

# Anleihe

## als vinkulierte Namens-Schuldverschreibung ASSET-EQUITY-MODELL inklusive Wandlungsoption

Festverzinsung 0,5 - 4 % p.a. • Mindestzeichnung € 100.050,00 • Haltefrist ab 20 Jahre

Zwischen der

Immotausch GmbH  
Am Stegskreuz 8  
65719 Hofheim am Taunus

vertreten durch ihre Geschäftsführung

- nachfolgend „Unternehmen“ genannt -

und

Vorname, Name

Straße,

PLZ, Ort

- nachfolgend „Anleger“ genannt -

Im Einzelnen gelten die nachfolgenden Schuldverschreibungsbedingungen:

### § 1

#### Begebung, Einteilung und Verwaltung des vinkulierten Namensschuldverschreibungs-Kapitals

1. Die Immotausch GmbH gewährt dem oben genannten Anleger gegen die Einzahlung von Schuldverschreibungs-Kapital mit einem Betrag

von Euro 100.050 (in Worten: Euro Einhunderttausendundfünfzig)

**einen Schuldverschreibungs-Anteil** an unserem Unternehmen bei einem geplanten **Gesamtvolumen von insgesamt Euro 999.900,00** zu den nachfolgenden Bedingungen und im Einvernehmen mit den Informationen des jeweiligen Wertpapierinformationsblattes (3 Seiten):

Die Immotausch GmbH emittiert nach aktueller Planung insgesamt 1.521 Tranchen als kombiniertes Immobiliensparmodell „Asset-Equity-Modell“ zu je 6.666 Asset-Equity-Convertibles mit einem Nennwert von je 125 €, die mit einer Wandlungsoption ausgestattet sind zu je 150 € zzgl. 1 % Abschlusskosten. Die Schuldverschreibungen können auf Wunsch des Anlegers gegen eine Gebühr von 25 € je Stück zzgl. Portokosten verbrieft werden. Es ist geplant, dass im weiteren Verlauf die Plattform Immotausch.net als elektronisches (Krypto-)Wertpapierregister ausgebaut und auch zu einer Handelsplattform erweitert wird. Immotausch kann

dem Anleger dann die Handelbarkeit über Immotausch.net anbieten. Entscheidet sich der Anleger, den gezeichneten Anlagebetrag in Raten zu zahlen, stimmt er ausdrücklich zu, seine Besparung fortlaufend innerhalb der jeweils nächsten Tranche weiterzuführen, wenn das Gesamtvolumen der jeweils aktuellen Tranche erreicht worden ist.

HINWEIS: Innerhalb der Tranchen unterscheiden sich die Merkmale Verwässerungsschutz von, Verwässerungsschutz bis und Bezugspreis für junge Anteile, wobei die erste Tranche die besten Konditionen mit sich bringt. Der Bezugspreis für junge Anteile liegt bei allen Tranchen zwischen 10 € und 125 €.

Die einzelnen Tranchen sind auf der Seite

<https://immotausch.net/de/mieter/lebenslange-immobilienreise>

und über die untenstehenden Links abrufbar:

[Asset-Equity-Rentensparprogramm Tranche 1-50](#),  
[Asset-Equity-Rentensparprogramm Tranche 51 - 100](#)  
[Asset-Equity-Rentensparprogramm Tranche 101 -200](#)  
[Asset-Equity-Rentensparprogramm Tranche 201 - 300](#)  
[Asset-Equity-Rentensparprogramm Tranche 301 - 500](#)  
[Asset-Equity-Rentensparprogramm Tranche 501 - 700](#)  
[Asset-Equity-Rentensparprogramm Tranche 701 - 900](#)  
[Asset-Equity-Rentensparprogramm Tranche 901 - 1.521](#)

Für Druckversionen: Der Link bildet sich aus dem untenstehenden Pfad mit der Endung jeweiliger Nummern z.B. [https://immotausch.net/Content/invest/Rente/Asset-Equity-Rentensparprogramm\\_Tranche\\_1-50.pdf](https://immotausch.net/Content/invest/Rente/Asset-Equity-Rentensparprogramm_Tranche_1-50.pdf)

2. Die Namensschuldverschreibungen werden in das Namensschuldverschreibungs-Register der Immotausch GmbH eingetragen. Die Schuldverschreibungen lauten auf den Namen des Schuldverschreibungs-Inhabers.
3. Die auf den Namen lautenden Schuldverschreibungen können grundsätzlich nicht verkauft und veräußert bzw. abgetreten werden. In Ausnahmefällen ist die unentgeltliche Übertragung zulässig, die jedoch der Zustimmung der Immotausch GmbH bedarf. Die Immotausch GmbH ist berechtigt eigene Namensschuldverschreibung zu erwerben.
4. Die Namensschuldverschreibungs-Inhaber sind verpflichtet, Namensänderungen, Änderungen der Anschrift sowie anderer für die Verwaltung der Namensschuldverschreibungen relevanter Daten der Immotausch GmbH unverzüglich anzuzeigen.
5. Die Immotausch GmbH ist berechtigt, Zahlungen mit befreiender Wirkung an die im Namensschuldverschreibungs-Register eingetragenen Gläubiger der Namensschuldverschreibungen zu leisten.
6. Für die oben dargestellten bzw. verlinkten Wertpapiere besteht gem. EU Prospektverordnung (VERORDNUNG (EU) 2017/1129 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist und zur Aufhebung der Richtlinie 2003/71/Artikel 1 Abs. 3 keine Prospektspflicht („Unbeschadet des Unterabsatzes 2 dieses Absatzes und des Artikels 4 findet diese Verordnung keine Anwendung auf öffentliche Angebote von Wertpapieren mit einem Gesamtgegenwert in der Union von weniger als 1 000 000 EUR, wobei diese Obergrenze über einen Zeitraum von 12 Monaten zu berechnen ist.“).

Um sicherzustellen, dass eine Auslegung der Gesamtzahl aller Tranchen als ein Produkt und eine Wertpapieremission nicht zur Prospektpflicht führt, führt die Mindestzeichnung in Höhe von 100.000 € zur Prospektfreiheit nach Art. 1 Abs. 4 d) EU-Prospektverordnung: „d) ein Wertpapierangebot, das sich an Anleger richtet, die bei jedem gesonderten Angebot Wertpapiere ab einem Mindestbetrag von 100 000 EUR pro Anleger erwerben“.

**Jedoch: Im Falle eines frühzeitigen Abbruches des Sparvertrages vor dem Erreichen der Mindestzeichnungssumme entstehen dem Anleger keinerlei Nachteile in Form von Gebühren oder ähnlichem. Eine Kündigung oder das Einfrieren der aktuellen Sparraten ist jederzeit erlaubt.**

## § 2

### Erwerb von Namensschuldverschreibungen

1. Jede natürliche und juristische Person kann Namensschuldverschreibungen durch Zeichnung und Annahme durch die Geschäftsführung der Immotausch GmbH erwerben.

2. Jeder Zeichner wird nach Eingang der Zeichnungssumme in das Namensschuldverschreibungs-Register eingetragen. Er erhält eine Bestätigung über den Eingang der Zeichnungssumme und einen Auszug aus dem Namensschuldverschreibungs-Register.

### § 3

#### Zinslauf, Zinssatz, Fälligkeit und Ausschüttung

1. Die Auszahlung der Verzinsung erfolgt endfällig.
2. Die Namensschuldverschreibungen sind unter der Voraussetzung, dass die Haltefrist von 20 Jahren für den jeweils eingezahlten Anlagebetrag eingehalten wird, mit 4,0 % p.a. zu verzinsen. Kündigt der Anleger den Vertrag vor Ablauf dieser Haltefrist, beträgt die jährliche Verzinsung für alle Beträge, bei denen die Haltefrist nicht eingehalten wurde, 0,5 %. Die Zinsen werden jährlich berechnet und sind nachträglich an dem auf den jeweiligen Zinstermin folgenden Bankarbeitstag fällig.
3. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, erfolgt die Berechnung auf Grundlage von 360 Tagen für das Jahr mit 12 Monaten zu jeweils 30 Tagen.

### § 4

#### Laufzeit, Kündigung, Abtretung, Rückerwerb

1. Die Laufzeit der Namensschuldverschreibungen beträgt 360 Monate ab dem Zeitpunkt des Eingangs des Anlagebetrages.
2. Die Namensschuldverschreibungen sind nach Ablauf von 10 Jahren vom Anleihegläubiger ordentlich mit einer Frist von 6 Monaten kündbar, wobei bis zum Erreichen der Haltefrist eine niedrigere Verzinsung gilt.
3. Die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen erfolgt am ersten Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit zum Nennbetrag. Bei einer monatlichen Besparung erfolgt eine monatliche Auszahlung der verzinsten Anlagebeträge jeweils nach Ablauf der Laufzeit. Bei einer Kündigung zum Ablauf der Haltefrist erfolgt, wenn nichts anderes gewünscht ist, eine Auszahlung in solcher Form, dass alle Anlagebeträge jeweils die Haltefrist erreicht haben. Bei einer monatlichen Besparung entsteht dadurch eine Art „Rentenzahlung“ in Form einer „Zeitrente“.
4. Die Namensschuldverschreibungen können nicht abgetreten bzw. und nicht freihändig verkauft werden. Die Abtretung und der Verkauf bedürften einer Genehmigung der Anleiheschuldnerin.
5. Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, jederzeit eigene Namensschuldverschreibungen am Markt oder auf sonstige Weise zu erwerben und wieder zu verkaufen.

### § 5

#### Auszahlung, Zahlstelle

1. Die Auszahlung der Zinsen und die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen erfolgt durch Überweisung auf das Konto des Anleihegläubigers oder automatisch durch eine Gutschrift der Auszahlung bei der jeweiligen Depotbank bzw. des Anleihegläubigers.
2. Zahlstelle für die Zinsen und die Rückzahlung der Namensschuldverschreibungen ist die Immotausch GmbH als Anleiheschuldnerin (im Folgenden auch „Zahlstelle“). Die Anleiheschuldnerin ist berechtigt, weitere Zahlstellen zu benennen oder die Benennung einzelner Zahlstellen zu widerrufen.

### § 6

#### Steuern

Sämtliche auf die Namensschuldverschreibungen zahlbaren Kapital- und/oder Zinsbeträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von oder aufgrund von gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern oder sonstigen Abgaben gleich welcher Art zu leisten, die von oder in der Bundesrepublik Deutschland oder für deren Rechnung oder von oder für Rechnung einer politischen Untergliederung oder Steuerbehörde der oder in der Bundesrepublik Deutschland

durch Einbehalt oder Abzug an der Quelle auferlegt oder erhoben werden, es sei denn, dieser Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben.

## § 7 Mittelverwendung und Auszahlungskontrolle

Bei der Verwendung des Anleihekaptals ist die Immotausch GmbH verpflichtet, die Vorgaben des Wertpapierinformationsblattes einzuhalten. Demnach werden 50 % des Nennwertes in Immobilienwerte oder durch Immobilien besicherte Werte investiert\*, 50 % des Nennwertes gelten als Start-up Investment (Risikokapital). Eine Mittelverwendungskontrolle kann durch einen untestierten Jahresabschluss stattfinden. Die Geschäftsführung hat eine ordnungsgemäße Auszahlungskontrolle vorzunehmen.

Aufgrund des Start-up Anteils ist diese Anlage als Risikoanlage einzustufen:

\* In der Einführungsphase des Produktes werden deutlich bessere Konditionen für die Auszahlungsphase durch einen höheren Startup-Anteil (100 % Risikokapital) ermöglicht. Die oben stehende Aufteilung wird erst ab dem Jahr 2025 bzw. nach Zeichnung der Tranchen mit Sonderkonditionen für die Auszahlungsphase garantiert.

**Warnhinweis: Der Erwerb dieses Anlageproduktes ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.**

## § 9

### Immobilieguthaben als genossenschaftsähnliches, kollektives Mietkaufmodell

Ist Immotausch oder teilnehmende Partner(-unternehmen) Vermieter(-in) einer Immobilie, können Asset-Coins (alle Arten von Asset-Coins, also auch Asset-Coin-Convertibles und Asset-Equity-Convertibles) als Immobilienguthaben zur Preisminderung durch ein Co-Investment, zur Geltendmachung von Besitzansprüchen und zur Reduzierung des Mietzinses genutzt werden. Der Zuschlag erfolgt im Nennwertverfahren. Dabei gilt: Wer den höheren Nennwert aus Asset-Coins und Asset-Convertibles einsetzt, erhält den Zuschlag. Für dieses Nennwertverfahren wird von einer vollen Verzinsung von 4 % p.a. ausgegangen, da beim Einsatz von Convertibles eine langfristige Beziehung unterstellt wird.

Ist Immotausch oder teilnehmende Partner(-unternehmen) Vermieter(-in) einer Immobilie, kann der Asset-Equity-Convertible als Immobilienguthaben zur Preisminderung bei einem Co-Investment, zur Geltendmachung von Besitzansprüchen und zur Reduzierung des Mietzinses genutzt werden. Dabei greifen die Regelungen zum Nennwertverfahren. Die feste Verzinsung erhöht den Nennwert bei Asset-Equity-Convertibles. Dadurch entsteht ein Bewertungsvorteil gegenüber Asset-Coins, Exchange Coins und Sharecoins:

Mehr dazu im Erklärvideo:

<https://www.youtube.com/watch?v=MXOXXnv18f0&pp=ygURbmVubndlcuR2ZXJmYWWhyZW4%3D>

Die Asset-Coins zählen in der Bewertung des Zuschlages vor Geld, Sharecoins und Exchange Coins, wobei ein Zuschlag als Mitgliedsbonus bei voller Asset-Coin-Einlage mit gleichem Nennwert durch den Mehrbesitz von Exchange-Coins begründet werden kann. Es erfolgt eine Berechnung des Mietzinses aufgrund des Verhältnisses der Anzahl eingesetzter Asset-Coins zur möglichen Asset-Coin-Zahl für dieses Objekt aufgrund des Verhältnisses der Anzahl eingesetzter Asset-Coins zur möglichen Asset-Coin-Zahl für dieses Objekt bzw. diese Einheit oder als Mietzinsberechnung für den nicht im eigenen Besitz befindlichen Anteil dieses Assets, ähnlich dem klassischen Genossenschaftsmodell. Ähnlich des Genossenschaftsmodell kann das eigene Immobilienguthaben von einer Immobilie zur nächsten mitgenommen werden. Bei Berechnung nach dem genossenschaftlichen Modell beträgt der auf eine monatliche Zahlung zu teilende, jährliche Mietzins 2,5 % - 4 % der Restsumme. Die Berechnung erfolgt individuell durch die Emittentin und den Vermieter. Während des Einsatzes von Token zum Immobilienbesitz entfällt die Verzinsung, die Haltefrist verlängert sich dadurch nicht.

## §10

### Ausgabe neuer Namensschuldverschreibungen

1. Die Anleiheschuldnerin behält sich vor, weitere Namensschuldverschreibungen zu gleichen oder anderen Bedingungen zu gewähren.
2. Ein Bezugsrecht der Anleihegläubiger bei der Emission neuer Namensschuldverschreibungen ist nur gegeben, wenn die Unternehmensversammlung dies beschließt.
3. Die Anleihegläubiger haben keinen Anspruch darauf, dass ihre Ausschüttungsansprüche vorrangig vor den Ausschüttungsansprüchen bedient werden, die auf weitere Inhaberschuldverschreibungen entfallen.

## § 11

### Bestandsschutz

Der Bestand der Namensschuldverschreibungen wird weder durch Verschmelzung noch Umwandlung oder Bestandsübertragung der Anleiheschuldnerin berührt.

## § 12

### Nachrangigkeit von Zins/Gewinnausschüttungen und/oder Tilgung

1. Zins und Tilgung des Kapitals werden erst nach der Erfüllung von Ansprüchen anderer Gläubiger des Unternehmens, die grundsätzlich bevorrechtigt sind, bedient. **Die Rückzahlung des Kapitals sowie die Zahlung der Zinsen bzw. Gewinnausschüttungen ist deshalb so lange und insoweit ausgeschlossen**, als zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Tilgung des Kapitals oder der Fälligkeit der Zinsen bzw. Ausschüttungen
  - a) im Falle der Liquidation oder der Insolvenz des Unternehmens die Ansprüche der vorrangigen Gläubiger aus dem Vermögen des Unternehmens noch nicht erfüllt worden sind oder
  - b) die Erfüllung der Ansprüche des Anlegers (Tilgung und/ oder Zinszahlung) aus dem Finanzkapital zur Insolvenz (zur drohenden oder tatsächlichen Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung) des Unternehmens führen würde.
2. Sollte das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Emittenten eröffnet oder die Liquidation des Emittenten durchgeführt werden, werden alle gegenwärtigen und zukünftigen Kapitalrückzahlungsforderungen des Anlegers (Zins- und Tilgungsleistungen) im Insolvenzverfahren erst nach der Befriedigung der in § 39 I Nr. 1 - 5 InsO bezeichneten Forderungen berücksichtigt. Im Rahmen einer Liquidation des Emittenten werden zuerst alle vorrangigen Forderungen Dritter befriedigt. Die Kapitalrückzahlungsforderung und die Zinsforderungen sind im Insolvenzfall (gemäß § 39 II InsO) und Liquidationsfall des Emittenten nachrangig.
3. Die Kapitalrückzahlungsforderung und/oder die Zinszahlungs- und Ausschüttungsforderungen können so lange und soweit nicht geltend gemacht werden, wie Rückzahlungs- und Zinsforderungen eines Anlegers zum vertraglichen Leistungszeitpunkt oder die Summe der Rückzahlungs- und Zinsforderungen mehrerer oder aller Anleger zum vertraglichen Leistungszeitpunkt einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten wegen Zahlungsunfähigkeit (§ 17 InsO), drohender Zahlungsunfähigkeit (§ 18 InsO) oder Überschuldung (§ 19 InsO) herbeiführen würden (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre) oder der Emittent zum Zeitpunkt der Kapitalrückzahlungsforderung und/oder der Zinszahlungs- oder Ausschüttungsforderungen bereits zahlungsunfähig ist, dies zu werden droht oder überschuldet ist.
4. Die Voraussetzungen für den Bedingungseintritt des qualifizierten Nachrangs hat der Emittent gegenüber dem Anleger durch geeignete Unterlagen (z. B. Bilanz), die durch einen neutralen Fachmann (z. B. Wirtschaftsprüfer) bestätigt sind, zu belegen.
5. Vorstehende Rangrücktrittserklärung kann im Falle der Insolvenz des Emittenten dazu führen, dass der Anleger mit seinen Forderungen, d. h. vor allem mit den Forderungen auf Zinszahlungen und Rückzahlung des Kapitals, ausfällt (Totalverlust).

6. Der qualifizierte Rangrücktritt schließt die Aufrechnung von Forderungen des Anlegers gegen Forderungen des Emittenten aus.

### § 13 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen der Anleiheschuldnerin, die die Namensschuldverschreibungen betreffen, erfolgen direkt schriftlich durch Brief oder per E-Mail.

### § 14 Anwendbares Recht

1. Form und Inhalt der Namensschuldverschreibungen sowie alle Rechte und Pflichten der Emittentin (auch in ihrer Funktion als Hauptzahlstelle und Zinsermittlungsstelle) und der Anleihegläubiger bestimmen sich in jeder Hinsicht nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
2. Erfüllungsort ist der Sitz der Anleiheschuldnerin
3. Ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche Klagen und sonstige Verfahren („Rechtsstreitigkeiten“) im Zusammenhang mit den Namensschuldverschreibungen ist der Sitz der Anleiheschuldnerin. Für den Fall, dass der Anleihegläubiger seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus der Bundesrepublik Deutschland verlegt oder sein Wohnsitz im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist, wird der Sitz der Anleiheschuldnerin als örtlich zuständiger Gerichtsstand vereinbart.

### §15 9,83 % - 12,40 % p.a. für Neuverträge mit regelmäßigem Sparbeitrag von 300 € pro Monat

Abgeschlossene Sparverträge mit einem konstanten monatlichen Sparbeitrag von 300 € bei einer Laufzeit von 30 Jahren erhalten eine Rentenzahlung von bis zu 10.000 € pro Monat für die Dauer von bis zu 30 Jahren. Die ersten 443 Verträge erhalten eine Verzinsung von zumindest 10 % p.a. auch bei vorzeitiger Aktivierung der Auszahlungsphase nach 10 Jahren. Voraussetzung ab der zweiten Tranche ist die Erteilung eines Auftrages zur Vermögensverwaltung im Jahr 2024, welcher während der Anspar- und Rentenphase Verkauf, Wandlung und Reinvestition der Anlagebeträge durch die Immotausch GmbH ermöglicht. Dieser Vermögensverwaltungsvertrag kann innerhalb von 11 Monaten nach Abschluss des Rentensparvertrages nachträglich unterzeichnet werden. Die Frist verlängert sich, wenn Immotausch auf Anfrage keinen Vertragsentwurf bereitstellt. Das Emissionsvolumen sind limitiert; das Volumen Stand 04.02.2024 ist in der unten aufgeführten Tabelle dargestellt.

Die Tranchen für die Einführungsaktion des Rentensparmodells gliedern sich wie folgt:

<b>Rentensparvertrag bei Immotausch (30 Jahre sparen, bis 30 Jahre Auszahlung)</b>			
<b>Offenes Volumen</b>	<b>Sparrate</b>	<b>Laufzeit</b>	<b>Geplante Auszahlung</b>
443 Verträge	300 € pro Monat	30 Jahre*	10.000 € pro Monat
1.000 Verträge	300 € pro Monat	30 Jahre	5.000 € pro Monat
1.000 Verträge	300 € pro Monat	30 Jahre	4.000 € pro Monat
1.000 Verträge	300 € pro Monat	30 Jahre	3.500 € pro Monat
1.000 Verträge	300 € pro Monat	30 Jahre	3.250 € pro Monat
1.000 Verträge	300 € pro Monat	30 Jahre	3.000 € pro Monat
1.000 Verträge	300 € pro Monat	30 Jahre	2.800 € pro Monat
1.000 Verträge	300 € pro Monat	30 Jahre	2.500 € pro Monat
1.000 Verträge	300 € pro Monat	30 Jahre	2.400 € pro Monat
1.000 Verträge	300 € pro Monat	30 Jahre	2.200 € pro Monat
1.000 Verträge	300 € pro Monat	30 Jahre	2.000 € pro Monat
unbegrenzt	300 € pro Monat	30 Jahre	973 - 1.723 € p.M.
unbegrenzt	300 € pro Monat	20 Jahre	657 - 962 € p.M.
unbegrenzt	150 € pro Monat	30 Jahre	486 - 861 € p.M.
unbegrenzt	150 € pro Monat	20 Jahre	328 - 481 € p.M.

## § 16 Schlussbestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Namensschuldverschreibungen ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist durch die Anleiheschuldnerin nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) durch eine Bestimmung zu ersetzen, die dem in diesen Bedingungen zum Ausdruck kommenden Willen wirtschaftlich am nächsten kommt.

Hofheim a.Ts., den

.....  
Ort, Datum

Immotausch GmbH  
Namensschuldverschreibungs-Geber/  
- Schuldner

Namensschuldverschreibungs-Nehmer/  
- Gläubiger

.....  
Patrick Riehl  
Geschäftsführer

.....  
Vor- und Nachname