



SONNENHOTEL WEINGUT RÖMMERT

Auf der Suche nach einer besonders gehaltvollen Immobilien-Investition?



GUTER GESCHMACK,

GUTES INVESTMENT

Inhaltsangabe

Editorial	4 _ 5
Vorwort	6 _ 7
Das Sonnenhotel Weingut Römmert – die Projektidee	8 _ 11
Hotelapartments und Weinberge – das Investitionskonzept	12 _ 15
Die Makro- und Mikroanalyse Volkach, touristische Erfolgsfaktoren	16 _ 21
Der Hotelpächter und das Weingut Römmert	22 _ 25
Pläne und Aufteilung der Hotelzimmer	26 _ 29
Gemeinschaftseigentum, Ausstattung und Leistungen	30 _ 31
Gemeinschaftsflächen und Kennzahlen des Gesamtobjekts	32 _ 33
Alle Vorteile auf einen Blick	34 _ 35
Renditekennzahlen am Beispiel	36 _ 37
Die Absender und Verantwortlichen	38 _ 40
Haftungsausschlüsse, Teil A	41 _ 45



Editorial – Herzlich willkommen, grüß Gott und moin-moin

Liebe Interessenten, liebe Weinliebhaber,

in Zeiten von Niedrigzinsen, Kursschwankungen und wirtschaftlichen Unsicherheiten gewinnt die vermietete Immobilie als Investment bei den Anlegern zunehmend an Attraktivität.

Sie gewährleistet im Allgemeinen einen weitsichtigen Vermögensaufbau, wobei aus den Mieteinnahmen Zins und auch die Tilgung gezahlt wird oder – je nach Lebenssituation – einen inflationsgeschützten Vermögenserhalt mit laufenden Auszahlungen.

Allerdings ist Immobilie nicht gleich Immobilie – und so sind in den letzten Jahren die Preise für Wohnimmobilien teilweise atemberaubend gestiegen. Viele Investoren fragen sich, ob sich zu diesem Zeitpunkt die Investition in Wohnimmobilien noch lohnt. Diese Frage muss jeder für sich selbst beantworten.

Wir möchten Ihnen mit dem vorliegenden Exposé eine Alternative zur typischen Wohnimmobilie aufzeigen: das Sonnenhotel Weingut Römmert, umringt von Weinbergen, in dem wohl bekanntesten Fränkischen Weinort Volkach bei Würzburg.

Soll heißen: Investment mit Cash Rendite aus Festpachtvertrag und Wein aus den eigenen Weinbergen.

Sie erwerben – entsprechend dem Kauf einer Eigentumswohnung – ein Hotelapartment mit eigenem Grundbucheintrag. Wie bei der klassischen Investition in eine Eigentumswohnung sind Sie auch Miteigentümer an dem Gemeinschaftseigentum. Damit gehören Ihnen anteilig alle Allgemeinflächen des Hotels, wie Lobby, ca. 1.000 m² Restaurantflächen, ca. 500 m² Tagungsbereich, ca. 900 m² Wellness mit Pool, mehrere Saunen und großzügige Liegeflächen indoor und auf der Dachterrasse sowie eine Yoga-Freifläche.

Zum Gemeinschaftseigentum zählen ferner 20.000 m² Weinbergflächen, die Ihnen ebenfalls anteilig gehören. Als Miteigentümer des Weinhotels Römmert können Sie dann künftig nicht nur in Ihrem eigenen Hotel einchecken sondern auch Ihren eigenen Wein genießen.

Zusätzlich hat diese Investition im Vergleich zu derjenigen in eine Neubau-Eigentumswohnung höhere Renditeerwartungen. Langfristige, durch einen 20-Jahres-Pachtvertrag mit einer solventen spezialisierten Pächtergruppe des Hotels gesicherte Mieteinnahmen sprechen für sich.

Da der Pächter für jegliche Reparaturen und Renovierungsmaßnahmen – auch der Apartments – aufkommt, hat der Besitzer keine unkalkulierbare Kosten für Verwaltungsaufwand und Instandhaltungsaufwendungen.

Viel Freude beim Lesen dieses Exposés einer wohl einmaligen Immobilieninvestition.

Herzlichst



Heiko Fassel

NSI – Netfonds Structured Investments GmbH



Liebe Leserin, lieber Leser,

das Fränkische Weinland ist mit der Volkacher Mainschleife eine der schönsten Weinbauregionen Deutschlands. Der Weintourismus liegt voll im Trend – da hat die Weinstadt Volkach mit knapp 100 Weingütern, die sich selbst vermarkten und vier Winzergenossenschaften eine Menge zu bieten.

Der Bau des Sonnenhotels Weingut Römmert unterstreicht die positive Entwicklung im fränkischen Weintourismus. Im Jahr 2018 konnten alleine in Volkach gut 130.000 Übernachtungen in statistisch erfassten Betrieben registriert werden – bereits im zweiten Jahr hintereinander ein Plus im deutlich zweistelligen Prozentbereich.

Diese erfreuliche Entwicklung führt jedoch gerade bei Tagungsanfragen zu Kapazitätsengpässen im Hotelbereich. Häufig können Tagungen an der Mainschleife nicht durchgeführt werden, da Hotels mit Platz für mehr als 100 Personen fehlen.

Das Sonnenhotel Weingut Römmert schließt diese Kapazitätslücke und lockt neue Zielgruppen in die Region. Wer als Tagungsgast Volkach und Umgebung entdeckt, kommt sicherlich als Individualtourist mit der Familie und Freunden wieder.

Ein weiterer positiver Aspekt des Sonnenhotels Weingut Römmert: der Wellness- und Spa-Bereich. Dieser ist im Umkreis von rund 30 Kilometern einzigartig und nicht nur ein Alleinstellungsmerkmal – sondern ebenso ein Plus im klassischen Tagungsgeschäft sowie im Individual-Tourismus-Segment, gerade mit Blick auf die Wintermonate.

Wellness an der Volkacher Mainschleife mit hervorragenden Frankenweinen und kulinarischen Akzenten ist ein perfekter Reiseanlass und die Basis für eine weitere Tourismusentwicklung. Somit schließt sich eine bisherige Lücke in der Region.

Herzlichst



Marco Maiberger
Leiter der Touristinformation Volkacher Mainschleife

PERFEKTE LOCATION,

PERFEKTES KONZEPT

Das Sonnenhotel Weingut Römmert – die Projektidee

Hotel trifft Weingut – eine exzellente Verbindung, die es schon in den Zeiten des alten Roms gab. Denn die Kombination aus Herberge und Weinschänke war schon immer ein Garant für Gastlichkeit, schöne Erlebnisse und Wohlbefinden.

Die Zielgruppe der neuen Anlage ist so weitläufig wie das Angebot selbst: Weinfreunde und Genießer, Naturliebhaber, Aktivurlauber, Tagungs- und Seminarteilnehmer werden gleichermaßen begeistert sein – denn kein Hotel vereint in so einzigartiger Atmosphäre modernes Design, Funktionalität und die aufregende Geschmackswelt des Weins mitten in den fränkischen Weinbergen.

104 Zimmer von rund 20 bis 40 m² bilden die Grundlage des Objekts – dazu kommen großzügige Restaurantflächen sowie eine beeindruckende Sonnenterrasse mit herrlichem Blick über Volkach. Das Thema Wein findet sich im gesamten Hotel wieder, sowohl in der Innengestaltung, als auch in den Außenbereichen – das architektonische und künstlerische Credo lautet: Behaglichkeit – aber bitte mit Wow-Effekt!

Individualgäste sowie Tagungs- und Seminarteilnehmer werden vom neuen Sonnenhotel Weingut Römmert begeistert sein, denn neben modernen Tagungs- und Eventräumen mit insgesamt rund 500 m² beeindruckt das konzeptionell eingebundene und direkt vis-à-vis angrenzende Weingut mit Aktivitäten und Events der besonderen Art.

Weinproben, Wein-Erlebnispfad, Weinkellerführung oder Degustationen mit dem Kellermeister sind dabei nur die Haupt-Eventthemen in puncto Wein & Co. Ein aufeinander abgestimmtes, professionelles Marketing von Hotel und Weingut sorgt für eine kontinuierliche Nachfrage und perfekte Belegungszahlen.



Ausreichend Parkplätze direkt am Hotel plus eine Tiefgarage für 20 Fahrzeuge – teilweise mit E-Ladestation – sowie eine großzügige Fahrradgarage auch für E-Bikes machen den Aufenthalt unkompliziert und komfortabel.

Der stilvolle Wellness- und Spa-Bereich mit rund 900 m² hat es in sich: Ein komplett durchschwimmbarer Innen- und Außenpool auf der Dachterrasse, mehrere Saunen sowie Massage- und Wellnessanwendungen stehen allen Gästen zur Verfügung.

Die Liegeflächen in verschiedenen Ruhezonzen und auf der Dachterrasse bieten einen fantastischen Blick in die Weinberge und über die Silhouette der Stadt Volkach.

Der Wellnessbereich und die zahlreichen Sehenswürdigkeiten in der Umgebung werden sicherlich ebenso Kurzzeit-Erholungssuchende anziehen.



Im Hotelbau vereinen sich die Erfahrungen des renommierten Architekturbüros Konzept a+ aus Regensburg und des Münchner Ateliers für Innengestaltung Silvana Gutjahr. Ferner konnte für Artdesign und die künstlerische Gesamtkonzeption Ameli Neureuther gewonnen werden. Ameli arbeitete bisher zumeist in Berlin und New York. Eine Kostprobe ihres Könnens zeigte sie aber auch in ihrer Heimat, als sie im Rahmen der Skiweltmeisterschaften in Garmisch-Partenkirchen künstlerisch tätig war.

Mit dem Hotelneubau werden knapp 40 neue Arbeitsplätze in der Region geschaffen. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 22 Millionen Euro – und die Fertigstellung ist für August 2019 geplant. Bauherr des Hotelprojektes und Verkäufer der Apartments ist die Römmert Wein- und Ferienland GmbH, die zur Münchner Pelaba Investmentgruppe gehört. Die Pelaba investiert in Anlagen und Unternehmen aus dem Bereich Erneuerbare Energien, sowie in Ferien- und Hotelprojekte in touristischen Wachstumsregionen in Deutschland.

Die Finanzierung des Projekts ist gesichert. Neben dem erforderlichen Eigenkapital liegt eine verbindliche Finanzierungszusage einer namhaften Sparkasse vor.

Die Münchner Gruppe hat das traditionsreiche, vor gut 100 Jahren gegründete Weingut Römmert im Jahr 2015 erworben und inzwischen auf rund 20 ha Rebfläche vergrößert.

Die Weinberge sind überwiegend bestockt mit den Weißweinsorten Riesling, Müller-Thurgau und Weißburgunder. Dazu kommt der für Franken typische Silvaner, für den das Weingut Römmert im Jahr 2017 die begehrte Auszeichnung „Best of Gold“ erhalten hat – der „Oscar“ des Weinbau-Business. Als Rotwein wird vorwiegend Spätburgunder und als Spezialität die fränkische Rebsorte Domina angebaut.

Parallel zum Hotelneubau wird ebenfalls bis Sommer 2019 das Weingut zur Römmerts Wein Welt um- und ausgebaut. Als architektonisches Highlight wird eine neue Vinothek mit Verkostungsmöglichkeiten für kleine und große Gruppen begeistern. Dazu kommt ein Weinerlebnisbereich mit informativen Showtafeln und Multimediatechnik zur Geschichte des Hauses Römmert und des Weinbaus in Franken, ebenso wie zum Weg des Weins vom Weinberg bis in die Flasche. Nicht fehlen wird der Blick in den imposanten Tankkeller, ins Holzfass- und Barriquelager sowie in den bemerkenswerten Raritätenraum.

SCHÖNE MOMENTE,

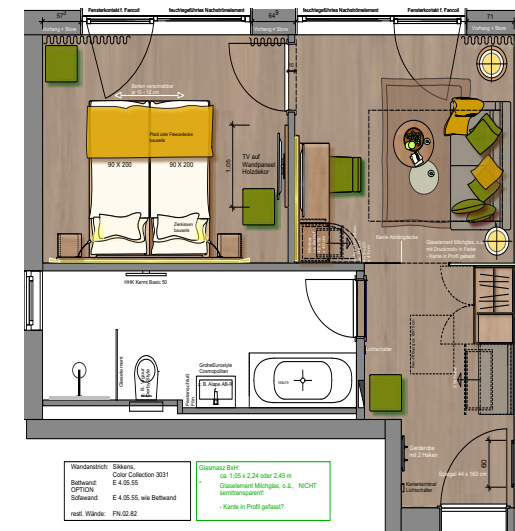
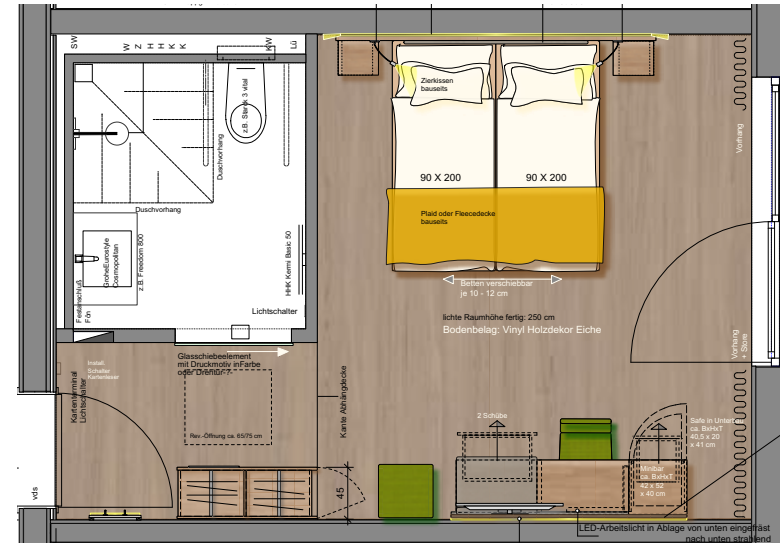
SCHÖNE AUSSICHTEN

Hotelapartments und Weinberge – das Investitionskonzept

Das gesamte Hotelgebäude wird – ähnlich wie Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus – nach dem Wohnungseigentumsgesetz in 104 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit aufgeteilt. Der Käufer einer Wohneinheit erwirbt das Sondereigentum an einem konkreten Hotelzimmer und Gemeinschaftseigentum an den Allgemeinflächen des Hotels, wie Rezeption, Lobby, Restaurant, Wellnessbereich, Tagungsräumen, sowie an den Weinbergen.

Das Sondereigentum und der Anteil am Gemeinschaftseigentum werden im Grundbuch eingetragen und bieten aus rechtlicher Sicht grundsätzlich die gleichen Eigentumsrechte wie Wohneigentum in einem ganz normalen Mehrfamilienhaus.

Insbesondere ist das Eigentum frei veräußerbar, kann für Darlehenszwecke beliehen sowie auf dem Wege der Schenkung oder der vorweggenommenen Erbschaftsfolge übertragen werden.



MEIN HOTEL,



MEINE WEINBERGE



Die Rechte und Pflichten der einzelnen Eigentümer gegenüber der Gemeinschaft – insbesondere die Verteilung der Pachteinnahmen, die Zuordnung der Verwaltungskosten sowie die Mitwirkung an Beschlüssen und die Teilnahme an Eigentümerversammlungen – sind wie bei üblichem Wohnungseigentum im Wohnungseigentumsgesetz geregelt. Dies wird natürlich in der zusammen mit dem Kaufvertrag notariell mitbeurkundeten Teilungserklärung gesondert spezifiziert. Die Eigentümergemeinschaft wird durch die von den Eigentümern gewählte Verwaltung vertreten.

Die wirtschaftliche Nutzung der Hotelzimmer und der Allgemeinflächen des Hotels erfolgt – abweichend vom üblichen Wohnungseigentum – mittels ganzheitlicher Verpachtung an eine erfahrene und spezialisierte Hotelgruppe.

Durch diese Festverpachtung erzielen die Eigentümer der Hotelapartments eine inflationsgesicherte Cash-Rendite sowie einen Zusatzertrag, soweit der Hotelpächter einen Gesamtumsatz aus dem Hotelbetrieb von über 3 Mio. Euro pro Jahr erzielt. Dazu kommen, je nach erworbener Apartment-Kategorie, 7 bis 12 Übernachtungen im Hotel, inkl. Frühstück, Spa-Benutzung usw. zu einer geringen Kostenersatzpauschale von 30,00 Euro für max. 2 Personen.

Des Weiteren ist ein Pachtvertrag für die im Gemeinschaftseigentum befindlichen Weinbergflächen von rund 20.000 m² mit dem direkt gegenüberliegenden, mehrfach ausgezeichneten Weingut Römmert geschlossen. Sämtliche Kosten der Bewirtschaftung trägt der Pächter, so dass hieraus kein Kostenrisiko für die Eigentümergemeinschaft besteht.

Als Pachtertrag erhalten die Eigentümer der Hotelapartments 40 % des Ertrages ihrer Weinbergflächen. Dadurch ergibt sich eine Interessensidentität hinsichtlich Quantität und Qualität der erzeugten Weine mit dem Weingut Römmert.

In einem durchschnittlichen Weinjahr wird der einzelne Eigentümer eines Hotelapartments, je nach erworbener Kategorie, zwischen 66 und 108 Flaschen Wein aus den eigenen Weinbergflächen erhalten – auf Wunsch mit individueller Etikettierung.

Abhängig von Wettereinflüssen und anderen Rahmenbedingungen kann der Ertrag und die Qualität der Weine in den einzelnen Jahren variieren – ganz wie im echten Winzerleben.

A group of people are clinking wine glasses in a toast. The scene is set outdoors with a bright, sunlit background, possibly a vineyard or a scenic overlook. The glasses are filled with red wine, and the people are smiling and laughing. The overall mood is celebratory and joyful.

NEUE WEGE,

NEUE CHANCEN

Volkach in der Makro-Lage – viel drumherum und vielversprechend

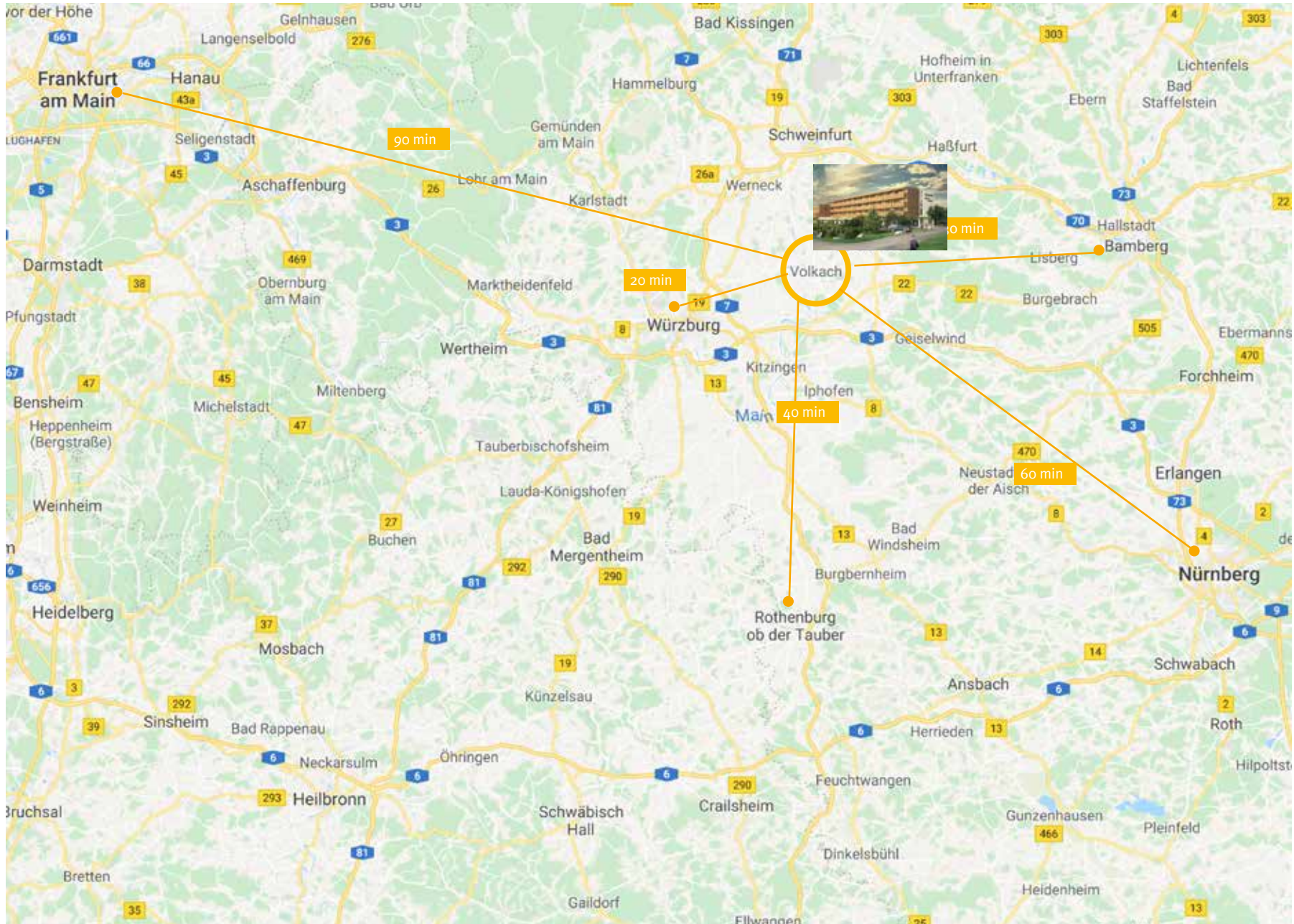
Volkach ist eine Stadt in Bayern im unterfränkischen Landkreis Kitzingen und der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Volkach. Die historische Stadt am Main ist der bedeutendste Wein- und Touristenort im fränkischen Weinbaugebiet.

Die Stadt bildet den nördlichen Abschluss des Landkreises und im Westen schließt der Landkreis Würzburg an die Stadt an. In nur einer halben Stunde sind die Residenz- und Bischofsstadt Würzburg ebenso wie die Weltkulturerbestädte Bamberg oder Rothenburg erreichbar.

Bedingt durch die Nähe zum Schnittpunkt der Hauptverkehrsadern A 3 und A 7 sind die meisten deutschen Großstädte schnell und gut erreichbar. Ferner liegt Volkach nahe der beliebten touristischen Linie Frankfurt a.M. – Würzburg – Rothenburg o. T. – Neuschwanstein – München und dann weiter in Richtung Salzburg – Wien – Budapest oder Venedig – Florenz – Rom. Gerade für unsere ausländischen Gäste eine perfekte Gelegenheit, einen Zwischenstopp im Sonnenhotel Weingut Römmert einzulegen.

Die ICE Station Würzburg, als hochfrequenzierter Halt auf allen Nord-Süd-Hauptlinien, liegt in Shuttle-Weite entfernt, ein großes Plus für die Anreise per Bahn.





Volkach in der Mikro-Lage – großartiges Potential in erstklassiger Umgebung

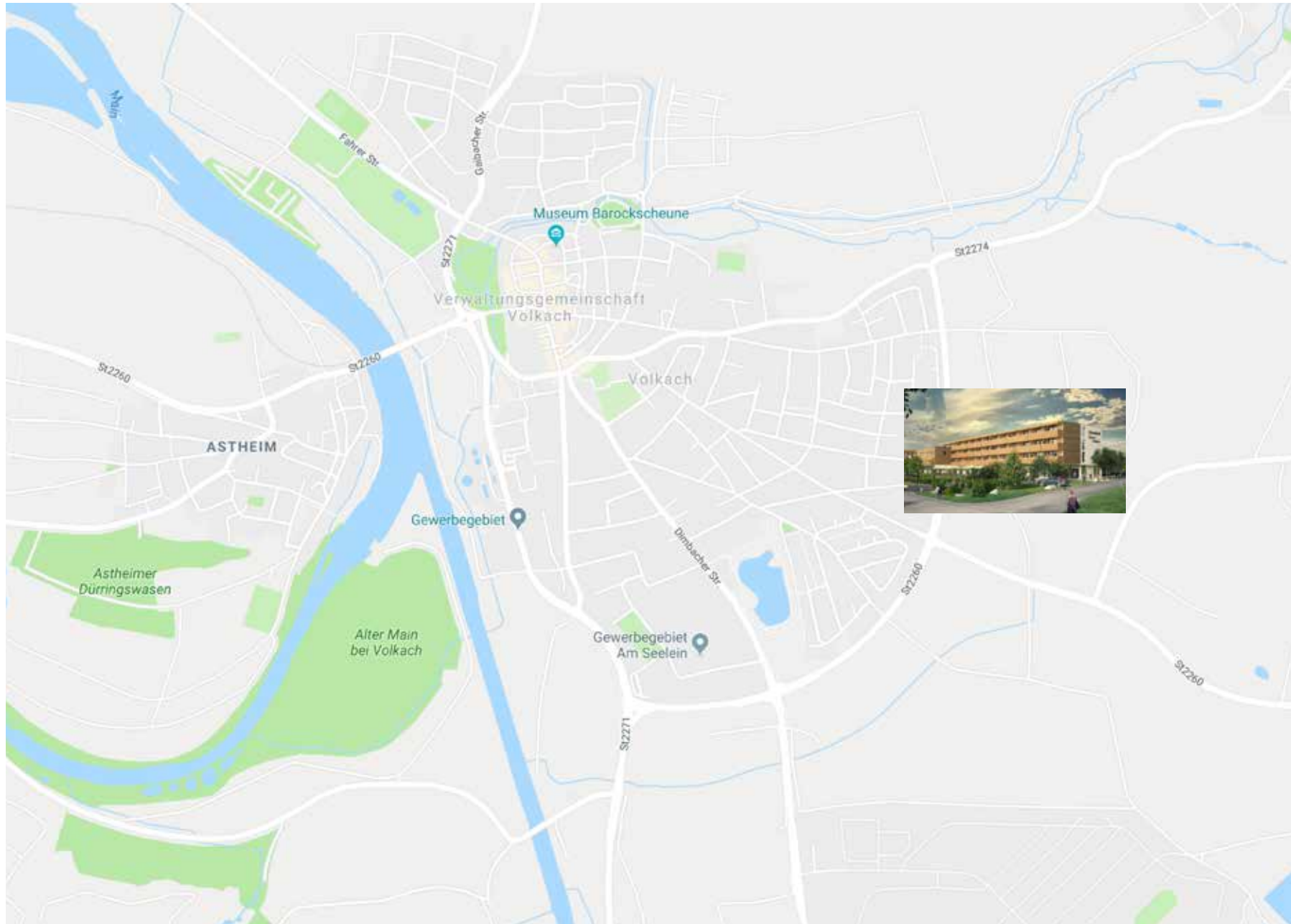
Silvaner, Weißburgunder oder vielleicht ein Glas Domina – eine fränkische Rotwein Spezialität? Herzlich willkommen in Volkach – dem Herzstück des Fränkischen Weinlands an der Volkacher Mainschleife. Seien Sie Gast und werden Sie Investor in der größten zusammenhängenden Weinbauregion Frankens.

Der Tourismus ist heute einer der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren in Volkach und der umgebenden Mainschleife. Anziehungspunkt ist vor allem die alte Kulturlandschaft der Weinberge mit ihren wunderschönen Rad- und Wanderwegen.

Bereits im Spätmittelalter waren Besucher aus dem Hochstift Würzburg regelmäßig Gäste in der Stadt. Der Grund waren die Märkte und Kirchweihen sowie die häufigen Prozessionen und Wallfahrten zur Kirche Maria im Weingarten.

Volkach besitzt eine traumhafte geschlossene Altstadt mit zwei Stadttoren – innerhalb der Stadtmauern befinden sich viele bemerkenswerte Bauwerke, die vor allem nicht nur ausländische Touristen entzücken.





Touristische Erfolgsfaktoren

Klein, fein, sicher – in Zeiten, in denen die Besucherzahlen der traditionellen internationalen Urlaubsziele rückläufig sind, steigt gleichzeitig die Nachfrage nach sicheren Ferien-, Kurzurlaubs- und Erlebnisdestinationen in Deutschland. Dabei liegt Mainfranken voll im Trend: Nach einer DPA-Meldung aus 2018 ist Franken das zweitbekannteste weintouristische Ziel in Deutschland.

Eine steigende Nachfrage nach Erlebnistourismus mit Events wie Weinkellerführung und Degustation spielt dem Gesamtkonzept „Hotel trifft Weingut“ genauso in die Hände wie das zunehmende Bedürfnis der Gäste nach unverwechselbaren und ausgefallenen Beherbergungsformen. Ergo: Die Hotelarchitektur und das Gesamtkonzept werden immer wichtiger.

Das Sonnenhotel Weingut Römmert und die Römmerts Weingwelt bietet ein überzeugendes Angebot für eine zahlungskräftige Zielgruppe, die den Themen Kulinarik, Kultur und Natur zugewandt sind. Ganz gleich, ob Individualreisende an Wochenenden und während der klassischen Reisezeiten oder Tagungs-, Event- und Gruppen unter der Woche und außerhalb der üblichen Ferienzeiten.



Eine Machbarkeitsstudie der HOGA GmbH – die HOGA gilt bei Banken und der öffentlichen Hand als eines der renommiertesten Beratungsunternehmen für Hotels und Gaststätten – sieht das wirtschaftliche Potential des Hotels mit dem Konzept „Hotel trifft Weingut“ an diesem Standort bei einem Hotelumsatz von deutlich über 4 Mio. Euro per annum.

Standortvorteile der Stadt Volkach auf einen Blick:

- + Überregional bekannt für Weintourismus
- + Historisches Stadtzentrum mit vielen Sehenswürdigkeiten
- + Reichhaltiges Kulturprogramm
- + Zwei Anleger für Flusskreuzfahrtschiffe ab 2019

- + Wallfahrtskirche „Maria im Weingarten“ mit einer Rosenkranz-Madonna
- + Barockes Stadtpalais „Schelfenhaus“, erbaut 1719
- + Vogelsburg – Klosteranlage im Besitz der Stiftung Juliusspital
- + Kartause Marienbrück mit Johanneskapelle v. 1583

- + Endlose, wunderschöne Wanderwege durch die Weinberge
- + Anschluss Mainradweg und lokales Radwegenetz – auch zum Inlineskaten
- + Möglichkeiten zum Kanu-Wandern entlang des Mains
- + Gleich 4 Golfplätze im Umkreis von 25 Kilometer
- + Segway-Touren, Fitness-Parcours und vieles mehr



Der Hotelpächter – viel Gefühl, viel Erfahrung

In den 1980er Jahren legten Harald und Monika C. Dörschel mit dem Erwerb des ersten Hotels den Grundstein für den Aufbau ihrer Hotelgesellschaft. 2002 wurde die zweite Generation im Familienunternehmen aktiv – Tochter Karina-Anna Dörschel und ihr Ehemann Andreas Dörschel. Heute betreibt die Sonnenhotels-Gruppe 12 Hotels in Deutschland und Österreich – weitere 2 Hotels befinden sich in der Bauphase.

Wir freuen uns besonders, mit der Familie Dörschel ein inhabergeführtes Unternehmen mit ausgeprägtem Sinn für die Themen Nachhaltigkeit und Werte als Pächter gefunden zu haben.

Karina-Anna Dörschel, Geschäftsführerin der Sonnenhotels-Gruppe:

„Im Sommer 2019 werden wir ein außergewöhnliches neues Hotel in Volkach an der Mainschleife eröffnen. Das Sonnenhotel wird einen traumhaften Standort haben, direkt am Weingut Römmert. Erste Gespräche mit ausgewählten Vertriebspartnern und Key-Kunden bestätigen schon jetzt unsere großen Erwartungen.“



Fakten zum Pachtvertrag

- + Festpachtvereinbarung, kein Betreibermodell!
- + Zusätzliche Umsatzpacht bei Jahresumsatz größer € 3 Mio.
(Erwartung lt. Gutachten der HOGA-Hotel- und Gaststätten Beratungsgesellschaft mbH deutlich über € 4 Mio.)
- + 20 Jahre Pachtvertrag plus 5 Jahre Option
- + 100 % Inflationsanpassung
- + Sonnenhotels Gruppe als erfahrener und spezialisierter Pächter mit 12 Hotels in Deutschland und Österreich
- + Der Hotelpächter ist grundsätzlich für Instandhaltung und Wartung – auch der Apartments – verantwortlich. Um diese Verpflichtung jederzeit leisten zu können, zahlt er jährlich 1,5 % des Hotelumsatzes in eine Instandhaltungsrücklage ein und die Eigentümergemeinschaft gibt nur 0,5 % dazu, hat aber umfassende Kontrollrechte
- + Je nach erworbener Apartmentkategorie zwischen 7 und 12 Übernachtungen zur geringen Kostenersatzpauschale in der jeweils besten verfügbaren Kategorie

Fakten zum Pachtvertrag für die Weinberge

- + Zwischen 66 und 108 Flaschen Wein aus den eigenen Weinbergen – auf Wunsch mit individueller Etikettierung
- + Interessenidentität mit dem Pächter hinsichtlich Quantität und Qualität der Weine
- + Kein Bewirtschaftungsrisiko für die Eigentümergemeinschaft
- + Das renommierte, mehrfach ausgezeichnete Weingut Römmert, bekannt u.a. für Premium-Cuvées sowie Weißburger, Silvaner und Riesling-Lagenweine Weine als Pächter

Das besondere Highlight für Gäste *und* Investoren

Römmerts Weinwelt – das neue architektonische Highlight mit Vinothek und Wein-Erlebnisbereich für Einzelbesucher, Tagungsgäste und anderen Gruppen ist ein wesentlicher Baustein einer gemeinsamen Wein-Themen-Vermarktungsstrategie von Hotel *und* Weingut.

Das Weingut Römmert – viel Gefühl für wahre Werte

Das Weingut Römmert wurde 1917 gegründet – die Liebe zum Wein und zur Region wurde über 100 Jahre bewahrt. Seit 2015 kommt mit dem neuen Eigentümer zu den traditionellen Werten noch sehr viel moderner Geist und Innovation hinzu.

Das Hauptaugenmerk des Weinguts liegt in erster Linie auf den Qualitäts- und Premiumweißweinen. Silvaner, Riesling, Weißburgunder, Müller-Thurgau sowie die Rotweinsorten Spätburgunder und Domina sind die vorherrschenden Rebsorten. Als besondere Römmerts Spezialität gelten auch die Premium-Cuvées Denkfreiheit und Denkanstoß, die so manchen Weinliebhaber schon zum Philosophen gemacht haben.

Die typische fränkische Rebsortenvielfalt gibt Raum für neue kreative Wein-Ideen, immer basierend auf fränkischer Identität und Tradition sowie modernem Zeitgeschmack.

Gekrönt durch viele Prämierungen auf regionaler, nationaler und internationaler Ebene – bis hin zur wertvollsten Prämierung im Jahr 2017 „Best of Gold“ (Wein-Oscar!) – für ihren Volkacher Ratsherr Silvaner Kabinett. Erfreulicherweise wurde das Weingut Römmert auch im aktuellen Gault&Millau 2019 als „Aufsteiger“ ausgezeichnet.

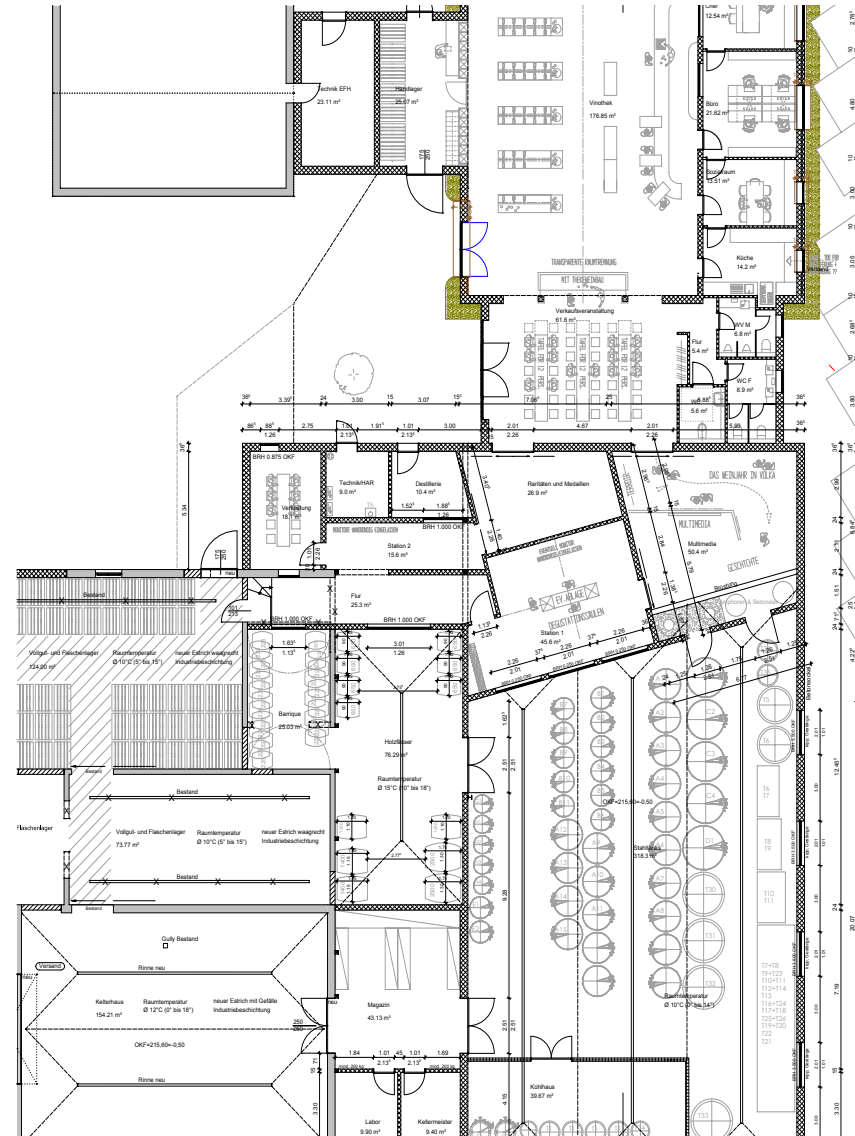


Als Partner des Sonnenhotels Weingut Römmert in der Vermarktung und als Pächter der Weinberge sorgt das Weingut Römmert für die thematische Grundlage einer mehr als gelungenen Kombination aus Hotellerie und Weingut.

Der Aufbau einer beachtlichen und außergewöhnlichen Weinwelt auf dem Gelände des Weingutes mit Vinothek und einer emotional-multimedialen Themenwelt bis zum Sommer 2019 rundet das Gesamtkonzept „Hotel trifft Weingut“ liebevoll und professionell ab.

Damit aber nicht genug: bereits Ende 2017 hat die Weingut Römmert GmbH & Co. KG ein weiteres, ebenfalls mit „Best of Gold“ prämiertes Weingut aus Volkach, das traditionsreiche Weingut Walter Erhard, erworben. Die Zusammenführung der beiden Weinbaubetriebe ist im Herbst 2018 nach der Weinlese erfolgt. Zwei herausragende Marken – Römmerts und Walter Erhard – stehen für eine perfekte Symbiose und frische Ideen gepaart mit der Erfahrung von zwei großartigen Kellermeistern.

Die Weinwelt darf gespannt sein, was in Volkach, mitten im Mainfränkischen Weinland entsteht. Werden Sie Teil dieser Erfolgsgeschichte.



Pläne und Aufteilung der Hotelzimmer



3. Obergeschoss

1 Winzerzimmer

1 Junior Suite

3 Deluxe Zimmer

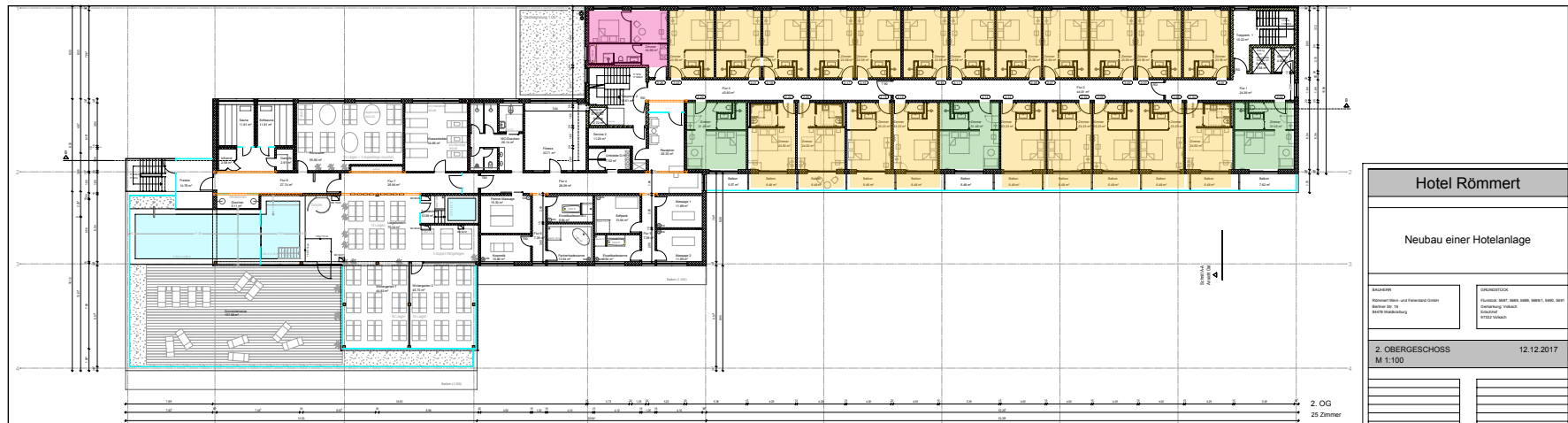
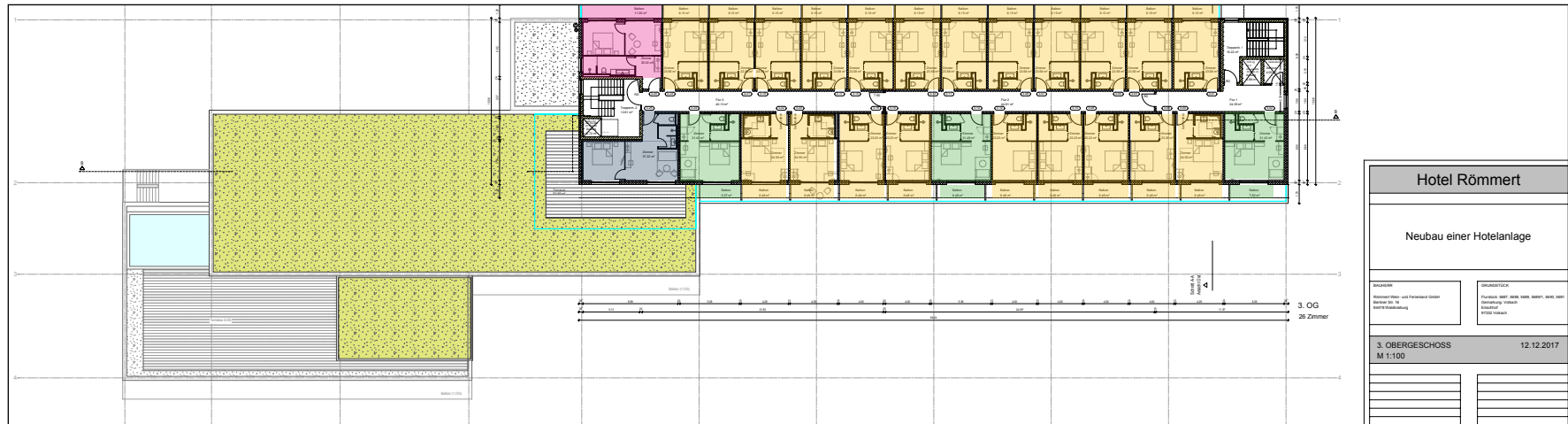
21 Superior Zimmer

2. Obergeschoss

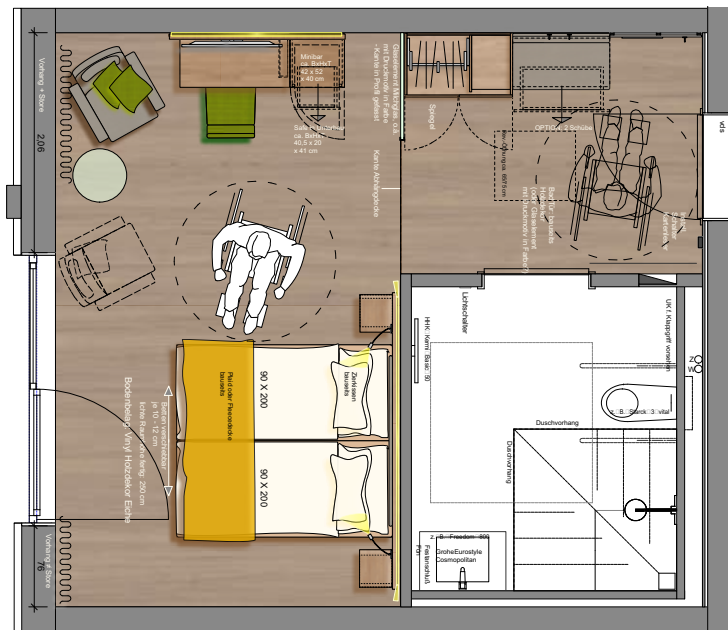
1 Junior Suite

3 Deluxe Zimmer

21 Superior Zimmer



Pläne und Aufteilung der Hotelzimmer-Kategorien



1. Obergeschoss

1 Junior Suite

3 Deluxe Zimmer

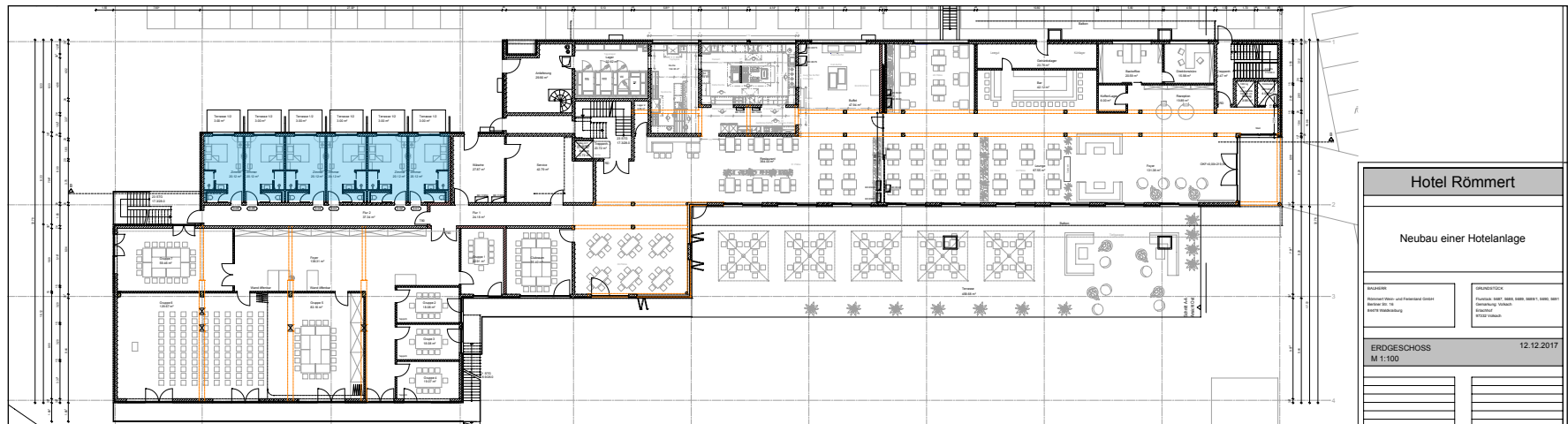
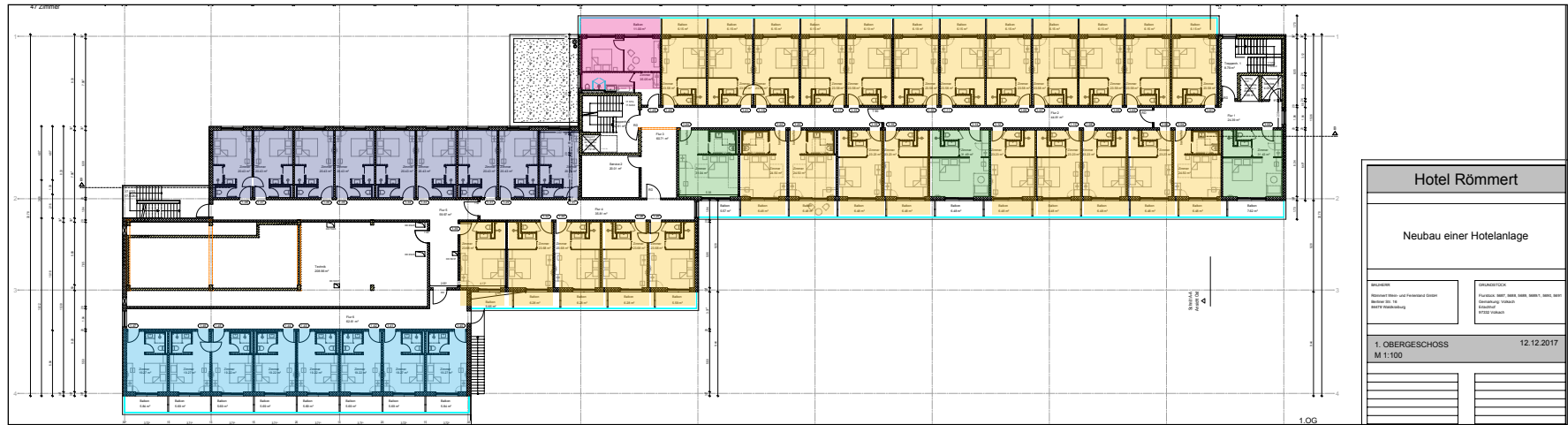
8 Premium Zimmer

9 Standard Zimmer

26 Superior Zimmer

Erdgeschoss

6 Premium Zimmer



Beschreibung des Gemeinschaftseigentums, Ausstattung und Leistungsbeschreibung

Das Weinhotel Römmert ist gemäß Pachtvertrag im 4-Sterne-Segment angesiedelt und weist ein umfassendes und flexibles Nutzungskonzept entsprechend den touristischen Bedürfnissen in Volkach und der HOGA-Machbarkeitsstudie auf.

Die Investoren der vorgenannten Hotelzimmer erwerben gleichzeitig folgende Anteile am Gemeinschaftseigentum – die im Kaufpreis enthalten sind – mit:

- + Flexible Tagungsräume für 10 – 200 Personen mit großzügigem Foyer und großer Präsentationsfläche
- + Spa-Bereich im 2. OG mit von innen erreichbarem Außenpool, Innen- und Außenliegebereich auf der Dachterrasse mit einem phantastischen Blick über die Weinberge
- + Verschiedene Saunen mit Blick in die Weinberge, Fitnessraum sowie 8 Räume für Physio und „Wein-Kosmetik“
- + Großzügiges und strukturiertes Restaurant, Terrassenflächen, Weinlehrpfad, Tiefgarage und Fahrradabstellraum mit E-Ladestationen, zahlreiche Außenstellplätze, Weinbar und weinthematischer Lobbybereich

Das Hotel ist umfassend ausgestattet – hierzu gehören die komplette Möblierung, das Inventar, Küche, Theken, Technik der Seminarräume – und, und, und ...

Alles im Kaufpreis enthalten.

Für Ersatzbeschaffung und Reparaturen bei der Ausstattung ist grundsätzlich ebenso der Pächter verantwortlich, wie für alle Instandhaltungen und Renovierungen an Dach und Fach. Um diese Verpflichtung jederzeit leisten zu können, zahlt er jährlich 1,5 % des Hotelumsatzes in eine Instandhaltungsrücklage ein und die Eigentümergemeinschaft gibt 0,5 % dazu.

Die Bauweise im UG und EG ist massiv, die darüberliegenden Stockwerke bestehen aus einer soliden Holzkonstruktion. Das Thema Holz ist mit Bedacht gewählt – Holz als Innbegriff architektonischer Möglichkeiten einer alten Handwerkskunst und ebenso Vermittler von Behaglichkeit und Wohlfühlen – modern interpretiert.

Kennzahlen der Weinberge als Teil des Investments

Die Gesamtfläche der Weinberge beträgt 19.523 m². Unterschiedliche Rebsorten auf sechs ausgesuchten Weinbergflächen sind ein gelungener Spiegel der Genussvielfalt, die Mainfranken zu bieten hat. Für jeden Geschmack ist etwas dabei. Gleichzeitig gewährleisten die verschiedenen Traubensorten die perfekte Basis für die „Denkfreiheit“, die Premiumcuvée des Weinguts Römmert.

Fl.-Nr.: 1927 (V) 2.304 m²

Riesling/Silvaner

Fl.-Nr.: 1308, 1308/2, 1309 (V) 3.830 m²

Silvaner

Fl.-Nr.: 632 (OV) 3.098 m²

Müller-Thurgau/Schwarzriesling

Fl.-Nr.: 1262, 1263 (V) 4.710 m²

Müller-Thurgau

Fl.-Nr.: 5615 (V) 3.884 m²

Weißburgunder/Bacchus

Fl.-Nr.: 957 (V) 1.697 m²

Domina

(V) = Gemarkung Volkach

(OV) = Gemarkung Obervolkach



Kennzahlen für das Gesamtobjekt

Nutzfläche

UG: 1.130,16 m²

EG: 1.975,52 m²

OG1: 1.700,28 m²

OG2: 1.519,92 m²

OG3: 884,23 m²

Gesamt: 7.210,11 m²

Bruttorauminhalt

UG: 5.314,38 m³

EG: 7.793,11 m³

OG1: 5.702,40 m³

OG2: 4.918,32 m³

OG3: 3.207,60 m³

Gesamt: 26.935,81 m³

Anzahl Zimmer

Standard Zimmer: 9

Premium Zimmer: 14

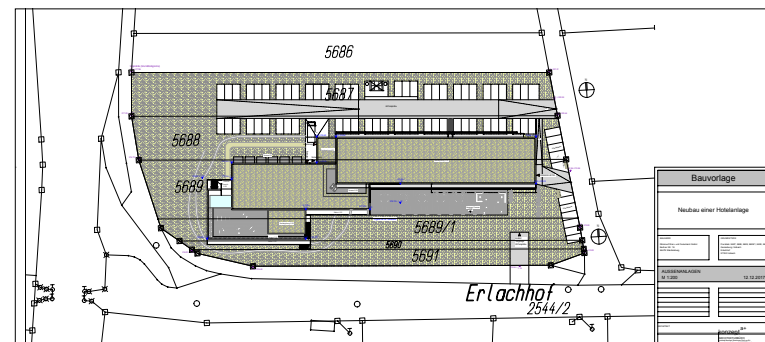
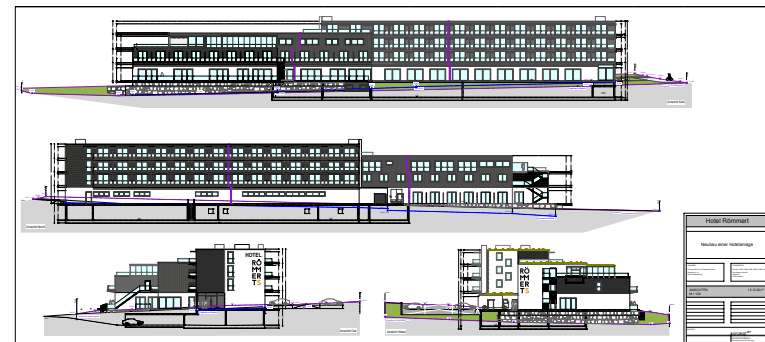
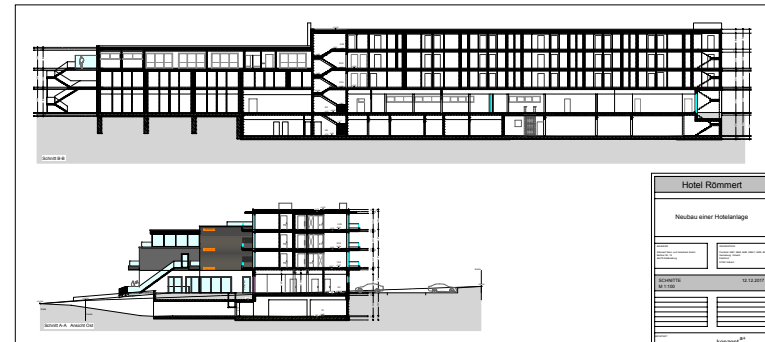
Superior Zimmer: 68

Deluxe Zimmer: 9

Junior Suite: 3

Winzersuite: 1

Gesamt: 104



Vorteile eines leidenschaftlichen Investments

- + 20 Jahre Festpachtvereinbarung mit einer professionellen und erfahrenen Hotelgruppe
- + Wirtschaftliche Betriebsgröße des Hotels mit 104 Zimmern bzw. Suiten
- + Funktionales Raumkonzept mit großzügigen Tagungsmöglichkeiten und Wellnessbereichen
- + Positive Machbarkeitsstudie der HOGA (Hotel- und Gaststätten-Beratungsgesellschaft mbH)
- + Steigende Nachfrage nach Ferien- und Kurzurlaubsdestinationen in Deutschland
- + Franken ist das zweitbekannteste weintouristische Ziel in Deutschland
- + Zunehmendes Bedürfnis der Gäste nach unverwechselbaren und ausgefallenen Beherbergungsformen
- + Komplementäre, zahlungskräftige Zielgruppen





Renditekennzahlen am Beispiel eines Hotelapartments „Premium“ (Nettorechnung¹)

Kaufpreis	188.000,00 €
m ² zzgl. anteiliger Gemeinschaftsfläche ²	59,27 m ²
Quadratmeterpreis	3.171,77 €
Kaufpreis	188.000,00 €
Pachteinnahmen ³	7.515,14 €
Objektrendite	4 %
Kaufpreis	188.000,00 €
Grunderwerbsteuer ⁴	5.264,00 €
Notar und Grundbuch ⁵	3.760,00 €
Gesamtaufwand	197.024,00 €
Gesamtaufwand	197.024,00 €
Pachteinnahmen ³	7.515,14 €
Instandhaltung, Versicherung, Verwaltung ⁶	390,60 €
Grundsteuer ⁷	173,60 €
Überschuss nach Kosten ohne Finanzierung	6.950,94 €

Finanzierungsmöglichkeit¹²

Bei einer Bankfinanzierung von rund 60% des Kaufpreises, können Zins und Tilgung im Wesentlichen durch die festen Einnahmen aus dem Pachtvertrag abzgl. Objektkosten gedeckt und die Fremdmittel in den 20 Jahren der vereinbarten Pachtlaufzeit zurückgeführt werden.

Gesamtaufwand	197.024,00 €
Fremdmittel (ca. 60 % des Kaufpreises)	112.000,00 €
Eigenmittel	85.024,00 €
Eigenmittel	85.024,00 €
Pachteinnahmen ³	7.515,14 €
Zinsen ¹³	1.960,00 €
Instandhaltung, Versicherung und Verwaltung ⁶	390,60 €
Grundsteuer ⁷	173,60 €
Eigenkapitalrendite nach Zinsen und Objektkosten	5,87 %

Zusätzliche Vorteile für den Eigner des Hotelapartments – gleich, ob mit oder ohne Finanzierung

+ ggf. Zusatzpachtertrag aus Umsatzüberschreitung ⁸	1.054,62 €
+ Pachtertrag aus Weinbergflächen ⁹	66 Flaschen

+ Hotelnutzung ¹⁰	7 Tage
+ 100%-iger Inflationsausgleich ¹¹	

1) Bei allen nachfolgenden €-Angaben sind Nettowerte angesetzt. Tatsächlich fällt beim Kaufpreis, den Erwerbsnebenkosten und den Objektkosten Umsatzsteuer an, wobei diese beim Kaufpreis im Allgemeinen direkt als Vorsteuer gegengerechnet, bzw. ansonsten vom Finanzamt zurückerstattet wird. Analog ist auch die Pachtzahlung zzgl. Umsatzsteuer fällig, wobei diese dann an das Finanzamt abzuführen ist. Zur steuerlichen Behandlung der Umsatzsteuer siehe auch Prospektteil B, Seite 17.

2) Die Flächengrößen der Sondereigentumseinheiten Hotelapartments inkl. hinzugerechneten halben Balkon- oder Terrassenflächen innerhalb einer Kategorie unterscheiden sich geringfügig. Entsprechend werden zum Ausweis der Gesamtfläche inkl. anteiliger Gemeinschaftsfläche, die nach 100stel Miteigentumsanteil zugeordnet wurden, das arithmetische Mittel zwischen kleinster und größter Sondereigentumsfläche innerhalb einer Kategorie herangezogen.

3) Anteilige Pachteinnahme nach 100stel Miteigentumsanteil. Die Festpacht nach einer Anlaufphase von ca. 2,5 Jahren mit gestaffelter Miete. Bei Annahme Übergabe an den Pächter am 09.08.2019: € 39.000, 2020: € 492.266,65, 2021: € 672.000 beträgt € 865.800 p.a. mit 100% Index-Anpassung bei Index-Veränderungen von jeweils 6 %. In den Jahren mit gestaffelter Miete ergibt sich entsprechend eine geringere Objektrendite.

4) Die Grunderwerbsteuer beträgt 3,5 % bezogen auf den Kaufpreis, abzgl. Möbel und andere Ausstattungen. Der Anteil der Ausstattungen wurde mit 20% angenommen und die Grunderwerbsteuer mit 2,8 %, bezogen auf den Kaufpreis, berechnet.

5) Die Kosten für Notar und Grundbuch wurden mit insgesamt 2%, bezogen auf den Kaufpreis, angesetzt.

6) Für Instandhaltungen ist grundsätzlich laut Pachtvertrag der Hotelpächter verantwortlich. Die Eigentümergemeinschaft ist lediglich zu einem jährlichen Zuschuss zur Instandhaltung in Höhe von 0,5 % des Umsatzes verpflichtet (entspricht € 15.000 bei einem Umsatz von € 3,0 Mio.). Dazu kommen vereinbarte Verwalterkosten in Höhe von € 10.000 p.a. und kalkulierte Versicherungsprämien von € 20.000 jährlich.

7) Die Grundsteuer ist mit € 20.000 jährlich gerechnet.

8) Die Erfolgspacht beläuft sich auf 13,5 % der Gesamtumsätze aus dem Betrieb des Hotels, die den vereinbarten Schwellenwert von € 3 Mio. übersteigen. 10 % dieser Erfolgspacht erhält der Verwalter. Im Zahlenbeispiel wurde mit einem Gesamtumsatz von € 4 Mio. gerechnet.

9) Die WEG verpachtet ihre Weinbergflächen an das Weingut Römmert und erhält dafür eine Naturalpacht in Form von verkaufsfertigen 0,75L Flaschen, die mengenmäßig 40% des Ertrages aus den Pachtflächen entspricht. Der Hektarertrag wird angenommen mit rund 7.200L, was dann bei einer Weinbergfläche von 19.523 m² eine durchschnittliche Naturalpacht von rund 7.500 Flaschen à 0,75L ergibt. Die Naturalpacht soll maßgeblich aus den Premiumcuvées „Denkfreiheit“ (weiß) und „Denkanstoß“ (rot) bestehen. Die quotale Zuteilung der Flaschen je Miteigentumsanteil ist in der Teilungserklärung geregelt. Auf die Kategorie Premium entfallen 66 Flaschen.

10) Der WEG stehen 748 Übernachtungen außerhalb der Hauptsaison (01.10. – 30.04. außer Weihnachten und Silvester) zu einem pauschalen Kostensatz von € 30 inkl. Umsatzsteuer pro Tag für jeweils bis zu 2 Personen in der besten verfügbaren Kategorie zu. Die Zuteilung der Übernachtungsmöglichkeiten zum pauschalen Kostensatz je Miteigentumsanteil ist in der Teilungserklärung geregelt. Auf die Kategorie Premium entfallen 7 Übernachtungen.

11) Die Anpassung an den Verbraucherindex erfolgt jeweils bei Veränderungen von 6 %.

12) Die Berechnung von Renditekennzahlen mit Finanzierung ist nur als grobe Orientierung zu sehen und keinesfalls als konkretes Zahlenbeispiel, da weder ein fester Bankpartner, noch feste Finanzierungsbedingungen vorliegen oder mit angeboten werden können. Diese können aber für Interessierte auf Wunsch ggf. eruiert werden.

13) Es werden Zinskonditionen für 10 Jahre fest von nominal 1,75 % p.a. unterstellt (Stand 01.02.2019). Im Beispiel bleiben Zinsreduktionen in Folge von geleisteten Tilgungen unberücksichtigt. Bei der Eigenkapitalrendite nach Zinsen und Objektkosten bleiben Tilgungen außen vor, da sie nicht als Aufwendungen oder Kosten zu sehen sind, sondern als Vermögensumschichtung.

A man with a beard is sitting at a dark wooden table in what appears to be a cafe or office setting. He is wearing a blue button-down shirt. His left hand is on a laptop keyboard, and his right hand is holding a glass of red wine. The background is blurred, showing other tables and chairs.

VIEL ERFAHRUNG

VIEL KNOW HOW

Bauherr und Verkäufer

Römmert Wein- und Ferienland GmbH
Berliner Straße 16
84478 Waldkraiburg

Registergericht: AG Traunstein
HRB 24580
Stammkapital: 25.000,00 Euro

Geschäftsführer: Josef Hoffmann, Heldenstein
Gründungsdatum: 10.08.2015

Geschäftszweck: Erwerb und Vermietung bzw. Verpachtung
von Immobilien, insbesondere in Feriengebieten und Wein-
baugebieten, auch, aber nicht ausschließlich, beim sog.
Weingut Römmert in Volkach

Finanzamt Mühldorf, Steuer-Nr. 141/126/40410

Gesellschafter: Peter Heidecker, Neubiberg, 100 %
Zulassungen: Erlaubnis § 34c GewO erteilt am 10.01.2017
durch das Landratsamt Mühldorf für Vermittlung des Ab-
schlusses oder Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von
Verträgen über:

- + Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte
- + Wohnräume, gewerbliche Räume
- + Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als
Bauherr im eigenen Namen für eigene und Rechnung unter
Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern,
Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten, von Bewer-
bern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte
- + Wirtschaftliche Vorbereitung und Durchführung von
Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen für
fremde Rechnung

Bauzeitenplan

Baugenehmigung: Landratsamt Kitzingen vom 21.12.2017

Baubeginn: Februar 2018

Fertigstellungstermin: vsl. 08/2019

Haus- und Sondereigentumsverwalter

PELABA Consult GmbH
Professor-Messerschmitt-Straße 1
85579 Neubiberg

Registergericht: AG München, HRB 215015
Stammkapital: 25.000,00 Euro
Geschäftsführer: Peter Heidecker, Neubiberg
Gründungsdatum: 13.11.2014

Geschäftszweck: Beratung sowie Erbringung von Dienstleistungen und Geschäftsbesorgungen insbesondere bei gewerblichen Immobilien und Energieprojekten.

Gesellschafter: Peter Heidecker, Neubiberg, 100 %

Weitere Einzelheiten zu den vorgesehenen vertraglichen Regelungen können dem Teil B dieses Prospekts im Kapitel Konzeptionelle Gestaltung, unter den dortigen Ziffern 3 und 4 entnommen werden.

Prospektherausgeber

Finanzdienstleistungen sind unser Fachgebiet. Und Immobilien unsere Leidenschaft. Bei der NSI Netfonds Structured Investments GmbH treffen Sie auf die Spezialisten für das Immobilien-Investment. Dabei stellen wir uns mit unserem Anlageuniversum ganz auf die Anforderungen der Kunden ein – und sorgen für Sie mit unseren umfassenden Services und erprobten Strategien für Effizienz und Sicherheit.

NSI Netfonds Structured Investments GmbH
Heidenkampsweg 73
20097 Hamburg

Haftungsausschlüsse, Teil A

Der Verkaufsprospekt ist erst dann als vollständig anzusehen, wenn dem Investor sowohl der hier vorliegende Prospektteil A als auch der zugehörige Prospektteil B sowie die damit verbundenen Vertragswerke (Kaufvertragsentwurf, Teilungserklärung einschl. Anlagen, Pachtvertrag für den Hotelbetrieb etc.) zur Kenntnisnahme ausgehändigt wurden.

Gegenstand dieses Prospektes ist die Darstellung des Erwerbes von 104 Hotelzimmern zzgl. zugehöriger Balkonflächen jeweils als Sondereigentum sowie von anteiligem Gemeinschaftseigentum an den Wellness-, Tagungs-, Restaurations-, Verwaltungsflächen, Außenstellplätzen und 20 Tiefgaragenplätzen an einer konkreten Liegenschaft (Wein- und Themenhotel Volkach, Erlachhof 1a in 97332 Volkach). Ferner umfasst der Prospekt Sondernutzungsrechte an Terrassen und Gartenteilen der Hotelzimmer 0-01 bis 0-06 im Erdgeschoss.

Der guten Ordnung halber sei erwähnt, dass die neu zu bildende WEG gemäß Teilungserklärung URNr. 0805H /2018 vom 09.05.2018 insgesamt 105 Einheiten umfasst. Bei der nicht zur Veräußerung stehenden Einheit handelt es sich um eine nicht Wohnzwecken dienende Teileigentumseinheit („Fitnessraum“), der Sondernutzungsrechte für Freiflächen, die insbesondere für den Bau von noch nicht genehmigten sog.

„Wein Fass-Suiten“ des Sondernutzungsrechtsinhabers, an Lager- und Ausstellungsflächen im Untergeschoss unterhalb der Tagungsräume und an den Dachflächen des 3. Obergeschosses zugeordnet sind. Die Teileigentumseinheit „Fitnessraum“ partizipiert wie alle weiteren Teileigentumseinheiten anteilig nach 1.000stel an den Erträgen aus dem Pachtvertrag über das Hotel vom 22.11.2017 i.V.m. dem Nachtrag zum Pachtvertrag vom 07.11.2018 und trägt anteilig sämtliche Kosten des Verpächters.

Die Wein Fass-Suiten sind nicht Teil des zum Verkauf stehenden Hotelzimmerbestandes, sondern werden erst nach erfolgter Genehmigung erbaut und unterliegen dann dem Sondernutzungsrecht der Verkäuferin. Dieser steht auch die alleinige Pacht für die eventuellen Wein Fass-Suiten zu (vgl. § 22 Pachtvertrag über das Hotel vom 22.11.2017). Der Sonderrechtsinhaber stehen zudem die Erlöse aus der Einspeisung oder der Verpachtung der Dachflächen auf dem 3. Obergeschoss zu, die insbesondere aus einer geplanten Energieerzeugungsanlage (z.B. Photovoltaik-Anlage) resultieren können und die Erlöse aus den Lager- und Ausstellungsflächen im Untergeschoss unterhalb der Tagungsräume.

Weder die Prospektherausgeberin, noch die Verkäuferin erteilen durch die im Prospekt zu diesem Projekt getätigten Auskünfte eine Rechts- oder Steuerberatung, da dies gesetzlich ausschließlich den entsprechenden Berufsträgern erlaubt ist. Auch im Hinblick auf Finanzierungsthemen, Fragen der Kapitalanlage oder der wirtschaftlichen Konsequenzen des Immobilieninvestments erfolgt keine Beratung, sondern der Investor ist gehalten, sich entsprechenden Rat fachkundiger dritter Personen seines Vertrauens einzuholen. Weiterhin übernehmen weder die Prospektherausgeberin, noch die Verkäuferin oder ein an der Erstellung dieses Prospektes beteiligter Dritter eine Haftung für die zukünftige Entwicklung der unterstellten Kosten- und Ertragsstruktur.

Aufgrund der Vielzahl möglicher Nachteile des Investments sind diese in die nachfolgenden vier grundlegenden Kategorien einzuteilen:

Personenbezogene Risiken: Fehlende Finanzierungsmöglichkeiten aufgrund unzureichender Bonität und Einkommensverhältnissen, Arbeitsplatzverlust, Scheidung, Krankheit oder Unfall, Änderung persönlicher Lebensumstände, verringertes (zu versteuerndes) Einkommen, verminderte Steuervorteile, gewerbliche Verpachtung, erhöhte Liquiditätsbelastung durch Ausgleich von Unterdeckungen, Notverkauf, Insolvenz-

risiko beim Käufer, unzureichende Entschuldung bzw. fehlende Exit-Strategie bei Rentenbeginn, Verhältnis zu Miteigentümern, Beschlussmehrheit in der Wohnungseigentümerversammlung.

Rechtliche Risiken: Änderung der Steuergesetzgebung und/oder der Verwaltungspraxis. Änderungen des Miet-, Wohn- und Teileigentumsrechts, z. B. Änderungen der Wohnflächenverordnung, Kappungsgrenze. Auflagen bei der Grundrissgestaltung und Bauausführung. Geänderte zukünftige rechtliche Auflagen, z. B. Einbau von zusätzlichen technischen Anlagen (Rauchmelder) zusätzliche Kosten. Aufgrund behördlicher Auflagen erhöhte Reparatur- und Instandhaltungskosten. Verjährung von Ansprüchen gegen am Bau beteiligte Handwerker bzw. Risiko von deren Insolvenz.

Objektbezogene Risiken: Insolvenz der Verkäuferin und/oder bauausführendem Unternehmen (Fertigstellungsrisiko). Insolvenz der Betreiberin (Betreiberrisiko). Nicht durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen durch die Betreiberin (Instandhaltungsrisiko). Wesentliche Mängel bei der Herstellung und/oder nach Ablauf der Gewährleistungsfrist. Instandhaltungsrisiko. Keine richtige Eigennutzung der Immobilie möglich, daher reine Kapitalanlage.

Weiterveräußerung (nur) an Kapitalanleger möglich. Erhöhte Abnutzung sämtlicher Bereiche aufgrund häufig wechselnder Nutzer durch den Betrieb als Hotel. Unzureichende Objektverwaltung, erhöhte Bewirtschaftungskosten. Naturalpacht ist in Abhängigkeit von der Bewirtschaftung und Umwelteinflüssen und dem Nutzen für den Erwerber zu sehen.

Marktbezogene Risiken: Veränderung der Makro- und/oder Mikrolage, abnehmende Attraktivität des Umfelds. Geänderte Nachfrage hinsichtlich Raumgestaltung und Ausstattung der Hotelzimmer, Restaurants, Wellness- und Freizeitangebote bzw. der Ausstattung des Hotelbetriebs. Demografische Entwicklung. Sinkender Verkaufspreis auf dem Zweitmarkt (Wiederverkaufsrisiko) Spezialimmobilie und Nachfrage. Negative Entwicklung zukünftiger Kosten und Mieterträge. Ausfall des Pächters. Künftige Entwicklung der Darlehenszinsen, erhöhte Kosten der Anschlussfinanzierung.

Alle diese Faktoren sind sowohl individuellem (personen- oder objektbezogene Sachverhalte) als auch generellem Wandel unterworfen. Die im Prospektteil A gezeigten Fotos, Illustrationen und weiteren Darstellungen sind nur zur Visualisierung gedacht und werden im Allgemeinen den realen Gegebenheiten im dann erstellten Hotelobjekt nicht

entsprechen, so dass die Prospektherausgeberin insoweit keine Haftung übernehmen kann. Im Prospektteil B werden dann die wesentlichen Risiken eines Immobilieninvestments, die im vorliegenden Prospektteil A nur kurz exemplarisch dargestellt werden können, ausführlich erläutert und ergänzt.

Grundlage der Rechtsbeziehung zwischen Verkäuferin und der Prospektherausgeberin einerseits und dem Investor andererseits sind die abzuschließenden Vertragswerke, die dann die gegenseitigen Rechte und Pflichten regeln und im Prospektteil B ausführlich erläutert werden. Dem Investor wird daher bei weitergehendem Interesse in Ergänzung zum vorliegenden Prospektteil A noch der Prospektteil B sowie eine Zusammenstellung von Unterlagen mit Vertragsmustern sowie objektbezogenen Unterlagen zur Verfügung gestellt, die ihm die weitere konzeptionelle Gestaltung der Verträge verdeutlichen sollen. Sobald der Investor bereit ist, wird auf der Grundlage dieser Unterlagen das individualisierte Vertragsangebot für die notarielle Beurkundung erstellt. Insofern unterliegt der finale Notarvertrag als auch die sonstigen Verträge gegenüber dem Entwurf noch tatsächlichen und rechtlichen Änderungen/Anpassungen. Maßgeblich sind letztlich die beurkundete Vertragsfassung bzw. die unterschriebenen Verträge.

Die ausschließliche Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Prospekt und den weiteren Vertragsunterlagen dargelegten Tatsachen übernehmen – unter den Einschränkungen dieser Haftungsausschlüsse – sowohl die Verkäuferin als auch die Prospektherausgeberin.

Der Prospekt als solcher orientiert sich im Aufbau und in der inhaltlichen Gliederung an den Vorgaben der Wirtschaftsprüfer (IDW S4 | Grundsätze ordnungsgemäßer Beurteilung von Verkaufsprospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen vom 18.05.2006 und den darin enthaltenen Vorgaben, insbesondere der Anlage 1). Allerdings können aus diesen Standards keine Haftungsansprüche gegen die Prospektherausgeberin und die Verkäuferin abgeleitet werden.

Die Verkäuferin und die Prospektherausgeberin haben als Einzige die Möglichkeit, verbindliche Angaben im Hinblick auf den Prospekt zu tätigen oder, falls Anpassungsbedarf besteht (z. B. aufgrund behördlicher Auflagen), abweichende Angaben zu machen.

Werden durch die Verkäuferin und/oder die Prospektherausgeberin externe Vertriebspartner mit dem Verkauf der Liegenschaft beauftragt, haften weder die Vertriebspartner,

noch deren Geschäftsführer, Mitarbeiter oder weitere Beauftragte und deren Mitarbeiter für unklare, unrichtige oder unvollständige Prospektangaben und die eventuell daraus resultierende Verletzung von Aufklärungs- und Hinweispflichten der Verkäuferin und der Prospektherausgeberin. Die mit dem Vertrieb beauftragten Gesellschaften und Personen sind ihrerseits nicht berechtigt, verbindliche Zusagen oder Nebenabreden, die vom Inhalt dieses Prospektes abweichen oder über diese hinausgehen, zu treffen. Sie sind weder zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Verkäuferin und der Prospektherausgeberin ermächtigt, noch dürfen sie Zahlungen oder Leistungen für diese entgegennehmen. Die beauftragten Vertriebsgesellschaften sind insbesondere keine Erfüllungsgehilfen der Verkäuferin und der Prospektherausgeberin, welche insoweit auch keine Haftung für solche unberechtigten Erklärungen und Handlungen übernehmen. Es sind einzig und allein die Erklärungen der Verkäuferin und der Prospektherausgeberin maßgebend.

Aufgrund des Herstellungs- und Ausgabezeitpunkts des Prospektes und der damit verbundenen zeitlichen Weiterentwicklung besteht die Möglichkeit, dass die im Prospekt noch nicht abschließend feststehenden Zahlen, Fakten und Daten noch Modifikationen/Anpassungen unterliegen. Der Investor

hat daher die Möglichkeit, sich bei der Verkäuferin und der Prospektherausgeberin bezüglich der nach Prospekterstellung eingetretenen aktuellen Entwicklung zu informieren und die Verkäuferin und die Prospektherausgeberin werden ihm, soweit möglich, diese Informationen zukommen lassen. Sollte er von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, so muss er, wenn er dadurch Erkenntnisse gewinnt, dass hier erhebliche Abweichungen zum Prospekt vorhanden sind und sich dadurch eventuell Ansprüche gegen die Verkäuferin und die Prospektherausgeberin ableiten lassen könnten, diese binnen zwölf Monaten gegenüber der Verkäuferin und der Prospektherausgeberin geltend machen. Ansonsten verjähren solche Ansprüche – wenn sie denn überhaupt bestünden – nach Ablauf von drei Jahren gerechnet ab dem Datum der Herausgabe des Prospektes.

Eine Haftung der Verkäuferin und der Prospektherausgeberin für vorsätzlich oder grob fahrlässige Falschaussagen kann dadurch aber nicht ausgeschlossen werden. Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die Verkäuferin und die Prospektherausgeberin bei der Zusammentragung zum Zeitpunkt der Prospekterstellung der für die Anlageentscheidung des Investors maßgeblichen tatsächlichen und rechtlichen Informationen nach bestem Wissen und Gewissen gehandelt

haben, damit diese wahrheitsgemäß und soweit als möglich vollständig sind. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass trotz umfassender und gründlicher Prüfung bedauernde Irrtümer auftreten können oder sich Schreibfehler eingeschlichen haben.

Der vollständige Verkaufsprospekt (Prospektteil A und Prospektteil B) wurde am 04. Februar 2019 fertiggestellt. Im Anschluss wurde der Prospekt durch die Prospektherausgeberin den Vertrieben zur weiteren Verwendung ausgehändigt.

NSI Netfonds Structured Investments GmbH

Heidenkampsweg 73

20097 Hamburg

Tel: +49 40 822267-367

Fax: +49 40 822267-12367

E-Mail: info@nsi-netfonds.de

www.nsi-netfonds.de

