

**Informationspflichten zum Projekt „Studentenapartments Heilbronn“  
bei außerhalb von Geschäftsräumen  
geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträge über  
Finanzdienstleistungen gemäß EGBGB 246b § 1**

**1. Beteiligten Unternehmen**

**1.1 Zinsbaustein GmbH (Anbieter)**

1.1.1 Adresse

Rosa-Luxemburg-Straße 2, 10178 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 Mitte von Berlin, Gewerbeamt, Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin

1.1.5 Vertretungsberechtigte Personen

Matthias Lissner, Frank Noé

**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 Vorstand

Hans-Peter Weber, Katja Hartmann

**1.3 Paulus Wohnbau GmbH (Darlehensnehmer)**

1.3.1 Adresse

Badstubenstraße 2, 74385 Pleidelsheim

1.3.2 Unternehmensregister

HRB 723387 Amtsgericht Stuttgart

1.3.3 Vertretungsberechtigte Personen:

Erwin Paulus, Mike Schanta

## **2. Merkmale der Finanzdienstleistung**

### **2.1 Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt**

Der Investor (Nutzer der Plattform, der eine Investition tätigt) überlässt dem Darlehensnehmer ein Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Das Nachrangdarlehen ist am Laufzeitende mit einer Verzinsung von 5,25% pro Jahr an den Investor zurück zu bezahlen. Die Zinsen werden taggenau pro Jahr berechnet, beginnend mit dem Beginn der Darlehenslaufzeit am (15.04.2017). Vom Tag der Gutschrift der Investition am Treuhandkonto beim Zahlungsabwickler bis zum Beginn der Darlehenslaufzeit zahlt der Darlehensnehmer dem Investor eine Bereitstellungsgebühr in Höhe der Verzinsung. Die Rückzahlung erfolgt über den Zahlungsabwickler und den Treuhänder direkt an den Investor. Der Nachrangdarlehensvertrag mit qualifiziertem Rangrücktritt endet mit Laufzeitende, eine Kündigung ist nicht notwendig.

Das Immobilienprojekt hat eine Funding-Schwelle iHv maximal EUR 0,8 Mio.. Solange diese Schwelle nicht erreicht und die Kapitalsammelphase laut 2.7 nicht beendet ist, können Investitionen getätigt werden. Der maximale Darlehensbetrag kann den Zielbetrag um maximal 5% übersteigen.

Bei einem Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt 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. 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 mit qualifiziertem Rangrücktritt birgt sohin die Gefahr eines Totalausfalls der getätigten Investition.

### **2.2 Zustandekommen der Verträge**

Der Nachrangdarlehensvertrag mit qualifiziertem Rangrücktritt wird im elektronischen Geschäftsverkehr auf der Plattform [www.zinsbaustein.de](http://www.zinsbaustein.de) mittels Klicken des Buttons „Jetzt zahlungspflichtig investieren“ geschlossen.

Der Darlehensnehmer bietet den Nutzern der Plattform eine Investitionsmöglichkeit in sein Immobilienprojekt in Form von Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt.

Der Vertrag zwischen Darlehensnehmer und Investor kommt dann zustande, wenn der Investor nach Eingabe aller abgefragten Daten und Angaben auf den Button „Jetzt zahlungspflichtig investieren“ klickt. Der Abschluss des Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt erfolgt in Textform gemäß § 126b 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 des Nachrangdarlehensvertrags mit qualifiziertem Rangrücktritt beträgt 24 Monate. Eine Verlängerung der Laufzeit ist nicht vorgesehen. Der Darlehensnehmer hat allerdings das Recht, das Darlehen bereits 6 Monate vor Ablauf der Laufzeit zu tilgen.

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

### **2.4 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.

#### 2.5 Gesamtpreis der Finanzdienstleistung

Der Investor hat keinerlei Kosten. Es wird darauf hingewiesen, dass Kapitalerträge steuerpflichtig sind, daher sollte sich der Investor dahingehend beraten lassen, wie diese Kapitalerträge steuerlich korrekt abzuführen sind. Dies erfolgt nicht durch den Zahlungsabwickler/Treuhänder, Darlehensnehmer oder Anbieter. Die Abfuhr der entsprechenden Steuer liegt alleinig in der Verantwortung des Investors.

Der Darlehensnehmer trägt folgende Kosten:

- Der Darlehensnehmer zahlt für die Leistungen des Anbieters pro Jahr eine Gesamtgebühr iHv 4,75% der Darlehenssumme.

#### 2.6 Spezielle Risiken

Ein Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt unterliegt speziellen Risiken. Wie bereits oben unter 2.1 beschrieben, ist der Erwerb dieser Vermögensanlage mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Ausfall des eingesetzten Vermögens führen. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind keine Indikatoren für künftige Erträge.

#### 2.7 Befristung der Investitionen

Jede Investition in das Projekt „Studentenapartments Heilbronn“ kann nur in der Zeit vom 09.03.2017 bis zum 31.03.2017 (Kapitalsammelphase) getätigt werden. Während dieser Zeitspanne kann der Investor Investitionen tätigen, es sein denn die Funding-Schwelle laut 2.1 wurde vorzeitig erreicht, dann wird das Projekt für weitere Investitionen bereits vor Ablauf der angegebenen Zeitspanne geschlossen. Wird die anvisierte Funding-Schwelle während der angegebenen Zeitspanne nicht erreicht, besteht die Möglichkeit, dass die Zeitspanne einmalig verlängert wird.

#### 2.8 Zahlung

Der Investor bezahlt den Investitionsbetrag mittels Überweisung auf das angegebene Treuhandkonto.

#### 2.9 Widerrufsrecht

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 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, Rosa-Luxemburg-Straße 2, 10178 Berlin, service@zinsbaustein.de. Ist der Beginn der Widerrufsfrist strittig, 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.

#### 2.10 Kündigungsbedingungen

Eine ordentliche Kündigung des Darlehens seitens des Darlehensnehmers während der Laufzeit besteht nur für den Fall, dass der Darlehensnehmer bis zu sechs Monaten vor Laufzeitende seine Rückzahlungsoption wahrnehmen sollte; für beide Parteien besteht ein außerordentliches Kündigungsrecht aus wichtigem Grund. Vertragsstrafen bestehen nicht.

#### 2.11 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.

#### 2.12 Vertragssprache

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

#### 2.13 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.

#### 2.14 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: März 2017