

Atypisch stiller Gesellschaftsvertrag mit qualifizierter Rangrücktrittsabrede ¶

Zwischen

(Anleger)

und

der AVCM Capricorn Real Estate GmbH & Co KGaA, vertreten durch die AVCM Capricorn Group GmbH, diese vertreten durch ihren Geschäftsführer Michael Todor Trifonoff, Hauptstr. 59 in D-67685 Weilerbach.

(Gesellschaft)

Präambel

1. Die Gesellschaft **AVCM Capricorn Real Estate GmbH & Co KGaA** (nachfolgend „Gesellschaft“ genannt) begibt max. 20 atypisch stille Gesellschaftsanteile mit qualifiziertem Rangrücktritt (nachfolgend „Gesellschaftsanteile“ genannt) zur (teilweisen) Finanzierung ihrer Geschäftstätigkeit und nimmt dementsprechend mit diesem Angebot max. 20 atypisch stille Beteiligte (nachfolgend „Anleger“ genannt) unabhängig von der einzelnen Beteiligungshöhe auf. Es handelt sich hierbei um ein prospektfreies Angebot gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 a VermAnlG (Vermögensanlagengesetz). Ein Verkaufsprospekt wurde deshalb weder erstellt noch von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gebilligt.
2. Die Gesellschaft gewährt dem oben genannten Anleger gegen die Einzahlung von atypisch stillem Beteiligungskapital in Höhe von Euro _____ (in Worten: Euro _____) einen atypisch stillen Gesellschaftsanteil an dem Unternehmen Gesellschaft, bei einem geplanten Gesamtvolumen von maximal insgesamt Euro 999.999,00 zu den nachfolgenden Bedingungen:

§ 1 Begründung der atypisch stillen Gesellschaft, Status, Verwaltung

1. Die Gesellschaft unter der Firma AVCM Capricorn Real Estate GmbH & Co KGaA mit Sitz in Weilerbach ist Trägerin des von der Gesellschaft betriebenen Unternehmens und in das Handelsregister Kaiserslautern des Amtsgerichts Kaiserslautern unter der Nummer HR 32517 eingetragen.
2. Der satzungsmäßige Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Veräußerung von bebautem und unbebautem Grundbesitz, von grundstücksgleichen Rechten und von Wohn- und Teileigentum.
3. An diesem als Handelsgewerbe betriebenen Unternehmen beteiligt sich der Anleger als atypisch stiller Gesellschafter entsprechend dem Beitrittsantrag (Zeichnungsschein) und den folgenden Bestimmungen mit der vereinbarten Einlage. Die Unternehmensträgerin (Gesellschaft) und der atypisch stille Gesellschafter (Anleger) verpflichten sich, den in § 1 Abs. 2 genannten Gesellschaftszweck zu fördern.

§ 2 Erwerb von atypisch stillen Beteiligungsrechten, Agio, Zahlung des Beteiligungskapitals

1. Atypisch stille Beteiligungsrechte werden durch Zeichnung und Annahme der Zeichnung durch die Geschäftsführung der Gesellschaft erworben. Mit der Annahme kommt zwischen

dem Zeichner und der Gesellschaft ein atypisch stiller Gesellschaftsvertrag, zu den hier und im Zeichnungsschein festgelegten Bedingungen, zu Stande.

2. Der Nennbetrag der atypisch stillen Beteiligungsrechte entspricht dem jeweils gewählten Anlagebetrag. Der Mindestanlagebetrag beträgt 50.000,00 EUR. Sämtliche höheren Zeichnungsbeträge müssen ohne Rest durch 1000 teilbar sein.
3. Die Gesellschaft ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, eine Bearbeitungsgebühr (Agio) i.H.v. 5 % bezogen auf den Beteiligungsbetrag zu erheben. Das Agio wird zum Zwecke der anteiligen Deckung der Verwaltungskosten verwendet. Es wird von der Gesellschaft erfolgswirksam vereinbart und dem Darlehensgeber im Rahmen der Rückzahlung des Beteiligungsbetrages nicht wiedererstattet. Das Agio ist nicht gewinnberechtigt.
4. Die Wirksamkeit des atypisch stillen Beteiligungsvertrages tritt nur dann ein, wenn:
 - a. die Frist für die Ausübung des Rechts des Anlegers auf Widerruf abgelaufen ist und
 - b. der Anleger den im Zeichnungsschein vereinbarten Beteiligungsbetrag vollständig auf das Zeichnungskonto der Gesellschaft zur unbedingten Gutschrift und freien Verfügbarkeit der Gesellschaft überwiesen hat.
5. Der Eintritt der Wirksamkeit dieses atypisch stillen Beteiligungsvertrages mit dem Zahlungseingang wird dem Anleger schriftlich mitgeteilt und bestätigt.
6. Die Gesellschaft hat das Recht, Zeichnungen nach freiem Ermessen zu kürzen, wenn und soweit die Kürzung nicht dazu führt, dass sie Zeichnung je Anleger weniger als 50.000,00 EUR beträgt, oder abzulehnen. Einen Anspruch auf Annahme gibt es nicht.
7. Die Zahlung des Beteiligungsbetrages (einschließlich eines, gegebenenfalls erhobenen Agio i.H.v. 5 % bezogen auf dem Beteiligungsbetrag) an die Gesellschaft erfolgt auf das Konto der Gesellschaft innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der Annahmeerklärung.
8. Der Anleger hat die Einzahlung auf das folgende Konto der Gesellschaft zu tätigen:

Kontoinhaber: AVCM Capricorn Real Estate GmbH & Co KGaA
Bank: Sparkasse Südwestpfalz
IBAN: DE60 5425 0010 0123 4986 85
9. Die Ausgabe der atypisch stillen Beteiligungsrechte erfolgt zu 100 % des Anlagebetrags der gezeichneten stillen Beteiligungsrechte ohne Berücksichtigung eines etwaig erhobenen Agios.
10. Über die Verpflichtung zur Leistung des in dem Zeichnungsschein vereinbarten Beteiligungskapitals hinaus übernehmen die Anleger keine weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen, mit Ausnahme eigener Aufwendungen für Kommunikations- und Portokosten sowie etwaige, individuell veranlasste Bankgebühren bzw. Transaktionskosten.
Eine Pflicht des Anlegers zur Zahlung von Nachschüssen besteht nicht.
11. Das Beteiligungskapital gilt am Tag der unwiderruflichen Gutschrift des Beteiligungskapitals auf dem Konto der Gesellschaft als gewährt (Gewährungszeitpunkt).

§ 3 Beteiligungsregister

1. Die Gesellschaft ist verpflichtet, ein Beteiligungsregister zu führen, in dem sämtliche atypisch stillen Beteiligten mit dem Gesamtbetrag des von ihnen gezeichneten atypisch stillen Beteiligungskapitals, aktueller Einzahlungsstand des Beteiligungskapitals, vollständigem

Namen, Anschrift, E-Mail-Adresse (soweit vorhanden), jeweils aktueller Bankverbindung, Familienstand, Wohnsitzfinanzamt, Steuernummer, Steuer-ID und Angabe zur Kirchensteuerpflicht (nachfolgend als „Stammdaten“ bezeichnet), sowie dem gezeichneten und valuierten Beteiligungsbetrag, Gewährungszeitpunkt, Gewinnbeteiligung und Gewinnausschüttungen verzeichnet sind. Die Gesellschaft behält sich ausdrücklich das Recht vor, nötigenfalls weitere Daten, soweit dies für die Verwaltung der atypisch stillen Beteiligungen erforderlich sind, zu erheben.

2. Jeder Anleger wird nach Eingang der Zeichnungssumme in das Beteiligungsregister eingetragen und erhält eine Bestätigung über den Eingang der Zeichnungssumme und einen Auszug aus dem Beteiligungsregister. Die atypisch stillen Beteiligungsrechte lauten auf den Namen des Inhabers der Beteiligungsrechte (Anleger).
3. Die Anleger sind verpflichtet, der Gesellschaft Änderungen ihrer Stammdaten unverzüglich mitzuteilen.
4. Die Verwaltung der atypisch stillen Beteiligungen erfolgt durch die Gesellschaft oder durch einen von ihr beauftragten Dritten. Der atypisch stille Gesellschafter ist verpflichtet, Änderungen der Anschrift, des Namens, der Bankverbindung sowie anderer für die Verwaltung der Beteiligungen erforderlicher Daten der Gesellschaft oder dem von ihr beauftragten Dritten unverzüglich anzuzeigen.
5. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zahlungen mit befreiender Wirkung an die im Beteiligungsregister eingetragenen Inhaber sowie an die dort jeweils hinterlegte Bankverbindung der atypisch stillen Beteiligungsrechte zu leisten.

§ 4 Rechte des atypisch stillen Gesellschafters

1. Die atypisch stillen Gesellschaftsanteile sind untereinander gleichberechtigt und gleichrangig.
2. Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft stehen alleine dem Geschäftsführer der Gesellschaft zu.
3. Folgende Maßnahmen darf die Gesellschaft nur mit Zustimmung des atypisch stillen Gesellschafters treffen:
 - a. Änderung des Gesellschaftszweckes und/oder Änderung der Rechtsform der Gesellschaft;
 - b. Veräußerung oder Verpachtung des Unternehmens;
 - c. vollständige oder teilweise Einstellung des Geschäftsbetriebs.
4. Die atypisch stillen Beteiligungen gewähren keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der Gesellschaft. Die atypisch stillen Beteiligungsrechte gewähren ausschließlich Gewinnrechte.
5. Dem atypisch stillen Gesellschafter stehen die Informations- und Kontrollrechte gemäß § 233 HGB und gemäß § 716 BGB zu. Der atypisch stille Gesellschafter ist berechtigt, auf eigene Kosten die Informations- und Kontrollrechte durch einen Wirtschaftsprüfer wahrnehmen zu lassen.
6. Dies gilt auch nach der Beendigung der Gesellschaft in dem zur Überprüfung des Auseinandersetzungsguthabens (§ 10 dieses Vertrages) erforderlichen Umfang. Dem Anleger ist der handelsrechtliche Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht von der Gesellschaft auszuhändigen. Darüber hinaus erhält der Anleger einen Halbjahresbericht zur Geschäftslage

des Unternehmens. Ferner sind dem Anleger die Bestätigungs- und Prüfungsvermerke des/der Wirtschaftsprüfer(s) über die Ergebnisse der Prüfung der Jahresabschlüsse zu übermitteln.

§ 5 Qualifizierter Nachrang und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

1. Bedeutung des qualifizierten Nachrangs

Zwischen der Gesellschaft und dem Anleger wird ausdrücklich hinsichtlich sämtlicher Forderungen des Anlegers aus dem atypisch stillen Beteiligungsvertrag vereinbart, dass diese Ansprüche innerhalb und außerhalb eines eröffneten Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft dem qualifizierten Nachrang (qualifizierter Rangrücktritt) unterliegen. Der Anleger geht mithin mit seiner Geldhingabe ein unternehmerisches Geschäftsrisiko über das ohnehin bestehende allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinaus ein. Zur Vermeidung einer etwaigen Überschuldung tritt der Anleger hierdurch mit seinen Forderungen aus dem atypisch stillen Beteiligungsvertrag gegen die Gesellschaft in voller Höhe im Range gegenüber allen derzeitigen und künftigen Forderungen nebst Zinsen sämtlicher nicht nachrangiger Gläubiger der Gesellschaft zurück.

2. Qualifizierter Nachrang in der Insolvenz über das Vermögen der Gesellschaft und der Liquidation der Gesellschaft

Die Forderungen des Anlegers werden entsprechend § 39 Abs. 2 InsO (Insolvenzordnung) im Insolvenzverfahren über das Vermögen der Gesellschaft sowie in der Liquidation der Gesellschaft erst nach den Forderungen der nachrangigen Insolvenzgläubiger im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO berücksichtigt, soweit die anderen Gläubiger nicht ebenfalls den Nachrang ihrer Forderungen vereinbart haben. Mit ebenfalls zurückgetretenen Gläubigern besteht Gleichrang, soweit nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen solche anderen nachrangigen Verbindlichkeiten im Rang besserstellen. Die Bedienung solchermaßen im Rang zurückgetretenen Forderungen kann der Anleger außerhalb eines Insolvenzverfahrens sowie im Falle der Liquidation der Gesellschaft nur verlangen, soweit der Gesellschaft die Leistung aus künftigen Bilanzgewinnen, aus weiterem, alle anderen Schulden der Gesellschaft übersteigenden freien Vermögen oder einem etwaigen Liquidationsüberschuss möglich ist.

3. Qualifizierter Nachrang als vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

(1) Die Vereinbarung eines qualifizierten Nachrangs zwischen Gesellschaft und Anleger kann auch außerhalb eines eröffneten Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft zu einer Durchsetzungssperre bezüglich der Ansprüche des Anlegers gegenüber der Gesellschaft von unbegrenzter zeitlicher Dauer führen. Die Bedienung der solchermaßen im Rang zurückgetretenen Forderungen kann der Anleger außerhalb eines Insolvenzverfahrens der Gesellschaft nur verlangen, soweit der Gesellschaft die Leistung aus künftigen Bilanzgewinnen, aus weiterem, alle anderen Schulden der Gesellschaft übersteigenden freien Vermögen oder einem etwaigen Liquidationsüberschuss möglich ist.

(2) Der Anleger verpflichtet sich, seine qualifiziert nachrangigen Forderungen gegenüber der Gesellschaft solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Befriedigung dieser Forderungen zu einer Überschuldung der Gesellschaft im Sinne des § 19 Abs.1 InsO führen würde (§ 19 Abs. 1 und 2 InsO: Bei einer juristischen Person ist die Überschuldung Eröffnungsgrund für das Insolvenzverfahren. Überschuldung liegt vor, wenn das Vermögen des Schuldners die bestehenden Verbindlichkeiten nicht mehr deckt, es sei denn, die Fortführung des Unternehmens ist nach den Umständen überwiegend wahrscheinlich).

(3) Dies gilt auch, solange und soweit die teilweise oder vollständige Befriedigung dieser Forderungen zu einer Zahlungsunfähigkeit der Gesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 1 InsO führen würde (§ 17 Abs. 1 und 2 InsO: Allgemeiner Eröffnungsgrund ist die Zahlungsunfähigkeit. Der Schuldner ist zahlungsunfähig, wenn er nicht in der Lage ist, die fälligen Zahlungspflichten zu erfüllen. Zahlungsunfähigkeit ist in der Regel anzunehmen, wenn der Schuldner seine Zahlungen eingestellt hat.)

(4) Weiter gilt dies auch für den Fall der drohenden Zahlungsunfähigkeit der Gesellschaft gemäß § 18 Abs. 1 InsO (§ 18 Abs. 1 und 2 InsO: Beantragt der Schuldner die Eröffnung des Insolvenzverfahrens, so ist auch die drohende Zahlungsunfähigkeit Eröffnungsgrund. Der Schuldner droht zahlungsunfähig zu werden, wenn er voraussichtlich nicht in der Lage sein wird, die bestehenden Zahlungspflichten im Zeitpunkt der Fälligkeit zu erfüllen.)

4. Soweit hiernach Zahlungen auf die atypisch stille Beteiligung nur teilweise erfolgen dürfen, wird der am jeweiligen Fälligkeitstag zur Zahlung verfügbare Betrag auf die dann fälligen Beträge im Verhältnis der dann ausstehenden Beträge verteilt. Fallen die vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperren gemäß § 3 Nr. 3 (2) bis (4) nachträglich wieder weg, ist die Gesellschaft verpflichtet, ausstehende Zahlungen nachzuholen. Bleiben die vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperren bestehen, führt dies dazu, dass die Ansprüche der Anleger dauerhaft ausgeschlossen sind.
5. Die Anleger sind nicht berechtigt, Forderungen aus der atypisch stillen Beteiligung gegen etwaige Forderungen der Gesellschaft gegen sie aufzurechnen.
6. Erhalten die Anleger trotz Eintritts der qualifizierten Nachrangigkeit, auch im Wege der Aufrechnung, Zahlungen auf Forderungen aus den atypisch stillen Beteiligungsrechten, haben sie diese ungeachtet anderer Vereinbarungen mit der Gesellschaft zurückzugewähren.
7. Die atypisch stille Beteiligung unterliegt dem Totalverlustrisiko, eine Einlagensicherung oder anderweitige Besicherung besteht nicht.

§ 6 Gewinn- und Verlustbeteiligung, Ausschüttungen

1. Der atypisch stille Gesellschafter ist am Gewinn und Verlust des Unternehmens beteiligt. Für die Ergebnisbeteiligung des atypisch stillen Gesellschafters ist die Steuerbilanz maßgeblich. Der Steuerbilanzgewinn oder -verlust ist das in der Steuerbilanz ausgewiesene Ergebnis vor Abzug der Körperschaftsteuer.
2. An etwaigen Verlusten nimmt der atypisch stille Gesellschafter nur bis zur Höhe seiner Einlage teil.
3. Die Gesellschaft wird nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres den Jahresabschluss und die Steuerbilanz innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Frist und nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften aufstellen.
4. Die eingezahlten atypisch stillen Beteiligungsrechte werden vorbehaltlich des Absatz 2 jährlich i.H.v. 2,0 % des jeweils einbezahlten und nicht zurückbezahlten Beteiligungsbetrags, vorbehaltlich des qualifizierten Nachrangs, bedient (Grunddividende).

Darüber hinaus sind die atypisch stillen Beteiligungsrechte ebenfalls vorbehaltlich des qualifizierten Nachrangs bezogen auf die erhaltenen Anteile (siehe Erläuterungen in der Anlage I) quotale an dem auszuschüttenden Jahresergebnisses (Jahresüberschuss) der

Gesellschaft beteiligt (Gewinnbeteiligung).

An der anteiligen, quotalen Gewinnbeteiligung nehmen alle Mezzanine-Kapitalgeber der Gesellschaft (Aktionäre, sowie eventuell vorhandene Vorzugsaktionäre und atypisch stille Gesellschafter) teil. Für die Berechnung des quotalen Gewinns ist das bezifferte Gesamt-Ausgabevolumen des Gesamt-Beteiligungskapitals maßgebend, in Höhe seiner gesamten Stücke/ Anteile.

5. Dem Gesellschafter ist klar, dass er nicht in Höhe seiner nominellen Beteiligung am Gewinn partizipiert, sondern in der Höhe seiner ihm zugewiesenen Anteile. Diese Anteile werden ins Verhältnis gesetzt zu der Gesamtzahl der Anteile. Der Wertfaktor muss zwingend ermittelt werden, damit die Altgesellschafter nicht schlechter gestellt werden, als der neue Gesellschafter. Damit dient der Wertfaktor zum Ausgleich von Schwankungen. Er kann auch niedriger sein, als vorher.
6. Dabei ist zu beachten, damit es zu einer Gleichbehandlung mit anderen Anlagegattungen kommt, wird das investierte Kapital durch einen Faktor geteilt. Durch diese Teilung ergibt sich ein Wert, mit dem der stille Gesellschafter sein Verhältnis zu den anderen Gesellschaftern und Anlagegattungen darstellt. Diesen Wert kann man durchaus auch mit einem Kurswert vergleichen. Hier ist dringend die Anlage I zu beachten, in der anschaulich erklärt wird, wie der stille Gesellschafter am Ertrag des Unternehmens beteiligt wird.
7. Der Wertfaktor wird in Euro vom Emittenten berechnet und bei der Zeichnung berücksichtigt. Dadurch erhält der Investor mitgeteilt, in welchem Umfang er am Ertrag beteiligt ist. Wir nennen diesen Wert „Anteile“.
8. Durch die Grunddividende darf sich kein Jahresfehlbetrag ergeben. Reicht der Jahresüberschuss zur Zahlung nicht oder nicht vollständig aus oder muss er ganz oder teilweise gemäß § 6 (10) dieses Vertrages zur Wiederauffüllung des stillen Beteiligungsrechte-Kapitals bzw. zur vorgeschriebenen satzungsmäßigen oder gesetzlichen Rücklagenzuführung verwendet werden, so vermindert sich der auf die jeweiligen stillen Beteiligungsrechte entfallende Ausschüttungsbetrag entsprechend. Für nicht bediente Grunddividendenansprüche besteht ein Nachzahlungsanspruch aus den Jahresüberschüssen der nachfolgenden Geschäftsjahre. Dieser Anspruch ist auf die Jahresüberschüsse der vier auf die Fälligkeit des Rückzahlungsanspruchs folgenden Geschäftsjahre beschränkt.
9. Die atypisch stillen Beteiligungsrechte sind für das Geschäftsjahr zeitanteilig gewinnberechtigt.
10. Die Ausschüttungen auf die atypisch stillen Beteiligungsrechte für das abgelaufene Geschäftsjahr sind jeweils jährlich am 1. April des folgenden Jahres vorbehaltlich der qualifizierten Nachrangigkeit der atypisch stillen Beteiligung gemäß § 5 fällig. Sofern zu diesem Termin der Jahresabschluss der Gesellschaft für das vorangegangene Geschäftsjahr noch nicht endgültig festgestellt sein sollte, wird die Zahlung am 1. Bankarbeitstag (maßgeblich ist der Sitz der Gesellschaft) nach der endgültigen Feststellung fällig.
11. Zahlstelle ist die Gesellschaft. Die Gesellschaft ist berechtigt, weitere Zahlstellen zu benennen und die Benennung einzelner Zahlstellen zu widerrufen.
12. Weist die Gesellschaft in ihrem Jahresabschluss einen Jahresfehlbetrag aus, so nimmt das atypisch stille Beteiligungskapital zeitanteilig (pro rata temporis) am Verlust der Gesellschaft bis zur vollen Höhe dadurch teil, dass das atypisch stille Beteiligungskapital im Verhältnis zu den nicht besonders gegen Ausschüttung geschützten bilanzierten Eigenkapitalanteilen anteilig und im Verhältnis zu den besonders gegen Ausschüttung geschützten bilanzierten

Eigenkapitalanteilen vorrangig vermindert wird. Die Rückzahlungsansprüche der atypisch stillen Beteiligten reduzieren sich entsprechend.

13. Werden nach einer Teilnahme des atypisch stillen Beteiligungskapitals am Verlust im folgenden Geschäftsjahr während der Laufzeit der stillen Beteiligungsrechte Jahresüberschüsse erzielt, so ist aus diesen – nach der gesetzlich vorgeschriebenen Wiederauffüllung der gesetzlichen Rücklagen bzw. der satzungsmäßigen Rücklagen – das stille Beteiligungskapital bis zum Einlagebetrag wieder zu erhöhen, bevor eine anderweitige Gewinnverwendung (einschließlich einer Ausschüttung gemäß § 5) vorgenommen wird.
14. Der atypisch stille Gesellschafter ist sowohl am Gewinn und am Verlust des Unternehmens beteiligt als auch an den stillen Reserven oder dem Gesellschaftswert des Unternehmens. Die Nominaleinlage (ist gleich Anteile) partizipiert im Beitrittsjahr zeitanteilig ab dem Tag der Einzahlung und in den nachfolgenden Jahren in voller Höhe am Gewinn und am Verlust des gesamten Geschäftsjahres des Unternehmens. Der atypisch stille Gesellschafter wird damit zum Mitunternehmer. Die ausgeschütteten Gewinn- und Verlustanteile werden auf dem Gewinn- und Verlustkonto verbucht.

§ 7 Konten des atypisch stillen Gesellschafters

1. Für den atypisch stillen Gesellschafter wird bei der Gesellschaft ein Kapitalkonto und als Unterkonten ein Einlagekonto, ein Gewinn- und Verlustkonto sowie ein Privatkonto geführt. Das Einlagekonto, das Gewinn- und Verlustkonto sowie das Privatkonto werden jeweils zum 31. Dezember eines Jahres verrechnet und ergeben zusammen das Kapitalkonto des atypisch stillen Gesellschafters. Die Konten des atypisch stillen Gesellschafters sind unverzinslich.
2. Auf dem Einlagekonto wird die Nominaleinlage des atypisch stillen Gesellschafters gebucht.
3. Auf dem Gewinn- und Verlustkonto werden die Gewinnanteile und die Verlustanteile des atypisch stillen Gesellschafters gebucht.
4. Auf dem Privatkonto werden die Entnahmen des atypisch stillen Gesellschafters gebucht.

§ 8 Keine Nachschusspflicht und keine Außenhaftung

1. Eine Verpflichtung des atypisch stillen Gesellschafters zur Leistung von Nachschüssen über die gezeichnete Einlage (= Nominaleinlage, gegebenenfalls zuzüglich Agio) hinaus besteht nicht. Dies gilt auch für den Fall der Auflösung der Gesellschaft und auch dann, wenn das Kapitalkonto des atypisch stillen Gesellschafters durch Entnahmen und/oder Verlustbeteiligung unter den Betrag seiner vereinbarten Einlage gemindert ist oder wird. Es gilt jedoch § 236 Abs. 2 HGB für rückständige Einlagen.
2. Eine Haftung des atypisch stillen Gesellschafters für Geschäftsschulden der Gesellschaft ist ausgeschlossen.

§ 9 Laufzeit

1. Die Laufzeit der atypisch stillen Beteiligung ist unbestimmt.
2. Die Mindestlaufzeit beginnt mit dem individuellen Gewährungszeitpunkt (Tag der unwiderruflichen Gutschrift des Anlagebetrags, gegebenenfalls zuzüglich Agio, auf dem Konto der Gesellschaft) und endet durch Kündigung bzw. Auflösung der Gesellschaft.

§ 10 Rückzahlung und Auseinandersetzung

1. Die Rückzahlung der wirksam gekündigten atypisch stillen Beteiligung erfolgt zum Nominalbetrag abzüglich einer etwaig anteiligen Verlustbeteiligung gemäß § 6 (10) und (11) dieses Vertrages, soweit kein abzugsfähiger Verlustvortrag gemäß § 6 (10) dieses Vertrages vorhanden ist, sowie vorbehaltlich der qualifizierten Nachrangigkeit gemäß § 5 dieses Vertrages.
2. Der atypisch stille Gesellschafter hat bei seinem Ausscheiden oder Auflösung der Gesellschaft Anspruch auf Teilnahme an den Wertsteigerungen im Betriebsvermögen (Auseinandersetzungsguthaben). Das Auseinandersetzungsguthaben errechnet sich aus dem Saldo des Einlagenkontos, des Gewinn- und Verlustkontos sowie des Privatkontos und aus dem Anteil des atypisch stillen Gesellschafters an den Reserven der Gesellschaft jeweils bezogen auf den Tag der Beendigung der atypisch stillen Gesellschaft. Wird die atypisch stille Gesellschaft während eines Geschäftsjahres beendet, so ist der atypisch stille Gesellschafter am laufenden Gewinn zeitanteilig beteiligt. Der anteilige Gewinn oder Verlust wird seinem Auseinandersetzungsguthaben hinzugesetzt oder davon abgezogen.
3. Das Auseinandersetzungsguthaben erhöht sich um die Beteiligung des atypisch stillen Gesellschafters an den stillen Reserven und den Aktiva der Gesellschaft. Die Ermittlung der stillen Reserven erfolgt wie folgt:
 - a. Grundstücke werden entsprechend den Bestimmungen der §§ 145 ff. BewG bewertet;
 - b. Forderungen/Verbindlichkeiten werden mit dem Nennwert bewertet.
 - c. Wertpapiere und Anteile an Personen- oder Kapitalgesellschaften werden nach Maßgabe der steuerlichen Bewertungsvorschriften bewertet.
 - d. Steuerfreie Rücklagen, die während der Dauer der Gesellschaft gebildet wurden, sind aufzulösen.
 - e. Ein etwaiger Firmenwert ist anzusetzen.
 - f. Sonstige Aktiva sind mit dem Teilwert zu bewerten.
4. Sollte hinsichtlich der übrigen zu bewertenden Wirtschaftsgüter, insbesondere über den Firmenwert, keine Einigkeit erzielt werden, so beauftragt die Gesellschaft einen von der am Sitz der Gesellschaft örtlich zuständigen IHK zu benennenden Sachverständigen mit der Wertermittlung. Die Wertermittlung ist für die Parteien bindend. Die Kosten des Sachverständigen hat im Innenverhältnis derjenige zu tragen, dessen Vorstellungen am weitesten entfernt von den Wertermittlungen des Sachverständigen gewesen sind. Der Anteil des ausscheidenden atypisch stillen Gesellschafters an den stillen Reserven entspricht dem Verhältnis, in dem der Wert seiner Einlage zum Gesamtwert des Handelsgewerbes steht. Bei Beendigung einer atypisch stillen Gesellschaft wird der Anspruch des atypisch stillen Gesellschafters auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens ebenso wie ein eventueller Verlustausgleichsanspruch des Geschäftsinhabers erst nach der Auseinandersetzung gemäß § 235 Abs. 1 HGB in Form der Durchführung einer Gesamtabrechnung fällig.

§ 11 Kündigung

1. Eine Kündigung ist frühestens zum Ablauf der Mindestvertragsdauer von 5 vollen Kalenderjahren mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende des 5. vollen Kalenderjahres möglich, nachfolgend jeweils zum Ablauf des folgenden Kalenderjahres.
2. Der atypisch stille Gesellschafter hat die Kündigung schriftlich (Brief, Fax, E-Mail) an die Gesellschaft zu senden.

3. Bei vorzeitiger vertragswidriger Beendigung der atypisch stillen Beteiligung schuldet der Anleger der Gesellschaft neben dem Agio zur Deckung der Emissions-, Vertriebs- und Verwaltungskosten eine Abgangsentschädigung i.H.v. 10 % des gezeichneten Beteiligungsbetrages. Dem Anleger bleibt der Gegenbeweis, dass ein niedrigerer oder kein Schaden entstanden ist, vorbehalten.
4. Die Gesellschaft endet, ohne dass es der Kündigung bedarf, wenn der Gesellschaftszweck erreicht und die Gesellschaft aufgelöst wird.
5. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.
6. Mit Wirksamwerden der (vorzeitigen) Kündigung bzw. Beendigung der atypisch stillen Gesellschaft endet der Anspruch des atypisch stillen Gesellschafters auf Dividendenzahlung und Gewinnbeteiligung.

§ 12 Zahlungen, Steuern

1. Auszahlungen erfolgen vorbehaltlich der qualifizierten Nachrangigkeit gemäß § 5 durch die Gesellschaft oder durch einen von dieser beauftragten Dritten als Zahlstelle.
2. Alle Zahlungen, insbesondere Zahlungen von Dividenden, Gewinnbeteiligung und Rückzahlung des Beteiligungskapitals zum valutierenden Anlagebetrag, erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, soweit die Gesellschaft zum Abzug und/oder zum Einbehalt gesetzlich verpflichtet ist. Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, den Anlegern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.
3. Soweit die Gesellschaft nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zum Einbehalt von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf steuerlichen Verpflichtungen der Anleger.
4. Die atypische stille Gesellschaft wird einkommensteuerrechtlich als Mitunternehmerschaft i. S. v. § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EStG qualifiziert. Die Besteuerung der atypischen stillen Gesellschaft erfolgt daher nach den allgemeinen Vorschriften für gewerbliche Mitunternehmerschaften.
5. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle auf die stillen Beteiligungen zahlbaren Beträge, die an den Gesellschafter nicht ausgezahlt werden können, bei dem Amtsgericht am Sitz der Gesellschaft zu hinterlegen. Soweit die Gesellschaft auf das Recht zur Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet, erlischt der betreffende Anspruch aus den stillen Beteiligungen gegen die Gesellschaft.

§ 13 Verfügungen über die typisch stillen Beteiligungen

Die auf den Namen lautenden atypisch stillen Beteiligungsrechte können grundsätzlich nicht verkauft und veräußert bzw. abgetreten werden. In Ausnahmefällen ist die unentgeltliche Übertragung zulässig, die jedoch der Zustimmung der Gesellschaft bedarf. Die Gesellschaft ist berechtigt, eigene stille Beteiligungsrechte zu erwerben.

§ 14 Bestandsschutz

Der Bestand der typisch stillen Beteiligungsrechte wird vorbehaltlich der in diesem Vertrag geregelten Verlustbeteiligung (§ 6 (10) und (11)) weder durch Verschmelzung noch Umwandlung oder Bestandsübertragung der Gesellschaft berührt.

§ 15 Ausgabe weiterer Vermögensanlagen oder Wertpapieren

1. Die Gesellschaft behält sich vor, jederzeit ohne Zustimmung des atypisch stillen Gesellschafters weitere Vermögensanlagen oder Wertpapiere zu begeben, die mit dieser Tranche bzw. dieser atypisch stillen Beteiligung keine Einheit bilden und die über andere Ausgestaltungsmerkmale (z.B. in Bezug auf Verzinsung, Dividendenzahlung und/oder Gewinnbeteiligung, Laufzeit) verfügen. Die Gesellschafter dieser Tranche haben keinen Anspruch darauf, dass ihr Anspruch auf Dividendenzahlung und Gewinnbeteiligung sowie auf Rückzahlung vorrangig vor den Ansprüchen bedient werden, die auf weitere Vermögensanlagen oder Wertpapiere entfallen.
2. Ein Bezugsrecht der Gesellschafter dieser Tranche bei neu begebenen Vermögensanlagen oder Wertpapieren besteht nur, wenn die Gesellschafterversammlung der Gesellschaft dies beschließt.

§ 16 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen der Gesellschaft, die die atypisch stillen Beteiligungen betreffen, erfolgen über deren Internetseite (in der Rubrik News) sowie über Mail. Sollte der Beteiligte über keine Mail Adresse verfügen, wird er über einen Brief informiert.

§ 17 Tod des Gesellschafters

1. Verstirbt ein atypisch stiller Gesellschafter, so wird die Gesellschaft den atypisch stillen Gesellschaftsvertrag mit seinen Erben fortsetzen.
2. Sind mehrere Erben vorhanden, so ist ihnen die Ausübung der Rechte aus dem atypisch stillen Gesellschaftsvertrag nur durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten gestattet, der die Rechte aus dem den Erben in gesamthänderischer Verbundenheit zustehenden atypisch stillen Gesellschaftsanteil wahrnimmt. Bis zur schriftlichen Benennung des Bevollmächtigten ruhen sämtliche Rechte aus dem atypisch stillen Gesellschaftsvertrag.
3. Die Erbfolge ist durch Vorlage eines Erbscheins nachzuweisen. Entsprechendes gilt für Vermächtnisnehmer.

§ 18 Schlussbestimmungen

1. Die Bedingungen des atypisch stillen Gesellschaftsvertrags sowie alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
2. Die Vertragssprache ist Deutsch. Die Kommunikation erfolgt in Deutsch.
3. Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft. Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleger und Gesellschaft ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz der Gesellschaft. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Anlegers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren

anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist. Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die gesetzlichen Vorgaben.

4. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht eine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben ist. Gleiches gilt für die Änderung des Schriftformerfordernisses selbst. Der Schriftform genügt der wechselseitige Austausch von Schreiben oder Telefaxe, nicht jedoch per E-Mail.
5. Sollten einzelne Bestimmungen dieses atypisch stillen Gesellschaftsvertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist durch die Gesellschaft nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) durch eine Bestimmung zu ersetzen, die dem in diesen Bedingungen zum Ausdruck kommenden Willen wirtschaftlich weitestgehend entspricht.

, den

, den

AVCM Capricorn Real Estate GmbH & Co KGaA
Michael Trifonoff

Anleger
Vor- und Nachname

Anlage I zum Beteiligungsvertrag als atypisch stiller Gesellschafter
Beispiel an einer Investition über € 100.056

Einzahlung	€ 100.050
Wertfaktor Stand 1. Juli 2021	€ 69,00
Anzahl der Anteile	1.450

Das investierte Kapital sollte durch den Wertfaktor teilbar sein, damit es zu keinen Bruchanteilen kommt.

Der Wertfaktor wird alle 3 Monate neu festgelegt. Der Investor kann sich auf der Internetseite immer über den aktuellen Wertfaktor informieren. Im Internet wird auch mitgeteilt, wie viele Anteile sich aktuell im Umlauf befinden und wer von den Altinvestoren seine Anteile verkaufen möchte.

Wie partizipiert nun der Investor am Ertrag des Unternehmens?

Gesamtertrag im Jahr geteilt durch die Anzahl der Anteile. Dieser Wert stellt den Ertrag pro Anteil dar. Den sich daraus ergebenden Gewinnanteil pro Anteil muss nur noch mit der Anzahl der Anteile multipliziert werden, um daraus den Ertrag des Investors zu erhalten.

Gesamtanzahl aller Anteile der Gesellschaft	100.000 Stücke
Ertrag im Jahr	€ 300.000
Ertrag pro Anteil	€ 3,00
Ertrag insgesamt bei 1.450 Anteilen	€ 4.350,00
Grunddividende € 1,38/ Anteil	€ 2.001,00
Ertrag insgesamt (ohne Wertsteigerung)	€ 6.351,00

Darüber hinaus partizipiert der atypisch stille Gesellschafter auch den an den stillen Reserven, die sich durch die Wertsteigerungen der Immobilien ergeben.

Hierzu dienen folgende Beispiele:

Tilgung der Kredite:

Wert der Immobilien bei 100.000 Anteilen	€ 31.500.000
Fremdkapital geschätzt	€ 24.600.000
Tilgung p.a. kalkuliert 3 %	€ 738.000
Pro Anteil bei 100.000 Anteilen	€ 7,38
Davon die Hälfte an Gesellschafter	€ 3,69

**Steigerung der stillen Reserven
durch Tilgung der Kredite
bei 1.450 Anteilen**

€ 5.350,00

Wertsteigerung der Immobilie in 10 Jahren:

Wert der Immobilien bei 100.000 Anteilen	€	31.500.000
Wert der Immobilien nach 10 Jahren geschätzt	€	36.000.000
Wertsteigerung	€	4.500.000
Pro Anteil bei 100.000 Anteilen	€	45,00
Davon die Hälfte an Gesellschafter	€	22,50
Stille Reserve bei 1.450 Anteilen	€	32.625

Die stillen Reserven werden beim Verkauf der Immobilien erworben. Sie haben aber auch einen Einfluss auf die Ermittlung des Wertfaktors/ Kurswert. Sie dienen somit einer Orientierung, wenn ein Investor seine Beteiligung zu veräußern gedenkt, bevor die Immobilien verkauft werden.

Bei allen Rechenbeispielen handelt es sich um Vermutungen, die sich jederzeit durch die Umstände in der Wirtschaft und der Gesellschaft verändern können. Diese hier angenommenen Werte können sich reduzieren und/ oder erhöhen. Sie stellen keine Garantie für die zukünftige Entwicklung der Investition dar. Sie haben sich aus den Erfahrungen der vergangenen Jahre ergeben.

Weilerbach, den 18.11.2021

AVCM Capricorn Real Estate GmbH & Co KGaA

Michael Trifonoff (Geschäftsführer)

Legende:**Wertfaktor:**

Dieser ermittelt sich aus der Summe des Eigenkapitals (Siehe Bilanz) zuzüglich der stillen Reserven abzüglich stiller Lasten. Dieser Wert wird vom Emittenten festgelegt.

Steuerliche Hinweise:

Bei den ermittelten Beträgen handelt es sich um Gewinne vor Steuern, von denen noch Ertragssteuern zu entrichten sind. Dazu gehören die Gewerbe- und die Einkommenssteuer. Siehe § 12 des Beteiligungsvertrages.