.

Eine Haftung des Komplementärs für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist in diesem Fall ausgeschlossen.

XI. Schlussbestimmungen

§ 27 Schriftform

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit sie nicht durch Gesellschafterbeschluss nach den Bestimmungen dieses Vertrages getroffen werden. Genügen sie dieser Form nicht, so sind sie nichtig. Dies gilt auch für diese Klausel selbst.

§ 28 Salvatorische Klausel, Erfüllungsort, Gerichtsstand, Rechtsform

(1) Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sind oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen soll eine andere Regelung gelten, die dem angestrebten wirtschaftlichen und rechtlichen Zweck möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt bei etwaigen Lücken dieses Vertrages.

(2) Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Die Änderung dieser Klausel des Schriftformerfordernisses bedarf ebenfalls der schriftlichen Form. Kein Gesellschafter kann sich auf eine von diesem Vertrag abweichende tatsächliche Übung berufen, solange die Abweichung nicht schriftlich festgelegt ist.

(3) Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt die Gesellschaft.

(4) Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist St. Leon-Rot. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, Mannheim. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

St. Leon-Rot, den 21.09.2024

SFO Komplementär GmbH
(Komplementär)

(Ekaterina Seppelfricke) (Pascal Seppelfricke)

SFO Geschäftsbesorgungs GmbH
(geschäftsführender Kommanditist)

(Ekaterina Seppelfricke) (Pascal Seppelfricke)