

**Ergänzungsvereinbarung zum Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag der  
Geschäftsanteile der German Values Property 3 GmbH  
UVZ-Nr. \_\_\_/2023 vom \_\_.\_\_.2023 vom Notar \*\*\***

**Als Veräußerer und Darlehensnehmer:**

German Values Beteiligung GmbH, Sitz in Leipzig,  
Amtsgericht Leipzig, HRB 34700,  
Tröndlinring 9, 04105 Leipzig,  
vertreten durch den Geschäftsführer Christopher Gamalski

**Als Erwerber:**

Vicus Real Estate Leipzig 45 GmbH,  
Amtsgericht Leipzig, HRB 38522,  
Thomaskirchhof 20, 04109 Leipzig,  
vertreten durch den Geschäftsführer Gabriel Schütze

**Als Darlehensgeber 1:**

VICUS GROUP AG,  
Amtsgericht Leipzig, HRB 32473,  
Thomaskirchhof 20, 04109 Leipzig,  
vertreten durch den Vorstand Michael Klemmer

**Als Darlehensgeber 2:**

GSC Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH,  
Amtsgericht Leipzig, HRB 32258,  
Katharinenstraße 1 - 3, 04109 Leipzig,  
vertreten durch den Geschäftsführer Gabriel Schütze

**Zusammen „die Parteien“-**

In der Urkunde \_\_\_\_/2023\*\*\* des Notars \*\*\* in Leipzig vom \_\_.\_\_. 2023 wurden die Geschäftsanteile der German Values Property 3 GmbH an den Erwerber abgetreten. Die schuldrechtlichen Regelungen der Übertragung sollen in dieser Vereinbarung gefasst werden.

### **Die Parteien vereinbaren was folgt:**

1.

Die Parteien einigen sich darauf, dass gemäß der Zwischenabrechnung laut Anlage 1, ein vorläufiger Kaufpreis ermittelt wurde. Der endgültige Kaufpreis wird mit Aufstellung der Jahresabschlussbilanz 2023 der German Values Property 3 GmbH ermittelt. Sich daraus ergebende Mehr- oder Minderzahlungen werden zu diesem Zeitpunkt zwischen den Parteien ausgeglichen.

Der vorläufige Kaufpreis für die Geschäftsanteile beträgt für 89,9% der Geschäftsanteile (auf Basis des vereinbarten Gesellschaftswertes von EUR 12,4 Mio.) 138.894,75 EUR.

Der Barkaufpreis ist bei der Zahlung durch den Erwerber auf das folgende Konto zu leisten:

- Veräußerer – German Values Beteiligung GmbH

Bank: Commerzbank AG  
IBAN: DE66 8604 0000 0100 5123 00  
BIC: COBADEFFXX.

Zusätzlich zum Barkaufpreis werden die bestehenden Darlehen zwischen dem Veräußerer und den Darlehensgeber 1 und 2 aufgrund eines Darlehensvertrages vom 29. März 2023 mit Nachtrag vom 30. Juni 2023 in Höhe von 4.957.938,09 € gegen den Darlehensgeber 1 sowie in Höhe von 620.517,91 € gegen den Darlehensgeber 2, jeweils zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen, die durch eine Zinsabrechnung nachgewiesen werden, durch den Erwerber übernommen.

2.

Die Darlehensgeber 1 und 2 stimmen der Übernahme der Darlehen durch den Erwerber ausdrücklich zu.

3.

Im Übrigen verbleibt es bei den Bestimmungen der Vorurkunden.

Leipzig, den \_\_ . \_\_ . 2023

\_\_\_\_\_  
German Values Beteiligung GmbH

\_\_\_\_\_  
Vicus Real Estate Leipzig 45 GmbH

\_\_\_\_\_  
GSC Immobilienbeteiligungsgesellschaft mbH

\_\_\_\_\_  
VICUS GROUP AG

## Anlage 1

Berechnung - Immobilie

Vereinbarter Immobilienwert (gesamt)

		Planbilanz zum 30.09.2023
	<b>Referenzbetrag (vereinbarter Immobilienwert)</b>	<b>12.400.000,00 €</b>
<b>plus</b>	<b>Summe der Aktiva gem. § 366 Abs. 2 HGB (ohne Immobilienvermögen)</b>	
	Geleistete Anzahlungen 19% Vorsteuer	0,00 €
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.233.492,43 €
	Sonstige Vermögensgegenstände	2.246,03 €
	Bank	113.410,98 €
	Aktive Rechnungsabgrenzung	<u>8.672,28 €</u>
		<u>1.357.821,72 €</u>
<b>minus</b>	<b>Summe der Passiva gem. § 266 Abs. 3 HGB (ohne Eigenkapital)</b>	
	Rückstellungen	
	Sonst. Rückstellungen	0,00 €
	Hausmeister	
	Unterhaltsreinigung	
	Entsorgg. Grüngut	
	Prüfg. elektr. Anlagen	
	Abfallgeb.	

	Haftpl. Vers.		
	Umweltvers.		
	Rückstellungen für JA u. Prüfungen		3.300,00 €
	Steuerrückstellungen		0,00 €
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		12.815.307,56 €
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		112.803,10 €
	Sonstige Verbindlichkeiten		675.211,78 €
	davon VGAG	395.151,60 €	
	davon kred. Debitoren	246.259,42 €	
	Umsatzsteuer		0,11 €
	Passive Rechnungsabgrenzung		0,00 €
			<u>13.606.622,55 €</u>
=	<b>Wert für 100% der Anteile</b>		<b>154.499,17 €</b>
	<b>vorläufiger Barkaufpreis für 89,9 % der Anteile:</b>		
	Kaufpreis Erwerber 1	89,90%	138.894,75 €
	(*) Verbrauch Liquidität bis Vollzug		-113.410,98 €
	(**) Wertberichtigung Forderung		-1.233.492,43 €
=	<b>bereinigter Wert für 100% der Anteile</b>		<b>-1.192.404,24 €</b>
	Barkaufpreis mindestens jedoch	<b>89,9 % des Nominalkapitals</b>	<u>22.475,00 €</u>