

## Zeichnungsschein für Darlehensvertrag mit Grundschuldbesicherung

<input type="checkbox"/> Herr <input type="checkbox"/> Frau <input type="checkbox"/> Firma	geboren/gegründet am:	Fam.-Stand:	Anzahl der Kinder unter 18 Jahre:
Vorname:		Beruf:	
Name:		Wohnsitzfinanzamt:	Konfession
Straße:		Steuernummer:	Steuer-Identifikations-Nr:
PLZ/Ort:		Bank:	
Telefon:	E-Mail:	IBAN:	BIC:

Ich, der/die Darlehensgeber/-in, vergebe hiermit ein Darlehen mit Grundschuldbesicherung auf eigene Rechnung an die Immotausch GmbH. Es ergibt sich folgende Berechnung:

<b>Darlehensbetrag</b> mindestens Euro 2.000,00	<b>Euro</b>	<b>(i. W. Euro.....)</b>
<b>Agio (5%)</b>	<b>Euro</b>	<b>(i. W. Euro.....)</b>
<b>Zeichnungssumme:</b>	<b>Euro</b>	<b>(i. W. Euro.....)</b>

Die Gewährung von Darlehen gegen Einzahlung von Darlehens-Kapital beruht auf dem Darlehensvertrag (Stand: November 2023) i. V. mit den zahlbaren Zinskonditionen. Ich willige in die Verarbeitung, Auskunftserteilung sowie Nachfrage unter Berücksichtigung der Datenschutzgesetze meiner Daten bei meinem Finanzdienstleister ein.

Zur Zeichnung hat zwischen mir und ..... am ..... ein persönliches Beratungs- bzw. Vermittlungsgespräch stattgefunden.

Ich wünsche eine Vertragslaufzeit von  
 5 Jahren  10 Jahren  15 Jahren  20 Jahren  25 Jahren  30 Jahren  
Gewünschte Art der Verzinsung:  Kupon (jährliche Zinszahlung)  endfällig

Ort, Datum Unterschrift

### Zahlungsweise:

Überweisung zum .....  
auf das Konto der Immotausch GmbH

**Einzugsermächtigung: Hiermit ermächtige ich die Immotausch GmbH, die Einlage durch Banklastschrift von meinem obenstehenden Konto einzuziehen. Wenn mein Konto die erforderliche Deckung nicht aufweist, besteht seitens der kontoführenden Bank keine Verpflichtung zur Einlösung der Lastschriften. Diese Einzugsermächtigung kann jederzeit widerrufen werden.**

Ort, Datum Unterschrift

### RISIKOBELEHRUNG

Bei diesem Angebot zur Beteiligung mit Darlehen-Kapital handelt es sich **nicht um eine so genannte mündelsichere Kapitalanlage**, sondern um eine Unternehmensbeteiligung mit **Risiken**. Eine Kapitalanlage in eine Darlehens-Beteiligung stellt wie jede Kapitaleinlage in ein Unternehmen ein Wagnis dar. Somit kann prinzipiell ein Verlust des eingesetzten Darlehenskapitals des Anlegers nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere werden die jährlichen Zinsen und die Kapitalrückzahlung abhängig vom wirtschaftlichen Erfolg der Immobilien mit entsprechendem Ausfallrisiko oder Verspätungsrisiko gezahlt. Der Darlehensgeber sollte daher stets einen Teil- oder gar einen Totalverlust aus dieser Anlage wirtschaftlich verkraften können.

### Darlehens -Antrag

**Folgende Unterlagen habe ich mit Datum meiner Unterschrift erhalten:**  
 Darlehensvertrag mit Grundschuldbesicherung (Stand: September 2023)  
 Durchschrift dieses Zeichnungsscheins  
 Fernabsatzrechtliche Information für den Verbraucher

Ort, Datum Unterschrift Anleger

### Annahme des Antrags

Ort, Datum Unterschrift

Ort, den Unterschrift Geschäftsführung

### 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:

**Immotausch GmbH, Am Stegskreuz 8, 65719 Hofheim am Taunus**  
**E-Mail: [Widerruf@immotausch.net](mailto:Widerruf@immotausch.net)**

#### 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.

#### Besondere Hinweise

Wenn Sie diesen Vertrag durch ein Darlehen finanzieren und ihn später widerrufen, sind Sie auch an den Darlehensvertrag nicht mehr gebunden, sofern beide Verträge eine wirtschaftliche Einheit bilden. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn wir gleichzeitig Ihr Darlehensgeber sind oder wenn sich Ihr Darlehensgeber im Hinblick auf die Finanzierung unserer Mitwirkung bedient. Wenn uns das Darlehen bei Wirksamwerden des Widerrufs oder bei der Rückgabe der Ware bereits zugeflossen ist, tritt Ihr Darlehensgeber im Verhältnis zu Ihnen hinsichtlich der Rechtsfolgen des Widerrufs oder der Rückgabe in unsere Rechte und Pflichten aus dem finanzierten Vertrag ein. Letzteres gilt nicht, wenn der vorliegende Vertrag den Erwerb von Finanzinstrumenten (z. B. von Wertpapieren, Devisen oder Derivaten) zum Gegenstand hat. Wollen Sie eine vertragliche Bindung so weitgehend wie möglich vermeiden, machen Sie von Ihrem Widerrufsrecht Gebrauch und widerrufen Sie zudem den Darlehensvertrag, wenn Ihnen auch dafür ein Widerrufsrecht zusteht.

Bei Widerruf dieses Vertrags sind Sie auch an einen mit diesem Vertrag zusammenhängenden Vertrag nicht mehr gebunden, wenn der zusammenhängende Vertrag eine Leistung betrifft, die von uns oder einem Dritten auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen uns und dem Dritten erbracht wird.

Ihre Immotausch GmbH

# Darlehensvertrag

## als grundschuldbesichertes Darlehen + Aufwertungsoption

Festverzinsung 2,74 % - 5,5 % p.a. • Mindestzeichnung € 2.000 • Laufzeit min. 5 Jahre

Zwischen

Immotausch GmbH  
Am Stegskreuz 8  
65719 Hofheim a.Ts,

vertreten durch ihre Geschäftsführung

- nachfolgend „Darlehensnehmerin/Unternehmen“ genannt -

und

Darlehensgeber

Vorname, Name

Adresse des Darlehensgebers

Straße

Adresse des Darlehensgebers

PLZ, Ort

- nachfolgend „Darlehensgeber/Anleger“ genannt -

### Vertragsgrundlagen

**Der Darlehensgeber gewährt als Anleger dem Unternehmen ein besichertes Grundschuld-Darlehen. Das hingeebene Darlehenskapital bedeutet eine unternehmerische Beteiligung mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion für die Immobilien des Unternehmens. Der Darlehensgeber nimmt mit seinem eingezahlten Kapital an dem unternehmerischen Immobilienrisiko bis hin zum möglichen Wertverlust seines Kapitals teil.**

Das Unternehmen wird das grundschuldbesicherte Darlehenskapital zu 90 % zur Finanzierung von Immobilien und ausschließlich im Rahmen seines operativen Geschäftszwecks verwenden. Für dieses grundschuldbesicherte Darlehen gelten die nachfolgenden Vereinbarungen:

#### § 1

#### Darlehenspflichten, Besicherung und Verwendungszeck

1. Der Anleger gewährt dem Unternehmen ein grundschuldbesichertes Darlehen in der vom Anleger auf dem Zeichnungsschein eingetragenen Höhe. Der Darlehensantrag auf dem formularhaften Zeichnungsschein mit der Widerrufsbelehrung ist rechtlicher Bestandteil dieses Vertrages.
2. Die Bestellung von Kreditsicherheiten im Grundbuch zur Besicherung der Darlehensvaluta hat zeitnah im Rahmen des Zahlungseingangs des Darlehens zu erfolgen.
3. Das Unternehmen darf den Darlehensbetrag ausschließlich dazu verwenden, um in ihren gesellschaftsvertraglich definierten Unternehmensgegenstand zu investieren. Das Unternehmen kann das Darlehen sowohl für Immobilien-Neuinvestitionen als auch für die Ablösung von bereits bestehenden Grundschuld-Verbindlichkeiten im Wege einer kostensparenden Maßnahme verwenden.

4. Der Verwendungszweck der Darlehensvaluta umfasst bis zur Höhe von 10 % auch die Aufwendungen für die Kapitalbeschaffung (z.B. Platzierungs-Kosten) sowie die sonstigen ausgewiesenen bzw. generell anfallenden Nebenkosten in einem Unternehmen.
5. Zu weiteren als den genannten Zwecken, mit Ausnahme der Anlage liquider Mittel zur vorübergehenden Liquiditätssteuerung, darf die Darlehensvaluta nicht verwendet werden.
6. Der Mindestbetrag der Darlehensvaluta beträgt 2.000,00 Euro. Höhere Beträge müssen durch 500 teilbar sein.

## § 2

### Wirksamkeit des Darlehensvertrages

1. Die Wirksamkeit des Darlehensvertrages tritt nur dann ein, wenn:
  - a) die Frist für die Ausübung des Rechts des Anlegers auf Widerruf abgelaufen ist und
  - b) der Anleger den vereinbarten Darlehensbetrag entweder auf ein (Notar-)Anderkonto des amtierenden Notars für die Grundschuldbestellung bzw. Abtretung an den Anleger oder auf ein Konto des Unternehmens zur unbedingten Gutschrift und freien Verfügbarkeit des Unternehmens überwiesen hat.
2. Der Eintritt der Wirksamkeit dieses Darlehensvertrages mit dem Zahlungseingang wird dem Anleger schriftlich mitgeteilt und bestätigt.

## § 3

### Einzahlung durch den Darlehensgeber

1. Die Zahlung der Darlehensvaluta an das Unternehmen erfolgt entweder auf ein benanntes Anderkonto des amtierenden Notars oder auf das Konto des Unternehmens innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der Annahmeerklärung.
2. Der Darlehensbetrag gilt ab dem Tag als eingezahlt, an dem der Darlehensbetrag in voller Höhe auf dem unten genannten Konto des Unternehmens eine Wertstellung erfährt.
3. Der Anleger hat die Einzahlung auf das folgende Konto des Unternehmens zu tätigen:

Kontoinhaber: Immotausch GmbH  
Bank: Commerzbank AG

IBAN: DE52 5004 0000 0260 5383 00  
BIC: COBADEFFXXX

## § 4

### Zinsen, Zinssatz und Bearbeitungsgebühr (Agio)

1. Bei Beträgen bis 50.000 € pro Darlehen  
Das Darlehen wird vorbehaltlich § 2 dieses Vertrages ab dem Einzahlungstag mit 2,74 % p.a. während der ersten Dekade, 3,7 % p.a. in der zweiten Dekade und bei Verlängerung um 10 Jahre sowie 5 % p.a. in der dritten Dekade und bei Verlängerung um 10 weitere Jahre oder mit 5 % p.a. von Beginn an nach Ablauf von 20 Jahren Mindestlaufzeit und endfälliger Verzinsung. Die Darlehenszinsen sind jeweils am dritten Bankarbeitstag (maßgeblich ist der Sitz der Gesellschaft) des auf den Berechnungszeitraum folgenden Jahres fällig (Zinsfälligkeitstag).
2. Bei Beträgen oberhalb von 50.000 € pro Darlehen  
Das Darlehen wird vorbehaltlich § 2 dieses Vertrages ab dem Einzahlungstag mit 5 % p.a. während der ersten Dekade, 5,25 % p.a. in der zweiten Dekade und bei Verlängerung um 10 Jahre sowie 5,5 % p.a. in der dritten Dekade und bei Verlängerung um 10 weitere Jahre oder mit 5,5 % p.a. von Beginn an nach Ablauf von 30 Jahren Mindestlaufzeit und endfälliger Verzinsung. Die Darlehenszinsen sind jeweils am dritten Bankarbeitstag (maßgeblich ist der Sitz der Gesellschaft) des auf den Berechnungszeitraum folgenden Jahres fällig (Zinsfälligkeitstag).
3. Das Unternehmen ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 5 % (Agio) des Darlehensbetrages zu erheben. Das Agio wird zum Zwecke der anteiligen Deckung der Verwaltungskosten verwendet. Es wird von dem Unternehmen erfolgswirksam vereinnahmt und dem Darlehensgeber im Rahmen der Rückzahlung des Darlehens nicht erstattet.

**§ 5**  
**Die Bestellung von Sicherheiten (Grundschulden) und  
vollstreckbaren Ausfertigungen von Teil-Briefgrundschulden**

1. Das vom Darlehensgeber gewährte Darlehen wird über eine Briefgrundschuld eines beliebigen Rangs innerhalb der Beleihungsgrenze von 95 % des Verkehrswertes von der Darlehensnehmerin im Rahmen des Immobilienwertes abgesichert. Hierzu werden entweder Eigentümergrundschulden zugunsten der Darlehensnehmerin auf einem oder auf mehreren Objekten der Darlehensnehmerin oder von verbundenen Unternehmen oder auf sonstigen Grundstücksobjekten zugunsten der Darlehensnehmerin an bereiter Rangstelle bestellt oder bereits vorhandene Grundschulden verwendet. Dem Darlehensgeber wird aus diesen Grundschulden in Höhe seines Darlehensbetrages eine (Teil-Brief-)Grundschuldforderung nebst Zinssatz von bis zu 5,5 % abgetreten und/oder über den amtierenden Notar ein Mitbesitz am Stammbrief eingeräumt. Auf das Widerspruchsrecht des jeweiligen Grundstückseigentümers aus den §§ 1155, 1160 BGB wird verzichtet und der Verzicht wird - soweit gesetzlich zulässig - ins Grundbuch eingetragen. (Teil-Brief)Grundschulden oder abgetretene Grundschuldteilerforderungen mehrerer Darlehensgeber stehen untereinander im gleichen Rang. Die Grundschuldabtretungen werden von dem amtierenden Notar treuhänderisch verwaltet und der Stammbrief aufgrund einer notariellen Verwahrungsanweisung, erteilt vom Grundstückseigentümer gem. den §§ 57 ff BeurkG, verwahrt. Über die von der Darlehensnehmerin veranlasste notarielle Abtretung erhält der Darlehensgeber eine Bestätigung. Weder der amtierende und den Stammbrief verwahrende Notar noch das Unternehmen haben bei der Beantragung der Zwangsvollstreckung durch den Anleger Zurückweisungsrechte. Weitergehende Regelungen zum Verfahren der Grundschuldabsicherung finden sich in den nachfolgenden Absätzen dieses Vertrages.
2. Für die Vertragsabwicklung benennt der Darlehensgeber eine Kontoverbindung. Die Vertragspartner teilen sich Veränderungen der Anschriften und Kontoverbindungen innerhalb von 4 Wochen mit.
3. Zur Besicherung der Darlehen einer Gruppe von Darlehensgebern bestellt die Darlehensnehmerin oder ein verbundenes Unternehmen Grundschulden als Briefgrundschulden an bereiter Rangstelle. Die Bestellung erfolgt auf einem oder mehreren von der Darlehensnehmerin ausgewählten Objekt(en), die im Eigentum der Darlehensnehmerin oder verbundener Unternehmen stehen. Die Höhe der hier vereinbarten eingetragenen Grundschuld beträgt max. 95 % des Verkehrswertes des durch ein unabhängiges Sachverständigengutachten ermittelten Verkehrswertes. Der Verkehrswert kann auch durch einen zeitnah vollzogenen, notariellen Immobilienkaufvertrag nachgewiesen werden.
4. Der Darlehensgeber kann sich jederzeit ohne erneute Mitwirkung des Eigentümers vom amtierenden Notar auf eigene Kosten eine vollstreckbare Ausfertigung seiner Teil-Briefgrundschuld oder abgetretenen Grundschuldforderung ausfertigen und aushändigen lassen oder sich für den Fall des Vorliegens von Briefgrundschulden einen Teil-Grundschuldbrief ausfertigen lassen. Anderenfalls bleiben die Grundschulden beim amtierenden Notar als deren treuhänderischer gemeinsamer Verwahrer hinterlegt.
5. Die Abtretung der dem Darlehensgeber zustehenden Teil-Grundschuld-(forderung) an Dritte wird hiermit ausgeschlossen.
6. Im Falle des Todes steht der Vertrag dem gesetzlichen oder dem vom Darlehensgeber in seinem Testament bestimmten Erben zu. Eine den Vertrag betreffende Erbschaft ist innerhalb von 4 Wochen nach dem Tod des Darlehensgebers gegenüber der Darlehensnehmerin anzuzeigen. Wird die Anzeige in der Frist oder generell versäumt und zahlt die Darlehensnehmerin bei Vertragsende an die zuletzt bekannte Bankverbindung aus, so stellt der Darlehensgeber die Darlehensnehmerin auch über den Tod hinaus von Ansprüchen Erbberechtigter frei. Eine Erbengemeinschaft hat gegenüber der Darlehensnehmerin einen empfangsberechtigten Erben zu benennen, an welchen die jährlichen Saldomitteilungen versandt werden und an welchen nach Vertragsablauf geleistet wird. Unterbleibt eine solche Benennung, kann die Darlehensnehmerin mit schuldbefreiender Wirkung an einen Vertreter der Erbengemeinschaft leisten. Mit der Zahlung entsteht der Anspruch der Darlehensnehmerin auf Mitwirkung der Erben zur Rückübertragung der abgetretenen Teil-Grundschuld nach § 5 Abs.7 des Darlehensvertrages.
7. Sollte der Fall eintreten, dass es nicht zur Vertragsdurchführung kommt, die Bestellung der auf den Darlehensgeber bezogenen Teil-Grundschulden jedoch bereits erfolgt ist oder der Darlehensbetrag vollständig einschließlich Zinsen zurückgezahlt ist, verpflichtet sich der Darlehensgeber, alle für die

Rückabwicklung bzw. Löschung der auf ihn bezogenen Teil-Grundsschulden erforderlichen Erklärungen, erforderlichenfalls auch in notarieller Form, abzugeben.

8. Die Darlehensnehmerin hat Sorge zu tragen für die Versicherung des / der Sicherungsobjekte(s) gegen F/W/S zum Neuwert und für die fachgerechte Instandhaltung des / der Objekte(s).

## § 6

### Ausschluss von Aufrechnungen

Die Aufrechnung sowohl mit Forderungen des Unternehmens gegen Forderungen des Anlegers als auch mit Forderungen des Anlegers gegen Forderungen des Unternehmens ist ausgeschlossen.

## § 7

### Mindestvertragslaufzeit des Darlehens, Kündigungsfrist und Abgangsentschädigung

1. Das Darlehen hat eine Mindestvertrags-Laufzeit von fünf Jahren und endet danach nur durch Kündigung einer der beiden Vertragsparteien. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate.
2. Das Unternehmen sowie der Darlehensgeber können ab dem 01.01.2029 das Darlehen vollständig oder teilweise mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Halbjahres ordentlich kündigen.
3. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.
4. Im Falle der Kündigung ist das Darlehen in Höhe des Tilgungsstandes inklusive aufgelaufener Zinsen in einem Betrag nach dem Eintritt der Wirksamkeit der Kündigung (= Beendigung des Darlehensvertrages) zurückzuzahlen, soweit keine bevorrechtigten Gläubiger vorhanden sind.
5. Sollte der Anleger das Darlehen vorzeitig vertragswidrig beenden, so ist eine Abgangsentschädigung in Höhe von 8 % des gezeichneten Darlehensbetrages fällig

## § 8

### Rückführung der Darlehensvaluta, Rückzahlungsrisiko

1. Im Falle der ordentlichen Kündigung erfolgt die Rückzahlung des Darlehens innerhalb einer Woche nach Beendigung des Vertrages in Höhe des jeweiligen Tilgungsstandes zuzüglich noch ausstehender Zinsen. Bei einer späteren ordentlichen Kündigung erfolgt die Tilgung in der gesamten Höhe des noch ausstehenden Darlehensbetrages, soweit Zahlungsansprüche von bevorrechtigten Gläubigern zu diesem Zeitpunkt nicht entgegenstehen.
2. Zum Zeitpunkt der Tilgungsfälligkeit ist das Darlehenskapital auf das vom Anleger auf dem Zeichnungsschein genannte Konto oder ein anderes von ihm benanntes Konto spesenfrei zu überweisen.
3. Für die Zeit nach Beendigung der Laufzeit bis zur Rückzahlung stehen dem Anleger keine Zinsen zu. Sollte die Darlehensrückzahlung aufgrund einer fehlerhaften oder nicht aktualisierten Kontoverbindung nicht erfolgen können, so stehen dem Anleger auch für den Zeitraum bis zur Rückzahlung keine Zinsen zu.

## § 9

### Zulässigkeit von Übertragungen und Abtretungen

1. Die Abtretung der Forderungen des Anlegers aus diesem Darlehensvertrag ist jederzeit zulässig. Der Anleger regelt selbst mit dem Abtretungsempfänger den unterjährigen Zinsausgleich.
2. Die Abtretung bzw. die Übertragung der Darlehensforderung bedarf zu ihrer Wirksamkeit lediglich der nachweisbaren Anzeige bei dem Unternehmen.
3. Das Unternehmen ist berechtigt, seine Forderung auf Auszahlung des Darlehensbetrages an konzernverbundene Unternehmen abzutreten, sofern das Konzernunternehmen in sämtliche Rechte und Pflichten des Unternehmens aus diesem Darlehensvertrag eintritt und das Unternehmen für die Erfüllung der Darlehenspflichten weiterhin gesamtschuldnerisch haftet.

## § 10 Einhaltung gesetzlicher Vorschriften

Der Anleger bestätigt:

- a) Mit der Einzahlung seines Darlehensbetrages verstößt der Anleger nicht gegen das Geldwäschegesetz und seines Wissens auch nicht gegen andere gesetzliche Bestimmungen.
- b) Die als Darlehen einzuzahlenden Geldbeträge stehen dem Anleger zur freien Verfügung. Sie sind nicht durch anderweitige Rechte Dritter belastet und sind nur ein Teil seines gesamten Vermögens.

## § 11 Abgrenzung zu Gesellschafterrechten

Dieses Darlehen gewährt dem Darlehensgeber keine Gesellschafterrechte, insbesondere keine Mitverwaltungs-, Stimm- oder Einflussrechte in Bezug auf die Darlehensnehmerin. Das Darlehen begründet ausschließlich schuldrechtliche Zins- und Rückzahlungsansprüche gegenüber der Darlehensnehmerin, die nach wirksamer Kündigung ausgezahlt werden. Eine gemeinsame Zweckverfolgung im gesellschaftsrechtlichen Sinne findet zwischen den Parteien nicht statt und ist auch nicht beabsichtigt.

## § 12 Aufwertung zu übertragbarem Immobilienguthaben durch Upgrade-Option

Darlehensnehmer haben das Recht, Guthaben aus Darlehensbeträgen durch Erwerb von Upgrade-Optionen aufzuwerten. Je nach Höhe des Guthabens können Sie Optionen nutzen, um das grundschuldbesicherte Darlehen in (First/Senior/Mezzanine) Convertibles der Risikoklassen „Blue“, „Orange“ oder „Asset-Backed“ oder in Asset-Convertibles umzuwandeln.

Die aktuellen Tranchen für übertragbares Immobilienguthaben werden auf der Webseite <https://immotausch.net/de/investieren/immobiliensparen> vorgestellt und sind in der Regel über das elektronische Wertpapierregister bestellbar. Guthaben aus Darlehensbeträgen kann auch zum Erwerb von Optionen genutzt werden.

## § 13 Immobilienguthaben als genossenschaftsähnliches, kollektives Mietkaufmodell

Ist Immotausch oder teilnehmende Partner(-unternehmen) Vermieter(-in) einer Immobilie, können Convertibles und 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 Darlehen/Token zum Immobilienbesitz entfällt die Verzinsung, die Haltefrist verlängert sich dadurch nicht.

## § 14 Anwendbares Recht

1. Form und Inhalt des Darlehensvertrages sowie alle Rechte und Pflichten des Unternehmens und des Darlehensgebers unterliegen ausschließlich dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Erfüllungsort ist der Sitz der Darlehensschuldnerin.
2. Ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche Klagen und sonstige Verfahren („Rechtsstreitigkeiten“) im Zusammenhang mit den Darlehen ist - soweit gesetzlich zulässig - der Sitz der Darlehensnehmerin. Für den Fall, dass der Anleger seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus der Bundesrepublik Deutschland verlegt oder seinen Wohnsitz im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist, wird der Sitz des Unternehmens als örtlich zuständiger Gerichtsstand vereinbart.

## § 15 Vertragsbeginn und Zahlungstermin

Als Vertragsbeginn wird der sich ergebende Zahlungstermin bzw. der Zahlungseingang auf dem Konto des Darlehensnehmers, respektive der vollständige Zahlungseingang des oder der vom Darlehensnehmer benannten Konten. Darlehensgeber haben die Zahlung vollständig geleistet, wenn sie sowohl den Darlehensbetrag als auch die Kosten (Agio) vollständig gezahlt haben.

Da der Darlehensnehmer kein Einlagengeschäft betreibt, ist die Zahlung des Darlehensbetrages an die Aufforderung zur Zahlung gekoppelt. Die Aufforderung zur Zahlung erfolgt, sobald gewährleistet ist, dass eine Grundschuldvereinbarung in entsprechender Höhe getroffen worden ist oder getroffen werden wird und das Darlehen innerhalb einer angemessenen Frist (maximal 3 Monate) zweckgemäß an den Empfänger des Darlehens (Immobilieeigentümer) weitergeleitet werden kann. Der Darlehensnehmer behält sich vor, den Kostenanteil vorab in Rechnung zu stellen.

## § 14 Schlussbestimmungen

1. Sollte einzelne Bestimmungen dieses Darlehens 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 Darlehensschuldnerin nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) durch eine Bestimmung zu ersetzen, die dem in diesen Bedingungen zum Ausdruck kommenden Willen wirtschaftlich am nächsten kommt.
2. Änderungen und/oder Ergänzungen zu diesen Vertragsbedingungen bedürfen der Schriftform. Mündliche Vereinbarungen über die Aufhebung der Schriftform sind nichtig.

Hofheim, den

Immotausch GmbH  
(Darlehensnehmerin)

Darlehensgeber

---

Patrick Riehl  
Geschäftsführer

---

Vor- und Nachname  
Anleger

## Fernabsatzrechtliche Verbraucherinformationen nach Art. 246 b EG BGB für Darlehensverträge mit Grundschuldbesicherung

In Ergänzung zu dem Ihnen vorliegenden Beteiligungs-/Zeichnungsangebot erhalten Sie die nachfolgenden zusätzlichen Informationen zum Beteiligungsangebot der Immotausch GmbH als Anbieterin bzw. Emittentin.

Festverzinsung 2,74 – 5,5 % p.a. • Mindestzeichnung € 2.000 • Laufzeit min. 5 Jahre

<b>Firma:</b>	Immotausch GmbH, Frankfurt am Main
<b>Hauptgeschäftsfelder:</b>	Gegenstand des Unternehmens ist die Planung und Ausführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene oder für fremde Rechnung. Dazu können Vermögenswerte, Nutzungsrechte etc. von Erwerbern, Mietern, Pächtern gegen die Kosten eingetauscht werden. Unternehmensgegenstand ist ferner das Betreiben eines Immobilienportals für private und gewerbliche Anbieter, das Betreiben einer Online-Auftragsvermittlungsplattform für Aufträge im und rund um den Immobilienbereich; zusätzlich die Vermittlung zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume - die Vermittlung zum Abschluss von Darlehensverträgen, mit Ausnahme von Verträgen im Sinne des § 34i Absatz 1 Satz 1 GewO, oder von Versicherungs-, Bauspar- oder Rückversicherungsverträgen - Die Gesellschaft wird ermächtigt, Mezzaninekapital als Eigenkapital oder Fremdkapital aufzunehmen.
<b>Staatliche Aufsicht:</b>	Die Geschäftstätigkeit der Immotausch GmbH unterliegt keiner gesonderten staatlichen Aufsicht durch bestimmte Behörden.
<b>Registereintragung:</b>	Die Emittentin ist unter der HRB 96219 beim zuständigen Amtsgericht Frankfurt im Handelsregister eingetragen.
<b>Wesentliche Merkmale der Beteiligung:</b>	Bei der angebotenen Beteiligung handelt es sich um Mezzanine-Kapital in Form von grundschuldbesicherten Darlehen. Diese sind mit einer festen jährlichen Verzinsung in Höhe von 2,74 % p.a. während der ersten Dekade, 3,7 % p.a. in der zweiten Dekade und bei Verlängerung um 10 Jahre sowie 5 % p.a. in der dritten Dekade und bei Verlängerung um 10 weitere Jahre oder mit 5 % p.a. von Beginn an nach Ablauf von 30 Jahren Mindestlaufzeit und endfälliger Verzinsung ausgestattet. Die Rückzahlung der Einlage erfolgt nach wirksamer Kündigung zum Nominalwert, soweit nicht bevorrechtigte Gläubiger vorab bezahlt bzw. befriedigt werden müssen.
<b>Zustandekommen des Vertrages:</b>	Zur Zeichnung des Darlehens mit Grundschuldbesicherung an der Immotausch GmbH hat der Anleger (= Darlehensgeber) den Zeichnungsschein zu unterzeichnen und der Emittentin zuzuleiten. Hierdurch gibt er ein für ihn bindendes Angebot ab. Der Vertrag kommt mit der Annahme durch die Emittentin zustande. Ein Zugang der Annahmeerklärung ist nicht erforderlich.
<b>Mindestlaufzeit des Vertrages:</b>	Die Vertragslaufzeit beträgt ab 7 Geschäftsjahre, wobei die konkreten Laufzeitdaten individuell auf dem Zeichnungsschein vereinbart werden.
<b>Gesamtpreis einschließlich aller Preisbestandteile:</b>	Das Darlehen erfolgt zu 100 % des Nominalbetrages bei einer Mindestzeichnungssumme von 2.000,00 € zzgl. 5 % Agio.
<b>Liefer-, Versand- oder sonstige Kosten:</b>	Weitere Kosten, die etwa durch das Verwenden von Fernkommunikationsmitteln entstehen, werden seitens der Emittentin nicht gesondert in Rechnung gestellt.
<b>Steuern:</b>	Die Besteuerung der Kapitaleinkünfte des Anlegers erfolgt nach dem Einkommensteuergesetz und unterliegt der Kapitalertragsteuer bzw. der Abgeltungssteuer zzgl. Solidaritätszuschlag und eventuell Kirchensteuer. Die Emittentin übernimmt nur die Zahlung dieser Steuern für den Anleger.
<b>Einzelheiten zur Zahlung bzw. Lieferung/ Erfüllung:</b>	Die Zahlung des vereinbarten Zeichnungsbetrages (Nominalbetrag zzgl. 5% Agio) durch den Anleger hat entsprechend der eingegangenen Vertragsverpflichtung als Einmalbetrag auf das angegebene Konto der Emittentin zu erfolgen. Zinszahlungen an den Anleger erfolgen jährlich nachträglich zum dritten Bankarbeitstag eines Geschäftsjahres; erstmalig zum 05.01.2024.



Es erfolgt keine Lieferung von Urkunden an den Anleger. Dieser wird entsprechend seiner Beteiligung im Darlehensregister der Emittentin eingetragen und erhält hierüber eine Bestätigung.

<b>Befristung der Gültigkeit der Informationen:</b>	Die diesem Angebot zugrunde liegenden Informationen sind grundsätzlich unbefristet. Die Zeichnungsfrist endet jedoch am 31. Dezember 2025 bzw. bei Vollplatzierung.
<b>Leistungsvorbehalte:</b>	Nach Annahme des Zeichnungsangebotes durch die Emittentin bestehen keine Leistungsvorbehalte.
<b>Risiken der Beteiligung:</b>	Die Zeichnung von Darlehen als unternehmerische Beteiligung ist aufgrund ihrer spezifischen Merkmale mit bestimmten Risiken behaftet. Beim Darlehen ist nicht ausgeschlossen, dass durch das Eintreten einzelner oder das Zusammenwirken mehrerer Risiken erhebliche Verluste oder Zinszahlungs-Ausfälle eintreten oder der Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Darlehenskapitals droht. Bisherige Markt- oder Geschäftsentwicklungen können nicht als Grundlage oder Indikator für zukünftige Entwicklungen angesehen werden. Zudem ist der Anleger über einen längeren Zeitraum an die Beteiligung gebunden und kann während dessen nicht über sein eingesetztes Kapital verfügen, da eine vorzeitige Kündigung sowie der Handel der Beteiligung ausgeschlossen sind.
<b>Anwendbares Recht/ Gerichtsstand:</b>	Für sämtliche Rechtsverhältnisse, die für den Erwerb der Darlehens-Beteiligung an der Immotausch GmbH sowie die Beteiligung der Anleger an sich maßgeblich sind, gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Sofern der Anleger Verbraucher gemäß § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstandes die entsprechenden gesetzlichen Regelungen. Ansonsten gilt als Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten, die aus dieser Beteiligung resultieren, der Sitz der Emittentin vereinbart.
<b>Vertrags- und Informationssprache:</b>	Maßgebliche Sprache für dieses Vertragsverhältnis und die Kommunikation zwischen Anleger und Emittentin ist Deutsch.
<b>Außergerichtliche Beschwerde- und/oder Rechtsbehelfsverfahren:</b>	Unbeschadet des Rechtes die Gerichte in Anspruch zu nehmen, können die Beteiligten bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des BGB, welche Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen betreffen, eine Schlichtungsstelle, welche bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist, anrufen (schlichtung@bundesbank.de). Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensordnung ist bei der Deutschen Bundesbank (Schlichtungsstelle), Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt a.M.; www.bundesbank.de erhältlich. Der Beschwerdeführer hat gegenüber der Schlichtungsstelle zu versichern, dass aufgrund der vorliegenden Streitigkeit noch kein Gericht, keine Gütestelle oder Streitschlichtungsstelle angerufen und auch kein diesbezüglicher außergerichtlicher Vergleich geschlossen wurde.
<b>Garantie- und/oder Entschädigungsregelungen:</b>	Hinsichtlich der angebotenen Beteiligung bestehen keine Entschädigungsregelungen. Insbesondere ist die Emittentin nicht an einen Garantie- und/oder Entschädigungsfonds bzw. ähnliche Einrichtungen angeschlossen.
<b>Vertragsstrafen:</b>	Vertragsstrafen sind nicht vereinbart. Sollte der Anleger das Darlehen vorzeitig vertragswidrig beenden, so ist eine Abgangsentschädigung in Höhe von 8 % des gezeichneten Darlehensbetrages fällig.
<b>Widerrufs- und Rückgaberechte:</b>	Der Anleger hat das Recht seine Darlehens-Erklärung innerhalb einer bestimmten Frist zu widerrufen. Der Widerruf ist in Textform gegenüber der Immotausch GmbH zu erklären. Hinsichtlich der Einzelheiten des Widerrufsrechts, einschließlich dessen Folgen, wird auf die ausführliche Widerrufsbelehrung auf dem zu diesem Angebot gehörenden Zeichnungsschein verwiesen. Weitere gesonderte Widerrufs- und/oder Rückgaberechte sind nicht vereinbart.
<b>Ladungsfähige Anschrift:</b>	<b>Immotausch GmbH, Am Stegskreuz 8, 65719 Hofheim a.Ts.</b>
<b>Vertreter (inkl. Funktion):</b>	<b>Herr Patrick Riehl als Geschäftsführer</b>