

# Anleihebedingungen

der

**T.E.B. Elfte Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG,**

Hans-Henny-Jahnn-Weg 19, 22085 Hamburg

vom 16.11.2022

WKN A30V3S / ISIN DE000A30V3S4

## Präambel

Die T.E.B. Elfte Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Handelsregisternummer HRA 123494, geschäftsansässig: Hans-Henny-Jahnn-Weg 19, 22085 Hamburg (nachfolgend auch „**Emittentin**“ genannt) begibt für einen festen Zeitraum von drei (3) Jahren festverzinsliche Inhaberschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von mindestens EUR 2.000.000,00 und maximal EUR 2.500.000,00 (nachfolgend auch „**Anleihe**“ genannt), wobei die Anleihe eingeteilt ist in untereinander gleichberechtigte auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 5.000,00 (nachfolgend auch „**Teilschuldverschreibungen**“ genannt).

Voraussetzung für die Begebung der Anleihe ist, dass bis zu dem in § 1 (5) genannten Datum Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von mindestens EUR 2.000.000,00 platziert werden. Anderenfalls werden bereits platzierte Teilschuldverschreibungen rückabgewickelt. Klarstellend wird festgehalten, dass in diesem Fall kein Zinsanspruch besteht.


Die mittels der Anleihe eingesammelten Gelder dienen der Rückführung der zum 09.12.2022 endfälligen Anleihe mit der WKN A3H2UP / ISIN DE000A3H2UP6 über insgesamt EUR 2.352.000,00, welche wiederum der Finanzierung des Eigenkapitalanteils/-ersatzes für die Durchführung der beabsichtigten Baumaßnahmen auf dem Sicherheitengrundstück (wie in § 8 (2) definiert) durch die Emittentin diene, und der Zahlung der Auflage- und Vermittlungsgebühr der Anleihe.

Die Emittentin führt die Sanierung und Renovierung des auf dem Sicherheitengrundstück (wie in § 8 (2) definiert) stehenden Mehrfamilienhauses mit 11 Wohnungen und den Anbau eines Außenaufzugs durch und wird diese fertigstellen.

Zur Absicherung der Ansprüche der Inhaber der Teilschuldverschreibungen (nachfolgend auch „**Anleihegläubiger**“ genannt) gegen die Emittentin gibt der Patron (wie in § 8 (1) definiert) die diesen Anleihebedingungen als Anlage 1 beigefügte **Patronatserklärung** ab.

Zusätzlich wird die DBC Finance GmbH, Prannerstraße 6, 80333 München (nachfolgend auch „**Sicherheitentreuhänderin**“ genannt) treuhänderisch für die Anleihegläubiger die Grundschulden (wie in § 8 (2) definiert) an dem Sicherheitengrundstück (wie in § 8 (2) definiert) halten/verwalten.

Im Zusammenhang mit der Sicherheit entstehende Kosten trägt die Emittentin.



Die Anleihe bzw. die einzelnen Teilschuldverschreibungen werden im Rahmen einer prospektfreien Privatplatzierung angeboten.

Es ist derzeit nicht vorgesehen, die Anleihe an einer Börse oder einem sonstigen Handelsplatz zu notieren. Eine Börseneinführung kann aber jederzeit beantragt werden.

## § 1 Form / Nennbetrag / Zeichnung

- (1) Die Emittentin begibt festverzinsliche Inhaber-Teilschuldverschreibungen mit der WKN A30V3S / ISIN DE000A30V3S4 im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 2.500.000,00 (in Worten zwei Millionen fünfhunderttausend). Die Anleihe ist eingeteilt in untereinander gleichberechtigte auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils EUR 5.000,00 (in Worten fünftausend).
- (2) Die jeweiligen Teilschuldverschreibungen werden ohne Agio ausgegeben; pro Teilschuldverschreibung ist folglich ein Betrag von EUR 5.000,00 (in Worten fünftausend) zu zahlen.
- (3) Die Zeichnung der Teilschuldverschreibungen hat bis zum 28.11.2022 zu erfolgen. Die Zahlung der jeweiligen Nennbeträge pro Teilschuldverschreibung hat bis spätestens zum 28.11.2022 zu erfolgen. Sollte die Zahlung der jeweiligen Nennbeträge pro Teilschuldverschreibung nach dem 28.11.2022 eingehen, sind neben dem Nennbetrag zusätzlich Zinsen in Höhe von 12,00 % p. a. auf den jeweiligen Nennbetrag ab dem 28.11.2022 bis zum tatsächlichen Zahlungseingang geschuldet, wobei die Zinsberechnung nach der Deutschen Zinsmethode 30/360 erfolgt.  
  
Sollten bis zum 28.11.2022 noch nicht alle zu zeichnenden Teilschuldverschreibungen gezeichnet sein, so können bis zum 12.12.2022 noch weitere Zeichnungen bis zum Erreichen des maximalen Gesamtnennbetrags in Höhe von EUR 2.500.000,00 erfolgen. Bezüglich dieser etwaigen späteren Zeichnungen gilt, dass neben dem jeweiligen Nennbetrag der Teilschuldverschreibung ebenfalls zusätzlich Zinsen in Höhe von 12,00 % p. a. auf den jeweiligen Nennbetrag ab dem 28.11.2022 bis zum tatsächlichen Zahlungseingang geschuldet sind, wobei die Zinsberechnung nach der Deutschen Zinsmethode 30/360 erfolgt.
- (4) Die Teilschuldverschreibungen sind in einer Globalurkunde ohne Zinsscheine verbrieft, die bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, hinterlegt ist (die Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, oder ihr Rechtsnachfolger werden nachfolgend auch „**Verwahrerin**“ genannt). Das Recht der Anleihegläubiger auf Lieferung von Einzelurkunden ist während der gesamten Laufzeit ausgeschlossen. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die nach Maßgabe des anwendbaren Rechts und in Übereinstimmung mit den Bestimmungen und Regeln der Verwahrerin übertragen werden können. Nach Herstellung der Girosammelverwahrung werden die Teilschuldverschreibungen in das jeweilige Depot der Anleihegläubiger gebucht.
- (5) Bedingung für die Ausgabe dieser Anleihe ist, dass Teilschuldverschreibungen zu einem Gesamtnennbetrag von mindestens EUR 2.000.000,00 platziert werden. Sollte diese Mindestplatzierung bis zum 12.12.2022 nicht erreicht werden, erhalten die Anleihegläubiger ihre eingezahlten Gelder vollständig zurück; in dem Falle werden bereits ausgegebene Teilschuldverschreibungen rückabgewickelt. Es wird klargestellt, dass für den Fall der Rückabwicklung kein Zinsanspruch entsteht.



## § 2 Laufzeit / Rückzahlung / Rückkauf

- (1) Die Laufzeit der Anleihe beginnt mit dem 28.11.2022 und endet am 28.11.2025 (nachfolgend auch „**Endfälligkeitstag**“ genannt).
- (2) Die Teilschuldverschreibungen werden am 28.11.2025 von der Emittentin zum Nennbetrag zurückgezahlt, ohne dass es hierfür einer Kündigung bedarf und sofern sie nicht bereits vorher gekündigt/getilgt worden sind. Der Rückzahlungsbetrag in Bezug auf jede Teilschuldverschreibung entspricht dem Nennbetrag der Teilschuldverschreibung.
- (3) Abweichend von den Regelungen gemäß vorstehendem § 2 (2) beträgt der Rückzahlungskurs bei Tilgung innerhalb des ersten Jahres der Anleihe 103,00 %, gerechnet jeweils auf den Nennbetrag der getilgten Teilschuldverschreibungen. Zum 29.11.2023 und bei allen danach liegenden Kündigungsterminen gemäß § 5 (1) und zum Laufzeitende beträgt der Rückzahlungskurs entsprechend § 2 (2) 100,00 % des Nennbetrages.
- (4) Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit Teilschuldverschreibungen zu erwerben und wieder zu verkaufen oder erworbene Teilschuldverschreibungen aus dem Umlauf zu nehmen.

## § 3 Verzinsung

- (1) Die Teilschuldverschreibungen werden ab dem 28.11.2022 (einschließlich) mit 12,00 % p. a. verzinst, wobei die Zinsberechnung nach der Deutschen Zinsmethode 30/360 erfolgt. Die Zinsen werden jährlich nachträglich am 09.12. zur Zahlung fällig (nachstehend auch „**Zinstermin**“ genannt).
- (2) Der Zinslauf der Teilschuldverschreibungen endet mit dem Ablauf des Tages, der dem Tag vorausgeht, an dem sie zurückgezahlt werden. Dies gilt auch dann, wenn die Leistung nach § 193 BGB später als am kalendermäßig bestimmten Endfälligkeitstag bewirkt wird. Falls die Emittentin die Teilschuldverschreibungen bei Endfälligkeit oder, wenn der Endfälligkeitstag kein Bankgeschäftstag ist, am darauf folgenden Bankgeschäftstag nicht oder nicht vollständig einlöst, wird die Emittentin auf den ausstehenden Nennbetrag der Teilschuldverschreibung ab dem Endfälligkeitstag Verzugszinsen in Höhe des gesetzlich festgelegten Zinssatzes, mindestens jedoch in Höhe von 12,00 % p. a., bis zum Ablauf des Tages, der dem Tag der tatsächlichen Rückzahlung vorangeht, entrichten. Entsprechendes gilt für die laufenden Zinszahlungen zum jeweiligen Zinstermin. „**Bankgeschäftstag**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jeder Tag, von Montag bis Freitag, an dem Geschäftsbanken in Frankfurt am Main geöffnet haben.

## § 4 Verpflichtungen der Emittentin

- (1) Die Emittentin verpflichtet sich, solange Teilschuldverschreibungen ausstehen, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem alle Beträge an Kapital und Zinsen, die gemäß den Teilschuldverschreibungen zu zahlen sind, der Zahlstelle zur Verfügung gestellt worden sind,



1. weder ihr gegenwärtiges noch ihr zukünftiges Vermögen ganz oder teilweise zur Besicherung einer gegenwärtigen oder zukünftigen Kapitalmarktverbindlichkeit (wie nachstehend definiert) zu belasten oder eine solche Belastung zu diesem Zweck bestehen zu lassen, ohne gleichzeitig oder zuvor die Anleihegläubiger im gleichen Rang an solchen Sicherheiten teilnehmen zu lassen oder ihnen eine gleichwertige Sicherheit zu gewähren. „**Kapitalmarktverbindlichkeit**“ bezeichnet jede bestehende oder künftige Verbindlichkeit (gleich ob Kapital, Aufgeld, Zinsen oder andere Beträge) der Emittentin, eines Gesellschafters der Emittentin, des Patrons oder eines mit dem Patron oder einem Gesellschafter der Emittentin im Sinne der §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmens in Form von oder verbrieft durch Schuldverschreibungen, Anleihen oder ähnliche Schuldtitel oder aus Schuldscheindarlehen oder aus dafür übernommenen Garantien, Einstandsverpflichtungen und/oder Gewährleistungen. Klarstellend wird festgehalten, dass Verbindlichkeiten der Emittentin gegenüber Kreditinstituten aus der Aufnahme von Krediten oder Darlehen keine Kapitalmarktverbindlichkeiten im Sinne dieser Nr. 1 darstellen;
  2. weder ihr gegenwärtiges noch ihr zukünftiges Vermögen ganz oder teilweise zur Besicherung von gegenwärtigen oder zukünftigen Verbindlichkeiten oder Verpflichtungen Dritter (wie nachstehend definiert) zu belasten oder eine solche Belastung zu diesem Zweck bestehen zu lassen oder eine Verpflichtung zu einer solchen Belastung einzugehen oder zu begründen. „**Dritter**“ bezeichnet jede andere natürliche oder juristische Person oder (teil-)rechtsfähige Einheit oder Gesellschaft als die Emittentin selbst. Diese Verpflichtung besteht nicht für zum Zeitpunkt des Erwerbs von Vermögensgegenständen durch die Emittentin bereits an solchen Vermögensgegenständen bestehende Sicherungsrechte, soweit solche Sicherungsrechte nicht im Zusammenhang mit dem Erwerb oder in Erwartung des Erwerbs des jeweiligen Vermögensgegenstandes bestellt wurden und der durch das Sicherungsrecht besicherte Betrag nicht nach Erwerb des betreffenden Vermögensgegenstandes erhöht wird.
  3. keine Ausschüttungen oder Auszahlungen (auch nicht Vorabausschüttungen oder -auszahlungen) von Überschuss, Gewinn oder Ertrag oder sonstige Zahlungen, die auf einer Beteiligung an der Emittentin oder auf einer Beteiligung an Umsätzen, Einnahmen, Überschüssen oder Gewinnen der Emittentin beruhen oder auf eine solche Beteiligung hinauslaufen, sowie keine Zahlungen (auch nicht Rückzahlungen) auf bestehende oder künftige Darlehen oder Forderungen, die einem Darlehen wirtschaftlich entsprechen, an Gesellschafter, den Patron, mit einem Gesellschafter oder dem Patron verbundene Unternehmen im Sinne der §§ 15 ff. AktG, Angehörige im Sinne von § 15 AO oder nahestehende Personen im Sinne von § 138 InsO vorzunehmen oder diesbezügliche Entnahmen zuzulassen.
  4. keine Darlehen oder in sonstiger Weise rückzahlbare Gelder an Gesellschafter, an den Patron, an mit einem Gesellschafter oder dem Patron verbundene Unternehmen im Sinne der § 15 ff. AktG oder an Angehörige im Sinne von § 15 AO oder an nahestehende Personen im Sinne von § 138 InsO zu gewähren oder in sonstiger Weise zur Verfügung zu stellen.
- (2) Die Emittentin stellt den Anleihegläubigern oder deren bestelltem Vertreter auf Anforderung alle wesentlichen unternehmensbezogenen Informationen zur Verfügung. Die Emittentin verpflichtet sich, die erforderlichen Informationen jeweils zeitnah sowie vollständig und richtig zur Verfügung zu stellen und dies im Einzelfall auch schriftlich zu bestätigen.

Soweit die Informationen auch Informationen Dritter betreffen, verpflichtet sich die Emittentin vorab sicherzustellen, dass die Dritten zur Weitergabe berechtigt und mit der Weitergabe der Informationen einverstanden sind; der Patron ist nicht Dritter im Sinne dieses Absatzes.



- (3) Die Emittentin verpflichtet sich, die Gesamtfinanzierung sicherzustellen, die aus der Anleihe zugeflossenen Gelder ausschließlich vereinbarungsgemäß und gemäß diesen Anleihebedingungen zur Rückführung der zum 09.12.2022 endfälligen Anleihe WKN A3H2UP / ISIN DE000A3H2UP6 über EUR 2.352.000,00, welche wiederum der Finanzierung des Eigenkapitalanteils/-ersatzes für die beabsichtigten Baumaßnahmen auf dem Sicherheitengrundstück (wie in § 8 (2) definiert) durch die Emittentin diene, und zur Zahlung der Vermittlungsgebühr der Anleihe, einzusetzen und die abweichend von dem ursprünglichen Vorhaben nunmehr durchzuführenden Baumaßnahmen auf dem Sicherheitengrundstück (wie in § 8 (2) definiert) in Form der Sanierung und Renovierung des dort stehenden Mehrfamilienhauses mit 11 Wohnungen und des Anbaus eines Außenaufzugs zu realisieren und fertigzustellen sowie dies den Anleihegläubigern oder deren bestelltem Vertreter auf Anforderung nachzuweisen.

## § 5 Kündigungsrechte

- (1) Der Emittentin ist es gestattet, die Anleihe mit einer Kündigungsfrist von zwei (2) Wochen zu kündigen. Die Kündigung kann zu jedem Geschäftstag erfolgen. Erfolgt eine Kündigung innerhalb des ersten Jahres der Laufzeit, so ergeben sich für den gekündigten Betrag die in § 2 (3) genannten abweichenden Rückzahlungskurse. Die Kündigung erfolgt durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger. Für die Berechnung der Kündigungsfrist gilt der Tag der Bekanntmachung im Bundesanzeiger.
- (2) Die Emittentin ist darüber hinaus berechtigt, die Anleihe jederzeit außerordentlich zu kündigen, wenn in der Bundesrepublik Deutschland irgendein Gesetz, eine Verordnung oder behördliche Anordnung erlassen wird oder ergeht, aufgrund derer die Emittentin daran gehindert wird, die von ihr gemäß diesen Bedingungen übernommenen Verpflichtungen in vollem Umfang zu beachten und zu erfüllen.
- (3) Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zu ihrem Nennwert zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls
1. die Emittentin, gleichgültig aus welchen Gründen, Kapital oder Zinsen aus dieser besicherten Anleihe innerhalb von dreißig (30) Tagen nach der betreffenden Fälligkeit nicht zahlt;
  2. eine bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtung der Emittentin oder des Patrons aus einer bestehenden oder zukünftigen Finanzverbindlichkeit (wie nachstehend definiert) von insgesamt mehr als EUR 100.000,00 infolge einer Nichtleistung (unabhängig davon, wie eine solche definiert ist) vorzeitig fällig wird oder wenn die Emittentin oder der Patron eine Zahlungsverpflichtung aus einer Finanzverbindlichkeit (wie nachstehend definiert) oder aus einer Bürgschaft oder Garantie, die für solche Verbindlichkeiten gegeben wurde, bei (ggf. vorzeitiger) Fälligkeit oder nach Ablauf einer etwaigen Nachfrist bzw. im Falle einer Bürgschaft oder Garantie innerhalb von dreißig (30) Tagen nach Inanspruchnahme aus dieser Bürgschaft oder Garantie nicht erfüllt. „**Finanzverbindlichkeit**“ bezeichnet (i) Verbindlichkeiten aus der Aufnahme von Darlehen oder sonstigem Kredit, (ii) Verpflichtungen aus oder unter Anleihen, Schuldverschreibungen, Schuldscheinen, Schuldscheindarlehen oder ähnlichen Schuldtiteln, (iii) die Hauptverpflichtung aus Akzept-, Wechseldiskont- und ähnlichen Krediten und (iv) Verpflichtungen unter Finanzierungsleasing- und Sale and Lease Back-Vereinbarungen sowie Factoring-Vereinbarungen;



3. die Emittentin gegen ihre Verpflichtungen gemäß § 4 (1) verstößt;
4. die Emittentin, gleichgültig aus welchen Gründen, eine sonstige wesentliche Verpflichtung aus den Anleihebedingungen nicht ordnungsgemäß erfüllt und die Nichterfüllung länger als sechzig (60) Tage andauert, nachdem die Emittentin oder die Zahlstelle hierüber eine schriftliche Mitteilung von einem Anleihegläubiger erhalten hat; die Verpflichtungen gemäß § 4 (3) stellen wesentliche Verpflichtungen dar;
5. Dritte, die nicht derzeitige Gesellschafter der Emittentin sind, mehr als fünfundzwanzig (25) % des Kapitals oder der Stimmrechte der Emittentin auf sich vereinen;
6. ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin von einem Gläubiger bei Gericht eingereicht wird und dieser Antrag nicht binnen sechzig (60) Tagen nach Einreichung abgewiesen oder ausgesetzt wurde oder die Emittentin ein solches Verfahren einleitet oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin mangels Masse abgewiesen wird; diese Regelung gilt entsprechend für einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Patrons;
7. die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dass eine solche Liquidation in Zusammenhang mit einer Verschmelzung, Eingliederung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft erfolgt, diese andere Gesellschaft alle Verpflichtungen hinsichtlich der Schuldverschreibungen aus diesen Anleihebedingungen übernimmt und die Patronatserklärung des Patrons fortbesteht; diese Regelung gilt entsprechend für den Fall, dass der Patron nicht mehr in der Lage ist, seine Verpflichtungen aus der Patronatserklärung zu erfüllen.

Die Emittentin ist verpflichtet, den Anleihegläubigern oder deren bestelltem Vertreter unverzüglich nach Eintritt eines Ereignisses, das nach § 5 (3) Nr. 2, Nr. 3, Nr. 5, Nr. 6 oder Nr. 7 einen Kündigungsgrund darstellt, über den jeweiligen Eintritt des Ereignisses Mitteilung zu machen.

Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts weggefallen ist oder geheilt wurde.

Eine Kündigung nach diesem § 5 ist gegenüber der in § 6 (2) genannten Zahlstelle schriftlich zu erklären und zusammen mit dem Nachweis in Form einer Bescheinigung der Depotbank oder in einer anderen geeigneten Weise, dass der Kündigende zum Zeitpunkt der Erklärung Anleihegläubiger ist, zu übermitteln. Eine Kündigung wird jeweils mit Zugang bei der Zahlstelle wirksam.

In den Fällen des § 5 (3) Nr. 1 bis 5 wird eine Kündigungserklärung, sofern bei deren Eingang nicht zugleich ein Kündigungsgrund gemäß § 5 (3) Nr. 6 oder 7 vorliegt, erst wirksam, wenn bei der Zahlstelle Kündigungserklärungen von Anleihegläubigern im Nennbetrag von mindestens fünfzehn (15) % des Gesamtnennbetrages der zu diesem Zeitpunkt noch insgesamt ausstehenden Teilschuldverschreibungen eingegangen sind.

## § 6 Zahlungen

- (1) Die Emittentin verpflichtet sich unwiderruflich, Zahlungen von Kapital und/oder Zinsen auf die Teilschuldverschreibung bei Fälligkeit in Euro zu leisten.



- (2) Zur Abwicklung der Zahlungen beauftragt die Emittentin die Otto M. Schröder Bank AG, Axel-Springer-Platz 3, 20355 Hamburg (nachfolgend auch „Zahlstelle“ genannt). Sollten Ereignisse eintreten, die nach Ansicht der Emittentin dazu führen, dass die Otto M. Schröder Bank AG nicht in der Lage ist, als Zahlstelle tätig zu sein, so ist die Emittentin berechtigt und verpflichtet, eine andere Bank als Zahlstelle zu benennen und die Stellung als Zahlstelle auf sie zu übertragen. Das gilt auch für den Fall der Kündigung des Zahlstellenvertrages durch eine der Parteien.

Die Bestellung einer anderen Zahlstelle und der Zeitpunkt ihres Wirksamwerdens werden gemäß § 9 der Anleihebedingungen bekannt gemacht. Die Zahlstelle ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

- (3) Die Emittentin hat die nach diesen Anleihebedingungen geschuldeten Beträge in Euro auf ein bei der Zahlstelle geführtes Dotationskonto zu zahlen. Die Zahlstelle leitet die Beträge anschließend an die Verwahrerin oder nach deren Weisung zur Gutschrift für die jeweiligen Anleihegläubiger weiter. Die Zahlung an die Verwahrerin oder nach deren Weisung befreit die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlung von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen.

Im Übrigen ist die Emittentin verpflichtet, alle sonstigen nach diesen Anleihebedingungen geschuldeten Beträge in Euro spätestens drei (3) Bankgeschäftstage vor dem jeweiligen Fälligkeitstermin an die Zahlstelle, vorbehaltlich geltender steuerrechtlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, zu zahlen, ohne dass, abgesehen von der Beachtung anwendbarer gesetzlicher Vorschriften (Steuer-, Devisen-, und sonstiger Normen), von den Anleihegläubigern die Abgabe einer gesonderten Erklärung oder die Erfüllung irgendeiner anderen Förmlichkeit verlangt werden darf.

- (4) Fällt der Fälligkeitstermin einer Zahlung auf die Teilschuldverschreibung auf einen Tag, der kein Bankgeschäftstag ist, so hat der Anleihegläubiger keinen Anspruch auf Zahlung vor dem nächsten Bankgeschäftstag. Der Anleihegläubiger ist nicht berechtigt, weitere Zinsen oder sonstige Zahlungen aufgrund dieser Verschiebung zu verlangen.

- (5) Kommt die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen aus diesen Anleihebedingungen nicht nach, so ist ein Gutachten über die Werthaltigkeit der Patronatserklärung zu erstellen, dessen Kosten gesamtschuldnerisch von der Emittentin und dem Patron zu tragen sind.

## § 7 Vorlegungsfrist

Die Vorlegungsfrist gemäß § 801 Absatz 1 Satz 1 BGB für fällige Teilschuldverschreibungen wird auf drei (3) Jahre verkürzt.

## § 8 Sicherheiten

- (1) Zur Absicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin gibt Herr Dr. Theodor Bergmann, Hamburg, geb. am 26.08.1956, als „**Patron**“ die Patronatserklärung gemäß Anlage 1 ab, die Bestandteil dieser Anleihebedingungen ist.
- (2) Die aufgrund dieser Anleihebedingungen bestehenden Zahlungsansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin werden zusätzlich durch folgende eingetragene, nachrangige,

vollstreckbare, brieflose Grundschulden an dem Grundstück ‚*Amtsgericht Achern, Gemeinde Baden-Baden, Grundbuch von Baden-Baden, Nr. 912, Flur 116.57, Flurstück 2566/6, Bernhardstraße 18, Gebäude- und Freifläche, mit 1.072 qm grundbuchlicher Größe, sowie nachfolgenden Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher* (nachfolgend auch „**Sicherheiten-grundstück**“ genannt) abgesichert:

- a) Grundschuld über EUR 2.000.000,00 zzgl. Zinsen in Höhe von 18,00 % p.a. und einmaliger Nebenleistung in Höhe von 10,00 % des Grundschuldbetrages im Rang direkt nach insgesamt EUR 2.650.000,00 Grundschulden der Sparkasse Baden-Baden Gaggenau, Baden-Baden (Amtsgericht Mannheim HRA 201299) sowie nicht wertmindernden Rechten (nachfolgend auch „**Grundschuld 1**“ genannt). Die Grundschuld 1 wurde bereits eingetragen im Grundbuch am 30.12.2019 (ACH071/1928/2019), Lfd. Nr. der Eintragung: 4;
- b) Grundschuld über EUR 500.000,00 zzgl. Zinsen in Höhe von 18,00 % p.a. und einmaliger Nebenleistung in Höhe von 10,00 % des Grundschuldbetrages im Rang direkt nach EUR 150.000,00 Grundschulden der Sparkasse Baden-Baden Gaggenau, Baden-Baden (Amtsgericht Mannheim HRA 201299), Lfd. Nr. der Eintragung: 5, sowie nicht wertmindernden Rechten (nachfolgend auch „**Grundschuld 2**“ genannt). Die Grundschuld 2 ist noch einzutragen;

Die Rechte aus den Grundschulden 1 und 2 (nachfolgend zusammen auch „**Grundschulden**“ genannt) an dem Sicherheitengrundstück werden ausschließlich von der Sicherheitentreuhänderin für die Anleihegläubiger oder einem von der Sicherheitentreuhänderin zum Handeln für sie oder an ihrer Stelle beauftragten Dritten gehalten/verwaltet und wahrgenommen.

- (3) Eine Freigabe der von den Anleihegläubigern bei der Zahlstelle eingezahlten Gelder an die Emittentin darf erst erfolgen, nachdem die Gesamtfinanzierung sichergestellt ist, die vorgenannte Patronatserklärung wirksam abgegeben worden ist und die Sicherheitentreuhänderin die rangrichtige Eintragung der Grundschulden gemäß vorstehendem Absatz 2 gegenüber der Zahlstelle bestätigt hat.
- (4) Solange die Teilschuldverschreibungen ausstehen, hat die Emittentin sicherzustellen, dass eine Sicherheitentreuhänderin nach Maßgabe eines Sicherheitentreuhandvertrages bestellt ist, die im Wesentlichen dem als Anlage 2 beigefügten **Sicherheitentreuhandvertrag** entspricht, der Bestandteil dieser Anleihebedingungen ist.
- (5) Im Zusammenhang mit den Sicherheiten entstehende Kosten trägt die Emittentin.

## § 9 Bekanntmachungen

- (1) Alle die Teilschuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen und Bekanntmachungen werden von der Emittentin im Bundesanzeiger veröffentlicht und mit dieser Veröffentlichung den Anleihegläubigern gegenüber wirksam, soweit nicht in der Bekanntmachung ein späterer Wirksamkeitszeitpunkt bestimmt wird. Wenn und soweit zwingende Bestimmungen des geltenden Rechts Veröffentlichungen an anderer Stelle vorsehen, erfolgen diese gegebenenfalls zusätzlich an jeweils vorgeschriebener Stelle.
- (2) Sofern die Teilschuldverschreibungen an einer Börse notiert sind und die Regularien der Börse, an der die Teilschuldverschreibungen notiert sind, dies zulassen, ist die Emittentin



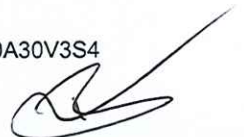
berechtigt, Bekanntmachungen auch durch eine Mitteilung an die Verwahrerin zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger oder durch eine schriftliche Mitteilung direkt an die Anleihegläubiger zu bewirken. Bekanntmachungen über die Verwahrerin gelten sieben (7) Tage nach der Mitteilung an die Verwahrerin, direkte Mitteilungen an die Anleihegläubiger mit ihrem Zugang als bewirkt.

## § 10 Steuern

Kapital und Zinsen sind ohne Einbehalt oder Abzug durch die Emittentin an der Quelle von oder wegen irgendwelcher gegenwärtiger oder zukünftiger Steuern oder sonstiger Abgaben, die von oder in der Bundesrepublik Deutschland oder für deren Rechnung oder von oder für Rechnung einer dort zur Steuererhebung ermächtigten Gebietskörperschaft oder Behörde auferlegt, erhoben oder eingezogen werden, zu zahlen, es sei denn, die Emittentin ist zu einem solchen Einbehalt oder Abzug gesetzlich verpflichtet.

## § 11 Änderung der Anleihebedingungen / Gemeinsamer Vertreter

- (1) Die Anleihegläubiger können entsprechend den Bestimmungen des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (Schuldverschreibungsgesetz – "**SchVG**") durch einen Beschluss mit der in Absatz 2 bestimmten Mehrheit über einen im SchVG zugelassenen Gegenstand eine Änderung der Anleihebedingungen mit der Emittentin vereinbaren. Die Mehrheitsbeschlüsse der Anleihegläubiger sind für alle Anleihegläubiger gleichermaßen verbindlich. Ein Mehrheitsbeschluss der Anleihegläubiger, der nicht gleiche Bedingungen für alle Anleihegläubiger vorsieht, ist unwirksam, es sei denn, die benachteiligten Anleihegläubiger stimmen ihrer Benachteiligung ausdrücklich zu.
- (2) Die Anleihegläubiger entscheiden mit einer Mehrheit von fünfundsiebzig (75) % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte. Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen nicht geändert wird und die keinen Gegenstand der § 5 Absatz 3, Nr. 1 bis Nr. 9 des SchVG betreffen, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer einfachen Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte.
- (3) Alle Abstimmungen werden ausschließlich im Wege der Abstimmung ohne Versammlung durchgeführt. Eine Anleihegläubigerversammlung und eine Übernahme der Kosten für eine solche Versammlung durch die Emittentin findet ausschließlich im Fall des § 18 Absatz 4, Satz 2 SchVG statt.
- (4) Die Abstimmung wird von einem von der Emittentin beauftragten Notar oder, falls der gemeinsame Vertreter zur Abstimmung aufgefordert hat, vom gemeinsamen Vertreter geleitet.
- (5) An Abstimmungen der Anleihegläubiger nimmt jeder Anleihegläubiger nach Maßgabe des Nennwerts oder des rechnerischen Anteils seiner Berechtigung an den ausstehenden Schuldverschreibungen teil.
- (6) Die Anleihegläubiger können durch Mehrheitsbeschluss zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen. Der gemeinsame Vertreter hat die Aufgaben und Befugnisse, welche ihm durch Gesetz oder von den Anleihegläubigern durch Mehrheitsbeschluss eingeräumt wurden. Er hat die Weisungen der Anleihegläubiger zu befolgen. Soweit er zur Geltendmachung von Rechten der Anleihegläubiger ermächtigt ist, sind



die einzelnen Anleihegläubiger zur selbständigen Geltendmachung dieser Rechte nicht befugt, es sei denn der Mehrheitsbeschluss sieht dies ausdrücklich vor. Über seine Tätigkeit hat der gemeinsame Vertreter den Anleihegläubigern zu berichten. Für die Abberufung und die sonstigen Rechte und Pflichten des gemeinsamen Vertreters gelten die Vorschriften des SchVG.

- (7) Die vorgenannten Regelungen nach dem SchVG gelten gemäß § 22 SchVG entsprechend für den Sicherheitentreuhandvertrag und die Sicherheiten nach § 8.
- (8) Im Übrigen gelten die Vorschriften des SchVG in ihrer jeweils geltenden Fassung entsprechend.

## § 12 Schlussbestimmungen

- (1) Anstelle der Pflicht zur Aushändigung der Schuldverschreibung nach § 797 BGB tritt
  - (a) die Vorlage eines Depotauszugs, der das Miteigentum an der oder den Globalurkunde(n), in der/denen die Schuldverschreibungen verbrieft sind, nachzuweisen geeignet ist, sowie
  - (b) ein Auftrag an die depotführende Bank, die diesen Depotauszug ausgestellt hat, in dem Umfang, in dem gezahlt wurde, die entsprechenden Teilschuldverschreibungen frei von Zahlung in ein vom Schuldner zu bestimmendes Depot zu übertragen. Dies gilt jedoch nur, soweit eine Schuldverschreibung jeweils vollständig erfüllt wurde und aus dieser keine Ansprüche mehr bestehen.
- (2) Sollte eine Bestimmung dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, wird die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieser Anleihebedingungen davon nicht berührt. Das Gleiche gilt für den Fall, dass diese Anleihebedingungen unvollständig sein sollten. Die unwirksame, undurchsetzbare oder fehlende Bestimmung ist im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung unter Berücksichtigung der Interessen der Beteiligten sinngemäß auszufüllen.
- (3) Nebenabreden zu diesen Anleihebedingungen bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieser Anleihebedingungen bedürfen der Schriftform. Das gleiche gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis.
- (4) Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen sowie alle Rechte und Pflichten der Emittentin und der Anleihegläubiger bestimmen sich in jeder Hinsicht nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- (5) Für sämtliche Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen wird als Gerichtsstand, soweit gesetzlich zulässig, München vereinbart.
- (6) Erfüllungsort ist der Sitz der Zahlstelle.

Die Emittentin und der Patron übernehmen die Verantwortung für die in diesen Anleihebedingungen enthaltenen Informationen.

**- Unterschriftenseite folgt -**



Hamburg, den 21.11.2022

T.E.B. Elfte Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG,  
vertreten durch die B & B Projekt GmbH,  
diese wiederum vertreten durch Dr. Theodor Bergmann  
(**Emittentin**)



Unterschrift

Hamburg, den 21.11.2022

Dr. Theodor Bergmann  
(**Patron**)



Unterschrift

Anlagen:

- Patronatserklärung (**Anlage 1**)
- Sicherheitentreuhandvertrag (**Anlage 2**)