

Darlehensbedingungen
Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und
vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre

Emissionsbezogene Angaben
Darlehensnehmer:
TSE TodaySystems Entwicklungsgesellschaft GmbH & Co. KG Ompeter Weg 56, 41748 Viersen Amtsgericht Mönchengladbach, HRA 6913 Pers. haftende Gesellschafterin: Today Systems GmbH Geschäftsführer: Harald Ebels, geboren am 23.12.1958 Amtsgericht Mönchengladbach, HRB 13171
Projektbezogene Angaben:
Projekt-Name und -ID: Leben im TodayHaus, Projekt Mönchengladbach Darlehenszweck: Umsetzung des Immobilien-Projekts Leben im TodayHaus gemäß Projektbeschreibung vom 16.02.2021 und Deckung der Transaktionskosten dieser Finanzierung (Hinweis: Details ergeben sich aus den Allgemeinen Darlehensbedingungen und dem Projektbeschreibung.) Funding-Schwelle: EUR 300.000,00 Funding-Limit: EUR 600.000,00 Funding-Zeitraum: 31.01.2021 bis 30.01.2022
Individueller Darlehensbetrag: siehe Zeichnungsschein Hinweis: Der Darlehensbetrag muss mindestens EUR 100,00 betragen und durch 50 teilbar sein (z.B. EUR 1.350,00). Bitte überweisen Sie den gesamten Betrag innerhalb von drei Werktagen ab Vertragschluss auf das untenstehende Projekt-Treuhandkonto. Der Vertrag ist hinfällig, wenn Sie Ihre Einzahlung nicht spätestens innerhalb von zwei Wochen geleistet haben (Ziffer 2.2 der Allgemeinen Darlehensbedingungen).
Zins- und Tilgungsleistungen:
Feste Verzinsung: Festzinssatz 6,6 % p.a.
Endfällige nachschüssige Zinszahlung am Rückzahlungstag 30.06.2023.
Endfällige Tilgung des gesamten Darlehensbetrages am 30.06.2023 („ Rückzahlungstag “) (vgl. Ziffer 7.1 der Allgemeinen Darlehensbedingungen zur Möglichkeit der Rückzahlung innerhalb eines zwölf Monate langen Rückzahlungsfensters („ Rückzahlungsfenster “), jeweils sechs Monate vor und nach diesem Tag mit Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung innerhalb des Rückzahlungsfensters.
<u>Kontodaten des Zahlungsdienstleisters (Projekt-Treuhandkonto):</u> Kontoinhaber: secupay AG IBAN/Kontonummer: IBAN: DE57 3005 0000 7060 5097 39 BIC/Bankleitzahl: WELADEDXXX Verwendungszweck: Leben im TodayHaus, Projekt Mönchengladbach
Anlagen zu den Darlehensbedingungen: <ul style="list-style-type: none">• Anlage 1 – Risikohinweise• Anlage 2 – Projektbeschreibung• Anlage 3 – Widerrufsbelehrung und Hinweis auf das Widerrufsrecht• Anlage 4 – Reporting-Pflichten des Darlehensnehmers

Risikohinweis: Bei qualifiziert nachrangig ausgestalteten Darlehen trägt der Darlehensgeber ein Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers und das über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht. Sämtliche Ansprüche des Darlehensgebers aus dem Nachrangdarlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Zinszahlung und Tilgung – können gegenüber dem Darlehensnehmer nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Darlehensnehmer einen bindenden Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, d.h. Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung, herbeiführen würde oder wenn in diesem Zeitpunkt bereits ein solcher Insolvenzgrund vorliegt (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Dies bedeutet, dass die Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen bereits dann nicht mehr durchsetzbar sind, wenn der Darlehensnehmer zum Zeitpunkt des Zahlungsverlangens zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder dies zu werden droht. Die Ansprüche des Darlehensgebers wären dann dauerhaft in ihrer Durchsetzung gesperrt, solange und soweit die Krise des Darlehensnehmers nicht behoben wird. Dies kann dazu führen, dass diese Ansprüche bereits außerhalb eines Insolvenzverfahrens dauerhaft nicht durchsetzbar sind.

Zahlungsunfähigkeit liegt vor, wenn der Darlehensnehmer nicht in der Lage ist, seine fälligen Zahlungspflichten zu erfüllen (§ 17 Abs. 2 Insolvenzordnung). Überschuldung liegt vor, wenn das Vermögen des Darlehensnehmers dessen bestehende Verbindlichkeiten nicht mehr deckt, es sei denn, die Fortführung des Unternehmens des Darlehensnehmers ist nach den Umständen überwiegend wahrscheinlich (§ 19 Abs. 2 Insolvenzordnung). Diese gesetzlichen Vorschriften können sich mit Wirkung für die Zukunft verändern. Damit würden sich auch die Voraussetzungen verändern, unter denen die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre eingreift.

Die Nachrangforderungen des Darlehensgebers treten außerdem im Falle der Durchführung eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz des Darlehensnehmers im Rang gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller anderen Gläubiger des Darlehensnehmers zurück. Die Nachrangforderungen werden also erst nach diesen anderen Forderungen bedient, falls dann noch verteilungsfähiges Vermögen vorhanden sein sollte. Das Nachrangkapital dient den nicht im Rang zurückgetretenen Gläubigern als Haftungsgegenstand.

Dies kann zum Totalverlust des investierten Kapitals führen.

Aufgrund dieser eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion des Nachrangkapitals trifft den Darlehensgeber ein unternehmerisches Verlustrisiko. Der Darlehensgeber erhält aber keine gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungs- und Kontrollrechte. Er hat damit nicht die Möglichkeit, auf die Realisierung dieses unternehmerischen Risikos einzuwirken, insbesondere verlustbringende Geschäftstätigkeiten des Darlehensnehmers zu beenden, bevor das eingebrachte Kapital verbraucht ist. Mit dieser vertraglichen Gestaltung werden aus Sicht des Darlehensgebers die Nachteile des Fremdkapitals (insbesondere keine Gewinn- und Vermögensbeteiligung des Darlehensgebers, kein Einfluss auf die Unternehmensführung des Darlehensnehmers und keine sonstigen Mitwirkungs- und Informationsrechte des Darlehensgebers) mit den Nachteilen des Eigenkapitals (Beteiligung des Darlehensgebers am unternehmerischen Risiko, keine Insolvenzantragspflicht des Darlehensnehmers bei fehlender Möglichkeit der Rückzahlung) verbunden. Für den Darlehensgeber bedeutet dies, dass das von ihm übernommene Risiko in gewisser Hinsicht sogar über das unternehmerische Risiko eines Gesellschafters hinausgehen kann.

Bitte lesen Sie die ausführlichen Risikohinweise (Anlage 1).

Hinweis: Das Projektprofil und die Projektbeschreibung erheben nicht den Anspruch, alle Informationen zu enthalten, die für die Beurteilung der angebotenen Anlage erforderlich sind. Bitte nutzen Sie die Möglichkeit, dem Darlehensnehmer Fragen zu stellen,

informieren Sie sich aus unabhängigen Quellen und holen Sie fachkundige Beratung ein, wenn Sie unsicher sind, ob Sie diesen Darlehensvertrag abschließen sollten.

Allgemeine Darlehensbedingungen (ADB)

Präambel

Der Darlehensnehmer plant das in der Projektbeschreibung näher beschriebene Immobilien-Projekt („**Projekt**“). Der Darlehensgeber möchte ihm einen Teil des hierfür erforderlichen Kapitals in Form eines zweckgebundenen, qualifiziert nachrangigen Darlehens („**Darlehen**“) zur Verfügung stellen. Bei dem Darlehen handelt es sich um eine unternehmerische Finanzierung mit einem entsprechenden unternehmerischen Verlustrisiko.

Das Darlehen ist Teil einer Schwarmfinanzierung („**Crowdfunding**“) in Form einer Vielzahl von Teil-Darlehen von verschiedenen Darlehensgebern („**Teil-Darlehen**“). Die Teil-Darlehen sind bis auf die Darlehensbeträge identisch ausgestaltet und werden über die Website www.achtstein-invest.de vermittelt („**Plattform**“; der Betreiber dieser Plattform, Achtstein Invest AG, Kurfürstenallee 6, 53177 Bonn, im Folgenden „**Plattformbetreiber**“). Der Plattformbetreiber ist im Rahmen der Anlagevermittlung ausschließlich als vertraglich gebundener Vermittler im Sinne des § 2 Abs. 10 Kreditwesengesetz im Namen, für Rechnung und unter der Haftung der Effecta GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgericht Friedberg (Hessen) unter HRB 8830, geschäftsansässig am Sportplatz 13, 61197 Florstadt (Haftungsdach) tätig.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien das Folgende:

1. Darlehensgewährung; Darlehenszweck

1.1 Der Darlehensgeber gewährt dem Darlehensnehmer ein zweckgebundenes Darlehen in der im Zeichnungsschein angegebenen Höhe („**Darlehensbetrag**“).

1.2 Darlehenszweck ist ausschließlich die Durchführung des Projekts, wie es in der Anlage „Projektbeschreibung“ („**Projektbeschreibung**“) näher beschrieben ist („**Darlehenszweck**“) sowie – falls dies in den Emissionsbezogenen Angaben ausdrücklich vorgesehen ist – die Deckung der Transaktionskosten für die Finanzierung durch dieses Crowdfunding (vgl. hierzu noch Ziffer 5.4).

2. Zeichnungserklärung; Vertragsschluss

2.1 Der Darlehensnehmer gibt durch das Einstellen und Freischalten des Projekts auf der Plattform ein rechtlich bindendes **Angebot** zum Abschluss des Darlehensvertrags an interessierte Investoren ab. Dieses Angebot endet entweder mit dem Ende des Funding-Zeitraums oder mit dem Erreichen des Funding-Limits (gemäß den Emissionsbezogenen Angaben).

Der Darlehensgeber muss bei der Plattform registriert und zum Investieren freigeschaltet sein. Er nimmt das Vertragsangebot des Darlehensnehmers durch das vollständige Ausfüllen des auf der Plattform dafür vorgesehenen Online-Formulars und das Anklicken des Buttons „**Jetzt zahlungspflichtig investieren**“ in rechtlich bindender Form an („**Zeichnungserklärung**“).

Der Plattformbetreiber leitet die Zeichnungserklärung als Bote an den Darlehensnehmer weiter. Der Vertrag kommt mit dem Zugang der Zeichnungserklärung beim Darlehensnehmer zustande („**Vertragsschluss**“). Der Darlehensnehmer bestätigt gegenüber dem Darlehensgeber durch Nachricht an die in dem Zeichnungsschein genannte Adresse („**autorisierte Adresse**“, vgl. hierzu noch Ziffer 10.3) den Zugang der Zeichnungserklärung („**Zugangsbestätigung**“).

2.2 Der individuelle Vertragsschluss steht unter der **auflösenden Bedingung**, dass der Darlehensgeber den Darlehensbetrag nicht innerhalb von **zwei Wochen** ab Vertragsschluss entsprechend den in Ziffer 4 geregelten Bestimmungen einzahlt („**Individual-Einzahlungsbedingung**“) und dass eine erfolgreiche Identifikation des Darlehensgebers mit dem Postident-Verfahren erfolgt.

2.3 Es wird klargestellt, dass durch die Abgabe einer Zeichnungserklärung weder im Verhältnis zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer noch im Verhältnis der einzelnen Darlehensgeber untereinander ein Gesellschaftsverhältnis begründet wird. Weiterhin wird klargestellt, dass der Plattformbetreiber nicht Partei des Darlehensvertrags wird.

3. Zustandekommen des Fundings, Funding-Zeitraum

3.1 Die Wirksamkeit aller rechtlichen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag mit Ausnahme der in Ziffer 10.2 geregelten Geheimhaltungspflicht steht unter der **auflösenden Bedingung**, dass bis spätestens zum Ende des Funding-Zeitraums (gemäß den Emissionsbezogenen Angaben) nicht so viele Zeichnungserklärungen für Teil-Darlehen abgegeben werden, dass in der Summe aller gezeichneten Teil-Darlehens-Beträge insgesamt die **Funding-Schwelle** (gemäß den Emissionsbezogenen Angaben) erreicht wird. Wird die Funding-Schwelle nicht erreicht, sind also alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag hinfällig, lediglich die Geheimhaltungspflicht bleibt bestehen.

3.2 Der Darlehensnehmer hat das Recht, den Funding-Zeitraum ein- oder mehrmalig bis zu einem maximalen Gesamtzeitraum von 12 Monaten zu **verlängern**. Über jede Verlängerung wird der Darlehensnehmer die Darlehensgeber, die bereits verbindliche Zeichnungserklärungen abgegeben haben, in Kenntnis setzen („**Verlängerungs-Mitteilung**“).

3.3 Greift die in Ziffer 3.1 genannte Bedingung, so ist das **Funding gescheitert**. Alle bereits geschlossenen Teil-Darlehensverträge werden endgültig unwirksam. Der Darlehensnehmer teilt dies dem Darlehensgeber mit („**Rückabwicklungs-Mitteilung**“).

Der Darlehensnehmer verpflichtet sich gegenüber dem Darlehensgeber, im Verhältnis zum Zahlungsdienstleister dafür Sorge zu tragen, dass in diesem Fall die bereits eingezahlten Beträge unverzinst und ohne Kosten für den jeweiligen Darlehensgeber an den Darlehensgeber zurückgewährt werden. Die Rückgewähr erfolgt mit befreiender Wirkung für den

Darlehensnehmer auf das im Zeichnungsschein genannte Konto („**autorisiertes Konto**“, vgl. hierzu noch Ziffer 10.3). Es wird klargestellt, dass keine Gesamtgläubigerschaft der Darlehensgeber besteht.

4. Fälligkeit; Darlehenseinzahlung

4.1 Der Darlehensbetrag ist bei Vertragsschluss (Ziffer 2.1) zur Zahlung fällig. Er ist innerhalb von drei Werktagen auf das Treuhandkonto der secupay AG zu überweisen (der Tag der Gutschrift auf dem Treuhandkonto bezogen auf dieses Darlehen der „**Einzahlungstag**“). Bei Nichtzahlung innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsschluss ist der Vertrag hinfällig (Ziffer 2.2).

4.2 Mit der Einzahlung auf dem Treuhandkonto hat der Darlehensgeber seine Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Darlehensnehmer erfüllt.

5. Darlehensauszahlung

5.1 Nach dem Erreichen des Funding-Limits oder dem Ende des Funding-Zeitraums werden zunächst diejenigen Teil-Darlehensbeträge in einer Tranche vom Zahlungsdienstleister an den Darlehensnehmer ausgezahlt, die keinem Widerrufsrecht unterliegen oder die widerrufsfrei sind (bei denen ein Widerrufsrecht also nicht ausgeübt wurde und nicht mehr ausgeübt werden kann).

5.2 18 Tage später werden in einer weiteren Tranche die restlichen Darlehensbeträge ausgezahlt, für die zu diesen Zeitpunkten das Widerrufsrecht nicht ausgeübt wurde (der Tag dieser Auszahlung bezogen auf dieses Darlehen der „**Auszahlungstag**“).

5.3 Der Darlehensnehmer ist berechtigt, bereits zuvor auf eigene Kosten zu veranlassen, dass der Zahlungsdienstleister Teil-Darlehensbeträge an ihn auszahlt, sobald und soweit

- die Funding-Schwelle überschritten ist und durch Widerrufe nicht wieder unterschritten werden kann und
- die abgerufenen Teil-Darlehensbeträge keinem Widerrufsrecht unterliegen oder widerrufsfrei sind.

5.4 Falls die Emissionsbezogenen Angaben ausdrücklich vorsehen, dass der Darlehenszweck die Deckung der Transaktionskosten dieser Finanzierung umfasst, kann die Vergütung, die der Plattformbetreiber vom Darlehensnehmer für die Abwicklung des Crowdfunding-Prozesses erhält, vom Zahlungsdienstleister unmittelbar an den Plattformbetreiber ausgezahlt werden bzw. die Vergütung für die Abwicklung über den Zahlungsdienstleister direkt von diesem einbehalten werden. Die Höhe dieser Vergütung ergibt sich aus den vergütungsbezogenen Informationen, die der Darlehensgeber vom Plattformbetreiber erhält.

6. Reporting

6.1 Dem Darlehensgeber stehen keine Mitwirkungs-, Stimm- oder Weisungsrechte in Bezug auf den Darlehensnehmer zu. Der Darlehensnehmer wird den Darlehensgeber während

der Laufzeit des Darlehens halbjährlich jeweils innerhalb von 45 Kalendertagen nach Ende des vorhergehenden Monats die in Anlage 4 zum Darlehensvertrag (Reporting-Pflichten) genannten Informationen und Unterlagen vorlegen.

6.2 Die vorstehend genannten Unterlagen macht der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber über die Plattform in elektronischer Form (PDF) zugänglich.

6.3 Die vorstehend geregelten Informationsrechte stehen dem Darlehensgeber auch nach Kündigung des Darlehens noch insoweit zu, wie dies zur Überprüfung der Höhe seiner Zinsansprüche erforderlich ist. Der Darlehensgeber hat die in Ziffer 10.2 geregelte Vertraulichkeitsverpflichtung zur Kenntnis genommen.

7. Laufzeit, Verzinsung; Rückzahlung des Darlehens

Hinweis: Sämtliche Zahlungen des Darlehensnehmers nach diesem Vertrag werden nicht fällig, falls, soweit und solange die Regelung in Ziffer 8 (qualifizierter Rangrücktritt einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre) eingreift.

7.1 Die Laufzeit des Darlehens ergibt sich aus den Emissionsbezogenen Angaben. In diesen ist der Rückzahlungstag („**Rückzahlungstag**“) geregelt. Das Darlehen hat eine feste Laufzeit nach Maßgabe dieser Regelung.

Es ist dem Darlehensnehmer gestattet, das Darlehen nach seiner Wahl innerhalb eines Zeitraums von jeweils sechs Monaten vor und nach dem in den Emissionsbezogenen Angaben geregelten Rückzahlungstag zurückzuzahlen („**Rückzahlungsfenster**“).

7.2 Das Darlehen verzinst sich ab dem Einzahlungstag (Ziffer 4.1) bis zum Rückzahlungstag bzw. bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung innerhalb des Rückzahlungsfensters mit dem Festzinssatz, der in den Emissionsbezogenen Angaben genannt ist, sowie – falls in den Emissionsbezogenen Angaben geregelt – einer etwaigen erfolgsabhängigen Bonuszins-Komponente. Die Zinsen werden nach näherer Maßgabe der Emissionsbezogenen Angaben nachschüssig gezahlt. Mit der ersten Zinszahlung werden Vorlaufzinsen in individuell unterschiedlicher Höhe (abhängig vom jeweiligen Einzahlungstag) ausgezahlt. Die Zinsen werden zeitannteilig nach der Methode act/365 (Englische Methode, tagesgenau) berechnet. Werden fällige Tilgungsleistungen nicht erbracht, wird der gesetzliche Verzugszins geschuldet; weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben unberührt, ebenso die Regelung in Ziffer 8. Im Fall der Rückabwicklung aufgrund Scheiterns des Fundings schuldet der Darlehensnehmer keine Verzinsung (Ziffer 3.3). Generell gilt: Die Darlehensgeber sind weder an Verlusten des Darlehensnehmers aus dessen unternehmerischer Tätigkeit beteiligt noch besteht eine Nachschusspflicht.

7.3 Abgeltungsteuer und sonstige Quellensteuern wird der Darlehensnehmer einbehalten und an das zuständige Finanzamt abführen.

7.4 Dem Darlehensgeber ist bekannt, dass der Darlehensnehmer den Plattformbetreiber als Dienstleister in die Abwicklung der Zins- und Tilgungszahlungen eingebunden hat. Zur

Vermeidung überflüssigen Aufwands bei der Zahlungsabwicklung **wird der Darlehensgeber daher davon absehen, diese Forderungen selbst gegenüber dem Darlehensnehmer geltend zu machen** oder mit diesem direkten Kontakt zum Zweck der Eintreibung von Forderungen aufzunehmen, solange diese Einbindung besteht und die geschuldeten Zahlungen vertragsgemäß geleistet werden (einschließlich einer Rückzahlung innerhalb des Rückzahlungsfensters bei endfälliger Tilgung). Kommt der Darlehensgeber dem nicht nach, hat der Darlehensnehmer einen Anspruch auf angemessene Vergütung des entstehenden Mehraufwands.

8. Qualifizierter Rangrücktritt einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre

Zur Vermeidung einer insolvenzrechtlichen Überschuldung des Darlehensnehmers im Sinne von § 19 Abs. 2 Insolvenzordnung sowie für den Fall der Durchführung eines Liquidationsverfahrens vereinbaren der Darlehensgeber und der Darlehensnehmer hiermit gemäß § 39 Abs. 2 Insolvenzordnung hinsichtlich sämtlicher gegenwärtiger und zukünftiger Ansprüche des Darlehensgebers aus diesem Vertrag – einschließlich Verzinsung und Ansprüchen infolge einer etwaigen Kündigung – („Nachrangforderungen“) einen Nachrang in der Weise, dass die Ansprüche erst nach sämtlichen in § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 Insolvenzordnung bezeichneten Ansprüchen und Forderungen aller bestehenden und zukünftigen Gläubiger des Darlehensnehmers zu befriedigen sind.

Alle Teil-Darlehen sind untereinander gleichrangig.

Die Nachrangforderungen des Darlehensgebers können nur aus künftigen Jahresüberschüssen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus sonstigem freiem Vermögen, das nach Befriedigung aller anderen Gläubiger des Darlehensnehmers verbleibt, beglichen werden.

Der Darlehensgeber verpflichtet sich, seine Nachrangforderungen solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die Befriedigung dieser Forderungen einen bindenden Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Darlehensnehmers herbeiführen würde, also zu einer Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers im Sinne von § 17 Insolvenzordnung oder einer Überschuldung des Darlehensnehmers im Sinne von § 19 Insolvenzordnung (in ihrer im jeweiligen Zeitpunkt geltenden Fassung) führen würde. Der Darlehensgeber darf seine Nachrangforderungen auch gegenüber den Gesellschaftern des Darlehensnehmers solange und soweit nicht geltend machen, wie die Befriedigung dieser Forderungen – würde er sie unmittelbar gegenüber dem Darlehensnehmer gelten machen – einen Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Darlehensnehmers herbeiführen würde.

9. Außerordentliches Kündigungsrecht

9.1 Der Darlehensgeber kann den Darlehensvertrag nur aus wichtigem Grund vorzeitig kündigen und in voller Höhe mit sofortiger Wirkung zur Rückzahlung fällig stellen („außerordentliches Kündigungsrecht“).

Dem Darlehensgeber ist bewusst, dass etwaige Rückzahlungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche, die infolge einer außerordentlichen Kündigung entstehen können, dem qualifizierten Rangrücktritt nach Ziffer 8 unterliegen und er sie daher unter den dort geregelten Bedingungen nicht geltend machen kann.

9.2 Ein wichtiger Grund, der den Darlehensgeber (unabhängig vom Verhalten anderer Darlehensgeber) zu jedem Zeitpunkt während der Darlehenslaufzeit zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, liegt insbesondere vor, wenn

- a. der Darlehensnehmer **unzutreffende Angaben** zu Umständen macht bzw. gemacht hat, die für die Eingehung und Durchführung des Vertragsverhältnisses und für seine Kapitaldienstfähigkeit wesentlich sind;
- b. es zu einer **Verzögerung der Projektdurchführung** kommt, die so gravierend ist, dass eine rentable Realisierung des Bauvorhabens unmöglich erscheint und dadurch die ordnungsgemäße Erfüllung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten gefährdet erscheint;
- c. der Darlehensnehmer den Darlehensbetrag **zweckwidrig verwendet** oder seinen **Geschäftsbetrieb aufgibt**; oder
- d. der Darlehensnehmer seinen unter Ziffer 6 genannten **Reporting-Pflichten** nicht vertragsgemäß und pünktlich nachkommt, wobei eine Kündigung frühestens nach Ablauf von zwei Wochen nach schriftlicher Abmahnung zulässig ist und die Abmahnung frühestens nach einem Kulanzz Zeitraum von weiteren zwei Wochen ab dem vereinbarten Reporting-Datum ausgesprochen werden darf.

Das gesetzliche Recht zur Kündigung aus einem sonstigen wichtigen Grund bleibt unberührt.

9.3 Der Darlehensgeber kann im Fall einer außerordentlichen Kündigung (vorbehaltlich des Eingreifens der Rangrücktrittsklausel) den Schaden geltend machen, der ihm durch die vorzeitige Rückzahlung entsteht.

9.4 Ein wichtiger Grund, der den Darlehensnehmer zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, liegt insbesondere bei einem schuldhaften Verstoß des Darlehensgebers gegen die Regelungen der Ziffer 10.2 (Vertraulichkeit) vor.

10. Übertragbarkeit; Vertraulichkeit; sonstige Vereinbarungen

10.1 Die gesamte Rechtsstellung als Darlehensgeber aus diesem Vertrag kann nach dem Ende des Funding-Zeitraums (wie in den Emissionsbezogenen Angaben geregelt) jederzeit **vererbt** oder hinsichtlich des gesamten Darlehensbetrags oder eines Teilbetrags an Dritte **verkauft** und im Wege der Vertragsübernahme **abgetreten** werden.

Eine Vertragsübernahme ist dem Darlehensnehmer durch den alten und den neuen Darlehensgeber innerhalb von zwei Wochen durch eingeschriebenen Brief anzuzeigen („**Übertragungsanzeige**“). Dabei sind bei Privatpersonen der Name, die Anschrift, die E-Mail-Adresse,

das Geburtsdatum und die Bankverbindung des neuen Darlehensgebers anzugeben, sowie eine Kopie des Personalausweises oder Reisepasses einzureichen. Bei Unternehmen, Genossenschaften und Vereinen sind deren Firma bzw. Name, Sitz und (Geschäfts-)Adresse, der Ort des zuständigen Registergerichts, die Registernummer, E-Mail-Adresse und Bankverbindung sowie die vertretungsberechtigten Personen (mit Vor- und Nachname, Geburtstag, Wohnort und Art der Vertretungsberechtigung und einer Kopie des Personalausweises oder Reisepasses) anzugeben. Die Übertragung wird mit Zugang der Übertragungsanzeige beim Darlehensnehmer unter der Voraussetzung wirksam, dass der neue Darlehensgeber insgesamt in die Rechtsstellung aus diesem Vertrag eintritt. Die hierzu erforderliche Zustimmung (§ 415 BGB) erteilt der Darlehensnehmer hiermit – unter der Voraussetzung, dass die vorgenannten Anforderungen gewahrt sind – bereits im Voraus. Die neue Adresse und die neue Bankverbindung gelten zugleich als autorisierte Adresse und autorisiertes Konto im Sinne dieses Vertrages.

10.2 Die Parteien verpflichten sich, den Inhalt dieses Vertrages und alle Unterlagen und Informationen, die einer Partei („verpflichtete Partei“) von der jeweils anderen Partei („berechtigte Partei“) zugänglich gemacht werden („vertrauliche Informationen“), vertraulich zu behandeln und ohne vorherige schriftliche Zustimmung der berechtigten Partei keinem Dritten zugänglich zu machen.

Zu den vertraulichen Informationen gehören nicht Informationen, die zum Zeitpunkt der Offenbarung nachweislich a) in der Öffentlichkeit allgemein bekannt oder veröffentlicht sind, oder b) sich bereits rechtmäßig im Besitz der verpflichteten Partei befinden oder durch diese rechtmäßig von einem zur Weitergabe befugten Dritten erworben wurden, oder c) zum allgemeinen Fachwissen oder Stand der Technik gehören. Zu den vertraulichen Informationen gehören nicht mehr Informationen, die nach dem Zeitpunkt der Offenbarung nachweislich a) ohne Verschulden der verpflichteten Partei öffentlich bekannt werden, oder b) durch die verpflichtete Partei rechtmäßig von einem zur Weitergabe befugten Dritten erworben werden, oder c) durch die verpflichtete Partei selbständig und unabhängig von den vertraulichen Informationen erkannt oder entwickelt werden, oder d) durch die berechtigte Partei schriftlich der Öffentlichkeit bekannt gegeben werden.

Die verpflichtete Partei ist berechtigt, vertrauliche Informationen den Mitgliedern ihrer Geschäftsleitung und Aufsichtsorgane, Mitarbeitern und beruflichen Verschwiegenheitspflichten unterliegenden Beratern (nachfolgend zusammen als „Beauftragte“ bezeichnet) zugänglich zu machen, soweit diese mit der Durchführung dieses Vertrages befasst sind und die vertraulichen Informationen vernünftigerweise benötigen. Die verpflichtete Partei steht dafür ein, dass alle ihre Beauftragten die in dieser Vereinbarung enthaltenen Regelungen beachten werden.

Die vorstehenden Regelungen gelten nicht, soweit die verpflichtete Partei oder ihre Beauftragten aufgrund zwingenden Rechts oder der vollziehbaren Entscheidung eines Gerichts oder einer Behörde zur Offenlegung von Informationen verpflichtet sind. In

diesem Fall wird die verpflichtete Partei die berechnigte Partei hierüber unverzüglich informieren und in Abstimmung mit dieser alle notwendigen und rechtlich zulässigen Maßnahmen ergreifen, um die Offenlegung zu vermeiden oder eine möglichst vertrauliche Behandlung sicherzustellen. Die Verpflichtungen aus dieser Ziffer 8.2 enden mit Ablauf von zwei (2) Jahren nach dem Ende der Laufzeit dieses Vertrages.

10.3 Alle **Mitteilungen** des Darlehensnehmers, die die Durchführung dieses Vertrages betreffen, erfolgen, soweit nicht an der jeweiligen Stelle anderweitig geregelt, durch Brief oder, soweit der Darlehensgeber eine E-Mail-Adresse angegeben hat, durch E-Mail an den Darlehensgeber unter der autorisierten Adresse (Ziffer 2.1). Dies gilt nicht, falls zwingende gesetzliche Vorschriften dem entgegenstehen oder der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer durch eingeschriebenen Brief eine abweichende Adresse mitgeteilt hat. Entsprechendes gilt in Bezug auf **Zahlungen** des Darlehensnehmers; diese werden mit schuldbefreiender Wirkung auf das im Zeichnungsschein genannte Konto („**autorisiertes Konto**“) geleistet. Alternativ kann mit Einverständnis des Darlehensnehmers auf der Plattform eine Schnittstelle eingerichtet werden, über die der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer Adress- und Kontoänderungen mitteilen kann.

10.4 Der Darlehensnehmer hat die Kosten dieses Darlehensvertrages und seiner Durchführung zu tragen.

10.5 Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis. Dieser Vertrag enthält sämtliche zwischen dem Darlehensgeber und dem Darlehensnehmer über das Darlehen getroffenen Vereinbarungen in mündlicher oder schriftlicher Form.

10.6 Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Vertragssprache und maßgebliche Sprache für die Kommunikation zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer ist Deutsch.

10.7 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Parteien sind verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch diejenige gesetzlich zulässige Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ziel der unwirksamen Bestimmung in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Entsprechendes gilt, wenn sich bei Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.

* * *

Projektbezogene Risikohinweise

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um ein Angebot von Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre der TSE TodaySystems Entwicklungsgesellschaft GmbH & Co. KG, Omperter Weg 56, 41748 Viersen. Die Nachrangdarlehen sind langfristige, schuldrechtliche Verträge, die mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden sind. Der Anleger sollte daher die nachfolgende Risikobelehrung aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollte die Vermögensanlage des Anlegers seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und seine Investition in die Vermögensanlage sollte nur einen geringen Teil seines Gesamtvermögens ausmachen.

Im Folgenden werden bestimmte rechtliche und tatsächliche Risiken im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage dargestellt, die für die Bewertung der Vermögensanlage von wesentlicher Bedeutung sind. Weiterhin werden Risikofaktoren dargestellt, die die Fähigkeit des Darlehensnehmers beeinträchtigen könnten, die erwarteten Ergebnisse zu erwirtschaften.

Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken ausgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden. Die Reihenfolge der aufgeführten Risiken lässt keine Rückschlüsse auf mögliche Eintrittswahrscheinlichkeiten oder das Ausmaß einer potenziellen Beeinträchtigung zu.

1. Allgemeine Risiken und Risiken aus der Ausgestaltung der Nachrangdarlehen

a. Maximales Risiko – Totalverlustrisiko

Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anlagebetrags und der Zinsansprüche. Der Eintritt einzelner oder das Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die erwarteten Ergebnisse des Darlehensnehmers haben, die bis zu dessen Insolvenz führen könnten.

Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage durch ein Darlehen fremdfinanziert, wenn er trotz des bestehenden Verlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus der Vermögensanlage fest zur Deckung anderer Verpflichtungen einplant oder aufgrund von Kosten für Steuernachzahlungen. Solche zusätzliche Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Daher sollte der Anleger alle Risiken unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse prüfen und gegebenenfalls individuellen fachlichen Rat einholen. Von einer Fremdfinanzierung der Vermögensanlage (z.B. durch einen Bankkredit) wird ausdrücklich abgeraten.

Die Vermögensanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet. Die Darlehensvergabe ist nur für Anleger geeignet, die einen entstehenden Verlust bis zum Totalverlust ihrer Kapitalanlage hinnehmen könnten. Eine gesetzliche oder anderweitige Einlagensicherung besteht nicht. Das Darlehen ist nicht zur Altersvorsorge geeignet. Das Risiko einer Nachschusspflicht oder einer sonstigen Haftung, die über den Betrag des eingesetzten Darlehenskapitals hinausgeht, besteht dagegen nicht.

b. Nachrangrisiko und unternehmerischer Charakter der Finanzierung

Es handelt sich bei diesem qualifiziert nachrangigen Darlehen um eine unternehmerische Finanzierung mit einem entsprechenden unternehmerischen Verlustrisiko (eigenkapitalähnliche Haftungsfunktion). Der Anleger erhält aber keine gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungs- und Kontrollrechte und hat damit nicht die Möglichkeit, auf die Realisierung des unternehmerischen Risikos einzuwirken (insbesondere hat er nicht die Möglichkeit, verlustbringende Geschäftstätigkeiten zu beenden, ehe das eingebrachte Kapital verbraucht ist). Mit dieser vertraglichen Gestaltung werden aus Sicht des Anlegers die Nachteile des Fremdkapitals (insbesondere keine Gewinn- und Vermögensbeteiligung des Anlegers, kein Einfluss des Anlegers auf die Unternehmensführung des Darlehensnehmers und keine sonstigen Mitwirkungs- und Informationsrechte des Anlegers) mit den Nachteilen des Eigenkapitals (Beteiligung des Anlegers am unternehmerischen Risiko, keine Insolvenzantragspflicht des Darlehensnehmers bei fehlender Möglichkeit der Rückzahlung) verbunden. Für den Anleger bedeutet dies, dass das von ihm übernommene Risiko in gewisser Hinsicht sogar über das unternehmerische Risiko eines Gesellschafters hinausgehen kann.

Bei dem Nachrangdarlehensvertrag handelt es sich um ein Darlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre (siehe näher Ziffer 8 der Allgemeinen Darlehensbedingungen). Dies bedeutet: **Sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Rückzahlung des Darlehensbetrags und auf Zahlung der Zinsen – („Nachrangforderungen“)** können gegenüber dem Darlehensnehmer nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Darlehensnehmer einen bindenden Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, d.h. Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung, herbeiführen würde oder wenn in diesem Zeitpunkt bereits ein solcher Insolvenzgrund vorliegt (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Dies bedeutet, Ansprüche aus dem Nachrangdarlehen bereits dann nicht mehr durchsetzbar sind, wenn der Darlehensnehmer zum Zeitpunkt des Zahlungsverlangens zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder dies durch die Zahlung zu werden droht. Die Ansprüche des Anlegers wären dann dauerhaft in ihrer Durchsetzung gesperrt, solange und soweit die Krise des Darlehensnehmers nicht behoben wird. Dies kann dazu führen, dass die Ansprüche des Anlegers bereits außerhalb eines Insolvenzverfahrens dauerhaft nicht durchsetzbar sind.

Zahlungsunfähigkeit liegt vor, wenn der Darlehensnehmer nicht in der Lage ist, seine fälligen Zahlungspflichten zu erfüllen (§ 17 Abs. 2 Insolvenzordnung). Überschuldung liegt vor, wenn das Vermögen des Darlehensnehmers dessen bestehende Verbindlichkeiten nicht mehr deckt, es sei denn, die Fortführung des Unternehmens des Darlehensnehmers ist nach den Umständen überwiegend wahrscheinlich (§ 19 Abs. 2 Insolvenzordnung). Diese gesetzlichen Vorschriften können sich mit Wirkung für die Zukunft verändern. Damit würden sich auch die Voraussetzungen verändern, unter denen die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre eingreift.

Der qualifizierte Rangrücktritt einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre könnte sich wie folgt auswirken: Der Darlehensnehmer würde die Zins- und Tilgungszahlung bei Eingreifen der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre so lange aussetzen müssen, wie er dazu verpflichtet ist. Der Anleger dürfte seine Forderungen bei Fälligkeit nicht einfordern. Der Anleger müsste eine Zins- oder Tilgungszahlung, die er trotz des qualifizierten Nachrangs zu Unrecht erhalten hat, auf Anforderung an den Darlehensnehmer zurückzahlen. Es besteht

auch die Möglichkeit, dass der Anleger die Zinszahlungen ebenso wie die Tilgungszahlungen im Ergebnis aufgrund des Nachrangs nicht oder nicht rechtzeitig erhält. Zudem könnte es sein, dass der Anleger für bereits gezahlte Zinsen Steuern entrichten muss, obwohl er zur Rückzahlung der erhaltenen Beträge verpflichtet ist.

Die Nachrangforderungen des Anlegers treten außerdem im Falle der Durchführung eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz des Darlehensnehmers im Rang gegenüber den folgenden Forderungen zurück: Der qualifizierte Rangrücktritt besteht gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger des Darlehensnehmers sowie gegenüber sämtlichen in § 39 Abs. 1 Insolvenzordnung bezeichneten nachrangigen Forderungen. Der Anleger wird daher mit seinen Forderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger des Darlehensnehmers berücksichtigt.

c. Fehlende Besicherung der Darlehen

Da das Darlehen unbesichert ist, könnte der Anleger weder seine Forderung auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals noch seine Zinszahlungsansprüche aus Sicherheiten befriedigen, falls er vom Darlehensnehmer keine Zahlungen erhält. Insbesondere im Insolvenzfall könnte dies dazu führen, dass die Ansprüche des Anlegers nicht oder nur zu einem geringeren Teil befriedigt werden können. Dies könnte dazu führen, dass es zum teilweisen oder vollständigen Verlust des investierten Kapitals kommt.

d. Endfälligkeit der Tilgung

Die Tilgung des Darlehenskapitals der Anleger soll insgesamt am Ende der Laufzeit erfolgen (Endfälligkeit zum 30.06.2023 mit der Möglichkeit der Tilgung innerhalb eines Rückzahlungsfensters von jeweils sechs Monaten vor und nach diesem Tag). Sollte der Darlehensnehmer bis dahin das für die Tilgung erforderliche Kapital nicht aus seiner laufenden Geschäftstätigkeit erwirtschaften können und/oder keine dann erforderliche Anschlussfinanzierung erhalten, besteht das Risiko, dass die endfällige Tilgung nicht oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erfolgen kann.

e. Veräußerlichkeit (Fungibilität), Verfügbarkeit des investierten Kapitals, langfristige Bindung

Die Darlehensverträge sind mit einer festen Vertragslaufzeit versehen. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung durch den Anleger ist nicht vorgesehen.

Nachrangdarlehen sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Derzeit existiert kein liquider Zweitmarkt für die abgeschlossenen Darlehensverträge. Eine Veräußerung des Darlehens durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich. Die Möglichkeit zum Verkauf ist jedoch aufgrund der geringen Marktgröße und Handelsvolumina nicht sichergestellt. Es ist auch möglich, dass eine Abtretung nicht zum Nennwert der Forderung erfolgen kann. Es könnte also sein, dass bei einem Veräußerungswunsch kein Käufer gefunden wird oder der Verkauf nur zu einem geringeren Preis als gewünscht erfolgen kann. Das investierte Kapital kann daher bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit gebunden sein.

f. Mögliche Verlängerung der Kapitalbindung

Da es sich um ein nachrangiges Darlehen handelt, darf das Darlehen nur zurückgezahlt werden, wenn dies bei dem Darlehensnehmer nicht zur Zahlungsunfähigkeit und/oder Überschuldung führen würde. Wäre dies der Fall, verlängerte sich die Laufzeit des Darlehens automatisch bis zu dem Zeitpunkt, zu dem dieser Zustand nicht mehr bestünde oder aber bis zur Insolvenz oder Liquidation des Darlehensnehmers. Die Anlage ist damit für Anleger nicht empfehlenswert, die darauf angewiesen sind, exakt zum geplanten Laufzeitende ihr Geld zurück zu erhalten. Würde die wirtschaftliche Schieflage des Darlehensnehmers nicht behoben, könnte es zum Teil- oder Totalverlust des investierten Vermögens und der Zinsansprüche kommen.

2. Risiken auf Ebene des Darlehensnehmers

a. Geschäftsrisiko des Darlehensnehmers

Es handelt sich um eine unternehmerische Finanzierung. Der Anleger trägt das Risiko einer nachteiligen Geschäftsentwicklung des Darlehensnehmers. Es besteht das Risiko, dass dem Darlehensnehmer in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Darlehensvaluta zurückzuzahlen. Der wirtschaftliche Erfolg des finanzierten Projekts kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Der Darlehensnehmer kann Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen weder zusichern noch garantieren.

b. Ausfallrisiko des Darlehensnehmers (Emittentenrisiko)

Der Darlehensnehmer kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn der Darlehensnehmer geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat oder wenn er eine etwaig erforderliche Anschlussfinanzierung nicht einwerben kann. Die Insolvenz des Darlehensnehmers kann zum Verlust des Investments des Anlegers und der Zinsen führen, da der Darlehensnehmer keinem Einlagensicherungssystem angehört.

c. Risiken aus der Geschäftstätigkeit und der Durchführung des finanzierten Projekts

Verschiedene Risikofaktoren können die Fähigkeit des Darlehensnehmers beeinträchtigen, seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nachzukommen. Dies sind zum einen Risiken aus der Durchführung des finanzierten Projekts. Es könnten unerwartete und/oder höhere Umsetzungsrisiken auftreten und/oder Geschäftsprozesse mit mehr Aufwand und Kosten verbunden sein als erwartet. Es könnten Planungsfehler zutage treten oder Vertragspartner des Darlehensnehmers mangelhafte Leistungen erbringen. Es könnte zu Verzögerungen im geplanten Projektablauf und/oder zu Problemen bei der Erzielung von Verkaufserlösen in der geplanten Höhe oder zum geplanten Zeitpunkt kommen. Ein etwaiger Versicherungsschutz könnte sich als nicht ausreichend erweisen. Die rechtlichen

Anforderungen könnten sich verändern und dadurch könnten Änderungen oder zusätzliche Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt erforderlich werden, was zu Mehrkosten und/oder zeitlichen Verzögerungen führen könnte. Bei Leistungen, die Dritten gegenüber erbracht werden, könnten diese Gewährleistungsansprüche geltend machen, ohne dass der Darlehensnehmer Regressansprüche gegen eigene Zulieferer durchsetzen kann.

Zum anderen ist die allgemeine Geschäftstätigkeit des Darlehensnehmers mit Risiken verbunden, wie marktbezogene Risiken (z. B. Nachfrage- und Absatzrückgang; Zahlungsschwierigkeiten oder Insolvenzen von Mietern bzw. Käufern oder Kunden; Kostenerhöhungen und Kapazitätsengpässe auf Beschaffungsseite; politische Veränderungen, Pandemien; Zins- und Inflationsentwicklungen; Länder- und Wechselkursrisiken; Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen der Tätigkeit des Darlehensnehmers) und unternehmensbezogene Risiken (z.B. Qualitätsrisiken; Produktmängel; Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken; Risiken aus Marken und Schutzrechten; Abhängigkeit von Partnerunternehmen, Schlüsselpersonen und qualifiziertem Personal; Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, unzureichendem Versicherungsschutz, aus der Gesellschafter- und/oder Konzernstruktur, aus der internen Organisation, aus Vermögensbewertungen und Steuernachforderungen).

Diese und/oder weitere Risiken könnten sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Darlehensnehmers auswirken. Dem Darlehensnehmer könnten infolgedessen in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen der Anleger zu erfüllen und das eingesetzte Darlehenskapital zurückzuzahlen.

d. Schlüsselpersonenrisiko

Durch den Verlust von Kompetenzträgern des Darlehensnehmers besteht das Risiko, dass Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifizierter Geschäftsaufbau und ein qualifiziertes Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust solcher unternehmenstragenden Personen könnte einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung des Darlehensnehmers haben. Dadurch könnte sich die Höhe der Zins- und/oder Tilgungszahlungen an die Anleger reduzieren oder diese könnten ausfallen.

e. Prognoserisiko

Die Prognosen hinsichtlich des Projektverlaufs, der Kosten für die Durchführung des Projekts und der der erzielbaren Erträge und weiterer Aspekte könnten sich als unzutreffend erweisen.

Bisherige Markt- oder Geschäftsentwicklungen sind keine Grundlage oder Indikator für zukünftige Entwicklungen.

3. Risiken auf Ebene des Anlegers

a. Fremdfinanzierungsrisiko

Dem Anleger können im Einzelfall in Abhängigkeit von den individuellen Umständen weitere Vermögensnachteile entstehen, z.B. aufgrund von Steuernachzahlungen. Wenn der Anleger die Darlehenssumme fremdfinanziert, indem er etwa einen privaten Kredit bei einer Bank aufnimmt, kann es über den Verlust des investierten Kapitals hinaus zur Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers kommen. Das maximale Risiko des Anlegers besteht in diesem Fall in einer Überschuldung, die im schlechtesten Fall bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann. Dies kann der Fall sein, wenn bei geringen oder keinen Rückflüssen aus der Vermögensanlage der Anleger finanziell nicht in der Lage ist, die Zins- und Tilgungsbelastung aus seiner Fremdfinanzierung zu bedienen. Der Darlehensnehmer rät daher von einer Fremdfinanzierung des Darlehensbetrages ab.

b. Risiko der Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Nachrangdarlehen von künftigen Steuer-, Gesellschafts- oder anderen Rechtsänderungen derart betroffen sind, dass auf die Zinszahlungen ein entsprechender Abschlag vorgenommen werden muss und somit die erwarteten Ergebnisse für den Anleger nicht (mehr) erzielt werden können. Ferner besteht das Risiko, dass der Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Nachrangdarlehen besteuert wird, was für den Anleger zusätzliche Kosten zur Folge hätte. Diese Kosten wären auch im Falle des Totalverlusts des Anlagebetrags durch den Anleger zu tragen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

c. Hinweis zu Risikostreuung und Vermeidung von Risikokonzentration

Die Investition in den Nachrang-Darlehensvertrag sollte aufgrund der Risikostruktur nur als ein Baustein eines diversifizierten (risikogemischten) Anlageportfolios betrachtet werden. Grundsätzlich gilt: Je höher die Rendite oder der Ertrag, desto größer das Risiko eines Verlusts. Durch eine Aufteilung des investierten Kapitals auf mehrere Anlageklassen und Projekte kann eine bessere Risikostreuung erreicht und „Klumpenrisiken“ können vermieden werden.

4. Hinweise des Plattformbetreibers

a. Umfang der Projektprüfung durch den Plattformbetreiber

Der Plattformbetreiber, handelnd als vertraglich gebundener Vermittler im Namen, für Rechnung und unter Haftung der Effecta GmbH (Haftungsdach), nimmt im Vorfeld des Einstellens eines Projekts auf der Plattform lediglich eine Plausibilitätsprüfung vor. Die Informationen zum Projekt sind Informationen des Darlehensnehmers. Das Einstellen auf der Plattform stellt keine Investitionsempfehlung dar. Der Plattformbetreiber beurteilt nicht die Bonität des Darlehensnehmers und überprüft nicht die von diesem zur Verfügung gestellten Informationen auf ihren Wahrheitsgehalt, ihre Vollständigkeit oder ihre Aktualität.

b. Tätigkeitsprofil des Plattformbetreibers

Der Plattformbetreiber übt keine Beratungstätigkeit aus und erbringt keine Beratungsleistungen. Insbesondere werden keine Finanzierungs- und/oder Anlageberatung sowie keine steuerliche und/oder rechtliche Beratung erbracht. Der Plattformbetreiber gibt Anlegern keine persönlichen Empfehlungen zum Erwerb von Finanzinstrumenten auf Grundlage einer Prüfung der persönlichen Umstände des jeweiligen Anlegers. Die persönlichen Umstände werden nur insoweit erfragt, wie dies im Rahmen der Anlagevermittlung gesetzlich vorgeschrieben ist, und lediglich mit dem Ziel, die gesetzlich vorgeschriebenen Hinweise zu erteilen, nicht aber mit dem Ziel, dem Anleger eine persönliche Empfehlung zum Erwerb eines bestimmten Finanzinstruments auszusprechen.

c. Informationsgehalt der Projektbeschreibung

Die Projektbeschreibung auf der Plattform erhebt nicht den Anspruch, alle Informationen zu enthalten, die für die Beurteilung der angebotenen Anlage erforderlich sind. Anleger sollten die Möglichkeit nutzen, dem Darlehensnehmer Fragen zu stellen, sich aus unabhängigen Quellen zu informieren und fachkundige Beratung einzuholen, wenn sie unsicher sind, ob sie den Darlehensvertrag abschließen sollten. Da jeder Anleger mit seiner Darlehensvergabe persönliche Ziele verfolgen kann, sollten die Angaben und Annahmen des Darlehensnehmers unter Berücksichtigung der individuellen Situation sorgfältig geprüft werden.

Leben im TodayHaus, Projekt Mönchengladbach
TSE TodaySystems Entwicklungsgesellschaft GmbH & Co.KG

Projekt

Lage

Finanzierung

Projektentwickler

Dokumente



Jetzt investieren

Leben im TodayHaus,
Projekt Mönchengladbach

Volumen	600.000 €
Laufzeit	bis 30.06.2023
Zinsen	6,6 % p. a.
Kategorie	Neubau

Bereits finanziert



**Hinweis gemäß § 12 Abs. 2
Vermögensanlagegesetz**

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Ihre Investition in Kürze



Mönchengladbach



Neubau Musterhäuser
in innovativer Bauweise,
KfW 55



6,6 % Zinsen fest p. a. ab
dem Tag der Einzahlung
endfällig



Regellaufzeit: bis
30.06.2023
Mindestlaufzeit: bis
31.12.2022
Maximallaufzeit: bis
31.12.2023



Investment ab 100 €

- ▶ 2 Einfamilienhäuser als Doppelhaus in Mönchengladbach
- ▶ 2 PKW – Stellplätze
- ▶ Baugenehmigung liegt vor
- ▶ Fertigstellung der Häuser bereits ca. 60%
- ▶ Wohnfläche insgesamt 260 m²
- ▶ Grundstück 601 m²
- ▶ Erfahrener Projektentwickler
- ▶ Innovative Stahl-Leichtbauweise
- ▶ KfW 55 Standard

Grußwort Projektentwickler



Harald Ebels, Gründer und
Geschäftsführer der TodaySystems-
Gruppe

Liebe Anlegerinnen, liebe Anleger,

Wohnraum ist knapp und nach wie vor stark gefragt. Auch wenn die Bevölkerung seit Jahren nicht mehr wächst, steigt der Bedarf nach mehr Platz und mehr Lebensqualität kontinuierlich. Der Traum vom Einfamilienhaus war früher für viele unerreichbar, ist heute aber dank neuer Wohnbaukonzepte und einer ausgeprägten Niedrigzins-Phase in greifbare Nähe gerückt. Das ist ein Glücksfall für alle Anlegerinnen und Anleger, die auf der Suche nach einem lohnenden Investment sind. Die Vorteile auf einen Blick:

1. Die Niedrigzins-Phase setzt sich in unsicheren Zeiten fort. Da Fest-/Tagesgeld kaum noch Zinsen abwirft und das Auf und Ab an der Börse mit großen Risiken verbunden ist, sind Immobilien eine sichere und werterhaltende Geldanlage, die kaum Schwankungen unterworfen ist.
2. Die Nachfrage nach qualitativem Wohnraum ist ungebrochen hoch und wird auch langfristig nicht abklingen. Neubauten bieten im Gegensatz zum oftmals sanierungsbedürftigen Bestand die Möglichkeit, mit einer modernen Bauweise und hohen Energiestandards langfristig bares Geld zu sparen, ohne auf die Vorzüge modernen Wohnens und damit auf Lebensqualität verzichten zu müssen. Langfristig ist das eine Investition, die sich auszahlt. Eine hohe Nachfrage steigert den Wert – und damit die Rendite der Anlegerinnen und Anleger.

Was bei dem Projekt noch hinzukommt, ist ein dritter Punkt: das Crowdfunding-Investment. Die Vorteile? Dank einer hohen Anzahl an Anlegern hängt der Erfolg nicht von einigen wenigen Investoren ab, sondern von vielen. Eine hohe Liquidität ist nicht unbedingt erforderlich, um von traumhaften Renditen zu profitieren. Auch Anlegerinnen und Anleger mit kleineren Investments partizipieren vom maximalen Erfolg. Darüber hinaus ist der „virale“ Effekt einer Crowdfunding-Kampagne nicht zu unterschätzen. Wenn ein Projekt läuft, kommen weitere Investoren von ganz alleine.

Wir freuen uns, mit der Achtstein Invest AG einen kompetenten und vertrauenswürdigen Partner gefunden zu haben, der uns nicht nur bei der Vermarktung und Finanzierung der Musterhäuser unterstützt, sondern auch bei der weiteren Umsetzung unseres Stahlbau-Konzeptes begleitet.

Harald Ebels,
Gründer und Geschäftsführer der TodaySystems-Gruppe

Leben im TodayHaus, Projekt Mönchengladbach

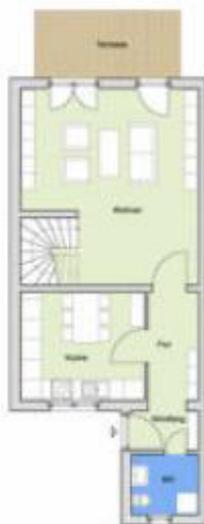
Als erstes deutsches Unternehmen bietet TodaySystems mit seiner Innovation eine ganzheitliche Lösung für den Bau von Einfamilienhäusern sowie mehrgeschossigen Wohn- oder Gewerbeimmobilien und zur Aufstockung und Nachverdichtung in Stahl-Leichtbauweise an. Damit setzt TodaySystems auf ein sowohl ökonomisch als auch ökologisch bewährtes Verfahren, das ein optimales Preis/Leistungs-Verhältnis ermöglicht.

Die zwei Einfamilienhäuser an der Rheindahlener Straße 131 + 133 im Mönchengladbacher Stadtteil Wickrath sind wegweisend für diesen innovativen Ansatz. Alle Häuser verfügen über einen großzügigen Wohnraum und eine Küche, ein großes (Eltern-)Schlafzimmer sowie vier weitere Zimmer, die als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden können. Oder soll es doch lieber ein begehbare Kleiderschrank oder ein Musikzimmer sein? Durch das intelligent geplante Mansarddach entsteht zusätzlicher Wohnraum, der auf vielfältige Weise für jeden Anspruch genutzt werden kann. Jedes Haus verfügt außerdem über einen PKW-Stellplatz.

Geplant als Doppelhaus ist das Objekt bereits im Bau. Der Rohbau hat schon Fenster und Türen, die Dacheindeckung ist erfolgt. Der Innenausbau sowie die technischen Gewerke müssen noch abgeschlossen werden. Eine spätere Vermietung so einer Immobilie mit einer Miete von 9,50 Euro bis 10 Euro/pro qm kann für einen potenziellen Kapitalanleger zu Mietrenditen von 4,5 Prozent führen.

Das Projekt Leben im Todayhaus, Projekt Mönchengladbach gibt Anlegern eine einmalige Chance auf ein lohnendes Investment. In der Niedrigzins-Phase werden die Preise für Wohnraum langfristig steigen – und damit auch die Rendite der Anleger. In unsicheren Zeiten sind Immobilien langfristig gesehen sicher und werterhaltend. Wohnraum ist knapp – das gilt nicht nur bundesweit, sondern insbesondere auch für Mönchengladbach.

Die Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

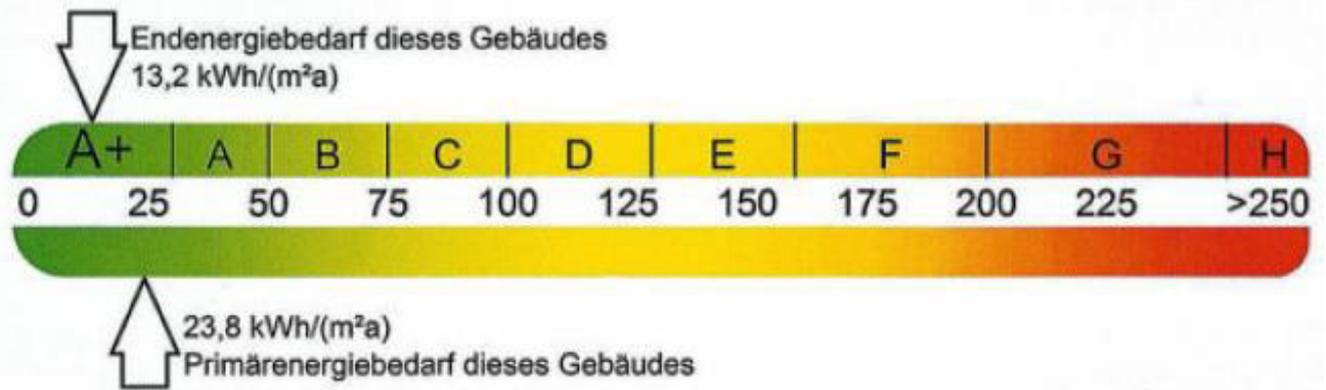
Effizient, energetisch und familienfreundlich

Nachhaltig, energieeffizient und ressourcenschonend: Der KfW-Effizienzhaus-Standard ist ein Orientierungsmaßstab und setzt sich aus zwei Kriterien zusammen: Wie hoch ist der Gesamtenergiebedarf der Immobilie und wie gut ist die Wärmedämmung des Gebäudes? Als Referenzwert dient ein Effizienzhaus 100, das alle Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) entspricht. Das Objekt ist ein KfW-Effizienzhaus 55, das heißt dieses Haus verbraucht nur 55 Prozent der Primärenergie eines Effizienzhauses 100. Erreichbar ist dieses Ziel durch:

- eine Wärmedämmung mit modernsten Baustoffen
- einer energetischen Versorgung durch eine Photovoltaik-Anlage auf der Süd-Dachseite
- einer Wärme-Rückgewinnungsanlage und Energiespeicher

Für Bewohner der Immobilie bedeutet das eine Ersparnis bei den Betriebskosten um ca. 0,70 Cent/pro qm. Der Neubau bietet viel Wohnraum und ist dank seiner Ausstattung an Zimmern für Familien bestens geeignet. Auch ein Home Office-Platz bzw. ein Gästezimmer kann problemlos eingerichtet werden.

Endenergiebedarf und Primärenergiebedarf



Das Geheimnis Ihres Erfolges: Gebäude in Stahl-Leichtbauweise

INNOVATIV

Innovativ, langlebig und eine sichere Geldanlage: Das Haus wird in Stahl-Leichtbauweise, im Ausland besser bekannt als „Steel Framing“, errichtet. In Ländern wie den USA, Japan und Australien, aber auch in den Benelux-Staaten, wird dieses Bauverfahren seit Jahren erfolgreich angewendet und immer populärer. Die hohe Nachfrage und der starke Kostendruck sorgen dafür, dass neue Bauverfahren – gerade im Wohnungsbau – immer stärker nachgefragt werden. „Steel Framing“ ist ein innovatives Bauverfahren. Diese Technik hat einen hohen Einfluss auf Produktqualität, Effizienz und Wirtschaftlichkeit und erfüllt damit alle Voraussetzungen, um den dringenden Wohnbedarf in Deutschland sicherzustellen.

TECHNISCH AUSGEREIFT

Hinter dieser Trockenbauweise steckt ein technisch ausgereiftes System. Die Bauteile für Außen- und Innenwände sowie Geschossdecken und Dachstühle werden vorgefertigt. Die Vorfertigung, in anderen Produktionszweigen schon seit vielen Jahren ein qualitatives und effizientes Produktionsverfahren, bietet auch im Bauwesen viele Vorteile. Sie ermöglicht ein hohes Maß an Präzision und Qualität. Stahlprofile sind besonders leistungstark und langlebig. Zentraler Bestandteil dieses Bauverfahrens sind kaltgeformte, C-förmige Stahl-Leichtbauprofile, die zu Rahmeneinheiten verschraubt und durch Plattenbaustoffe und Befestigungselemente komplettiert werden. Diese aufgeschraubten oder genagelten Plattenbaustoffe dienen der Profilstabilisierung und Aussteifung jedes Bauelements.

STANDFEST

Die Stahl-Leichtbauweise ist eine Methode, die alle Anforderungen des modernen Wohnungsbaus erfüllt und mit ihrer Standfestigkeit überzeugt. Selbst im unwahrscheinlichen Falle eines Erdbebens hat diese Technik den Vorteil, durch eine geringe Eigenmasse und durch Einsatz von Verbindungsmitteln, die durch plastische Verformung Energie aufnehmen, nicht ihre Tragfähigkeit zu verlieren. Das wurde im Rahmen des europäischen Forschungsprojektes ELISAA an einem Mock-Up zweifelsfrei nachgewiesen.

SCHNELL & KOSTENGÜNSTIG

Die Montage auf der Baustelle erfolgt in kürzester Zeit. Nach ca. drei Tagen steht bereits der Rohbau, ein Einfamilienhaus mit „Steel Framing“ ist dank Trockenbau schon nach ca. drei Monaten bezugsfertig. Dank dieser Methode reduzieren sich die Kosten für den Rohbau um bis zu 30 bis 40 Prozent. Alle Anforderungen an Wärme-, Schall- und Brandschutz sind nachweislich geprüft.

Stahl ist übrigens mit der richtigen Oberflächenbeschichtung unempfindlich gegen korrosive Einflüsse. Das verwendete Vorprodukt bei der Profilverstellung trägt die Magnelis®-Beschichtung der ArcelorMittal AG. Dank der innovativen, langanhaltenden Selbstheilungswirkung bietet diese Beschichtung eine hervorragende Korrosionsbeständigkeit.



Lage

Makrolage
Das ist Mönchengladbach



DAS IST MÖNCHENGLADBACH – LÄNDLICHER CHARME TRIFFT AUF GROSSSTADT-FLAIR!

Mönchengladbach vereint die Vorteile einer Großstadt mit einem ausgeprägten ländlichem Charme – das macht den besonderen Reiz dieser Stadt aus. In einer Stadt der kurzen Wege trifft eine hohe Naturverbundenheit auf das Angebot einer Großstadt. Zahlreiche Naherholungsgebiete sowie kulturelle, sportliche und andere Freizeitangebote konzentrieren sich auf wenige Kilometer. In der Vitus-Stadt hat man in direkter Nähe alles, was man zum guten Leben braucht – inklusive einen Fußballverein, der nicht nur erstklassigen Bundesliga-Fußball bietet, sondern auch Lebensgefühl und Identität.

Gewiss hat die Stadt schwere Zeiten hinter sich. Der früher monostrukturell geprägte Standort hat unter dem Niedergang der Textil- und Bekleidungsindustrie in den 70er Jahren gelitten. Der dynamische Strukturwandel hat aber gerade in den letzten Jahren zu einer Aufbruchstimmung geführt, die bundesweit nicht verborgen geblieben ist. Die Investoren haben Mönchengladbach für sich entdeckt, Großprojekte wie die geplante Seestadt zeugen davon. Während andere Städte schrumpfen, hat die Anzahl der Einwohner in Mönchengladbach in den letzten Jahren sogar zugenommen. Auch das ist ein Beleg für die ausgeprägte Dynamik, die die Stadt erfasst hat.

Aufbauend auf einen Masterplan, der von engagierten Gladbachern und Unternehmern initiiert und 2013 vom Rat der Stadt beschlossen wurde, wurde 2016 eine Stadtentwicklungsstrategie entwickelt, die als Zielvorgabe Wachstum in Qualität vorsieht. Ziele dieser Strategie sind die Stärkung des Lebensraums und attraktivere Lebens- und Wohnverhältnisse, verbesserte Umweltbedingungen, die Stärkung des Wirtschaftsstandortes und mehr Angebote in Kultur, Sport, Wissenschaft und Bildung. Eine Strategie, die sich bewährt hat und noch weiter bewähren wird.



Das Stadtgebiet ist durch einen Autobahnring (A52, A46, A61, A57) eingebunden, so ist sie für Bewohner, Pendler und Unternehmen hervorragend gelegen. Zwei Hauptbahnhöfe, der Flughafen sowie die nahe gelegenen Metropolen Düsseldorf und Köln bieten weitere ausgezeichnete Anbindungen.

Auch das Umfeld ist sehenswert



Düsseldorf 38 km

Düsseldorf ist Landeshauptstadt und mit rund 620.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes NRW. Die Rheinmetropole ist ein bedeutendes Wirtschaftszentrum und ein Verkehrsknotenpunkt. Der Flughafen ist ein internationales Drehkreuz für die Welt und auch der Hauptbahnhof ist Ausgangspunkt für viele Zugverbindungen quer durch die Republik. Die Königsallee ist als Einkaufsboulevard ein echter Besuchermagnet, aber das gilt auch für die vielen Museen und Galerien, die Rheinuferpromenade, Medienhafen und Altstadt, die die vielfach besungene „längste Theke der Welt“ hat.



Köln 56 km

Die mit 1,1 Millionen Einwohner größte Stadt Nordrhein-Westfalens und insgesamt viertgrößte Stadt der Bundesrepublik blickt auf eine rund 2000-jährige Stadtgeschichte zurück. Schon bei den Römern war die heutige Rheinmetropole als Colonia Agrippina ein Begriff. Die Stadt hat viele sehenswerte historische Gebäude, werden aber alle vom Wahrzeichen der Stadt, dem Kölner Dom, buchstäblich in den Schatten gestellt. Heute ist Köln eine beliebte Einkaufsstadt, Karnevalshochburg, Medien- und Messezentrum und Universitätsstadt.



Roermond 40 km

Ein anderes Land, eine andere Kultur und viel Lebensgefühl in nur 40 Kilometern Entfernung – das ist Roermond, die rund 60.000 Einwohner große Stadt in der niederländischen Provinz Limburg. Direkt an der Grenze zu Deutschland hat sich Roermond als Einkaufsstadt einen Namen gemacht. Das bekannte Designer Outlet begrüßt rund 2,8 Millionen Besucher im Jahr. Dank ihrer exponierten Lage an der Maas glänzt die Stadt aber auch mit viel Aufenthaltsqualität. Ein Ausflug mit dem Fahrrad verspricht Urlaubs-Feeling wie am Meer – mit einem so typischen Charme, der nur jenseits der Grenze zu finden ist.



DAS IST DER STADTEIL WICKRATH

Innerstädtische Wohnquartiere werden immer beliebter, weil die Menschen nicht mehr auf die Vorzüge des städtischen Lebens verzichten wollen. Der Stadtteil Wickrath vereint die Vorzüge des innerstädtischen Lebens mit einem ländlich geprägten Charakter. Als heutiger Teil des Stadtbezirks West war Wickrath bis 1975 eine eigenständige Gemeinde, immer noch heute wahrnehmbar durch ein eigenes Rathaus und den zentral angelegten Marktplatz. Wickrath hat ein eigenes Nahversorgungszentrum, so dass alle wichtigen Dinge des Lebens fußläufig erreichbar sind: Supermärkte, Restaurants, Schulen und Kindertagesstätten.

Wickrath verfügt darüber hinaus über eine hohe Lebensqualität. Sehenswert ist die vom Objekt nur ca. 1,3 Kilometer entfernte Anlage Schloss Wickrath, die nicht nur als Pferdezentrum einen hohen Bekanntheitsgrad hat, sondern auch Schauplatz von vielen Veranstaltungen ist. Dazu kommt ein modernes Freizeitbad in unmittelbarer Nähe, das nicht nur Kinderherzen höher schlagen lässt.

Außergewöhnlich ist auch die Verkehrsanbindung. Dank einer direkten Anbindung an die A61 und A46 sind nicht nur die Benelux-Länder, sondern auch die Metropolen Köln und Düsseldorf exzellent erreichbar.

Finanzierung

KONDITIONEN

Investmentvolumen:	600.000,00 €
Zinsen:	6,6% p.a. fest, endfällig
Investment:	ab 100,00 €
Regellaufzeit:	bis 30.06.2023
Mindestlaufzeit:	bis 31.12.2022
Maximallaufzeit:	bis 31.12.2023
Fundinglimit:	600.000,00 €
Fundingschwelle:	300.000,00 €

Der Gesamtfinanzierungsbedarf für das Projekt Leben im TodayHaus, Projekt Mönchengladbach liegt bei 600.000,00 €. Die Verzinsung für den Anleger beläuft sich auf 6,6 % p.a.

Darin enthalten sind auch die Kosten der gesamten Planung und Entwicklung der innovativen Technik und Umsetzung. Diese Kosten haben einmaligen Charakter und fallen daher zukünftig nicht mehr an. Hierdurch reduzieren sich die Gesamtkosten bei künftigen Projekten. Weiterhin reduzieren sich ab einer Stückzahl von 50 oder mehr Häusern die Gesamtkosten noch einmal, da hierbei Einkaufs- und Fertigungsvorteile entstehen. Hierdurch wird sich die Rendite potenzieller Kapitalanleger nochmals erhöhen. Potenzielle Eigennutzer/Mieter der Objekte profitieren ebenfalls von dieser seriellen Fertigung, da sich sowohl Kaufpreise bzw. Miete reduzieren werden.

Die bis jetzt entstandenen Kosten wurden bislang aus Eigenkapital des Emittenten, der TSE TodaySystems Entwicklungsgesellschaft GmbH & Co. KG, aufgewendet. Die Mittel wurden für Grundstück, Erschließung, Erarbeitung der Gesamtkonzeption „Energieeffizient Bauen mit Stahl- Leichtbauweise in Deutschland“, Planung und Erstellung der beiden Einfamilienhäuser sowie zwei PKW-Stellplätzen verwendet. Die beiden Einfamilienhäuser / Musterhäuser sind zu ca. 60 Prozent fertiggestellt. Die Rohbauten sind bereits mit Fenster und Türen versehen, das Dach ist eingedeckt. Derzeit erfolgen der Innenausbau und die technischen Gewerke.

FINANZIERUNG

Die Verzinsung dieser Vermögensanlage liegt bei 6,6% p.a.. Die Zinszahlung erfolgt zum Ende der Laufzeit (endfällig nachschüssig). Die Tilgung erfolgt zum Regellaufzeitende am 30. Juni 2023 oder innerhalb eines Rückzahlungsfensters, frühestens zum 31. Dezember 2022, spätestens jedoch zum 31. Dezember 2023.

Für dieses Projekt werden keine grundbuchrechtlichen Sicherheiten gestellt. Die Mittel zur Rückführung der Finanzierung im Rahmen des Crowdfundings werden durch Vermarktung der Objekte vor Ablauf der Rückzahlungsfrist generiert. Die Emittentin beabsichtigt, die beiden Einfamilienhäuser Ende 2022 oder im Laufe des Jahres 2023 zu verkaufen. Aus dem Verkaufserlös werden die Darlehensverbindlichkeiten sowie die Zinsen zurückgezahlt. Der geplante Verkaufserlös für beide Einfamilienhäuser liegt bei 750.000,00 €.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Mönchengladbach ist seit Jahren steigend, die Preise der Wohnimmobilien generell, aber auch die Preise für Einfamilienhäuser steigen nicht nur in Mönchengladbach insgesamt, sondern auch im Stadtteil Wickrath.

Die Immobilienpreisentwicklung in Mönchengladbach ist unter www.wohnungsboerse.net/Immobilienpreise/immobilien-Moenchengladbach-5387.pdf abrufbar.

MITTELHERKUNFT

Das Projekt wird vollständig über Crowdfunding mit 600.000,00 € finanziert, eine Bankfinanzierung oder weitere Kreditmittel werden nicht aufgenommen.

MITTELVERWENDUNG

Fertigstellungskosten für die Einfamilienhäuser 220.000,00 €
Transaktionskosten Crowdfinanzierung rd. 52.000,00 €
Refinanzierung des bereits investierten Eigenkapital 328.000,00 €
Summe 600.000,00 €

Die beiden hier finanzierten Einfamilienhäuser werden zunächst bis kurz vor Laufzeitende dieses Crowdfundings als Musterhäuser genutzt. Die TSE TodaySystems Entwicklungsgesellschaft GmbH & Co. KG wird damit die innovative Stahlbauweise in Deutschland weiter vermarkten. Die Musterhäuser geben Einblicke in das innovative Bausystem und werden auch nach Fertigstellung zunächst nicht vermietet. Mit der Finanzierung über das Crowd Investing mit der Achtstein Invest AG wird das eingesetzte Eigenkapital des Emittenten refinanziert und die Kosten für die Fertigstellung der beiden Einfamilienhäuser zur Verfügung gestellt. Die Fundingschwelle liegt bei 300.000,00 €. Mit diesem Betrag ist die Fertigstellung der beiden Einfamilienhäuser, zzgl. der Transaktionskosten, gesichert.

Projektentwickler

TodaySystems
FUTURE OF CONSTRUCTION

TSE TodaySystems Entwicklungsgesellschaft GmbH & Co. KG

Das sind wir:

Die TSE TodaySystems Entwicklungsgesellschaft GmbH & Co. KG gehört zur TodaySystems-Gruppe aus Mönchengladbach und Viersen. Gründer und Geschäftsführer ist Harald Ebels, der seit mehr als 30 Jahren in der Bau- und Immobilienbranche tätig ist und sich intensiv mit innovativen Bauverfahren auseinandergesetzt hat. Die Stahl-Leichtbauweise ist für ihn das Bauverfahren der Zukunft und die richtige Antwort auf den steigenden Wohnraumbedarf.

Die TodaySystems-Gruppe hat zahlreiche Immobilienprojekte geplant und erfolgreich umgesetzt. Dazu gehören unter anderem die Revitalisierung großer Wohnanlagen im sozialen Wohnungsbau, Studentenwohnheime, Pflegeimmobilien und betreutes Wohnen sowie weitere städtebauliche Maßnahmen, die gemeinsam mit den Kommunen im Gewerbe- und Wohnungsbau verwirklicht wurden.



**KÖLN
PARKGÜRTEL**

Entwicklung und Umbau von Bestandsimmobilien. Geschaffen wurden 24 moderne Wohnungen sowie 12 Stadthäuser.



**KÖLN
ROONSTRASSE**

Modernisierung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 13 Eigentumswohnungen und einer Hausbrauerei.



**BRÜGGEN / NIEDERRHEIN
KATHARINENHOF**

Entwicklung eines ortsprägenden Neubau-Quartiers zusammen mit der Gemeinde. Entstanden sind 5 Wohn- / Geschäftshäuser und 16 Einfamilienhäuser.

Future of construction

BAUEN. NUR ANDERS.

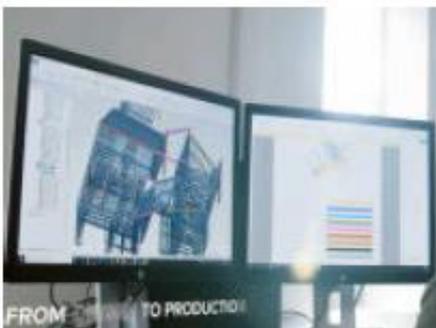
Die Stahl-Leichtbauweise bietet nahezu unbegrenzte Möglichkeiten bei der Errichtung verschiedener Gebäudetypen. Vom Einfamilienhaus bis zur mehrgeschossigen Wohn- oder Gewerbeimmobilie inklusive Gebäudeaufstockungen ist alles möglich. Im Gegensatz zur konventionellen Bauweise ist das so genannte „Steel Framing“ bedeutend schneller und kostengünstiger. Bei perfekter Vorplanung können z. B. Einfamilienhäuser in ca. drei Monaten errichtet werden. Bei konventioneller Bauweise muss rund ein Jahr eingeplant werden. Die Rohbaukosten liegen nachweislich rund 30 bis 40 Prozent unter den üblichen Herstellungskosten. Das Geheimnis des Erfolges liegt in der Trockenbauweise und einer präzisen Vorfertigung im Werk. Alle Anforderungen an den Wärme-, Schall- und Brandschutz werden erfüllt.

GEBÄUDE IN STAHL-LEICHTBAUWEISE: PREIS/LEISTUNG IN PERFEKTION

Gebäude in Stahl-Leichtbauweise werden komplett digital geplant. Die Einzelteile werden in einer Halle vorgefertigt und in kürzester Zeit auf der Baustelle montiert. Der gesamte Rohbau inklusive Dachstuhl ist ein Trockenbau-Gewerk, das Zeit und Geld spart. Die Stahl-Leichtbauweise überzeugt darüber hinaus mit ihrer Standfestigkeit.

LEBEN IM TODAYHAUS, PROJEKT MÖNCHENGLADBACH: DAS PILOTPROJEKT IN MÖNCHENGLADBACH

Gemeinsam mit erfahrenen Spezialisten hat TodaySystems-Gruppe in den letzten zwei Jahren ein einzigartiges Konzept entwickelt, um ein ökonomisch und ökologisch herausragendes Bauverfahren zu entwickeln. Die beiden Einfamilienhäuser in Mönchengladbach-Wickrath sind ein Pilotprojekt und werden als Musterhäuser für die deutschlandweite Umsetzung als „best practice“-Beispiele dienen. Gemeinsam mit unserem Geschäftspartner, dem erfahrenen Profilverbauer beSteel, wird die deutsche Bautradition um ein weiteres Kapital bereichert. Eine digitale und effiziente Stahl-Rahmenbauweise erweitert die Möglichkeiten, um den dringenden Wohnraumbedarf in Deutschland sicherzustellen.



Mit dem Laden des Videos akzeptieren Sie die Datenschutzerklärung von YouTube.

[Mehr erfahren](#)

[▶ Video laden](#)

YouTube immer entsperren

Dokumente

- [VIB Vermögensanlagen – Informationsblatt](#)
- [Darlehensbedingungen](#)
- [Anhang 1 projektbezogene Risikohinweise](#)
- [Anhang 2 Darstellung des Projektes](#)
- [Anhang 3 Widerrufsbelehrung](#)
- [Anhang 4 Reporting](#)
- [AGB Achtstein Invest AG](#)
- [AGB Effecta GmbH](#)
- [Kundeninformationen Effecta GmbH](#)
- [Information für Verbraucher nach EGBGB](#)
- [Informationen Interessenkonflikte](#)
- [Information über die Kosten des Finanzinstruments](#)
- [VIB Vermögensanlagen – Informationsblatt](#)
- [Datenschutzerklärung](#)

Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 Vermögensanlagegesetz

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Die Achtstein Invest AG übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit der vom Emittenten übermittelte Daten.
Aus Gründen der Transparenz werden diese Daten in einem einheitlichen Format aufbereitet.

Für Anleger

- Ihre Vorteile
- So funktioniert´s
- Blog
- Newsletter
- Glossar
- FAQ
- Allgemeine Risikohinweise

Über Achtstein

- Über uns
- Achtstein-Qualität
- Kontakt
- Presse
- Impressum
- Datenschutz
- AGB

Für Emittenten

- Benefits

Anlage 3 – Widerrufsbelehrung und Hinweis auf das Widerrufsrecht

Hinweis

Ihnen steht ein Widerrufsrecht nach §§ 312g, 355 BGB sowie zusätzlich ein Widerrufsrecht nach § 2d VermAnlG zu. Ihr Widerruf kann ohne Bezugnahme auf ein spezifisches Widerrufsrecht erfolgen und hat jeweils zur Folge, dass Sie nicht mehr an den Darlehensvertrag gebunden sind. Soweit es im Einzelfall bei den Widerrufsfolgen zu abweichenden Ergebnissen zwischen den Widerrufsrechten kommen sollte, gilt stets die für Sie günstigere Rechtsfolge.

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:

TSE TodaySystems Entwicklungsgesellschaft GmbH & Co. KG, Omperter Weg 56, 41748 Viersen

c/o Achtstein Invest AG, Kurfürstenallee 6, 53177 Bonn

E-Mail: widerruf@achtstein-invest.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.

Ihre TSE TodaySystems Entwicklungsgesellschaft GmbH & Co. KG, Omperter Weg 56, 41748 Viersen

Anlage 3 – Widerrufsbelehrung und Hinweis auf das Widerrufsrecht

Hinweis auf das Widerrufsrecht gemäß § 2d Vermögensanlagengesetz (VermAnlG)

Widerrufsrecht

Sie sind als Anleger an Ihre Willenserklärung, die auf den Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrages gerichtet ist, nicht mehr gebunden, wenn Sie diese fristgerecht in Textform widerrufen. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Anbieter. Aus der Erklärung muss Ihr Entschluss zum Widerruf des Vertrags eindeutig hervorgehen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage und beginnt mit Vertragsschluss.

Der Widerruf ist zu richten an:

TSE TodaySystems Entwicklungsgesellschaft GmbH & Co. KG, Omperter Weg 56, 41748 Viersen

c/o Achtstein Invest AG, Kurfürstenallee 6, 53177 Bonn

E-Mail: widerruf@achstein-invest.de

Ende des Hinweises

A. Angaben zum Unternehmen und zur Finanzierung

- **Firma und Rechtsform** des Unternehmens;
- **Geschäftsadresse** des Unternehmens;
- Angaben zur **Geschäftsführung**;
- Kurzbeschreibung des **Unternehmens**;
- Generelle Informationen zum **Projektentwickler/Umsetzungsbetrieb**:
 - **Geschäftsadresse** des Projektentwicklers/Umsetzungsbetriebs;
 - Informationen zur **Geschäftsführung** des Projektentwicklers/Umsetzungsbetriebs;
 - Kurzbeschreibung des **Projektentwicklers/Umsetzungsbetriebs**;
- **Projektart** (Neubau, Revitalisierung etc.);
- **Projektfinanzierungsstruktur** und **Höhe** der Crowdfinanzierung;
- **Datum**, wann das **Crowdfunding** durchgeführt wurde – Zeitraum zwischen Beginn des Fundings und Ende des Fundings;

B. Angaben zum Projektfortschritt

- **Fotos vom Baufortschritt** – halbjährlich
- Informationen über die **Verkaufsstände der Verkaufseinheiten** – halbjährlich
- **Rückflüsse** an Investoren insgesamt und für die Berichtsperiode.
- **Hinweise auf Überschreitung der Kostenpositionen** – Bei einer Überschreitung der Kostenpositionen im Projekt (gemäß Kalkulation), die gegenüber den Darlehensgebern kommuniziert worden sind, um über 10% ist der Darlehensgeber unverzüglich, spätestens innerhalb einer Woche ab der Kenntnis des Darlehensnehmers von der Kostenüberschreitung, über die Tatsache der Überschreitung, das Ausmaß und die Ursachen zu informieren;
- **Hinweise auf Projektverzug** – Bei Überschreitung der Meilensteine des Projekts, die gegenüber den Darlehensgebern kommuniziert worden sind, um über drei Monate ist der Darlehensgeber unverzüglich, spätestens innerhalb einer Woche ab Kenntnis des Darlehensnehmers vom Projektverzug, über die Tatsache des Projektverzugs, das Ausmaß und die Ursachen zu informieren;
- **Hinweise auf Erlösunterschreitung** – Bei Unterschreitung der Erlösziele sämtlicher Einheiten des Projekts, die gegenüber den Darlehensgebern kommuniziert worden

sind, um über 15% ist der Darlehensgeber unverzüglich, spätestens innerhalb einer Woche ab Kenntnis des Darlehensnehmers von der Erlösunterschreitung, über die Tatsache der Erlösunterschreitung, das Ausmaß und die Ursachen zu informieren.

C. Finanzreporting

- Unverzüglich nach deren Fertigstellung, spätestens aber innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres, die gesetzeskonform aufgestellten **Jahresabschlüsse des Emittenten und ggf. Konzernabschlüsse** einschließlich (ggf. Konzern-) Anhang, sofern gesetzlich vorgeschrieben einschließlich (Konzern-) Lagebericht;

D. Besondere Ereignisse im Berichtszeitraum

- Aktuelles **Projektstadium** (Baufortschritt, Vertriebsstand, etc.);
- Kurzbeschreibung wesentlicher **Erfolge** im Berichtszeitraum;
- Kurzbeschreibung wesentlicher **Herausforderungen** im Berichtszeitraum;
- Kurzbeschreibung **außerordentlicher Ereignisse** im Berichtszeitraum;
- Erläuterung, falls es **Änderungen im Projektplan** gab;
- Änderungen im **Management-Team** und/oder Gesellschafterstruktur des Emittenten.