

# Anlagevertragsbedingungen

zu dem Abschluss eines Anlagevertrags (nachfolgend der „**Anlagevertrag**“)  
zwischen

[*Name und Anschrift des Anlegers*]

(nachfolgend „**Anleger**“)

und

## **Zinsbaustein GmbH**

geschäftsmäßig Oranienplatz 2, 10999 Berlin, eingetragen im Handelsregister des  
Amtsgerichts Charlottenburg eingetragen unter HRB 167188B, vertreten durch den  
alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Rainer Pillmayer

(nachfolgend „**Zinsbaustein**“)

und

## **ZBS Investment GmbH & Co. KG**

geschäftsmäßig Oranienplatz 2, 10999 Berlin, eingetragen im Handelsregister des  
Amtsgerichts Charlottenburg unter HRA 56208 B, vertreten durch ihre persönlich  
haftende Gesellschafterin, die ZBS ID 1 Verwaltungs GmbH, Sebastianstr. 31, 91058  
Erlangen, eingetragen im Handelsregister des AG Fürth unter HRB 17047, diese  
wiederum vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Rainer  
Pillmayer

(nachfolgend „**ZBSI**“;

der Anleger, Zinsbaustein und ZBSI nachfolgend jeweils auch einzeln bezeichnet als  
eine „**Partei**“ und gemeinsam als die „**Parteien**“)

über den Verkauf und die Abtretung einer zukünftigen Teildarlehensforderung gegen  
Zahlung des

Anlagebetrags in Höhe von  
EUR [*Anlagebetrag einfügen*]  
(nachfolgend der „**Anlagebetrag**“).

Datum Vertragsschluss: [**ABSCHLUSSDATUM**]

## Präambel

Die Cube Real Estate GmbH, Werkstättenstraße 39b, 51379 Leverkusen, eingetragen im Handelsregister des AG Köln, HRB 78830 (nachfolgend „**Darlehensnehmer**“) ist ein Immobilienunternehmen, welches Liegenschaften selbst oder über Tochtergesellschaften erwirbt, im Bestand hält und/ oder entwickelt, mit dem Ziel, sie anschließend zu verkaufen; im Falle der Beteiligung an Projektgesellschaften (Rechtsform: GmbH oder GmbH & Co. KG) beteiligt sich der Darlehensnehmer mittelbar oder unmittelbar künftig mit mindestens 51% und stattet die Projektgesellschaften mit Gesellschafterdarlehen nach einem festen Muster aus; Mindestanforderungen an Investitionen sind, dass die Projektgesellschaften ihren rechtlichen Sitz in Deutschland haben und Investitionen ausschließlich in deutschen Metropolregionen und Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern sowie in den Nutzungsarten Wohnen, Handel oder Büro erfolgen.

Zur Realisierung derartiger Investitionen, zur Beschleunigung des Wachstums des Darlehensnehmers sowie zur weiteren Entwicklung insbesondere der bestehenden Standortgesellschaften (Hamburg und Frankfurt am Main) und neuer Standortgesellschaften sowie zur Beteiligung an Dienstleistungsunternehmen zur Erweiterung von Geschäftsfeldern und der Erhöhung der Wertschöpfungstiefe (nachfolgend „**Vorhaben**“) benötigt der Darlehensnehmer Kapital als zusätzliche ergebnisorientierte Finanzierungskomponente in seinem Gesamtfinanzierungskonzept.

Der Darlehensnehmer beabsichtigt daher zur Finanzierung des Vorhabens in eigener Verantwortung einen Darlehensvertrag (nachfolgend „**Darlehensvertrag**“) mit der Raisin Bank, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 13305 und geschäftsansässig Niedenau 61-63, 60325 Frankfurt, (nachfolgend „**Partnerbank**“) zu schließen und ein Darlehen mit einer Darlehensvaluta in Höhe von bis zu EUR 5.050.000 (nachfolgend „**Maximaldarlehensbetrag**“) aber mindestens EUR 3.000.000 (nachfolgend „**Mindestdarlehensbetrag**“) aufzunehmen, auszuzahlen in bis zu zwei Tranchen (nachfolgend „**Darlehen**“; die wesentlichen Konditionen des Darlehensvertrages sind in **Anlage I** zusammengefasst und der Darlehensvertrag selbst ist als **Anlage II** beigelegt).

Die tatsächliche Höhe des Darlehens (nachfolgend „**Darlehensnennbetrag**“) richtet sich nach der Möglichkeit zur Refinanzierung (wie nachfolgend beschrieben) der Partnerbank über ZBSI bzw. der Refinanzierung der ZBSI im Rahmen des Anlagevertrages über den Anleger sowie weitere Käufer (nachfolgend gemeinsam die „**Anleger**“). Die Partnerbank verfügt als CRR-Kreditinstitut im Sinne von § 1 Abs. 3d Satz 1 des Kreditwesengesetzes (KWG) über die für die Darlehensvergabe notwendige aufsichtsrechtliche Erlaubnis.

Die Partnerbank wird das Darlehen bereits vorab refinanzieren, indem sie die mit der ggf. tranchenweisen Auszahlung des Darlehensnennbetrages entstehenden Rückzahlungsansprüche aus dem Darlehensvertrag (nachfolgend „**Rückzahlungsansprüche**“) sowie sämtlicher weiterer aus dem Darlehensvertrag entstehender Ansprüche, inklusive Zinsansprüchen sowie sonstiger Gebühren (z.B. Bereitstellungsgebühren), gegen den Darlehensnehmer (gemeinsam mit den Rückzahlungsansprüchen die „**Darlehensforderungen**“) sowie sämtliche bestellten

Sicherheiten (wie in **Anlage I** aufgeführt; nachfolgend die „**Darlehenssicherheiten**“) an ZBSI auf Basis eines Einzelforderungskauf- und Abtretungsvertrages zwischen der Partnerbank und ZBSI (nachfolgend der „**Einzelforderungskauf- und Abtretungsvertrag**“) verkauft und an ZBSI im Voraus abtritt, sofern die Darlehenssicherheiten nicht ohnehin kraft Gesetzes mit der Abtretung der Darlehensforderungen auf ZBSI übergehen. ZBSI wird dabei in den Darlehensvertrag mit dem Darlehensnehmer eintreten. Die Ansprüche unter dem Darlehensvertrag selbst stehen unter der aufschiebenden Bedingung der ggf. tranchenweisen, anteiligen Auszahlung der Darlehenssumme durch die Partnerbank und die Abtretung der Darlehensforderungen unter dem Einzelforderungskauf- und Abtretungsvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der Kaufpreiszahlung durch ZBSI.

ZBSI ihrerseits beabsichtigt zur Refinanzierung der Kaufpreiszahlung aus dem Einzelforderungskauf- und Abtretungsvertrag die auf Grundlage des Einzelforderungskauf- und Abtretungsvertrages zu erwerbenden Darlehensforderungen aufgeteilt in einzelne Teilforderungen (nachfolgend „**Teilforderungen**“) nach Maßgabe des Anlagevertrages an die Anleger weiter zu verkaufen („**Anlage**“). ZBSI wird den Anlegern dazu die jeweilige Teilforderung noch vor Eintritt der vorgenannten Bedingungen im Darlehensvertrag sowie im Einzelforderungskauf- und Abtretungsvertrag im Voraus abtreten. Die Anleger werden somit keine direkten Darlehen an den Darlehensnehmer vergeben, sondern lediglich die zukünftigen Teilforderungen gegen den Darlehensnehmer erwerben. Der Zeitpunkt des Erwerbs der jeweiligen Teilforderungen durch die Anleger ist dabei davon abhängig, ob die Anleger an dem Erwerb zum Zeitpunkt der Auszahlung der ersten oder einer ggf. zweiten Auszahlungstranche partizipieren; dies hat Auswirkungen auf den Zeitpunkt, an dem die Anleger die jeweiligen Teilforderungen erwerben und ab dem sie an den entsprechenden Darlehensforderungen (inklusive entsprechendem Zinslauf) partizipieren; die Teilforderungen selbst beziehen sich jedoch unabhängig von dem Erwerbszeitpunkt allesamt auf dasselbe Darlehen.

Die Anlage wird durch ZBSI als Anbieter im Sinne des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) mittels sog. Schwarmfinanzierung über die Plattform zinsbaustein.de (nachfolgend „**Plattform**“) angeboten und vermittelt. Zinsbaustein erbringt seine Vermittlungstätigkeit dabei auf der Grundlage eines in Bezug auf das Vorhaben abgeschlossenen Finanzierungsvermittlungsvertrages mit dem Darlehensnehmer (nachfolgend „**Finanzierungsvermittlungsvertrag**“).

Der Darlehensnehmer ist Emittent der Vermögensanlage im Sinne von § 1 Abs. 3 VermAnlG.

Die gesamte Zahlungsabwicklung mit den Anlegern erfolgt über die secupay AG, Goethestr. 6, 01896 Pulsnitz (nachfolgend „**Zahlungsabwickler**“).

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

## **1. Angebotsfrist / Realisierungsschwelle und Investitionsphase**

Die Anleger können in das auf der Plattform vorgestellte Vorhaben frühestens am ersten Tag nach Unterzeichnung des Finanzierungsvermittlungsvertrages (nachfolgend „**Beginn der Angebotsfrist**“) bis maximal zum 15.06.2021 investieren.

Das Angebot endet entweder mit Ablauf des 15.06.2021 oder frühzeitig, wenn die Summe der Anlagebeträge aller Anleger den Maximaldarlehensbetrag erreicht hat (nachfolgend „**Ende der Angebotsfrist**“; der Zeitraum von Beginn der Angebotsfrist bis zum Ende der Angebotsfrist die „**Investitionsphase**“).

Die Summe der Anlagebeträge aller Anleger darf maximal den Maximaldarlehensbetrag erreichen (nachfolgend „**maximaler Gesamtanlagebetrag**“; die tatsächliche Summe der Anlagebeträge aller Anleger nachfolgend der „**tatsächliche Gesamtanlagebetrag**“).

Die Investitionsphase teilt sich in bis zu zwei Phasen auf, zu deren Ende es zu einer anteiligen Kaufpreiszahlung durch ZBSI sowie zu einer anteiligen Auszahlung des Darlehens jeweils in Höhe der bis dahin durch die Anleger insgesamt investierten Anlagebeträge kommt:

a) Die erste Investitionsphase („**Investitionsphase I**“) beginnt mit dem Beginn der Angebotsfrist und endet mit Ablauf des 10. Kalendertages nach dem Beginn der Angebotsfrist, sofern bis dahin gemäß Ziff. 2.1 Anlageverträge mit einem Gesamtanlagebetrag i.H.v. mindestens EUR 3.000.000 („**Realisierungsschwelle**“) geschlossen wurden; entscheidend ist dabei der Vertragsschluss, so dass ein späterer Widerruf oder eine spätere Vertragsauflösung auf das Erreichen der Realisierungsschwelle keinen Einfluss haben.

Falls die Realisierungsschwelle zu diesem Zeitpunkt noch nicht erreicht wurde, verlängert sich die Investitionsphase I um jeweils 24 Stunden. Dieser Mechanismus wiederholt sich so oft, bis entweder die Realisierungsschwelle erreicht wurde oder das Ende der Angebotsfrist eingetreten ist.

b) Mit dem Ende der Investitionsphase I beginnt die zweite Investitionsphase („**Investitionsphase II**“), sofern der maximale Gesamtanlagebetrag innerhalb der Investitionsphase I noch nicht erreicht wurde. Die Investitionsphase II endet mit dem Ende der Angebotsfrist.

Sofern die Realisierungsschwelle bis zum Ende der Angebotsfrist nicht oder erst mit dem Ende der Angebotsfrist erreicht ist, entfällt die Investitionsphase II ebenfalls.

Die Anleger werden nach dem Ende der jeweiligen Investitionsphase in Textform (E-Mail bzw. Veröffentlichung auf der Plattform) durch Zinsbaustein über den bis dahin erreichten Gesamtanlagebetrag informiert.

## **2. Zustandekommen des Anlagevertrags, Zahlungsfrist, Zahlungsabwicklung**

**2.1** Mit Tätigen der Investition über die Plattform mittels Drückens des Buttons „Jetzt zahlungspflichtig investieren“ ist zwischen den Parteien ein Anlagevertrag über den vom Anleger gewählten Anlagebetrag zustande gekommen.

**2.2** Der Anlagebetrag muss innerhalb von fünf Werktagen ab Vertragsschluss auf dem im Rahmen des Vertragsschlusses angegebenen Konto der ZBSI beim Zahlungsabwickler (nachfolgend „**ZBSI Konto**“) gutgeschrieben sein (nachfolgend „**Zahlungsfrist**“).

**2.3** Mit Gutschrift und Belassen des Anlagebetrags auf dem Konto der ZBSI beim Zahlungsabwickler hat der Anleger seine gesamte Verbindlichkeit gegenüber ZBSI erfüllt.

**2.4** Der Anleger geht mit Zahlung des Anlagebetrages in Vorleistung. Guthaben auf dem ZBSI Konto werden durch den Zahlungsabwickler nicht verzinst.

**2.5** Nach dem Ende der jeweiligen Investitionsphase, dem Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist der Anleger der jeweiligen Investitionsphase und dem Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen nach Maßgabe des Darlehensvertrages leitet der Zahlungsabwickler einen Betrag in Höhe der Anlagebeträge aller bis dahin in der jeweiligen Investitionsphase investierten Anleger, hinsichtlich deren Vertragsschlüssen kein wirksamer Widerruf erfolgte, (jeweils eine „**Anlagetranche**“) auf ein Sperrkonto bei der Partnerbank weiter.

Die Partnerbank wird nach dem Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen den Darlehensbetrag in bis zu zwei Tranchen in Höhe der jeweiligen Anlagetranche an den Darlehensnehmer auszahlen (jeweils eine „**Darlehenstranche**“). Entsprechend der vorab erfolgten Abtretungen werden die dabei entstehenden Darlehensforderungen an ZBSI sowie von ZBSI in Form der Teilforderungen in Höhe des jeweiligen Anlagebetrags an die im Rahmen der jeweiligen Anlagetranche investierten Anleger abgetreten.

Soweit bereits in der Investitionsphase I der maximale Gesamtanlagebetrag erreicht wird oder die Realisierungsschwelle bis zum Ende der Angebotsfrist nicht oder erst mit dem Ende der Angebotsfrist erreicht ist, entfällt die Investitionsphase II und damit auch eine zweite Anlagetranche sowie die Auszahlung einer zweiten Darlehenstranche an den Darlehensnehmer.

**2.6** Der Anleger nimmt zur Kenntnis, dass die Zahlungsabwicklung an ZBSI bzw. von dem Darlehensnehmer jeweils über den Zahlungsabwickler als Treuhänder erfolgt. Zinsbaustein ist an der Zahlungsabwicklung nur soweit beteiligt, als diese den Parteien auf der Plattform die entsprechenden Informationen bereitstellt und Willenserklärungen zwischen den Parteien übermittelt. Zinsbaustein ist niemals im Besitz von Anlegergeldern und kann demnach vom Anleger dahingehend auch nicht in Anspruch genommen werden.

**2.7** Sämtliche (Rück-) Zahlungsansprüche an den Anleger werden im regelmäßigen Zahlungsverlauf über den Zahlungsabwickler auf das durch den Anleger im Rahmen des Anlageprozesses angezeigte Konto (nachfolgend „**Anlegerkonto**“) geleistet. Sollte sich die angegebene Kontoverbindung des Anlegers bis zur vollständigen Erfüllung der Darlehensforderungen ändern, ist der Anleger verpflichtet dem Zahlungsabwickler über Zinsbaustein die abweichende neue Kontoverbindung unter Angabe der persönlichen Transaktionsnummer unverzüglich mitzuteilen. Auszahlungsverzögerungen, die auf einer dem Zahlungsabwickler fehlerhaft oder nicht unverzüglich mitgeteilten Bankverbindung beruhen, hat der Anleger zu vertreten.

### **3. Verkauf und Abtretung der Teilforderungen**

**3.1** Mit Abschluss des Anlagevertrages gemäß Ziff. 2.1 verkauft ZBSI und kauft der Anleger eine Teilforderung an der durch ZBSI nach Maßgabe des Einzelforderungskauf- und Abtretungsvertrages zukünftig zu erwerbenden Darlehensforderung.

Die Teilforderung richtet sich gegen den Darlehensnehmer auf anteilige Rückzahlung des Darlehensnennbetrages und der auf Basis des Darlehensvertrages angefallenen Zinsen sowie ggf. einer Beteiligung an dem Erlös aus einer Verwertung der Darlehenssicherheiten. Der jeweilige Anteil richtet sich nach dem Anteil des Anlagebetrags des jeweiligen Anlegers an dem tatsächlichen Gesamtanlagebetrag.

**3.2** Mit Abschluss des Anlagevertrages gemäß Ziff. 2.1 tritt ZBSI an den jeweiligen Anleger zugleich aufschiebend bedingt auf den eigenen Erwerb durch ZBSI die Ansprüche unter den Teilforderungen gegen den Darlehensnehmer an den Anleger ab.

Des Weiteren tritt ZBSI mit Abschluss des Anlagevertrages gemäß Ziff. 2.1 auch alle auf die Teilforderungen bezogenen selbständigen und unselbständigen Neben- und Gestaltungsrechte unter dem Darlehensvertrag aufschiebend bedingt auf den eigenen Erwerb durch ZBSI ab. Dies umfasst insbesondere das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Darlehensvertrages. Zudem werden die etwaigen Forderungen gegen den Darlehensnehmer auf Rückzahlung des ausgezahlten tatsächlichen Darlehensnennbetrages zuzüglich eines etwaigen Nutzungersatzes hiermit ebenfalls anteilig und aufschiebend bedingt auf den eigenen Erwerb durch ZBSI an den Anleger abgetreten.

Der Anleger nimmt mit Abschluss des Anlagevertrages gemäß Ziff. 2.1 diese aufschiebend bedingten Abtretungen bereits vorab an.

Soweit das Darlehen an den Darlehensnehmer nicht in einer Einzelzahlung, sondern tranchenweise ausgezahlt wird, erwirbt auch ZBSI die Darlehensforderungen gegen den Darlehensnehmer ebenso wie auch alle auf die Darlehensforderungen bezogenen selbständigen und unselbständigen Neben- und Gestaltungsrechte aus dem Darlehensvertrag tranchenweise und jeweils in Bezug auf die erfolgte Darlehenstranche. Entsprechend einem solchen eigenen tranchenweisen Erwerb durch ZBSI, erfolgt die aufschiebend bedingte Abtretung auch an die Anleger ebenfalls tranchenbedingt, wobei die durch ZBSI erworbenen Ansprüche und Rechte mit Bezug auf die erste Darlehenstranche an die Anleger der Investitionsphase I und die erworbenen Ansprüche und Rechte mit Bezug auf die zweite Darlehenstranche an die Anleger der Investitionsphase II abgetreten werden.

Dieser tranchenweise Erwerb der Darlehensforderungen durch ZBSI sowie die entsprechende tranchenweise Abtretung der Teilforderungen an die jeweiligen Anleger betrifft den Zeitpunkt, an dem die jeweiligen Darlehensansprüche bzw. die Teilforderungen entstehen (und damit insbesondere ihren Zinslauf); die durch die Anleger erworbenen Ansprüche und Rechte aus den jeweiligen erworbenen Teilforderungen selbst beziehen sich unabhängig von einer tranchenweisen Entstehung und Abtretung allesamt auf dasselbe Darlehen sowie dieselben

selbständigen und unselbständigen Neben- und Gestaltungsrechte unter dem Darlehensvertrag.

**3.3** Der Verkauf gemäß Ziff. 3.1 und die Abtretung gemäß Ziff. 3.2 stehen unter den auflösenden Bedingungen der Ziff. 8.

#### **4. Rechtsstellung des Anlegers**

**4.1** Der Anleger ist zur Weiterveräußerung und Abtretung der Teilforderungen nicht berechtigt. Ein Verstoß gegen dieses Abtretungsverbot führt zur Unwirksamkeit der mit der Weiterveräußerung verbundenen Abtretung. § 354a HGB bleibt unberührt.

**4.2** Im Falle mehrerer Anleger, welche Teilforderungen aus dem Darlehensvertrag erwerben und abgetreten bekommen, hält der Anleger wie auch alle anderen Anleger eine gleichrangige Teilforderung. Die Teilforderungen sind selbstständig und unabhängig voneinander, sodass jeder Anleger vom Darlehensnehmer nur Zahlung der auf ihn entfallenden Teilforderung verlangen kann. Der Darlehensnehmer kann sich auch nicht von seinen Leistungspflichten aus dem Darlehensvertrag dadurch befreien, dass er an einen von mehreren Anlegern den offenen Gesamtbetrag zahlt. Zwischen den Anlegern besteht keine Gesamtgläubigerschaft im Sinne des § 428 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB).

**4.3** Die Teilforderungen stehen nur dem jeweiligen Anleger zu. Die Anleger bilden kein Gesamthandsvermögen und keine Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Sinne von § 705 BGB. Der Anleger wird sich gegenüber anderen Anlegern, welche Teilforderungen gegen den Darlehensnehmer aus dem Darlehensvertrag erworben haben, im Sinne eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter (der anderen Anleger) nach § 328 BGB nicht auf das Bestehen einer Gesamtgläubigerschaft im Sinne des § 428 BGB, eines Gesamthandsvermögens oder einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Sinne von § 705 BGB berufen.

#### **5. Verwaltungsaufgaben**

**5.1** Zinsbaustein wird dem Anleger mindestens quartalsweise über die Plattform Informationen zum Fortschritt der Vorhabenfinanzierung mitteilen, soweit Zinsbaustein entsprechende Informationen vom Darlehensnehmer zur Weiterleitung an die Anleger erhält. Erstmalig wird Zinsbaustein zum Vorhabenfortschritt spätestens im Oktober 2021 informieren.

**5.2** Zusätzlich zu den zur Verfügung gestellten Informationen kann der Anleger über besondere Ereignisse informiert werden, von welchen Zinsbaustein Kenntnis erlangt und die aus Sicht von Zinsbaustein Einfluss auf die zu erwartende Darlehenslaufzeit oder die Fähigkeit zur Rückzahlung des Darlehens inkl. Zinsen haben könnten. Die Einschätzung zur Relevanz von Ereignissen in diesem Sinne obliegt allein Zinsbaustein; es besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Veröffentlichung von Informationen über die in Ziff. 5.1 genannten Fortschrittsberichte hinaus.

## **6. Treuhänderische Verwaltung der Sicherheiten**

**6.1** Mit Abschluss dieses Anlagevertrages ernennt der Anleger ZBSI zum treuhänderischen Verwalter der Darlehenssicherheiten. ZBSI nimmt die Ernennung mit Abschluss dieses Anlagevertrages an.

**6.2** Sofern die Darlehenssicherheiten nicht kraft Gesetzes mit der Abtretung der Teilforderungen gemäß Ziff. 3.2 anteilig auf den Anleger übergegangen sind, wird ZBSI diese Darlehenssicherheiten nach Maßgabe der folgenden Regelungen zu Gunsten der Anleger halten und verwalten.

Sofern die Darlehenssicherheiten bereits kraft Gesetzes mit der Abtretung der Teilforderungen gemäß Ziff. 3.2 anteilig auf den Anleger übergegangen sind, wird ZBSI diese Darlehenssicherheiten nach Maßgabe der folgenden Regelungen für und zu Gunsten der Anleger verwalten.

In beiden Fällen wird ZBSI keine Handlung vornehmen bzw. etwas unterlassen, welche bzw. was die Existenz, Wirksamkeit oder den Rang der Darlehenssicherheiten beeinträchtigen bzw. gefährden könnte und bei Handlungen und Unterlassungen in Bezug auf den Anlagevertrag stets die Bestimmungen dieses Anlagevertrages beachten und die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes walten lassen.

Die Ernennung der ZBSI als treuhänderischer Verwalter erlischt mit Beendigung des Anlagevertrages.

**6.3** Falls ZBSI im Rahmen der Verwaltung oder Verwertung von Sicherheiten Geldbeträge erhält, ist ZBSI verpflichtet, diese getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten. Zu diesem Zwecke hat ZBSI in diesem Fall ein gesondertes Treuhandkonto zu führen.

**6.4** Der Anleger bevollmächtigt ZBSI, entsprechend dieser Ziff. 6 und im Einklang mit den Regelungen zur Bestellung der jeweiligen Darlehenssicherheiten (nachfolgend „**Sicherheitenverträge**“), uneingeschränkt über die Sicherheiten zu verfügen. In diesem Zusammenhang ist ZBSI berechtigt, alle für die Bestellung, Änderung, Verwaltung, Freigabe und Verwertung der Sicherheiten notwendigen Erklärungen im eigenen und im Namen der Anleger abzugeben und/oder entgegenzunehmen sowie alle aus Sicht der ZBSI dazu erforderlichen, hilfreichen oder zweckmäßigen Handlungen vorzunehmen. Soweit rechtlich möglich, wird ZBSI hiermit von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. ZBSI ist berechtigt, Untervollmachten, ebenfalls unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, zu erteilen.

**6.5** ZBSI wird nach eigenem Ermessen im Interesse der Anleger die Verwertung der Sicherheiten im Namen der Anleger oder im eigenen Namen nach Maßgabe der Sicherheitenverträge und der gesetzlichen Bestimmungen betreiben und die erlangten Gelder an die Anleger im Verhältnis ihrer Beteiligung auskehren, wenn der Darlehensnehmer – gleich aus welchem Grund – die Darlehensforderungen nicht vertragsgemäß erfüllt. ZBSI kann in eigenem Ermessen festlegen, welche der bestellten Sicherheiten sie verwerten wird. Sie hat hierbei jedoch die berechtigten Belange des Darlehensnehmers zu berücksichtigen. Der Anleger ist insoweit



verpflichtet, sämtliche Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, welche im Zusammenhang mit der Verwertung der Sicherheiten ggf. notwendig sind.

**6.6** Nach vollständiger Befriedigung der Darlehensforderungen inkl. Zinsen und sonstiger geschuldeter Beträge oder – soweit die Sicherheitenverträge eine abweichende Regelung treffen – nach Maßgabe der Sicherheitenverträge soll ZBSI die Freigabe der Sicherheiten veranlassen. Eine Verpflichtung der ZBSI zur Freigabe besteht jedoch nur, wenn die Anleger die vollständige Befriedigung durch Zahlungen auf die Anlegerkonten durch ausdrückliche Mitteilung gegenüber ZBSI bestätigt haben. Zur Überprüfung der Richtigkeit der Mitteilung über die vollständige Befriedigung der Darlehensforderungen ist ZBSI nicht verpflichtet. Der Anleger ist verpflichtet, sämtliche Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, welche im Zusammenhang mit der Freigabe ggf. notwendig sind. Der Anleger ermächtigt ZBSI hiermit, sämtliche Freigaben vorzunehmen, die in den Sicherheitenverträgen vorgesehen sind, sobald die jeweiligen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

## **7. Haftungsbeschränkung**

Für Schäden, die dem Anleger durch Zinsbaustein, ZBSI, einem gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen von Zinsbaustein oder ZBSI entstehen, haften Zinsbaustein und ZBSI nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Ausgenommen von dieser Haftungsbegrenzung sind Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit sowie die Verletzung von Kardinalpflichten. Zu den Kardinalpflichten zählen solche Pflichten, deren Verletzung den jeweiligen Vertragszweck gefährden würde und auf deren Erfüllung der Anleger daher berechtigterweise vertrauen darf.

## **8. Auflösende Bedingungen**

**8.1** Die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten unterliegen den nachfolgenden auflösenden Bedingungen („**Auflösende Bedingungen**“):

1. es wurden bereits mit Anlegern Anlageverträge über Anlagebeträge geschlossen, die insgesamt den maximalen Gesamtanlagebetrag erreichen oder überschreiten; oder
2. der tatsächliche Gesamtanlagebetrag erreicht nicht bis zum Ende der Angebotsfrist die Realisierungsschwelle; oder
3. der Anleger hat diesen Vertrag wirksam widerrufen; oder
4. der Anleger hat nicht bis zum Ende der Zahlungsfrist den Anlagebetrag dem ZBSI Konto vollständig gutgeschrieben und dort belassen; oder
5. die Auszahlungsbedingungen unter dem Darlehensvertrag sind – unabhängig davon, ob der tatsächliche Gesamtanlagebetrag die Realisierungsschwelle erreicht – nach Feststellung von Zinsbaustein nicht bis zum 30.09.2021 („**Longstop**“) erfüllt oder können nach Einschätzung von Zinsbaustein auch vor Ablauf dieser Frist bereits nicht mehr eintreten.

**8.2** Für den Fall, dass eine der auflösenden Bedingungen eingetreten ist, wird Zinsbaustein den Anleger hierüber unverzüglich informieren; sofern in diesen Fällen der Anlagebetrag dem ZBSI Konto bereits gutgeschrieben und auf diesem belassen wurde, wird der Zahlungsabwickler dem Anleger unverzüglich den Anlagebetrag in voller Höhe auf das Anlegerkonto erstatten. Eine Verzinsung des Anlagebetrages findet in diesem Fall nicht statt; ebenso wird die Bereitstellungsgebühr gem. Ziff. 9 – außer im Falle einer Auflösung gemäß Ziff. 8.1 Nr. 5 – nicht fällig.

## **9. Bereitstellungsgebühr**

Soweit der Anleger den auf ihn entfallenden Anlagebetrag vor Beginn des Auszahlungstages der jeweiligen Darlehenstranche auf das ZBSI Konto einzahlt, und sein Anlagevertrag nicht gemäß Ziff. 8.1 Nr. 1 bis 4 der Anlagevertragsbedingungen aufgelöst wurde, wird der Darlehensnehmer dem Anleger nach Maßgabe der Bestimmungen des Finanzierungsvermittlungsvertrages eine Bereitstellungsgebühr für die frühzeitige Bereitstellung des Anlagebetrages zahlen („**Bereitstellungsgebühr**“). Dem Anleger steht aus dem Finanzierungsvermittlungsvertrag ein unmittelbarer Anspruch gegen den Darlehensnehmer auf Zahlung der Bereitstellungsgebühr zu (echter Vertrag zugunsten Dritter). Die Bereitstellungsgebühr bemisst sich nach Maßgabe der Regelungen im Finanzierungsvermittlungsvertrag wie folgt:

Die Bereitstellungsgebühr ist fällig für den Zeitraum zwischen der erfolgten Gutschrift des Anlagebetrags auf dem ZBSI Konto und,

- (a) sofern die Darlehensvaluta unter den Bedingungen des Darlehensvertrages zur Auszahlung kommt, dem tatsächlichen Auszahlungstag bzw.
- (b) sofern die Darlehensvaluta unter den Bedingungen des Darlehensvertrages mangels Eintritt der Auszahlungsvoraussetzungen nach Maßgabe des Darlehensvertrages nicht zur Auszahlung kommt, dem Tag der Ausführung der Rückzahlung des Anlagebetrages an die Anleger.

Die Bereitstellungsgebühr beträgt 1,00 %p.a. jeweils in Bezug auf den Anlagebetrag des jeweiligen Anlegers.

Die Berechnung der Bereitstellungsgebühr erfolgt tagesgenau und ist zum 30.06.2022 bzw. mit dem Tag der Ausführung der Rückzahlung des Anlagebetrages an den Anleger durch ZBSI (je nach dem welches Ereignis früher eintritt) fällig.

## **10. Schlussbestimmungen**

**10.1** Die Vertragssprache ist Deutsch.

**10.2** Sind einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam, berührt dies die übrigen Bestimmungen nicht. Die unwirksame Bestimmung wird durch eine wirksame

ersetzt, die der ursprünglichen Bestimmung sinngemäß entspricht. Dies gilt entsprechend für Regelungslücken.

**10.3** Die Parteien vereinbaren, dass mit jedem Verweis in diesem Vertrag auf Schriftlichkeit die Textform (z.B. Email) gemäß § 126b BGB gemeint ist. Die gesamte Kommunikation zwischen den Parteien kann in elektronischer Form erfolgen.

**10.4** Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen des Anlagevertrages bedürfen der Textform. Dies gilt ebenso für die Abänderung dieser Formvorschrift.

**10.5** Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN Kaufrechts und aller internationalen Kollisionsnormen. Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – Berlin.

## Widerrufsrecht

Wenn Sie als Anleger einen Vertrag über eine Vermögensanlage gemäß §§ 2a-2c Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) geschlossen haben, steht Ihnen gemäß § 2d VermAnlG folgendes Widerrufsrecht zu:

Sie sind als Anleger an Ihre Willenserklärung, die auf den Abschluss des Anlagevertrages gerichtet war, nicht mehr gebunden, wenn Sie diesen Vertrag fristgerecht in Textform widerrufen. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf erfolgt durch Erklärung an Zinsbaustein. Aus der Erklärung muss der Entschluss des Anlegers zum Widerruf des Vertrags eindeutig hervorgehen. Der Widerruf muss keinerlei Begründung enthalten. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage und beginnt mit Vertragsschluss.

Bitte richten Sie den Widerruf an:

Zinsbaustein GmbH, Oranienplatz 2, 10999 Berlin, [service@zinsbaustein.de](mailto:service@zinsbaustein.de)

Zinsbaustein wird ZBSI entsprechend über den Widerruf informieren.

Ist der Beginn der Widerrufsfrist streitig, trifft die Beweislast den Emittenten (Darlehensnehmer). Das Widerrufsrecht erlischt spätestens 12 Monate nach Vertragsschluss.

Im Fall des Widerrufs sind die empfangenen Leistungen unverzüglich zurück zu gewähren. Für den Zeitraum zwischen Auszahlung und Rückzahlung des Anlagebetrages hat der Emittent (Darlehensnehmer) die vereinbarte Gegenleistung gegenüber dem Anleger zu erbringen.

Darüber hinausgehende, weitere gesetzliche Widerrufsrechte bleiben unberührt.

## Anlage I – Zusammenfassung wesentlicher Konditionen des Darlehensantrags

<b>Vorhaben</b>	Crowdinvesting der Cube Real Estate GmbH
<b>Darlehensnehmer</b>	Cube Real Estate GmbH
<b>Maximaldarlehensbetrag</b>	EUR 5.050.000
<b>Minstdarlehensbetrag</b>	EUR 3.000.000
<b>Laufzeit des Darlehensvertrages</b>	rund 36 Monate
<b>Vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeit</b>	jederzeitige Rückzahlungsmöglichkeit von jeweils mind. 25% der Darlehenssumme mit Vorankündigungsfrist von 4 Wochen; Verzinsung für die Anleger für mind. 12 Monate
<b>Zinssatz</b>	7,00 %
<b>Verzugszins bei verspäteter Rückzahlung</b>	12,00 %
<b>Spätester Rückzahlungstermin</b>	30.06.2024
<b>Frühester Rückzahlungstermin</b>	jederzeit
<b>Zinszahlungstermine</b>	30.06.2022, 30.06.2023, 30.06.2024
<b>Darlehenssicherheiten</b>	notarielles, abstraktes Schuldanerkenntnis der Cube Real Estate GmbH i.H.v. EUR 5.000.000
<b>Ende der Angebotsfrist</b>	15.06.2021
<b>Longstop</b>	30.09.2021

## **Anlage II – Darlehensantrag**