

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

### **Präambel**

Die Zinsbaustein GmbH (in Folge „**Anbieter**“) ist Finanzanlagevermittler gemäß § 34f Gewerbeordnung (GewO) und Betreiber der Plattform [www.zinsbaustein.de/](http://www.zinsbaustein.de/) (in Folge „**Plattform**“), auf der Besucher bzw. Nutzer (in Folge „**Nutzer**“) in ausgesuchte Immobilienprojekte in Form von Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt investieren können.

Die Plattform ermöglicht ihren Nutzern, die eine Investition tätigen (in Folge „**Investoren**“) die Möglichkeit, über die Plattform die entsprechenden Verträge abzuschließen und unterstützt die Investoren bei allen Anliegen in Zusammenhang mit deren Investitionen.

Der Anbieter ist im Laufe der Investitionsabwicklung niemals im Besitz von Investorengeldern und betreibt keine Anlageberatung gemäß § 1 Abs. 1a Nr. 1a Kreditwesengesetz (KWG).

### **1. Geltungsbereich**

- 1.1 Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (in Folge „**AGB**“) regeln das gesamte vertragliche Verhältnis zwischen dem Anbieter und den Nutzern bzw. Investoren.
- 1.2 Für alle Geschäftsbeziehungen zwischen dem Anbieter und den Nutzern bzw. Investoren gelten ausschließlich die nachfolgenden AGB in der jeweils gültigen Fassung. Die AGB sind gesondert unter <https://www.zinsbaustein.de/agb> abrufbar und können herunter geladen und gespeichert werden.
- 1.3 Abweichende AGB der Nutzer bzw. Investoren erlangen nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Anbieters Geltung.

### **2. Leistungsgegenstand**

- 2.1 Leistungsgegenstand ist die vom Anbieter angebotene Dienstleistung, die darin besteht, dass der Anbieter auf seiner Plattform Immobilienprojekte präsentiert, in die der Investor investieren kann. Die Investitionen erfolgen in Form eines Nachrangdarlehens mit qualifiziertem Rangrücktritt direkt an den Betreiber (in Folge „**Darlehensnehmer**“) des jeweiligen Immobilienprojekts. Der Investor gewährt dem Darlehensnehmer sohin ein Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt mit bestimmter Laufzeit und festgesetztem Zinssatz.
- 2.2 Die Bereitstellung aller Informationen zu den jeweiligen Immobilienprojekten erfolgt über die Plattform, wobei der Anbieter keine Gelder von Investoren entgegen nimmt und/oder weiterleitet. Die gesamte Zahlungsabwicklung erfolgt treuhänderisch über die secupay AG, Goethestr. 6, 01896 Pulsnitz (in Folge „**Zahlungsabwickler**“), ein unter der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) stehendes Zahlungsinstitut.

- 2.3 Nach Laufzeitende erfolgt die Abwicklung der Rückzahlung der Investition samt Zinsen an die Investoren ebenfalls treuhänderisch über den Zahlungsabwickler.
- 2.4 Der Anbieter ist stets um eine bestmögliche Verfügbarkeit der angebotenen Dienste auf der Plattform bemüht, wobei insbesondere die Erreichbarkeit der Plattform vertraglich nicht geschuldet oder garantiert wird. Hiervon ausgenommen sind Ausfälle aus technischen (z.B. Störungen Hard- und/oder Software, Wartungsarbeiten, etc.) oder außerhalb des Einflussbereichs des Anbieters liegenden Gründen (z.B. höhere Gewalt, Drittverschulden, etc.). Der Anbieter übernimmt auch keine Haftung, wenn der Nutzer oder etwaige Dritte technische Schwierigkeiten bei Verwendung der Plattform haben.

### **3. Registrierung**

- 3.1 Die Nutzung der vom Anbieter angebotenen Dienstleistungen setzt eine Registrierung des Nutzers voraus. Die Nutzung der Plattform ist unentgeltlich.
- 3.2 Die Registrierung ist nur unbeschränkt geschäftsfähigen natürlichen Personen, Personengesellschaften und juristischen Personen gestattet. Die Registrierung von natürlichen Personen erfordert deren Volljährigkeit. Die Registrierung von Personengesellschaften und juristischen Personen hat durch deren vertretungsbefugte natürliche Personen unter Angabe des vollständigen Namens zu erfolgen.
- 3.3 Die Registrierung erfolgt mittels Angabe des Namens, Email-Adresse und Telefonnummer des Nutzers sowie Setzen eines persönlichen Passworts. Eine Registrierung mit sog. Wegwerf-Email-Adresse ist nicht zulässig. Auch eine Mehrfachregistrierung ist ausgeschlossen.
- 3.4 Die bei der Registrierung anzugebenden Daten bzw. Angaben müssen vollständig und wahrheitsgemäß sein. Zweifelt der Anbieter an der Richtigkeit der übermittelten Daten bzw. sind diese nicht vollständig, kann die Registrierung jederzeit rückgängig gemacht werden. Im Hinblick auf die Speicherung von Daten über die Geschäftsbeziehung hinaus gilt die Datenschutzerklärung des Anbieters unter [www.zinsbaustein.de/datenschutz](http://www.zinsbaustein.de/datenschutz).
- 3.5 Mit Beendigung der vollständigen und wahrheitsgemäßen Registrierung gemäß 3.3 entsteht zwischen Nutzer und Anbieter ein Nutzungsvertrag über die Nutzung der vom Anbieter bereit gestellten Leistungen auf der Plattform. Der Nutzer hat keinen Rechtsanspruch auf einen Nutzungsvertrag. Der Anbieter ist jederzeit berechtigt – ohne Angabe von Gründen und ohne dies dem Nutzer mitzuteilen – die Nutzung der Plattform zu verweigern bzw. den Nutzungsvertrag aufzulösen. Im Hinblick auf die Speicherung von Daten über die Geschäftsbeziehung hinaus gilt die Datenschutzerklärung des Anbieters unter [www.zinsbaustein.de/datenschutz](http://www.zinsbaustein.de/datenschutz).
- 3.6 Der Nutzer kann jederzeit die Löschung seiner Registrierung veranlassen. Mit der Löschung endet auch der Nutzungsvertrag zwischen Anbieter und Nutzer. Im Hinblick auf die Speicherung von Daten über die Geschäftsbeziehung hinaus gilt die Datenschutzerklärung des Anbieters unter [www.zinsbaustein.de/datenschutz](http://www.zinsbaustein.de/datenschutz).
- 3.7 Der Nutzer ist für die Aktualität seiner Daten sowie Geheimhaltung und Sicherheit seiner Zugangsdaten verantwortlich. Insbesondere hat der Nutzer das Passwort zu

seinem Benutzerkonto geheim zu halten, darf es nicht weitergeben, keine Kenntnisnahme durch Dritte dulden oder ermöglichen und hat alle erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung der Vertraulichkeit zu ergreifen. Besteht der Verdacht, dass die Zugangsdaten missbraucht werden oder wurden, hat der Nutzer dies dem Anbieter unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

- 3.8 Der Nutzer hat entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um die von ihm auf der Plattform eingegebenen, hochgeladenen, gespeicherten oder anderwärtig an den Anbieter übersandten Daten und Inhalte regelmäßig und gefahrenentsprechend zu sichern und eigene Sicherungskopien zu erstellen, um bei Verlust der Daten und Informationen die Rekonstruktion derselben zu gewährleisten. Dies bezieht sich auch auf alle Daten und Informationen, die der Anbieter dem Nutzer elektronisch übersendet.
- 3.9 Der Anbieter ist berechtigt, Telefongespräche mit dem Nutzer im Zusammenhang mit der Durchführung der Kundenbeziehung aufzuzeichnen und diese Aufzeichnungen aufzubewahren. Die Aufzeichnung erfolgt zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten und zu Nachweiszwecken. Die Aufzeichnungen können von Mitarbeitern des Anbieters abgehört werden. Der Anbieter ist berechtigt, Niederschriften der Aufzeichnungen anzufertigen. Die Aufzeichnungen können für Qualitätssicherungsmaßnahmen sowie zu Beweis Zwecken verwendet werden. Der Nutzer willigt ausdrücklich in die Gesprächsaufzeichnung ein, soweit er nicht auf Nachfrage am Anfang des Gesprächs eine Aufzeichnung ablehnt.
- 3.10 Ist es aus Gründen der Betriebs- oder Datensicherheit nach Abwägung der beiderseitigen Interessen erforderlich, kann der Anbieter den Zugang des Nutzers vorübergehend sperren. Der Nutzer ist schriftlich über die Sperrung zu informieren.

#### **4. Nutzung der Plattform**

- 4.1 Die auf der Plattform bereit gestellten Immobilienprojekte gewähren den Nutzern die Möglichkeit, in eines dieser Projekte innerhalb eines festgesetzten Zeitraumes zu investieren. Hierfür stellt der Anbieter entsprechende Informationen des Darlehensnehmers im Hinblick auf das entsprechende Immobilienprojekt zur Einsicht für die Nutzer zur Verfügung.
- 4.2 Der Anbieter übernimmt keine Verantwortung für die Bonität des Darlehensnehmers sowie die inhaltliche Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der bereit gestellten Informationen. Dies bleibt zur Gänze in der Verantwortung des Darlehensnehmers. Der Anbieter prüft die an ihn übergebenen Informationen nur im Hinblick auf sachliche Vollständigkeit, Plausibilität und Schlüssigkeit, bevor diese für die Nutzer bereit gestellt werden. Der Nutzer hat jederzeit die Möglichkeit, den Darlehensnehmer zu kontaktieren, um weiterführende Informationen zu erhalten.
- 4.3 Der Anbieter weist darauf hin, dass dieser zu keinem Zeitpunkt prüft, ob die vom Investor getätigte Investition dessen Finanzlage entspricht und für diesen geeignet scheint. Der Anbieter gibt in diesem Zusammenhang niemals Empfehlungen ab. Die Entscheidung ob und in welches Projekt der Investor investiert, verbleibt zur Gänze beim Nutzer. Die Dienstleistung des Anbieters besteht ausschließlich darin, die Plattform samt Immobilienprojekten und entsprechenden Informationen technisch für den Nutzer bereit zu stellen und bei der Abwicklung der Investitionen Hilfe zu leisten,

indem die Willenserklärung des Nutzers an den Darlehensnehmer transportiert wird und der Vertragsabschluss über die Plattform erfolgt. Über die Plattform erfolgt zu keinem Zeitpunkt Rechts- oder Steuerberatung. Der Anbieter gibt in diesem Zusammenhang die Empfehlung ab, dass jeder Nutzer, der in ein Immobilienprojekt über die Plattform investieren möchte, zuvor steuerrechtliche, rechtliche sowie wirtschaftliche Beratung einholt.

## **5. Tätigkeit einer Investition**

- 5.1 Für den Fall, dass sich der Nutzer dafür entscheidet, eine rechtlich verbindliche Investition über die Plattform zu tätigen, wählt dieser den Betrag aus, der investiert werden soll. Übersteigt die Investition bei Personen, die keine Kapitalgesellschaft sind den Betrag von EUR 1.000,00, muss der Nutzer die entsprechende Erklärung hinsichtlich seiner finanziellen Situation gemäß § 2a Abs 3 Vermögensanlagegesetz (VermAnlG) erbringen. Wird dieser Nachweis nicht ordnungsgemäß erbracht, kann der Nutzer die Investition nicht tätigen bzw. muss den Betrag auf maximal EUR 1.000,00 reduzieren.
- 5.2 Mit Tätigen der Investition (durch Klicken des Buttons „Jetzt zahlungspflichtig investieren“) kommt zwischen dem Nutzer - nunmehr Investor genannt - und dem Darlehensnehmer ein Darlehensvertrag über ein Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt zustande. Vor dem Tätigen der Investition kann der Investor die Vertragsdokumente auf der jeweiligen Projektdetailseite einsehen, herunterladen und speichern.
- 5.3 Der Anbieter leitet die Willenserklärung des Investors sodann an den Darlehensnehmer weiter und stellt die Vertragsdokumente für den Investor auf der Plattform bereit.
- 5.4 Die Zahlungsabwicklung erfolgt sodann in Folge über den Zahlungsabwickler. Der Anbieter nimmt keine Gelder entgegen oder leitet diese weiter.
- 5.5 Der Darlehensnehmer hat das Recht, die Investition ohne Angabe von Gründen abzulehnen. In diesem Fall erfolgt die sofortige Rückabwicklung der Investition.
- 5.6 Der Anbieter hat das Recht, den Nutzer bzw. Investor mit sofortiger Wirkung von der Nutzung der Plattform auszuschließen, wenn Anzeichen eines missbräuchlichen Gebrauchs der Plattform vorliegen, was insbesondere dann der Fall ist, wenn sich der Investor nicht an die übernommene Zahlungsverpflichtung hält.
- 5.7 Der Darlehensvertrag bedarf keiner Kündigung durch den Investor beim Erreichen des Laufzeitendes. Die Rückzahlung des Kapitals samt Zinsen erfolgt treuhänderisch über den Zahlungsabwickler direkt an den Investor.

## **6. Haftung des Anbieters**

- 6.1 Für Mängel oder Fehler an der Plattform haftet der Anbieter nur, wenn dieser den Mangel oder Fehler arglistig verschwiegen hat.
- 6.2 Im Übrigen haftet der Anbieter nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, Körpers oder Gesundheit unbeschränkt.

- 6.3 In Fällen leichter Fahrlässigkeit haftet der Anbieter zudem auch bei der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Pflichten, deren Erfüllung die Durchführung des Vertrages erst ermöglichen und auf deren Erfüllung sich der Vertragspartner deswegen regelmäßig verlassen darf). Der Anbieter haftet hierbei nicht für mangelnden wirtschaftlichen Erfolg, entgangenen Gewinn und daraus entstandene mittelbare Schäden. Die Haftung ist auf den im Zeitpunkt des Vertragsschluss typischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt.
- 6.4 Die Haftungsbeschränkungen gelten entsprechend für die Mitarbeiter und Erfüllungsgehilfen des Anbieters und sonstige Dritte, deren sich der Anbieter zur Vertragserfüllung bedient.
- 6.5 Für Störungen, die nicht im Einflussbereich des Anbieters liegen (zB Leitungsüberlastung, Ausfall von Telekommunikationsverbindungen, etc), haftet der Anbieter nicht.
- 6.6 Der Anbieter haftet zudem nicht für die Wirksamkeit der geschlossenen Verträge, den Ausfall der Investition zur Gänze oder hinsichtlich eines Teilbetrages sowie für den Eintritt der Zahlungsunfähigkeit bzw. Insolvenz des Darlehensnehmers, Treuhänders bzw. Zahlungsabwicklers. Auch für ein etwaiges strafrechtliches Verhalten des Darlehensnehmers, Treuhänders bzw. Zahlungsabwicklers haftet der Anbieter nicht.
- 6.7 Der Anbieter haftet weiters nicht für die ihm von dem jeweiligen Darlehensnehmer zur Verfügung gestellten Informationen und Angaben bezugnehmend auf das jeweilige Immobilienprojekt, die auf der Plattform für die Nutzer bzw. Investoren durch den Anbieter bereit gestellt werden.

## **7. Laufzeit, Kündigung**

- 7.1 Der Nutzungsvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann von beiden Seiten jederzeit unter Einhaltung einer 14tägigen Kündigungsfrist in Textform beendet werden. Der Nutzer bzw. Investor kann hierfür eine Email an [service@zinsbaustein.de](mailto:service@zinsbaustein.de) senden. Bestehende Darlehensverträge bleiben unabhängig von der Beendigung des Nutzungsvertrags aufrecht.
- 7.2 Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

## **8. Widerrufsrecht**

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

- 8.1 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.
- 8.2 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.

- 8.3 Bitte richten Sie den Widerruf an:  
Zinsbaustein GmbH, Hardenbergstraße 32, 10623 Berlin,  
service@zinsbaustein.de
- 8.4 Ist der Beginn der Widerrufsfrist strittig, trifft die Beweislast den Emittenten (Darlehensnehmer). Das Widerrufsrecht erlischt spätestens 12 Monate nach Vertragsschluss.
- 8.5 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 Investor zu erbringen.

## **9. Schlussbestimmungen**

- 9.1 Die Vertragssprache ist Deutsch.
- 9.2 Sind einzelne Bestimmungen dieser AGB unwirksam, berührt dies die übrigen Bestimmungen und alle unter diesen AGB geschlossenen Verträge nicht. Die unwirksame Bestimmung wird durch eine wirksame ersetzt, die der ursprünglichen Bestimmung sinngemäß entspricht. Dies gilt entsprechend für Regelungslücken.
- 9.3 Jede von diesen AGB abweichenden oder ergänzenden Vereinbarungen bedürfen zu deren Gültigkeit der Textform. Dies gilt auch für diese Formklausel.
- 9.4 Diese AGB können wie nachfolgend beschrieben geändert werden:

Der Anbieter übermittelt die geänderten Bedingungen vor dem geplanten Inkrafttreten in Textform und weist auf die Neuregelungen sowie das Datum des geplanten Inkrafttretens gesondert hin. Zugleich wird der Anbieter dem Nutzer bzw. Investor eine angemessene, mindestens zwei Monate lange Frist für die Erklärung einräumen, ob dieser die geänderten Nutzungsbedingungen für die weitere Inanspruchnahme der Leistungen akzeptiert. Erfolgt innerhalb dieser Frist, welche ab Erhalt der Nachricht in Textform zu laufen beginnt, keine Erklärung, so gelten die geänderten Bedingungen als vereinbart. Der Anbieter wird den Nutzer bzw. Investor bei Fristbeginn gesondert auf diese Rechtsfolge, d.h. das Widerspruchsrecht, die Widerspruchsfrist und die Bedeutung des Schweigens hinweisen.

- 9.5 Für die Vertragsbeziehung zwischen Anbieter und Nutzer bzw. Investor gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss aller internationaler Kollisionsnormen.
- 9.6 Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist, soweit nicht gesetzlich zwingend etwas anderes bestimmt ist, der ausschließliche Gerichtsstand Berlin.