

## Darlehensbedingungen

Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre

<b>Emissionsbezogene Angaben</b>
<b>Darlehensnehmer:</b>
<b>Neizert Steucap Grundbesitz GmbH, Nusslocher Straße 59, 69190 Walldorf</b> <b>eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Mannheim unter HRB 738668</b> Geschäftsführer: Eric Glatt, geboren am 23.01.1969, einzelvertretungsberechtigt Christian Neizert, geboren am 26.01.1984, einzelvertretungsberechtigt
<b>Projektbezogene Angaben:</b>
<b>Projekt-Name und -ID:</b> Heidestrasse 3a & 32 <b>Darlehenszweck:</b> Umsetzung des Immobilien-Projekts Heidestrasse 3a & 32 gemäß Projektbeschreibung vom 06.05.2022 und Deckung der Transaktionskosten dieser Finanzierung ( <b>Hinweis:</b> Details ergeben sich aus den Allgemeinen Darlehensbedingungen und dem Projektbeschreibung.) <b>Funding-Schwelle:</b> EUR 100.000,00 <b>Funding-Limit:</b> EUR 500.000,00 <b>Funding-Zeitraum:</b> 12 Monate ab Beginn des öffentlichen Fundings
<b>Individueller Darlehensbetrag:</b> siehe Zeichnungsschein <b>Hinweis:</b> Der Darlehensbetrag muss mindestens EUR 500,00 betragen und durch 50 teilbar sein (z.B. EUR 1.350,00). <b>Bitte zahlen 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).</b>
<b>Zins- und Tilgungsleistungen:</b>
<b>Feste Verzinsung:</b> „Festzinssatz 5,5 % p.a., die Zinsen werden halbjährlich nachschüssig gezahlt, erstmals 6 Monate nach Start des Fundings.“ Für alle Anleger, die innerhalb der ersten 14 Tage des öffentlichen Angebots investieren, wird eine feste Verzinsung des Nachrangdarlehens von 7,0 % p.a. (act/365) (EarlyBird-Bonus) gewährt.
Endfällige Tilgung des gesamten Darlehensbetrages am 31.07.2024 („ <b>Rückzahlungstag</b> “) (vgl. Ziffer 7.1 der Allgemeinen Darlehensbedingungen zur Möglichkeit der Rückzahlung innerhalb eines zwölf Monate langen Rückzahlungsfensters. („ <b>Rückzahlungsfenster</b> “) Jeweils sechs Monate vor oder nach diesem Tag mit Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung innerhalb des Rückzahlungsfensters.
<b><u>Kontodaten des Zahlungsdienstleisters (Projekt-Treuhandkonto):</u></b> Kontoinhaber: secupay AG IBAN/Kontonummer: IBAN: DE80850400611005506414 BIC/Bankleitzahl: BIC: COBADEFFXXX Verwendungszweck: TA Nummer/Heidestrasse 3a & 32
<b>Anlagen zu den Darlehensbedingungen:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Anlage 1 – Risikohinweise</li><li>• Anlage 2 – Projektbeschreibung</li><li>• Anlage 3 – Widerrufsbelehrung und Hinweis auf das Widerrufsrecht</li></ul>

- 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](http://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 § 3 (2) WpIG 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 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 6 Monaten 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 zeitanteilig 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.

## **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 freien 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 Darlehensnehmers 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 10.2 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 Neitzert Steucap Grundbesitz GmbH, Nusslocher Straße 59, 69190 Walldorf. 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.

## **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 31.07.24 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.

**1. 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. Kapitalstrukturrisiko**

Der Darlehensnehmer wird möglicherweise zusätzliche Fremdkapitalfinanzierungen in Anspruch nehmen und dadurch Verpflichtungen eingehen, die (unabhängig von seiner Einnahmesituation) gegenüber den Forderungen der Anleger (Nachrang-Darlehensgeber) vorrangig zu bedienen sind.

#### **e. 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.

#### **f. 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.

## **2. 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.

## **3. 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.



# HEIDESTRASSE 3a & 32 MAGDEBURG

[www.achtstein-invest.de](http://www.achtstein-invest.de)



# HEIDESTRASSE 3a & 32

MAGDEBURG

Projekt-Überblick	4
Kennzahlen und Investment-Highlights	5
Lage	6
Emittent	14
Finanzierung	16
Impressum	18

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

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

## Projekt-Überblick

Die Heidestraße ist eine ruhige Querstraße der beliebten und belebten Halberstädter Straße. Die Wohnhäuser mit der Nummer 3a und 32 stammen aus dem Jahr 1901 und liegen im Herzen des Stadtteils Sudenburg. Insgesamt verteilen sich 63 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit wie folgt:

Das Grundstück Heidestraße 3a umfasst 807 qm. Die vermietbare Fläche der Immobilie beträgt rund 943 qm, wovon eine Einheit (18 qm/1.93 %) als Gewerbefläche und 20 Einheiten (925,01 qm/98.07 %) als Wohnfläche genutzt werden. Das Grundstück Heidestraße 32 umfasst 532 qm. Die vermietbare Fläche der Immobilie beträgt rund 1891 qm wovon 43 Wohneinheiten (100%) als Wohnfläche genutzt wird.

Fußläufig sind zahlreiche Restaurants, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote zu erreichen. Der Ambrosiusplatz, das kulturelle Herz

Sudenburgs, liegt nur wenige Meter entfernt. Wer in der Heidestraße lebt, vereint ruhiges Wohnen mit allen Annehmlichkeiten einer zentralen Lage in einem lebendigen Stadtteil.

Bis zum Universitätsklinikum sind es weniger als zwei Kilometer. Auch die Universität ist von hier leicht mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Zur Stadtbahnhaltestelle Ambrosiusplatz sind es nur wenige Meter. Aber auch wer mit dem PKW pendelt, lebt in der Heidestraße sehr zentral. Die nächste Auffahrt auf den Magdeburger Ring ist nur zwei Straßen entfernt und verbindet den Stadtteil mit der Region.

## Kennzahlen

<b>Fundingziel</b> <b>500.000,00 €</b>	<b>Min. Investment</b> <b>500,00 €</b>	<b>Zins p.a.</b> <b>5,5 %</b>	<b>Early Bird Zins p.a.</b> <b>7,0 %</b>
<b>Fundingschwelle</b> <b>100.000,00 €</b>	<b>Regellaufzeit</b> <b>31.07.2024</b>	<b>Min. Laufzeit</b> <b>31.01.2024</b>	<b>Max. Laufzeit</b> <b>31.01.2025</b>
<b>Emittent</b> <b>Neitzert Steucap Grundbesitz GmbH</b>	<b>Projektart</b> <b>Bestand</b>	<b>Finanzinstrument</b> <b>Nachrangdarlehen</b>	<b>Zinszahlung</b> <b>halbjährig</b>



## Investment-Highlights

- ✓ Stiltaltbauten in Top-Wohnlage (1901 erbaut)
- ✓ Heidestr. 3a hat 20 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit
- ✓ Heidestr. 32 hat 43 Wohneinheiten
- ✓ Die Objekte liegen im beliebten Stadtteil Magdeburg - Sudenburg
- ✓ sehr erfahrener Projektentwickler mit über 30-jähriger Erfahrung
- ✓ Die Steucap Group hat bereits mehrere Crowdfunding-Projekte erfolgreich zurückgeführt (4,4 Mio. € an Anleger zurückgezahlt)
- ✓ 100% Erfolgsquote bei bisherigen Crowdfunding Projekten
- ✓ 63% der Projekte von der Steucap Group wurden vorzeitig zurückgezahlt
- ✓ halbjährliche Zinsauszahlungen und endfällige Tilgung



## MAGDEBURG

Die einst prächtigste Stadt auf deutschem Boden wurde mehrmals zerstört. Immer wieder schafften es die Magdeburger aber, ihrer Stadt zu neuem Glanz zu verhelfen. Auch heute wird an allen Ecken gebaut. Magdeburg wächst seit Jahren und das mit so viel Dynamik, dass die Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt bereits 2012 vom Institut der deutschen Wirtschaft zur „dynamischsten Stadt“ Deutschlands erklärt wurde.

2013 folgte die Ernennung zur „Kommune des Jahres“, gefolgt von dem Preis als „mittelstandsfreundlichste Stadt“. Das verdankt die Stadt nicht nur dem Optimismus ihrer Bürgerinnen und Bürger, sondern auch einer wirtschaftsfreundlichen Politik, die mit gezielten Förderungen Raum für traditionsreiche Konzerne und junge Start-ups schafft.

Mit mehr als 20.000 Studierenden an Universität und Fachhochschule sowie zahlreichen wissenschaftlichen Instituten bietet die Stadt für Gründer und Unternehmer ideale Voraussetzungen.

Mit Technologien und Produkten „made in Magdeburg“ überzeugen regionale Unternehmen ihre Kunden weltweit. Dieser Erfolg basiert auf einer dynamischen Logistik. Magdeburg punktet zu Wasser, auf der Straße oder der Schiene als der Verkehrsknotenpunkt zwischen Hamburg, Berlin, Hannover, Leipzig und Dresden.

In Magdeburg lässt es sich nicht nur gut arbeiten und forschen, sondern auch leben. Neben vielfältigen Kultur- und Freizeitmöglichkeiten, Sport- und Bildungseinrichtungen sowie Betreuungsangeboten für Kinder und Jugendliche hat die Stadt aufgrund ihrer Lage an der Elbe und der vielen Parkanlagen auch viel Ruhe und Erholung zu bieten.



## MAGDEBURG - SUDENBURG

Der Stadtteil Sudenburg rangiert nicht ohne Grund in der Beliebtheitskala der Magdeburger weit oben. Das liegt sicherlich nicht nur an den vielen Geschäften rund um die Halberstädter Straße. Die Halberstädter Straße gilt als die längste nicht überdachte Einkaufs- und Dienstleistungsstraße Magdeburgs. Rund um das Herz des Stadtteils ist eigentlich immer was los: Zahlreiche Geschäfte, Cafés, Restaurants und Clubs machen den Stadtteil attraktiv. Sudenburg grenzt südwestlich an die Magdeburger Altstadt und liegt damit in unmittelbarer Nähe der City.

Ob pulsierendes Leben entlang der Halberstädter Straße, erhabene Gründerzeithäuser

mit prächtigen Gärten, Handwerksbetriebe mit langer Tradition, kleine Galerien oder gemütliche Gasthäuser – Sudenburg bietet ein vielseitiges und abwechslungsreiches Programm für alle Alters- und Interessengruppen.

Obwohl der Stadtteil eher dicht besiedelt ist, ist es hier im Nordwesten Magdeburgs sehr grün. Verschiedene Parkanlagen wie der Schneidersgarten und viele Klein- und Schrebergärten laden zum Erholen ein, verschiedene Fitness- und Sportangebote runden das Freizeitangebot ab.

Die 18.300 Sudenburger schätzen vor allem

die kurzen Wege in ihrem Stadtteil. Viele Geschäfte, Restaurants, Schulen und Kultureinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. So hat Sudenburg sich in den letzten Jahren zu einem beliebten Stadtteil in Magdeburg entwickelt, der kaum Wohnwünsche offenlässt.

Ein interessanter Mix aus traditionsreichen Ackerbürgerhäusern, klassizistischen Mehrfamilienhäusern, groß-

bürgerlichen Villen, gründerzeitlicher Blockbebauung und genossenschaftlichem Siedlungsbau prägt die Wohnquartiere im Stadtteil.

Dank dieses heterogenen Mixes kombiniert mit einer vorbildlichen Infrastruktur ist Sudenburg besonders bei jungen Familien, Singles und Studierenden aus aller Welt beliebt. Das liegt auch an der Nähe zur Universität, die mit dem Fahrrad in weniger als 20 Minuten erreichbar ist.







## Grußwort Emittent

Liebe Anlegerinnen,  
liebe Anleger,

seit gut 30 Jahren entwickeln wir mit der Steucap Group maßgeschneiderte Immobilienprodukte für Kapitalanleger. Wir freuen uns Ihnen ein weiteres Mal die Möglichkeit zu geben, in eines unserer soliden Immobilienprojekte in der Region-Magdeburg mit Ihnen über 680.000 Einwohnern zu investieren. Zusammen mit Ihnen und Ihrer Investition werden wir auch diese 63 Wohnungen in der Landeshauptstadt Magdeburg über unsere Vertriebsplattform HNG Verwaltungs AG privatisieren.

Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung, selbstverständlich auch mit einer attraktiven Verzinsung.

Eric Glatt - Geschäftsführer  
Frank Wolny – Leiter Finanzen



**Eric Glatt**  
Geschäftsführer



**Frank Wolny**  
Leiter Finanzen, Prokurist

## Emittent



### Die Neitzert Steucap Grundbesitz GmbH / Steucap Group

Die Neitzert Steucap Grundbesitz GmbH ist Teil der Steucap Group. Die Steucap Group ist ein erfahrener und zuverlässiger Partner, wenn es um Bestandsimmobilien in Deutschland und der deutschsprachigen Schweiz geht. Sie kauft Wohnanlagen, Mehrfamilienhäuser & Wohnungspakete und entwickelt maßgeschneiderte Immobilienprodukte für den Eigenbestand und Kapitalanleger in Metropolregionen wie Rhein-Main und Rhein-Ruhr.

Das Leistungsspektrum der Steucap Group erstreckt sich von der wirtschaftlichen Planung, dem Einkauf, der Projektentwicklung, dem Projektmanagement, der Bau- und Renovierungsdurchführung bis hin zur Vermietung und Verkauf von Bestandsimmobilien. Die Investitionen in die Wohnungspakete liegen in der Regel zwischen 1 Millionen € bis 15 Millionen €.

Die Steucap Capital GmbH ist zuständig für die Strukturierung und Kapitalbeschaffung zur Umsetzung der Immobilienprojekte innerhalb der Steucap Group. Hierbei werden sowohl klassische Finanzierungsinstrumente wie Bankdarlehen als auch moderne Bausteine wie Crowdfunding und Mezzanine-Tranchen sinnvoll kombiniert.

Im Bereich Immobilien Crowdfunding hat sich die Steucap Group bereits einen sehr guten Ruf aufbauen können. Die Erfolgsquote der gefundeten Projekte von Steucap liegt bei 100 %. Insgesamt konnten 6,95 Mio. € an Anlagen eingeworben werden und davon wurden bereits 4,4 Mio. € an die Anleger zurückgezahlt. Bei 63% der Projekte konnte bereits eine vorzeitige Rückzahlung an die Anleger vorgenommen werden.

[www.steucap.com](http://www.steucap.com)

### Referenzen



#### Portfolio Westfalen

Attraktives Portfolio von 14 bestehenden Immobilien im Raum Dortmund mit zukünftig 140 Einheiten zzgl. Garagen und Stellplätzen mit insgesamt ca. 8.209 m<sup>2</sup> Wohnflächen und 115 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen.



#### Wohnen an der Ruhr

Im Rahmen des Projekts werden zwei Mehrfamilienhaus-Ensembles mit insgesamt 197 Wohnungen modernisiert.

## Finanzierung

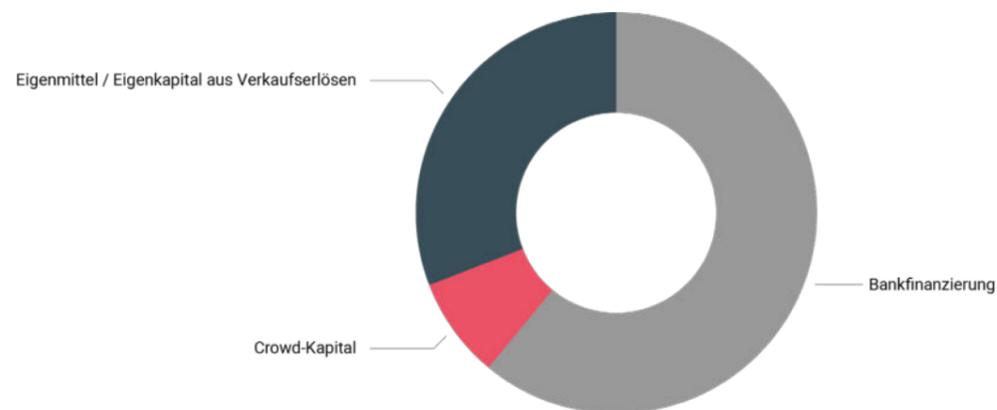
Bei diesen Objekten handelt es sich jeweils um einen Stilaltbau. Der Emittent beabsichtigt, die Wohnungen sowie die Gewerbeinheit bis zum Ende der Regellaufzeit (31.07.2024) zu verkaufen. Im vorliegenden Finanzierungsmodell stellt das Crowd-Kapital das Nachrangdarlehen dar. Das Bankdarlehen steht im Erstrang.

Die Investitionskosten für das Projekt betragen insgesamt 6.133.678,00 €. Das Projekt wird in Höhe von 3.740.000,00 € durch eine Bank finanziert. Das Eigenkapital des Emittenten beträgt bei diesem Projekt aktuell 525.334,00 €. Davon sollen bis zu 500.000,00 € aus Nachrangdarlehen von Anlegern (Crowdinvesting) refinanziert werden. Es wird mit Verkaufserlösen von 1.868.344,00 € gerechnet, die als zusätzliche Eigenmittel in das Projekt eingebracht werden. Die Rückführung der gesamten Finanzierungsmittel, insbesondere des Crowd-Kapitals, erfolgt aus dem Verkauf aller Wohnungen.

Die Zinsen für den Anleger betragen 5,5 % p.a. Die Regellaufzeit endet am 31.07.2024 (Mindestlaufzeit frühestens 31.01.2024, spätestens jedoch zum 31.01.2025). Das Projekt wird auch umgesetzt, wenn nur die Fundingschwelle von 100.000,00 € erreicht wird.

### MITTELHERKUNFT

Bankfinanzierung	3.740.000,00 €
Eigenmittel / Eigenkapital aus Verkaufserlösen	1.893.678,00 €
Crowd-Kapital	500.000,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>6.133.678,00 €</b>



### MITTELVERWENDUNG

Erwerbs- und Sanierungskosten einschl. Vermarktung	5.493.655,00 €
Ankaufsnebenkosten	308.440,00 €
Finanzierungskosten	331.583,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>6.133.678,00 €</b>



# IMPRESSUM

## **Achtstein Invest AG**

Kurfürstenallee 6  
53177 Bonn

Handelsregister: HRB 201852 B

Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg

## **Kontakt**

Telefon: +49 228 1847 3588

E-Mail: kontakt@achtstein-invest.de

## **Verteten durch**

Jürgen Mertens

## **Hinweis gem. § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG)**

Die Achtstein Invest AG ist als vertraglich gebundener Vermittler der Effecta GmbH im Sinne des § 3 Abs. 2 des Wertpapierinstitutsgesetzes (WpIG) tätig und vermittelt die Anlage von Finanzinstrumenten ausschließlich für Rechnung und unter Haftung der Effecta GmbH, Florstadt.

Die Europäische Kommission hat unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/> eine Europäische Online-Streitbelegungsplattform eingerichtet. Diese Plattform kann ein Verbraucher für die außergerichtliche Beilegung einer Streitigkeit aus Online-Verträgen mit einem in der EU niedergelassenen Unternehmen nutzen. Hierzu muss er ein Online-Beschwerdeformular ausfüllen, das unter der genannten Adresse erreichbar ist.

Wir weisen darauf hin, dass die nachfolgend benannte Stelle als Verbraucherschlichtungsstelle zuständig ist: Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank, Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt am Main, [www.bundesbank.de/schlichtungsstelle](http://www.bundesbank.de/schlichtungsstelle). Wir sind verpflichtet, an einem Streitbelegungsverfahren vor dieser Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

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.



[www.achtstein-invest.de](http://www.achtstein-invest.de)

## 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

#### Abschnitt 1

##### Widerrufsrecht

Sie können Ihre **Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen**. Die Frist beginnt mit Abschluss des Vertrages und nachdem Sie die Vertragsbestimmungen einschließlich der Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie **alle unter Abschnitt 2 aufgeführten Informationen** auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. Brief, Telefax, E-Mail) **erhalten haben. 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:

Neitzert Steucap Grundbesitz GmbH Nusslocher Straße 59, 69190 Walldorf

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

E-Mail: [widerruf@achtstein-invest.de](mailto:widerruf@achtstein-invest.de)

#### Abschnitt 2

##### Für den Beginn der Widerrufsfrist erforderliche Informationen

Die Informationen im Sinne des Abschnittes 1 Satz 2 umfassen folgende Angaben:

1. Die Identität des Unternehmers; anzugeben ist auch das öffentliche Unternehmensregister, bei dem der Rechtsträger eingetragen ist, und die zugehörige Registernummer oder gleichwertige Kennung;
2. die Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers und die für seine Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde;
3. die ladungsfähige Anschrift des Unternehmers und jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen dem Unternehmer und dem Verbraucher maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten;
4. die wesentlichen Merkmale der Finanzdienstleistung sowie Informationen darüber, wie der Vertrag zustande kommt;
5. den Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie alle über den Unternehmer abgeführten Steuern oder, wenn

### Anlage 3 – Widerrufsbelehrung und Hinweis auf das Widerrufsrecht

- kein genauer Preis angegeben werden kann, seine Berechnungsgrundlage, die dem Verbraucher eine Überprüfung des Preises ermöglicht;
6. gegebenenfalls zusätzlich anfallende Kosten sowie einen Hinweis auf mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über den Unternehmer abgeführt oder von ihm in Rechnung gestellt werden;
  7. den Hinweis, dass sich die Finanzdienstleistung auf Finanzinstrumente bezieht, die wegen ihrer spezifischen Merkmale oder der durchzuführenden Vorgänge mit speziellen Risiken behaftet sind oder deren Preis Schwankungen auf dem Finanzmarkt unterliegt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat, und dass in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge kein Indikator für künftige Erträge sind;
  8. eine Befristung der Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, beispielsweise die Gültigkeitsdauer befristeter Angebote, insbesondere hinsichtlich des Preises;
  9. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung;
  10. das Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts sowie die Bedingungen, Einzelheiten der Ausübung, insbesondere Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, und die Rechtsfolgen des Widerrufs einschließlich Informationen über den Betrag, den der Verbraucher im Fall des Widerrufs für die erbrachte Leistung zu zahlen hat, sofern er zur Zahlung von Wertersatz verpflichtet ist (zugrundeliegende Vorschrift: § 357b des Bürgerlichen Gesetzbuchs);
  11. die Mindestlaufzeit des Vertrags, wenn dieser eine dauernde oder regelmäßig wiederkehrende Leistung zum Inhalt hat;
  12. die vertraglichen Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen;
  13. die Mitgliedstaaten der Europäischen Union, deren Recht der Unternehmer der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Vertrags zugrunde legt;
  14. eine Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht;
  15. die Sprachen, in denen die Vertragsbedingungen und die in dieser Widerrufsbelehrung genannten Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie die Sprachen, in denen sich der Unternehmer verpflichtet, mit Zustimmung des Verbrauchers die Kommunikation während der Laufzeit dieses Vertrags zu führen;
  16. den Hinweis, ob der Verbraucher ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, nutzen kann, und gegebenenfalls dessen Zugangsvoraussetzungen.

#### Abschnitt 3

##### 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 vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung begonnen werden kann. 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**. Diese Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Neitzert Steucap Grundbesitz GmbH Nusslocher Straße 59, 69190 Walldorf

## **Anlage 3 – Widerrufsbelehrung und Hinweis auf das Widerrufsrecht**

## **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:

Neitzert Steucap Grundbesitz GmbH Nusslocher Straße 59, 69190 Walldorf

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

E-Mail: [widerruf@achstein-invest.de](mailto: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.