

**Informationspflichten des Anbieters zum Projekt
„SeeTor Office Nürnberg“
bei außerhalb von Geschäftsräumen
geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen
gemäß Art. 246b § 2 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 1 EGBGB**

1. Identität der beteiligten Unternehmen

1.1 Zinsbaustein GmbH (Anbieter)

1.1.1 Adresse

Oranienplatz 2, 10999 Berlin

1.1.2 Unternehmensregister

HRB 167188 B, Amtsgericht Charlottenburg

1.1.3 Geschäftstätigkeit

Entwicklung und Betrieb einer Internetplattform, die es Investoren ermöglicht, sich an Immobilien-Projekten zu beteiligen

1.1.4 Aufsichtsbehörde

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Gewerbeamt, Petersburger Straße 86-90, 10247 Berlin, Vermittlerregister für Finanzanlagevermittler, abrufbar unter: <http://www.vermittlerregister.info> Register-Nummer: D-F-107-1DN4-74

1.1.5 Vertretungsberechtigte Personen (Geschäftsführer)

Rainer Pillmayer, Volker Wohlfarth

1.2 secupay AG (Zahlungsabwickler + Treuhänder)

1.2.1 Adresse

Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz

1.2.2 Unternehmensregister

HRB 27612 Amtsgericht Dresden

1.2.3 Geschäftstätigkeit

Zahlungsinstitut im Sinne des Zahlungsdiensteaufsichtsgesetz

1.2.4 Aufsichtsbehörde

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Dienstsitz Bonn, Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn

1.2.5 Vertretungsberechtigte Personen (Vorstand)

Hans-Peter Weber, Katja Hartmann

1.3 S&P OD Objekt 1 GmbH & Co. KG (Darlehensnehmer)

1.3.1 Adresse

Sebastianstr. 31 in 91058 Erlangen

1.3.2 Unternehmensregister

HRA 9526, Amtsgericht Fürth

1.3.3 Geschäftstätigkeit

Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, die Bebauung von Grundstücken durch Inanspruchnahme von Dritten, die Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von Grundstücken, die Veräußerung von Grundstücken im Rahmen der Vermögensverwaltung, sowie die Beteiligung an Gesellschaften, die einen vergleichbaren Unternehmensgegenstand haben.

1.3.4 Aufsichtsbehörde

n.a.

1.3.5 Vertretungsberechtigte Personen (Geschäftsführer)

vertreten durch den geschäftsführenden, persönlich haftenden Komplementär S&P OD Verwaltungs GmbH, Sebastianstr. 31 in 91058 Erlangen, eingetragen im Handelsregister des AG Fürth HRB 12576, vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Sven Sontowski, Erlangen, *10.09.1984.

2. Merkmale der Finanzdienstleistung

2.1 Anlagevermittlung

Die Finanzdienstleistung besteht in einer Anlagevermittlung über die von der Zinsbaustein GmbH betriebene Plattform „zinsbaustein.de“. Im Rahmen der Anlagevermittlung treffen die Kunden ihre Anlageentscheidung unabhängig von einer persönlichen Anlageempfehlung durch die Zinsbaustein GmbH und die Zinsbaustein GmbH führt lediglich die Vermittlungsleistung durch.

2.2 Vermittelte Finanzinstrumente

Der Investor (Nutzer der Plattform, der eine Investition tätigt) überlässt dem Darlehensnehmer ein Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre („Nachrangdarlehen“). Das Nachrangdarlehen ist am Laufzeitende mit einer Verzinsung von 5,25 % pro Jahr an den Investor zurück zu bezahlen. Die Berechnung der Zinsen erfolgt gemäß der taggenauen Zinsmethode act/act, beginnend mit dem voraussichtlichen Beginn der Darlehenslaufzeit am 15.06.2021. Vom Tag der Gutschrift der Investition auf dem Treuhandkonto beim Zahlungsabwickler bis zum Beginn der Darlehenslaufzeit zahlt der Darlehensnehmer dem Investor eine Bereitstellungsgebühr i.H.v. 1,00 %. Die Rückzahlung erfolgt über den Zahlungsabwickler und den Treuhänder direkt an den Investor. Der Nachrangdarlehensvertrag endet mit Laufzeitende, eine Kündigung ist nicht notwendig.

Die Investoren können in das Immobilienprojekt bis zum 31.05.2021 investieren. Das Angebot endet mit Ablauf des 31.05.2021 oder frühzeitig, wenn die über den Anbieter platzierten Nachrangdarlehen des Emittenten insgesamt einen Betrag in Höhe von EUR 4.100.000 erreicht haben. Bei einem Nachrangdarlehen handelt es sich um ein Darlehen, das im Falle einer Insolvenz des Darlehensnehmers wie Eigenkapital behandelt wird und daher hinter die Forderungen aller jeweiligen übrigen Gläubiger des Darlehensnehmers zurückfällt.

Das Nachrangdarlehen enthält weiterhin eine Vereinbarung über einen qualifizierten Rangrücktritt und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre. Das bedeutet, dass der Investor seine Forderung gegenüber dem Darlehensnehmer dann nicht geltend machen darf, wenn dadurch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Darlehensnehmers herbeigeführt würde. Das Nachrangdarlehen birgt sohin die Gefahr eines Totalausfalls der getätigten Investition.

2.3 Zustandekommen der Verträge

Mit Registrierung auf der Plattform „zinsbaustein.de“ kommt ein Vertrag mit der Zinsbaustein GmbH über die Nutzung der Plattform zustande. Soweit im Rahmen dieser Nutzung eine Investition in einen auf der Plattform vorgestellten Nachrangdarlehensvertrag erfolgen soll,

erfolgt eine Vermittlung durch Zinsbaustein GmbH im Rahmen eines konkludent geschlossenen Anlagevermittlungsvertrages.

Im Rahmen dieses Anlagevermittlungsvertrages wird der Nachrangdarlehensvertrag im elektronischen Geschäftsverkehr auf der Plattform www.zinsbaustein.de mittels Klicken des Buttons „Jetzt zahlungspflichtig investieren“ geschlossen.

Der Abschluss des Nachrangdarlehens erfolgt in Textform gemäß § 126b BGB, daher bedarf es auch keiner Unterschrift der Parteien. Trotzdem kommt ein rechtlich bindender und gültiger Vertrag zustande.

2.4 Laufzeit des Vertrags

Der Vertrag über die Nutzung der Plattform „zinsbaustein.de“ wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Die Laufzeit des vermittelten Nachrangdarlehensvertrags beträgt rund 36 Monate. Eine Verlängerung der Laufzeit ist nicht vorgesehen. Der Darlehensnehmer hat das Recht, jederzeit mindestens 25 % des tatsächlichen Darlehensbetrags samt der auf den Rückzahlungsbetrag bis dahin angefallenen Zinsen und Bereitstellungsgebühren („Rückzahlungsoption“) zu tilgen. Diese Rückzahlungsoption kann auch mehrfach in Anspruch genommen werden. Die Verzinsung für den Investor wird von einer Rückzahlung oder Teilrückzahlung der Darlehensvaluta innerhalb der ersten 12 Monate der Laufzeit des Darlehens nicht beeinträchtigt, d.h. der Investor erhält unabhängig von einer Geltendmachung der Rückzahlungsoption durch den Darlehensnehmer die Zinsen für den Zeitraum von mindestens 12 Monaten für den von ihm geleisteten Investitionsbetrag.

Nach Ablauf der Laufzeit muss der Vertrag nicht gekündigt werden, dieser endet automatisch.

2.5 Zahlungsabwicklung

Der Investor weist die Investition auf ein Konto beim Zahlungsabwickler an, welches auf den Treuhänder lautet und von diesem für den Darlehensnehmer gehalten wird. Auch die Rückabwicklung der Investition erfolgt treuhänderisch über den Zahlungsabwickler direkt auf das Konto des Investors.

Der Anbieter ist niemals im Besitz von Geldern und ist für die Abwicklung der Zahlung nicht verantwortlich.

3. Gesamtpreis der Finanzdienstleistung

Weder die Nutzung der Plattform „zinsbaustein.de“ noch die Anlagenvermittlung ist für den Nutzer bzw. Investor mit Kosten verbunden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Kapitalerträge steuerpflichtig sind, daher sollte sich der Investor dahingehend beraten lassen, wie diese Kapitalerträge steuerlich korrekt abzuführen sind. Neben Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag kann gegebenenfalls auch Kirchensteuer auf die Erträge dieser Vermögensanlage anfallen. Bei Investoren, die mittels einer Kapitalgesellschaft in die Vermögensanlage investieren, unterliegen die Gewinne der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Soweit der Zahlungsabwickler, Emittent oder Anbieter zum Einbehalt der Kapitalertragsteuer (Abgeltungssteuer) verpflichtet sind, wird ein Einbehalt in der erforderlichen Höhe und Abführung an die Finanzbehörden stattfinden. Andernfalls obliegt es dem Investor im Rahmen seiner bestehenden steuerlichen Verpflichtungen, die Kapitaleinkünfte gegenüber den Finanzbehörden zu erklären.

Der Emittent trägt folgende Kosten:

Der Emittent zahlt für die Leistungen des Anbieters 3,05 % der Darlehenssumme (netto) und für die Leistungen des Zahlungsabwicklers i.H.v. EUR 10.000 (netto) sowie EUR 3.500 (netto) für Leistungen im Zusammenhang mit der Abführung der Abgeltungssteuer.

Dem Investor werden keine besonderen Kosten für die Nutzung des Fernkommunikationsmittels in Rechnung gestellt. Seine eigenen üblichen Kosten für das gewählte Kommunikationsmittel hat der Investor jedoch selbst zu tragen.

4. **Spezielle Risiken**

Ein Nachrangdarlehen unterliegt speziellen Risiken. Wie bereits oben unter 2.2 beschrieben, ist der Erwerb dieser Vermögensanlage mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Insbesondere sind folgende Risiken zu nennen:

- Unternehmerische Risiken und Marktrisiko
- Nachrangdarlehensrisiko
- Liquiditätsrisiko / Fungibilitätsrisiko

In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind keine Indikatoren für künftige Erträge.

5. **Befristung der Investitionen**

Jede Investition in das Projekt „SeeTor Office Nürnberg“ kann nur in der Zeit bis zum 31.05.2021 oder bis die über den Anbieter platzierten Nachrangdarlehen des Emittenten insgesamt einen Betrag in Höhe von EUR 4.100.000 erreicht haben (**Kapitalsammelphase**) getätigt werden. Während dieser Zeitspanne kann der Investor Investitionen tätigen.

6. **Zahlung und Erfüllung**

Der Investor bezahlt den Investitionsbetrag mittels Überweisung auf das angegebene Treuhandkonto. Der Investitionsbetrag muss innerhalb von 5 Werktagen ab Vertragsschluss auf dem angegebenen Treuhandkonto gutgeschrieben sein.

Die Erfüllung durch den Anbieter erfolgt durch die zur Verfügung Stellung der Investitionsplattform, Prüfung der Auszahlungsvoraussetzungen sowie die Bereitstellung der entsprechenden Informationen und Übermittlung der Willenserklärungen zwischen den Parteien.

7. **Widerrufsrecht**

Es bestehen sowohl hinsichtlich des Nutzungs- und Anlagevermittlungsvertrages als auch hinsichtlich der vermittelten Investition Widerrufsrechte:

7.1 **Widerrufsrecht nach § 2d VermAnlG**

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

Sie sind als Investor an Ihre Willenserklärung, die auf den Abschluss des Nachrangdarlehensvertrags mit qualifiziertem Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre 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 den Anbieter. Aus der Erklärung muss der Entschluss des Investors 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.

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 der Auszahlung und der Rückzahlung des Anlagebetrages hat der Emittent (Darlehensnehmer) die vereinbarte Gegenleistung gegenüber dem Investor zu erbringen.

7.2 Widerrufsrecht nach §§ 312g i.V.m. § 355 BGB

Widerrufsbelehrung	
Widerrufsrecht	
<p>Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246b § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Absatz 1 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:</p>	
<p>Zinsbaustein GmbH, Oranienplatz 2, 10999 Berlin, service@zinsbaustein.de.</p>	
Widerrufsfolgen	
<p>Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass wir vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnen. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.</p>	
Besondere Hinweise	
<p>Bei Widerruf dieses Vertrags sind Sie auch an einen mit diesem Vertrag zusammenhängenden Vertrag nicht mehr gebunden, wenn der zusammenhängende Vertrag eine Leistung betrifft, die von uns oder einem Dritten auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen uns und dem Dritten erbracht wird.</p>	
<u>Ende der Widerrufsbelehrung</u>	

8. Kündigungsbedingungen

Der Vertrag über die Nutzung der Plattform „zinsbaustein.de“ kann von beiden Seiten jederzeit unter Einhaltung einer 14-tägigen Kündigungsfrist in Textform beendet werden.

Der Darlehensnehmer hat die Möglichkeit, jederzeit mindestens 25 % des tatsächlichen Darlehensbetrags samt der auf den Rückzahlungsbetrag bis dahin angefallenen Zinsen und Bereitstellungsgebühren („Rückzahlungsoption“) zu tilgen. Diese Rückzahlungsoption kann auch mehrfach in Anspruch genommen werden. Die Ausübung der Rückzahlungsoption wird mindestens vier Wochen vor Rückzahlung dem Investor mitgeteilt. Nach der vollständigen Rückzahlung entfällt auch die weitere Zinszahlungspflicht.

Für den Investor besteht kein Recht zur ordentlichen Kündigung. Unberührt bleiben das gesetzliche Widerrufsrecht des Investors sowie das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund für Investor und Darlehensnehmer.

9. Anwendbares Recht, Gerichtsstand

Sowohl die Vertragsanbahnung als auch die geschlossenen Verträge unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss aller internationaler Kollisionsnormen. Gerichtsstand ist soweit gesetzlich zulässig Berlin, Deutschland.

10. Vertragssprache

Die Vertragsbedingungen und diese Vorabinformationen sind in deutscher Sprache verfasst. Die Kommunikation mit den Investoren erfolgt, mit deren Zustimmung, ebenso in deutscher Sprache.

11. Außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Neben der Anrufung der ordentlichen Gerichte kann der Investor seine Beschwerde auch an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt richten.

Sollte der Beschwerdefall bereits bei Gericht anhängig, durch einen außergerichtlichen Vergleich beigelegt oder bereits Gegenstand eines Schlichtungsvorschlags oder eines Schlichtungsverfahrens gewesen sein, kann die Schlichtungsstelle nicht tätig werden. Gleiches gilt, wenn der Anspruch verjährt ist oder ein Antrag auf Prozesskostenhilfe abgewiesen wurde.

Für die Erhebung einer Beschwerde bestehen keine Formvorschriften. Die Beschwerde muss schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien aller notwendigen Unterlagen bei der Schlichtungsstelle eingereicht werden. Die Beschwerde kann per Post, Email oder Telefax eingebracht werden. Der Eingang wird bestätigt.

12. Garantiefonds oder andere Entschädigungseinrichtungen

Es besteht kein Garantiefonds oder eine andere Entschädigungseinrichtung, die unter die Richtlinie 94/19/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 1994 über Einlagensicherungssysteme oder unter die Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 3. März 1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger fällt.

Stand: 01.04.2021