

**Informationspflichten des Anbieters zum Projekt
„Panorama Terrassen 2“
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 ZBS Investment GmbH & Co. KG (Anbieter)

1.1.1 Adresse

Stresemannstraße 123, 10963 Berlin

1.1.2 Unternehmensregister

HRA 56208 B, Amtsgericht Charlottenburg

1.1.3 Geschäftstätigkeit

Betrieb von onlinebasierten Angeboten im Bereich des Crowdfunding und damit in Verbindung stehenden Leistungen

1.1.4 Aufsichtsbehörde

n.a.

1.1.5 Vertretungsberechtigte Personen

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, vertreten durch ihre Geschäftsführer Rainer Pillmayer und Volker Wohlfarth

1.2 Avantgarde TWO GmbH (Darlehensnehmer/Emittent)

1.2.1 Adresse

Fischersteige 12, 89584 Ehingen

1.2.2 Unternehmensregister

HR Nr. 735157, Amtsgericht Ulm

1.2.3 Geschäftstätigkeit

Entwicklung, Projektierung und Erstellung sowie die Finanzierung und der Verkauf von Immobilien.

1.2.4 Aufsichtsbehörde

n.a.

1.2.5 Vertretungsberechtigte Personen (Geschäftsführer)

Almir Gegic, Steinhausen / Schweiz, *23.03.1980 einzelvertretungsberechtigt; mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen

1.3 Zinsbaustein GmbH (Vermittler)

1.3.1 Adresse

Stresemannstraße 123, 10963 Berlin

- 1.3.2 Unternehmensregister
HRB 167188 B, Amtsgericht Charlottenburg
- 1.3.3 Geschäftstätigkeit
Entwicklung und Betrieb einer Internetplattform, die es Investoren ermöglicht, sich an Immobilien-Projekten zu beteiligen
- 1.3.4 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
- 1.3.5 Vertretungsberechtigte Personen (Geschäftsführer)
Rainer Pillmayer, Volker Wohlfarth

1.4 secupay AG (Zahlungsabwickler)

- 1.4.1 Adresse
Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz
- 1.4.2 Unternehmensregister
HRB 27612 Amtsgericht Dresden
- 1.4.3 Geschäftstätigkeit
Zahlungsinstitut im Sinne des Zahlungsdienstenaufsichtsgesetzes
- 1.4.4 Aufsichtsbehörde
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Dienstsitz Bonn, Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn
- 1.4.5 Vertretungsberechtigte Personen (Vorstand)
Hans-Peter Weber, Katja Hartmann

2. Merkmale der Finanzdienstleistung

2.1 Teilkreditforderungen aus Bankdarlehen

Der Investor erwirbt von dem Anbieter zukünftige Teilkreditforderungen aus noch zu vergebenden Bankdarlehen gegen den Emittenten. Diese Teilkreditforderungen qualifizieren als Vermögensanlage im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 7 des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG).

Die Teilkreditforderungen beruhen auf einem zwischen dem Emittenten als Darlehensnehmer und einer Partnerbank geschlossenen Bankdarlehen, das durch den Anbieter von der Partnerbank angekauft und nach Auszahlung der Darlehenssumme im Wege der Vertragsübernahme übernommen wird. Die so künftig dem Anbieter zustehenden Ansprüche aus dem Bankdarlehen, inklusive Zinsansprüchen sowie sonstiger Gebühren (z.B. Bereitstellungsgebühren), gegen den Darlehensnehmer werden anteilig an den jeweiligen Investor verkauft und abgetreten. Der Anteil jedes Investors richtet sich nach dem Anteil seines Anlagebetrags an dem Gesamtanlagebetrag aller Investoren.

Das Bankdarlehen selbst ebenso wie die Auszahlung der Darlehenssumme, der Verkauf und die Abtretung der Ansprüche aus den Teilkreditforderungen stehen u.a. unter der aufschiebenden Bedingung einer entsprechenden Refinanzierung durch den Anbieter. Diese setzt wiederum eine erfolgreiche Platzierung der Teilkreditforderungen voraus.

Die Darlehenssumme beträgt mindestens EUR 2.000.000 und maximal EUR 2.550.000, abhängig von dem Umfang der verkauften Teilkreditforderungen.

Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von rund 26 Monaten und endet am 20.12.2022. Die Ansprüche aus dem Bankdarlehen und damit die Teilkreditforderungen werden ab der Auszahlung der Darlehenssumme bis zur Rückzahlung mit 5,25 % p.a. endfällig verzinst. Die Berechnung der Zinsen erfolgt gemäß der taggenauen Zinsmethode (act/act), d.h. dass sowohl die Anzahl der Zinstage also auch die Länge des Basisjahres immer kalendergenau bestimmt werden.

Vom Zeitpunkt der Gutschrift des Anlagebetrags auf dem Konto des Anbieters bis zum Auszahlungstag erhält der Investor eine Bereitstellungsgebühr von 1,00 % p.a. bzw. im Falle einer vorzeitigen Auflösung mangels Eintritt der Auszahlungsvoraussetzungen zum Zeitpunkt der Auflösung der Vermögensanlage eine Bereitstellungsgebühr in Höhe von 1,00 % p.a. auf den Anlagebetrag. Dieser Anspruch folgt unmittelbar aus einem zwischen dem Emittenten und Zinsbaustein geschlossenen Vertrag zugunsten der Investoren (Vertrag zugunsten Dritter). Auch die Bereitstellungsgebühr wird taggenau nach der Zinsmethode act/act berechnet, d.h. dass sowohl die Anzahl der Zinstage also auch die Länge des Basisjahres immer kalendergenau bestimmt werden.

Die Vermögensanlage hat einen Maximaldarlehensbetrag i.H.v. EUR 2.550.000. Solange diese Schwelle nicht erreicht und die Kapitalsammelphase nicht beendet ist, können Investitionen getätigt werden.

Mit der Vermögensanlage übernimmt der Investor insbesondere das Risiko einer Zahlungsunfähigkeit des Emittenten als Darlehensnehmer. Die Vermögensanlage birgt somit die Gefahr eines Totalausfalls der getätigten Investition.

2.2 Zustandekommen der Verträge

Der Anlagevertrag zum Erwerb der Teilkreditforderungen wird im elektronischen Geschäftsverkehr auf der Plattform „zinsbaustein.de“ wie folgt geschlossen: Der Anbieter gibt durch das Einstellen und Freischalten des Projekts auf der Plattform ein rechtlich bindendes Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrags von Teilkreditforderungen an interessierte Investoren ab. Der Verbraucher und Investor nimmt dieses mittels Klicken des Buttons „Jetzt zahlungspflichtig investieren“ an.

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

2.3 Laufzeit des Vertrags

Die Laufzeit der Vermögensanlage beträgt rund 26 Monate bis zum 20.12.2022. Eine Verlängerung der Laufzeit ist nicht vorgesehen. Der Darlehensnehmer hat allerdings das Recht, das Bankdarlehen bereits 6 Monate vor Ende der Laufzeit vorfällig zurückzuzahlen, sofern er dies der Bank bzw. dem Forderungskäufer mindestens vier Wochen vor diesem Zeitpunkt schriftlich ankündigt. Eine Vorfälligkeitsentschädigung wird nicht geschuldet.

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

2.4 Zahlungsabwicklung

Der Investor weist die Investition in Form der Kaufpreiszahlung auf ein Konto beim Zahlungsabwickler an, welches auf den Anbieter lautet.

Eine Rückzahlung der Investition erfolgt durch den Emittenten ebenfalls über den Zahlungsabwickler direkt auf das Konto des Investors.

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

3. **Gesamtpreis der Finanzdienstleistung**

Der Investor hat für die Investition in die Vermögensanlagen außer dem Anlagebetrag keine zusätzlichen Kosten zu tragen. 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, Anbieter oder Vermittler 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 eine Einwerbegebühr i.H.v. EUR 5.000 netto zzgl. USt, für die Leistungen des Vermittlers rd. 5,55 % p.a. netto der maximalen Darlehenssumme und für die Leistungen des Zahlungsabwicklers secupay i.H.v. rd. EUR 8.800 netto zzgl. USt. Zusätzlich zahlt der Emittent Kosten für die Partnerbank i.H.v. 0,4% des finalen Darlehensbetrages.

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**

Eine Investition in Teilkreditforderungen ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Insbesondere sind folgende Risiken zu nennen:

- Geschäftsrisiko und Ausfallrisiko
- Sicherheitenrisiko
- Zinsänderungsrisiko
- Liquiditätsrisiko / Fungibilitätsrisiko

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

Hinweis zu Volatilität: Die Finanzdienstleistung bezieht sich nicht auf Finanzinstrumente, deren Preis von Schwankungen auf dem Finanzmarkt abhängig ist, auf die der Darlehensnehmer keinen Einfluss hat.

Hinweis zu Liquidität: Der Darlehensvertrag ist mit einer Mindestvertragslaufzeit versehen. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung durch den Darlehensgeber ist nicht vorgesehen. Derzeit existiert kein liquider Zweitmarkt für die auf der Plattform abgeschlossenen Darlehensverträge. Das investierte Kapital kann daher bis zum Ablauf der Mindestvertragslaufzeit gebunden sein.

Hinweis zu Vergangenheitswerten: Bisherige Markt- oder Geschäftsentwicklungen sowie in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge des Darlehensnehmers sind keine Grundlage oder Indikator für zukünftige Entwicklungen.

5. **Befristung der Investitionen**

Jede Investition in das Projekt „Panorama Terrassen 2“ kann nur in der Zeit bis zum 30.09.2020 (Kapitalsammelphase) getätigt werden. Während dieser Zeitspanne kann der Investor Investitionen tätigen, es sein denn, der Maximaldarlehensbetrag laut 2.1 wurde vorzeitig

erreicht; dann wird das Projekt für weitere Investitionen bereits vor Ablauf der angegebenen Zeitspanne geschlossen.

6. Zahlung und Erfüllung

Der Investor bezahlt den Investitionsbetrag mittels Überweisung auf das das im Rahmen des Vertragsschlusses ihm angegebene Konto des Anbieters. Der Investitionsbetrag muss innerhalb von fünf Werktagen ab Vertragsschluss auf dem angegebenen Konto gutgeschrieben sein.

Die Erfüllung durch den Anbieter erfolgt durch die Abtretung der Teilkreditforderungen gegen den Darlehensnehmer.

Die Erfüllung durch den Darlehensnehmer erfolgt durch die Auszahlung des Darlehensbetrages samt Zinsen und ggf. weiterer Gebühren wie z.B. Bereitstellungsgebühren über den Zahlungsabwickler an den Investor am Ende der Laufzeit bzw. bei Ausübung der Rückzahlungsoption bereits vor Ende der Laufzeit.

7. Widerrufsrechte

7.1 Widerrufsrecht nach § 2d VermAnlG

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

Widerrufsrecht

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 den Anbieter. 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:

ZBS Investment GmbH & Co. KG, Stresemannstraße 123, 10963 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 Auszahlung und Rückzahlung des Anlagebetrages hat der Emittent (Darlehensnehmer) die vereinbarte Gegenleistung gegenüber dem Anleger zu erbringen.

Darüber hinausgehende, weitere gesetzliche Widerrufsrechte bleiben unberührt.

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

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

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:

ZBS Investment GmbH & Co. KG, Stresemannstraße 123, 10963 Berlin, service@zinsbaustein.de

Widerrufsfolgen

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.

Besondere Hinweise

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.

Ende der Widerrufsbelehrung

8. Kündigungsbedingungen / Mindestlaufzeit

Der Darlehensnehmer hat kein Recht zur ordentlichen Kündigung der Vermögensanlage vor Ende der Darlehenslaufzeit am 20.12.2022. Der Darlehensnehmer kann die Darlehenssumme zuzüglich bis dahin angefallener Zinsen allerdings nach dem 20.06.2022 vorfällig zurückzahlen, sofern er dies der Bank bzw. dem Forderungskäufer mindestens vier Wochen vor diesem Zeitpunkt schriftlich ankündigt. Eine Vorfälligkeitsentschädigung wird nicht geschuldet. Damit 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 internationalen 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 zuständige Schlichtungsstelle richten.

Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank
Postfach 11 12 32
60047 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 2388-1907
Fax: +49 69 709090-9901
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de
Website: www.bundesbank.de/schlichtungsstelle

Wir nehmen an einem Streitbeilegungsverfahren vor dieser Verbraucherschlichtungsstelle teil. 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: 21.08.2020