

Darlehensbedingungen

Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre

Emissionsbezogene Angaben
Darlehensnehmer:
BMG Immo GmbH & Co. KG, Berlin vertreten durch die BMG Verwaltungs GmbH (persönlich haftende Gesellschafterin). Diese wird ihrerseits vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer: Gerd Wuhler, geboren am 13.04.1955. Geschäftsadresse: Keithstraße 2-4, 10787 Berlin HR-Nummer: HRA 56692 B, Amtsgericht Charlottenburg
Projektbezogene Angaben:
Projekt-Name und -ID: BMG_Immo_Nachrangdarlehen_6%_2020_2025, 885 Darlehenszweck: Refinanzierung von im Eigentum des Darlehensnehmers stehenden Bestandsimmobilien und Erweiterung des Immobilien Portfolios, sowie Deckung der Transaktionskosten dieser Finanzierung (Hinweis: Details ergeben sich aus den Allgemeinen Darlehensbedingungen und der Projektbeschreibung.) Funding-Limit: EUR 1.000.000,00 Funding-Zeitraum: 15.05.2020 bis 14.05.2021(einmalige oder mehrmalige Verlängerung möglich bis zu einem maximalen Gesamt-Zeitraum von 12 Monaten)
Individueller Darlehensbetrag: siehe Zeichnungsschein Hinweis: Der Darlehensbetrag muss mindestens EUR 500,00 betragen und durch 50 teilbar sein (z.B. EUR 1.350,00). Bitte überweisen Sie den gesamten Betrag innerhalb von drei Werktagen ab Vertragschluss auf das untenstehende Projekt-Treuhandkonto. Der Vertrag ist hinfällig, wenn Sie Ihre Einzahlung nicht spätestens innerhalb von zwei Wochen geleistet haben (Ziffer 2.2 der Allgemeinen Darlehensbedingungen).
Zins- und Tilgungsleistungen:
Feste Verzinsung: 6,0 % p.a.
halbjährlich nachschüssige Zinszahlung ab dem 30.06.2020
Endfällige Tilgung des gesamten Darlehensbetrages am 31.12.2025 („ Rückzahlungstag “) (vgl. Ziffer 7.1 der Allgemeinen Darlehensbedingungen zur Möglichkeit der Rückzahlung innerhalb eines zwölf Monate langen Rückzahlungsfensters („ Rückzahlungsfenster “), jeweils sechs Monate vor und nach diesem Tag mit Verzinsung bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung innerhalb des Rückzahlungsfensters)
Der Darlehensnehmer ist nach Maßgabe der Allgemeinen Darlehensbedingungen zur Kündigung und vorzeitigen Rückzahlung des Darlehens gegen Leistung einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 50 Prozent der restlichen Zinsansprüche berechtigt.

Kontodaten des Zahlungsdienstleisters (Projekt-Treuhandkonto):

Kontoinhaber: BMG Immo GmbH & Co. KG
IBAN/Kontonummer: DE62850400611005502082
BIC/Bankleitzahl: COBADEFFXXX
Verwendungszweck: TA-Nummer

Anlagen zu den Darlehensbedingungen:

- Anlage 1 – Risikohinweise
- Anlage 2 – Projektbeschreibung
- Anlage 3 – Widerrufsbelehrung und Hinweis auf das Widerrufsrecht

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 Rückzah-

lung) 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 auf der Funding-Page 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 ist bereits Eigentümer eines bewirtschafteten Immobilienportfolios und möchte dieses refinanzieren („**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.bmg-immo.de vermittelt („**Plattform**“; der Betreiber dieser Plattform, Frankfurter Finanzanlagenvermittlung GmbH, Baseler Straße 10, 60329 Frankfurt am Main, im Folgenden „**Plattformbetreiber**“).

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 Der Darlehenszweck („**Darlehenszweck**“) ergibt sich aus den Emissionsbezogenen Angaben und der näheren Beschreibung in der Anlage „Projektbeschreibung“ („**Projektbeschreibung**“). Falls dies in den Emissionsbezogenen Angaben ausdrücklich vorgesehen ist, umfasst der Darlehenszweck außerdem die Deckung der Transaktionskosten für die Finanzierung durch dieses Crowdfunding.

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 10.4) 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**“).

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 Geheimhaltungspflichten (vgl. auch die in Ziffer 10.3 geregelte Wettbewerbsschutzklausel) 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 („**Kollektiv-Zeichnungsbedingung**“). Wird die Funding-Schwelle nicht erreicht, sind also alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag hinfällig, lediglich die Geheimhaltungspflicht bleibt bestehen.

3.2 Der Darlehensnehmer hat das Recht, den Funding-Zeitraum ein- oder mehrmalig bis zu einem maximalen Gesamtzeitraum von 12 Monaten zu **verlängern**. Über jede Verlänge-

rung wird der Darlehensnehmer die Darlehensgeber, die bereits verbindliche Zeichnungserklärungen abgegeben haben, in Kenntnis setzen („**Verlängerungs-Mitteilung**“).

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

Der Darlehensnehmer verpflichtet sich gegenüber dem Darlehensgeber, im Verhältnis zum Zahlungsdienstleister dafür Sorge zu tragen, dass in diesem Fall die bereits eingezahlten Beträge unverzinst und ohne Kosten für den jeweiligen Darlehensgeber an den Darlehensnehmer zurückgewährt werden. Die Rückgewähr erfolgt mit befreiender Wirkung für den Darlehensnehmer auf das im Zeichnungsschein genannte Konto („**autorisiertes Konto**“, vgl. hierzu noch Ziffer 10.4). 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 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 und die Vermittlung der Darlehensverträge 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 – sofern in der Projektbeschreibung nicht abweichend angegeben – regelmäßig in Einklang mit den jeweils aktuell geltenden „Reporting Guidelines für Crowdfunding-Plattformen im Bundesverband Crowdfunding e.V.“ (verfügbar unter <http://www.bundesverband-crowdfunding.de/reporting-guidelines-fuer-crowdfunding-plattformen-im-bundesverband-crowdfunding-e-v/>) informieren. Er wird dabei zumindest die allgemeinen Anforderungen sowie die speziellen Anforderungen für Bestandsimmobilien einhalten.

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

6.3 Der Darlehensgeber hat die in Ziffer 10.2 geregelte Vertraulichkeitsverpflichtung und die in Ziffer 10.3 geregelte Wettbewerbsschutzklausel zur Kenntnis genommen.

7. Laufzeit, Verzinsung; Kündigungsrecht des Darlehensnehmers; 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 feste Laufzeit nach Maßgabe dieser Regelung.

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

7.2 Im Fall einer **Veräußerung** der Immobilie an einen Dritten, bei dem es sich nicht um ein verbundenes Unternehmen (§§ 15 ff. AktG) oder eine ihm nahestehende Person (§ 138 InsO) handelt, hat der **Darlehensnehmer** abweichend hiervon das Recht, das Darlehen **vor-**

zeitig zu kündigen. Bei Ausübung dieses Kündigungsrechtes und vorfälliger Rückzahlung des Darlehens ist er verpflichtet, dem Darlehensgeber eine pauschalierte Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von 50 Prozent der Zinsansprüche zu zahlen, die über die restliche Laufzeit des Darlehens angefallen wären. Der Gesamtbetrag wird mit Wirksamkeit der Kündigung fällig. Das Kündigungsrecht muss innerhalb von vier Wochen nach der rechtlich bindenden Vereinbarung der Veräußerung der Immobilie gegenüber allen Darlehensgebern einheitlich ausgeübt werden. Dies geschieht durch Mitteilung in Textform an die autorisierte Adresse gemäß Zeichnungsschein. Der Darlehensnehmer muss dabei das Datum der Wirksamkeit der Kündigung angeben, das innerhalb der folgenden vier Wochen nach Ausspruch der Kündigung liegen muss.

7.3 Der jeweils ausstehende Darlehensbetrag verzinst sich ab dem Einzahlungstag (Ziffer 4.1) bis zum vertraglich vereinbarten Rückzahlungstag bzw. bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung innerhalb des Rückzahlungsfensters oder bis zum Tag der Wirksamkeit einer Kündigung mit dem in den Emissionsbezogenen Angaben genannten Festzinssatz. Die Zinsen werden nach näherer Maßgabe der Emissionsbezogenen Angaben nachschüssig gezahlt. Die Zinsen werden zeitanteilig nach der Methode act/365 (Englische Methode, tagengenau) 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.

7.4 Abgeltungsteuer und sonstige Quellensteuern wird der Darlehensnehmer einbehalten und an das zuständige Finanzamt abführen, falls er hierzu gesetzlich verpflichtet ist.

7.5 Dem Darlehensgeber ist bekannt, dass der Darlehensnehmer den Plattformbetreiber als Dienstleister in die Abwicklung der Zins- und Tilgungszahlungen eingebunden hat. Zur Vermeidung überflüssigen Aufwands bei der Zahlungsabwicklung **wird der Darlehensgeber daher davon absehen, diese Forderungen selbst gegenüber dem Darlehensnehmer geltend zu machen** oder mit diesem direkten Kontakt zum Zweck der Eintreibung von Forderungen aufzunehmen, solange diese Einbindung besteht und die geschuldeten Zahlungen vertragsgemäß geleistet werden (einschließlich einer Rückzahlung innerhalb des Rückzahlungsfensters). Kommt der Darlehensgeber dem nicht nach, hat der Darlehensnehmer einen Anspruch auf angemessene Vergütung des entstehenden Mehraufwands.

8. Qualifizierter Rangrücktritt einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre

Zur Vermeidung einer insolvenzrechtlichen Überschuldung des Darlehensnehmers im Sinne von § 19 Abs. 2 Insolvenzordnung sowie für den Fall der Durchführung eines Liquidationsverfahrens vereinbaren der Darlehensgeber und der Darlehensnehmer hiermit gemäß § 39 Abs. 2 Insolvenzordnung hinsichtlich sämtlicher gegenwärtiger und zukünftiger Ansprüche des Darlehensgebers aus diesem Vertrag – einschließlich

Verzinsung und Ansprüchen infolge einer etwaigen Kündigung – („Nachrangforderungen“) einen Nachrang in der Weise, dass die Ansprüche erst nach sämtlichen in § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 Insolvenzordnung bezeichneten Ansprüchen und Forderungen aller bestehenden und zukünftigen Gläubiger des Darlehensnehmers zu befriedigen sind.

Alle Teil-Darlehen sind untereinander gleichrangig.

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

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

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. der Darlehensnehmer den Darlehensbetrag **zweckwidrig verwendet** oder der tatsächliche **Ertrag** der Immobilien in zwei aufeinander folgenden Kalenderjahren um mindestens 35 % negativ von den Planungsgrößen gemäß Wertgutachten abweicht; oder
- c. der Darlehensnehmer seinen unter Ziffer 6 genannten **Reporting-Pflichten** nicht vertragsgemäß und pünktlich nachkommt, wobei eine Kündigung frühestens nach Ablauf von zwei Wochen nach schriftlicher Abmahnung zulässig ist und die Abmahnung frühestens nach einem Kulanzz Zeitraum von weiteren zwei Wochen ab dem vereinbarten Reporting-Datum ausgesprochen werden darf.

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

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

9.4 Ein wichtiger Grund, der den Darlehensnehmer zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, liegt insbesondere bei einem schuldhaften Verstoß des Darlehensgebers gegen die Regelungen der Ziffern 10.2 (Vertraulichkeit) und 10.3 (Wettbewerbsschutz) vor.

10. Übertragbarkeit; Vertraulichkeit; Wettbewerbsschutz; 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. Der Darlehensgeber verpflichtet sich, nicht an die in Ziffer 10.3 genannten Personen zu verkaufen.

Sofern der Plattformbetreiber im Auftrag des Darlehensnehmers für diese Zwecke einen Marktplatz zur Verfügung stellt (worüber der Darlehensnehmer den Darlehensgeber durch gesonderte Mitteilung in Kenntnis setzen wird, die „**Zweitmarkt-Listing-Mitteilung**“), ist eine solche Vertragsübernahme nur über diesen Marktplatz und nur im Rahmen der dafür geltenden Nutzungsbedingungen zulässig.

Soweit der Plattformbetreiber keinen Marktplatz zur Verfügung stellt, gilt für eine Vertragsübernahme, dass diese dem Darlehensnehmer durch den alten und den neuen Darlehensgeber innerhalb von zwei Wochen durch eingeschriebenen Brief anzuzeigen ist („**Übertragungsanzeige**“). Dabei sind bei Privatpersonen der Name, die Anschrift, die E-Mail-Adresse, das Geburtsdatum und die Bankverbindung des neuen Darlehensgebers anzugeben. 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) 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 berechtigte Partei hierüber unverzüglich informieren und in Abstimmung mit dieser alle notwendigen und rechtlich zulässigen Maßnahmen ergreifen, um die Offenlegung zu vermeiden oder eine möglichst vertrau-

liche 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 Der Darlehensgeber erklärt, dass er nicht in Wettbewerb zum Darlehensnehmer steht. Insbesondere hält er selbst, ein mit ihm verbundenes Unternehmen (§§ 15 ff. AktG) oder eine ihm nahestehende Person (§ 138 InsO) keine Beteiligung im Umfang von über 5 % an einem Wettbewerber des Darlehensnehmers und ist kein Mitarbeiter, Organmitglied oder Berater eines Wettbewerbers des Darlehensnehmers.

10.4 Alle **Mitteilungen** des Darlehensnehmers, die die Durchführung dieses Vertrages betreffen, erfolgen, soweit nicht an der jeweiligen Stelle anderweitig geregelt, durch Brief, Fax 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.

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

10.6 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.

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

10.8 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.

* * *

Risikohinweise

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

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

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

1. Allgemeine Risiken und Risiken aus der Ausgestaltung der Nachrangdarlehen

a. Maximales Risiko – Totalverlustrisiko

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

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

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

b. Nachrangrisiko und unternehmerischer Charakter der Finanzierung

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

Bei dem Nachrangdarlehensvertrag handelt es sich um ein Darlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt und **vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre** (siehe näher Ziffer 8 der Allgemeinen Darlehensbedingungen). Dies bedeutet: Sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Nachrangdarlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Rückzahlung des Darlehensbetrags und auf Zahlung der Zinsen – („Nachrangforderungen“) können gegenüber dem Darlehensnehmer nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Darlehensnehmer einen bindenden Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, d.h. Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung, herbeiführen würde oder wenn in diesem Zeitpunkt bereits ein solcher Insolvenzgrund vorliegt (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre). Dies bedeutet, 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 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

Anlage 1 zu den Darlehensbedingungen – Risikohinweise

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 31.12.2025 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 dem Verkauf der Immobilie erzielen können und/oder keine dann erforderliche Anschlussfinanzierung erhalten, besteht das Risiko, dass die endfällige Tilgung nicht oder nicht zum geplanten Zeitpunkt erfolgen kann.

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

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

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

f. Mögliche Verlängerung der Kapitalbindung

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

2. Risiken auf Ebene des Darlehensnehmers

a. Geschäftsrisiko des Darlehensnehmers

Es handelt sich um eine unternehmerische Finanzierung. Der Anleger trägt das Risiko einer nachteiligen Entwicklung 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 der zukünftigen Bewirtschaftung der Immobilien des Darlehensnehmers 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 (Miet-)Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat. Es kann weiterhin der Fall sein, wenn er eine etwaig erforderliche Anschlussfinanzierung nicht einwerben kann oder wenn die gehaltene Immobilie an Wert verliert, so dass eine Veräußerung der Immobilie nicht zu einem Kapitalfluss führen würde, der zur Zahlung aller dann fälligen Verbindlichkeiten ausreicht. 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 Bewirtschaftung der Immobilien

Risiken aus der Bewirtschaftung der Immobilien des Darlehensnehmers können die Fähigkeit des Darlehensnehmers beeinträchtigen, seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nachzukommen.

[Insbesondere könnten die Immobilien geringere Erträge erbringen als erwartet. Ertrags-schätzungen könnten auf falschen Tatsachengrundlagen beruhen. Eine etwaig erforderliche Neuvermietung könnte sich als schwieriger erweisen als erwartet. Mieter könnten zahlungs-unfähig oder zahlungsunwillig sein oder werden. Die Immobilien oder Teile davon könnten für längere Zeit leer stehen und die insoweit erwarteten Mieteinnahmen könnten ausbleiben. Die Immobilien könnten durch höhere Gewalt untergehen oder beschädigt werden, ohne dass ein Versicherungsschutz eingreift, was zum Ausfall geplanter Erträge führen würde.

Die Bewirtschaftung der Immobilien könnte außerdem mit höheren Kosten verbunden sein als erwartet. Ein erhöhter Kostenaufwand kann insbesondere aufgrund der Diversifizierung in viele Einzelobjekte und die damit verbundenen Verwaltungsaufwände an vielen Standorten entstehen. Es könnten Instandhaltungs- oder Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich werden, die derzeit noch nicht absehbar sind. Aufgrund von Baumängeln oder sonstigen Män-geln an den Immobilien könnten Schadensersatzforderungen oder Vertragsstrafen entste-hen. Es könnten unbekannte Umweltrisiken, Altlasten, Baumängel oder steuerliche oder rechtliche Risiken bestehen (wie z.B. Belastungen und Risiken aus Grundbuch und Baulas-tenverzeichnis, öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, Unwirksamkeit von Mietverträgen). Es könnten sich sonstige unerwartete Risiken realisieren. Erforderliche Genehmigungen könn-ten fehlen oder nicht erteilt werden. Der Versicherungsschutz der gehaltenen Immobilien könnte sich als nicht ausreichend erweisen, um eintretende Schäden abzudecken. Die recht-lichen Anforderungen könnten sich verändern und dadurch könnten Änderungen oder zu-sätzliche Maßnahmen im Zusammenhang mit den Immobilien erforderlich werden, was zu Mehrkosten führen könnte. Beim Verkauf der Immobilien könnten Gewährleistungsansprü-che geltend gemacht werden, ohne dass der Darlehensnehmer Regressansprüche gegen Dritte durchsetzen kann. Es könnten zusätzliche Kosten daraus entstehen, dass der Dar-lehensnehmer als Eigentümer der Immobilien für Ansprüche Dritter aufgrund von Gefährdun-gen haftet, die vom Grundbesitz ausgehen. Weiterhin besteht das Risiko, dass es dem Dar-lehensnehmer nicht gelingt, das Immobilienportfolio zu veräußern bzw. nur mit wesentlich schlechteren Verkaufsfaktoren.]

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

Geringere Erträge und/oder höhere Kosten als erwartet könnten außerdem zur Folge haben, dass vorrangiges Fremdkapital nicht mehr bedient werden kann. In diesem Fall könnten vor-rangige Fremdkapitalgeber ihre Darlehen kündigen und insgesamt fällig stellen. Wenn der Darlehensnehmer in diesem Fall nicht die liquiden Mittel hätte, um diese vorrangigen Forde-rungen zu bedienen, könnte dies zur Insolvenz des Darlehensnehmers führen.]

d. Kapitalstrukturrisiko

Anlage 1 zu den Darlehensbedingungen – Risikohinweise

Der Darlehensnehmer finanziert sich in hohem Umfang durch Fremdkapital. Er ist insofern anfälliger für Zinsänderungen, Erlösschwankungen oder ansteigende Betriebsausgaben als Unternehmen, die nicht oder nur in geringem Ausmaß mit Fremdkapital finanziert sind.

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. Aufsichtsrechtsrisiko

Es besteht das Risiko, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen so geändert werden oder sich die Tätigkeit des Darlehensnehmers so verändert, dass sie ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs darstellt, so dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuchs ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte des Darlehensnehmers anordnen kann. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

g. Prognoserisiko

Die Prognosen hinsichtlich der Kosten und der erzielbaren Erträge und weiterer Aspekte könnten sich als unzutreffend erweisen.

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

3. Risiken auf Ebene des Anlegers

a. Fremdfinanzierungsrisiko

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

Anlage 1 zu den Darlehensbedingungen – Risikohinweise

gungsbelastung aus seiner Fremdfinanzierung zu bedienen. Der Darlehensnehmer rät daher von einer Fremdfinanzierung des Darlehensbetrages ab.

b. Risiko der Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen

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

c. Hinweis zu Risikostreuung und Vermeidung von Risikokonzentration

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

4. Hinweise des Plattformbetreibers

a. Umfang der Projektprüfung durch den Plattformbetreiber

Der Plattformbetreiber nimmt im Vorfeld des Einstellens eines Projekts auf der Plattform lediglich eine Plausibilitätsprüfung vor. 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.

Anlage 2 zu den Darlehensbedingungen - Projektbeschreibung

[HOME](#)[PROJEKTE](#)[ANLEGERFRAGEN](#)[KONTAKT](#)[REGISTRIERUNG](#)[LOGIN](#)

Finanzanlagevermittlerin und Betreiberin der Internet-Dienstleistungsplattform bmg-immo.de gemäß § 2a Abs. 3 VermAnlG ist die Frankfurter Finanzanlagenvermittlung GmbH, Baseler Straße 10, 60329 Frankfurt am Main.

FFAV Frankfurter
Finanzanlagenvermittlung

PROJEKTE

[Projektbeschreibung](#)[Ankaufskriterien](#)[Lage](#)[Beteiligungsangebot](#)[Downloads](#)[Anlegerfragen](#)[Weitere Portfolio-Objekte](#)

INVESTITIONSÜBERSICHT

Fundingsvolumen	1.000.000,00 €
Darlehensart	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Mindestanlage	500,00 €
Maximalanlage	10.000,00 €
Verzinsung p.a.	6%
Laufzeit	5 Jahre
Tilgung	endfällig
Zinszahlung	halbjährlich zum 30.06. und 31.12.

Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 und 3

Vermögensanlagengesetz:

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. [Mehr Informationen](#)

GRUSSWORT

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

über 120 Projekte, national wie international, von der Wohnanlage bis zum Infrastrukturprojekt – das ist die Bilanz der 1994 gegründeten BMG-Group. Als Zusammenschluss aus Architekten und Ingenieuren agieren wir seit Jahrzehnten erfolgreich, sei es bei der Planung, dem Neu- und Umbau oder der Modernisierung von Gebäuden, Freianlagen, Ingenieurbauwerken und Verkehrsanlagen.

Unsere besondere Leidenschaft gilt dabei Projektentwicklungen. Die dabei erworbene Expertise und durch Marktanalysen geschaffene Transparenz, sei es beim Ankauf oder der Sanierung von Immobilien, machen wir mit BMG-Immo nun auch Privatanlegern zugänglich. Wir halten dabei nichts von großen Versprechen, sondern legen Wert auf realistische Kalkulationen, die weder unsere Anleger noch die Mieter in unseren Investments enttäuscht zurücklassen.

Wir haben bereits begonnen, ein Wohnimmobilienportfolio aufzubauen und werden es mit Ihrer Unterstützung ausbauen. Dabei nehmen wir unsere gesellschaftliche Verantwortung ebenso ernst wie jene gegenüber unseren Investoren, denn wir sind überzeugt: Nachhaltigkeit, moderate Mieten und profitable Investments schließen sich nicht aus.

Lassen Sie uns gemeinsam den Beweis antreten.

Ihr Gerd Wuhlert

Anlage 2 zu den Darlehensbedingungen - Projektbeschreibung

PROJEKTbeschreibung

5 GRÜNDE FÜR EIN WOHNPORTFOLIO-INVESTMENT

Ob Direktanlage, etwa in eine Wohnung als Kapitalanlage, oder indirekte Beteiligung, zum Beispiel mittels eines Fonds oder über eine Plattform – Privatanleger haben selten die Möglichkeit, ihr Kapital bereits mit einer einzigen Investition breit zu streuen. Anders bei BMG-Immo, das für Sie unter anderem folgende Investmenteigenschaften wie kein anderer Anbieter bündelt:

- Diversifikation: Sie investieren in ein bestehendes und wachsendes Wohnimmobilienportfolio mit Gebäuden in langfristig nachgefragten Lagen.
- Nachhaltigkeit: Ihr Investment verbindet wirtschaftliche, ökologische und soziale Grundsätze.
- Management: BMG-Immo erbringt für Ihr Investment ein wertorientiertes und wertsteigerndes Management.
- Fortlaufende Zinszahlungen: Die Objekte im Portfolio erwirtschaften von Tag eins an Einkünfte, die durch Aufwertungen zusätzlich gesteigert werden.
- Vertrauenswürdiger und erfahrener Anbieter: Sie profitieren von der Expertise eines seit Jahrzehnten am Markt erfolgreichen Anbieters, der mit eigenem Kapital beteiligt ist.

POTENZIAL IDENTIFIZIEREN – IN B-LAGEN INVESTIEREN

Die steigende Nachfrage nach Immobilienanlagen hatte in der Vergangenheit vor allem eine Folge: steigende Preise und sinkende Renditen. Das gilt in besonderem Maße für begehrte Anlageziele in sogenannten A-Lagen, also an sehr zentral gelegenen Standorten. Zu den kaum mehr auskömmlichen Renditen kommt vielfach ein erhöhtes Ausfallrisiko hinzu, da teure Immobilien einerseits nur eine vergleichsweise kleine Nutzergruppe ansprechen und andererseits großvolumige Einzelinvestments meist mit geringer Streuung einhergehen.

Damit Immobilieninvestitionen ihr Potenzial vergleichsweise hoher Renditen bei geringen Risiken entfalten können, ist eine Umorientierung erforderlich. Bei BMG-Immo heißt das: hin zu für Investor und Mieter bezahlbaren Lagen und einem Portfolioansatz. Unabhängige Marktanalysen belegen dabei das Potenzial solcher bislang vernachlässigter Lagen.

Der Investmentansatz von BMG-Immo auf einen Blick:

- Ankauf von Wohnimmobilien abseits der überteuerten A-Lagen
- Aufbau eines breit diversifizierten Immobilienportfolios
- Ankaufspreise von ca. 1.000 bis 1.200 Euro pro Quadratmeter Mietfläche
- Fokus auf vollvermietete Objekte mit Mieteinnahmen von rund 5,40 bis 6,00 Euro pro Quadratmeter
- Heben des Gebäudepotenzial insbesondere durch thermische Sanierung der Objekte unter Zuhilfenahme staatlicher Förderungen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestands
- Schaffung eines KfW55-Standards für CO₂- und spürbare Energie(kosten)einsparungen für die Mieter
- Hohe Mieterbindung und Vermeidung von Leerstand durch langfristig moderate Mieten
- Verkauf des Portfolios nach fünf bis sechs Jahren zu gesteigerten Ankaufsfaktoren gegenüber Ankauf

Anlage 2 zu den Darlehensbedingungen - Projektbeschreibung

KURZBESCHREIBUNG LAGEN

NORDRHEIN-WESTFALEN – BEVÖLKERUNGSREICH UND WIRTSCHAFTSSTARK

Rund 18 Millionen Menschen – so viele Menschen leben allein in Nordrhein-Westfalen. Es ist damit nicht nur das bevölkerungsreichste der 16 Bundesländer Deutschlands, sondern auch das Flächenland mit der größten Bevölkerungsdichte. Knapp 520 Menschen leben hier pro Quadratkilometer. Zum Vergleich: Im gesamtdeutschen Schnitt kommen auf einen Quadratkilometer rund 230 Einwohner.

Darüber hinaus gehört das westliche Bundesland zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Europas. In den vergangenen Jahren trug es jeweils rund ein Fünftel zum deutschen Bruttoinlandsprodukt (BIP) bei. Damit liegt Nordrhein-Westfalen an der Spitze aller Bundesländer und in der internationalen Rangfolge europäischen Staaten wie der Schweden, Polen und Belgien. Gestützt wird diese wirtschaftliche Stärke durch weltbekannte Konzerne ebenso wie durch kleine und mittlere Unternehmen. Besonders präsent ist der deutsche Mittelstand. Jeder vierte deutsche Weltmarktführer hat seinen Standort in Nordrhein-Westfalen. Und rund 1,3 Millionen Menschen sind im Produzierenden Gewerbe beschäftigt. Zudem haben sich viele Standorte im Zuge des Strukturwandels zu Dienstleistungsstandorten gewandelt.

WACHSENDER WOHNRAUMBEDARF

Die wirtschaftliche Stärke in Verbindung mit gesellschaftlichen Entwicklungen, etwa hin zu mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten, tragen zu einer stabilen bis wachsenden Nachfrage nach Wohnraum bei. Anfang 2016, im Jahr des 70. Landesjubiläums, gab es mit 8,89 Millionen so viele Wohnungen wie nie zuvor – mit seither weiter steigender Tendenz. 2019 wurden 3,3 Prozent mehr Baugenehmigungen erteilt als noch im Vorjahr.

Dass Nordrhein-Westfalen dabei mehr ist als seine Großstädte wie Köln, Düsseldorf oder Dortmund, zeigt der Umstand, dass es hier 29 Städte mit über 100.000 Einwohnern gibt. Häufig handelt es sich um wichtige Städte mit regionaler und teilweise nationaler Bedeutung. Sie üben zudem eine wichtige Ausstrahlung auf die umgebende Region aus. Auch kleinere, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland fallen hierunter.

Diese Städte, Beispiele sind etwa die ersten Investitionsstandorte Recklinghausen und Herne, zeichnen sich darüber hinaus durch ihre gute Anbindung innerhalb der Metropolregion Rhein-Ruhr und an das nationale Autobahn- und Bahnnetz aus.

NACHHALTIGE NACHFRAGE

All diese Faktoren machen Wohnimmobilieninvestments in Städten dieser Größenordnung interessant. Entscheidend ist ihre Sozialverträglichkeit, denn angemessene Mieten von maximal 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens sichern eine langfristige Vermietung und damit ein nachhaltiges Investment.

Quellen:

- <https://www.land.nrw/de/nrw-kompakt>
- <https://www.land.nrw/de/starke-zahlen-und-fakten-ueber-nordrhein-westfalen>
- <https://www.it.nrw/nrw-wirtschaftsleistung-im-jahr-2018-um-09-prozent-hoehere-als-2017-94815>
- <https://www.land.nrw/de/land-und-leute/wirtschaft>
- <https://www.immobilienzentrum.de/1000069147/baugenehmigungen-fuer-wohnungen-in-nrw-legen-2019-um-3-3-zu>

Anlage 2 zu den Darlehensbedingungen - Projektbeschreibung

MITTELVERWENDUNG

Ziel ist es, bis 2025 ein Wohnimmobilienportfolio mit über 90 Wohneinheiten an 16 Standorten aufzubauen. Die von Privatanlegern investierten Mittel dienen zum einen als Eigenkapitalersatz für bereits getätigte Investitionen und zur sukzessiven Erweiterung des Portfolios.

Mit den über BMG-Immo investierten Geldern soll zudem das mit Eigenkapital des Emittenten erworbene Startportfolio refinanziert werden. Der Emittent bleibt jedoch mit eigenem Kapital investiert und stellt damit Interessengleichheit zwischen Investoren und der Plattform dauerhaft sicher.

THERMISCHE SANIERUNG

Entscheidender Baustein der Investitionsstrategie und damit der Mittelverwendung ist zum anderen die Sanierung und thermische Erhöhung der Bestandsimmobilien, um den Wert des Portfolios zu heben und so eine höhere Verzinsung des investierten Kapitals zu erreichen.

Die Thermischen Sanierungen werden finanziert über äußerst zinsgünstige KfW-Darlehen.

DER EMITTENT

Hinter der Plattform BMG-Immo steht Diplom-Ingenieur Gerd Wuhler (Jahrgang 1955, geboren in Recklinghausen). 1994 gründete er die BMG-Group und führte gemeinsam mit seinem Team aus Ingenieuren und Architekten zahlreiche (Groß-)Projekte, unter anderem im Auftrag öffentlicher Auftraggeber wie der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Bahn zum Erfolg. Darüber hinaus ist BMG seit jeher für verschiedenste Auftraggeber und Bauherren aus der Wirtschaft sowie für private Investoren tätig.

[HOME](#)[PROJEKTE](#)[ANLEGERFRAGEN](#)[KONTAKT](#)[REGISTRIERUNG](#)[LOGIN](#)

Finanzanlagevermittlerin und Betreiberin der Internet-Dienstleistungsplattform [bmg-immo.de](#) gemäß § 2a Abs. 3 VermAnlG ist die Frankfurter Finanzanlagenvermittlung GmbH, Baseler Straße 10, 60329 Frankfurt am Main.

FFAV | Frankfurter
Finanzanlagenvermittlung

PROJEKTE

[Projektbeschreibung](#)[Ankaufskriterien](#)[Lage](#)[Beteiligungsangebot](#)[Downloads](#)[Anlegerfragen](#)[Weitere Portfolio-Objekte](#)

ANKAUFKRITERIEN

Risikoarmes und renditestarkes Investment

Der Weg zu rentablen und gleichsam nachhaltigen Wohnimmobilieninvestments führt über geeignete Ankaufskriterien. BMG-Immo zeichnet sich in erster Linie dadurch aus, dass es zum einen auf bislang nicht im Investorenfokus stehende, unterbewertete Lagen mit Wertschöpfungspotenzial setzt. Zum anderen bieten wir privaten Anlegern die Möglichkeit, mit nur einem Investment in ein breit gestreutes Portfolio zu investieren.

Aus diesem Investitionsansatz ergeben sich neben höheren Renditeerwartungen gegenüber Investitionen in exponierten A-Lagen zahlreiche weitere Vorteile:

- Minimierte Risiken durch adäquate Einschätzung der Beleihungswerte
- Solide Kalkulation statt niedrigzinsbedingter Euphorie
- Keine überzogenen Gewinnerwartungen aufgrund unrealistisch hoher Mieten oder mietlimitierender regulatorischer Eingriffe
- Äußerst geringes Leerstandsrisiko durch breit aufgestellte Mieterklientel und sozialverträgliche Mieten
- Keine Blasenbildung in diesem Marktsegment

FOKUS NORDRHEIN-WESTFALEN

Um diesen Ansatz umzusetzen, fokussiert sich BMG-Immo auf Wohnimmobilien in Deutschlands bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen. In Frage kommen innerstädtische Lagen mit einer guten Infrastruktur und damit einer erwartbar langfristigen Nachfrage. Wir investieren vorzugsweise in sanierte, modernisierte und gepflegte Objekte ab dem Baujahr 1970. Natürlich prüfen wir auch – und zwar äußerst schnell – Angebote, die hiervon abweichen, aber dennoch potenziell geeignet sind. Von vornherein ausgeschlossen sind reine Sanierungsobjekte. Auch streben wir keine Nachverdichtungen, Abrisse, Neubau oder Aufteilung an. Unser Ziel sind vielmehr vom ersten Tag an stabile laufende Mietinnahmen, die sich durch thermische Sanierungen und für die Mieter behutsam steigern lassen. Behutsam meint dabei, dass sich die Mieten auch nach der thermischen Sanierung auf maximal 30 Prozent des Nettoeinkommens der Bewohner belaufen.

INVESTITIONSÜBERSICHT

Fundingvolumen	1.000.000,00 €
Darlehensart	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Mindestanlage	500,00 €
Maximalanlage	10.000,00 €
Verzinsung p.a.	6%
Laufzeit	5 Jahre
Tilgung	endfällig
Zinszahlung	halbjährlich zum 30.06. und 31.12.

Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 und 3 Vermögensanlagengesetz:

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. [Mehr Informationen](#)

Anlage 2 zu den Darlehensbedingungen - Projektbeschreibung

Weitere Ankaufskriterien sind:

- Mehrfamilienhäuser mit mindestens sechs Wohneinheiten
- Ankaufspreise von 400.000 bis 500.000 Euro pro Objekt zw. von 1.000 bis 1.200 Euro pro Quadratmeter Mietfläche
- Fokus auf vollvermietete Objekte mit Mieteinnahmen von rund 5,40 bis 6,00 Euro pro Quadratmeter
- Heben des Gebäudepotenzials insbesondere durch thermische Sanierung der Objekte unter Zuhilfenahme staatlicher Förderungen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestands
- Schaffung eines KfW55-Standards für CO₂- und spürbare Energie(kosten)einsparungen für die Mieter

 Finanzanlagevermittlerin und Betreiberin der Internet-Dienstleistungsplattform bmg-immo.de gemäß § 2a Abs. 3 VermAnlG ist die Frankfurter Finanzanlagenvermittlung GmbH, Baseler Straße 10, 60329 Frankfurt am Main.

FFAV Frankfurter Finanzanlagenvermittlung



FÜR INVESTOREN

- [INVESTORENKONTO >](#)
- [REGISTRIERUNG >](#)
- [RISIKOHINWEISE >](#)
- [ANLEGERHINWEISE >](#)

BMG-IMMO

- [KONTAKT >](#)
- [DATENSCHUTZ >](#)
- [IMPRESSUM >](#)

KONTAKT

BMG-Immo GmbH & Co. KG
Keithstraße 2-4
D-10787 Berlin
Tel: +49 (0)30 2100220
Fax: +49 (0)30 2100222
Email: info@bmg-immo.de

2020 © Alle Rechte vorbehalten. | [Kontakt](#) | [Impressum](#) | [Datenschutz](#) | [AGB](#)

  MADE IN GERMANY  

Anlage 2 zu den Darlehensbedingungen - Projektbeschreibung



Finanzanlagevermittlerin und Betreiberin der Internet-Dienstleistungsplattform bmg-immo.de gemäß § 2a Abs. 3 VermAnG ist die Frankfurter Finanzanlagenvermittlung GmbH, Baseler Straße 10, 60329 Frankfurt am Main.



Frankfurter
Finanzanlagenvermittlung

PROJEKTE

Projektbeschreibung

Ankaufskriterien

Lage

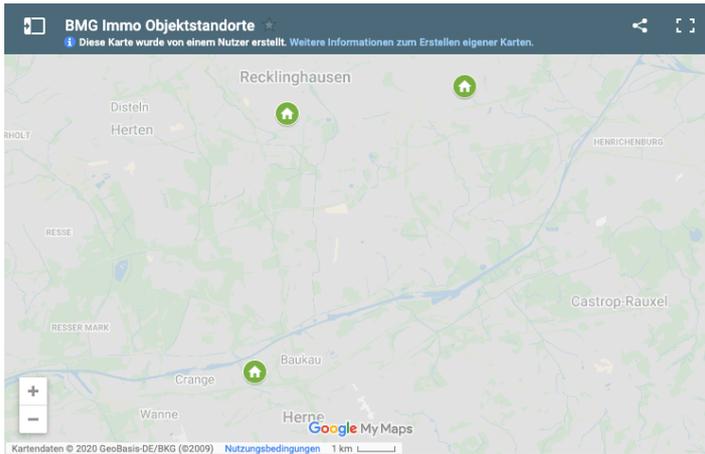
Beteiligungsangebot

Downloads

Anlegerfragen

Weitere Portfolio-Objekte

KARTE



INVESTITIONSÜBERSICHT

Fundingvolumen	1.000.000,00 €
Darlehensart	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Mindestanlage	500,00 €
Maximalanlage	10.000,00 €
Verzinsung p.a.	6%
Laufzeit	5 Jahre
Tilgung	endfällig
Zinszahlung	halbjährlich zum 30.06. und 31.12.

Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 und 3

Vermögensanlagengesetz:

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. [Mehr Informationen](#)



OBJEKT 1 – FRANKENWEG 3, 45665 RECKLINGHAUSEN



OBJEKT 2 – MILCHPFAD 41, 45659 RECKLINGHAUSEN



OBJEKT 3 – ROTTSTRASSE 40 A-C, 44653 HERNE

Anlage 2 zu den Darlehensbedingungen - Projektbeschreibung


[HOME](#)
[PROJEKTE](#)
[ANLEGERFRAGEN](#)
[KONTAKT](#)
[REGISTRIERUNG](#)
[LOGIN](#)


Finanzanlagevermittlerin und Betreiberin der Internet-Dienstleistungsplattform bmg-immo.de gemäß § 2a Abs. 3 VermAnlG ist die Frankfurter Finanzanlagenvermittlung GmbH, Baseler Straße 10, 60329 Frankfurt am Main.

FFAV Frankfurter
Finanzanlagenvermittlung

PROJEKTE

[Projektbeschreibung](#)
[Ankaufkriterien](#)
[Lage](#)
[Beteiligungsangebot](#)
[Downloads](#)
[Anlegerfragen](#)
[Weitere Portfolio-Objekte](#)

KONDITIONEN

Hinweis: Bei diesem Projekt führen wir für Sie die Kapitalertragssteuer direkt an das Finanzamt ab. Eine entsprechende Steuerbescheinigung erhalten Sie von uns immer zu Beginn des neuen Kalenderjahres.

Laufzeit	Zins	Tilgung	Zinstermin	Fälligkeit
5 Jahre	6,0 %	endfällig	halbjährlich zum 30.06. und 31.12.	31.12.2025

Funding:	1.000.000,- €
Darlehensart:	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Zinszahlungsrythmus:	halbjährlich zum 30.06. und 31.12.
Verfügbar ab:	15.05.2020
Mindestanlagebetrag:	500,00 €
Maximalanlagebetrag:	10.000,00 €

DOWNLOADS

Vermögensanlagen-Informationsblatt	Download
Daten & Fakten des Portfolios	Download
Getätigte Ankäufe - Portfoliostatus	Download
Zukünftige Ankäufe - Portfolioausblick	Download
Datenschutzerklärung	Download

INVESTITIONSÜBERSICHT

Fundingvolumen	1.000.000,00 €
Darlehensart	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Mindestanlage	500,00 €
Maximalanlage	10.000,00 €
Verzinsung p.a.	6%
Laufzeit	5 Jahre
Tilgung	endfällig
Zinszahlung	halbjährlich zum 30.06. und 31.12.

Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 und 3 Vermögensanlagengesetz:
Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. [Mehr Informationen](#)

ZAHLUNGSPLAN

Angenommen, Sie investieren zum Start des Projektes am 15.05.2020 1.000 EUR und vergeben ein Darlehen für 6,0 % Zinsen p.a. für eine Laufzeit von 5 Jahren, dann sähe Ihr Zahlungsplan für dieses Engagement folgendermaßen aus:

Datum	Zahlung Brutto	davon Zinsen	davon Tilgung	Zahlung netto (nach Steuern)	Status
30.06.2020	€ 7,73	€ 7,73	€ 0,00	€ 5,70	ausstehend
31.12.2020	€ 30,25	€ 30,25	€ 0,00	€ 22,28	ausstehend
30.06.2021	€ 29,75	€ 29,75	€ 0,00	€ 21,91	ausstehend
31.12.2021	€ 30,25	€ 30,25	€ 0,00	€ 22,28	ausstehend
30.06.2022	€ 29,75	€ 29,75	€ 0,00	€ 21,91	ausstehend
31.12.2022	€ 30,25	€ 30,25	€ 0,00	€ 22,28	ausstehend
30.06.2023	€ 29,75	€ 29,75	€ 0,00	€ 21,91	ausstehend
31.12.2023	€ 30,25	€ 30,25	€ 0,00	€ 22,28	ausstehend
30.06.2024	€ 29,92	€ 29,92	€ 0,00	€ 22,03	ausstehend
31.12.2024	€ 30,25	€ 30,25	€ 0,00	€ 22,28	ausstehend
30.06.2025	€ 29,75	€ 29,75	€ 0,00	€ 21,91	ausstehend
31.12.2025	€ 1030,25	€ 30,25	€ 1000,00	€ 1022,28	ausstehend
Gesamt	€ 1338,15	€ 338,15	€ 1000,00	€ 1.249,05	

Anlage 2 zu den Darlehensbedingungen - Projektbeschreibung

[HOME](#)[PROJEKTE](#)[ANLEGERFRAGEN](#)[KONTAKT](#)[REGISTRIERUNG](#)[LOGIN](#)

Finanzanlagevermittlerin und Betreiberin der Internet-Dienstleistungsplattform bmg-immo.de gemäß § 2a Abs. 3 VermAnlG ist die Frankfurter Finanzanlagenvermittlung GmbH, Baseler Straße 10, 60329 Frankfurt am Main.

FFAV Frankfurter
Finanzanlagenvermittlung

PROJEKTE

[Projektbeschreibung](#)[Ankaufkriterien](#)[Lage](#)[Beteiligungsangebot](#)[Downloads](#)[Anlegerfragen](#)[Weitere Portfolio-Objekte](#)

DOKUMENTE

Vermögensanlagen-Informationsblatt	Download
Daten & Fakten des Portfolios	Download
Getätigte Ankäufe - Portfoliostatus	Download
Zukünftige Ankäufe - Portfolioausblick	Download
Datenschutzerklärung	Download

STANDORTANALYSEN

Objekt 1 – Frankenweg 3, 45665 Recklinghausen	Download
Objekt 2 – Milchpfad 41, 45659 Recklinghausen	Download
Objekt 3-5 – Rottstraße 40 a-c, 44653 Herne	Download

INVESTITIONSÜBERSICHT

Fundingvolumen	1.000.000,00 €
Darlehensart	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Mindestanlage	500,00 €
Maximalanlage	10.000,00 €
Verzinsung p.a.	6%
Laufzeit	5 Jahre
Tilgung	endfällig
Zinszahlung	halbjährlich zum 30.06. und 31.12.

Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 und 3 Vermögensanlagengesetz:
Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. [Mehr Informationen](#)



Finanzanlagevermittlerin und Betreiberin der Internet-Dienstleistungsplattform bmg-immo.de gemäß § 2a Abs. 3 VermAnlG ist die Frankfurter Finanzanlagenvermittlung GmbH, Baseler Straße 10, 60329 Frankfurt am Main.

FFAV Frankfurter
Finanzanlagenvermittlung



FÜR INVESTOREN

[INVESTORENKONTO >](#)[REGISTRIERUNG >](#)[RISIKOHINWEISE >](#)[ANLEGERHINWEISE >](#)

BMG-IMMO

[KONTAKT >](#)[DATENSCHUTZ >](#)[IMPRESSUM >](#)

KONTAKT

BMG-Immo GmbH & Co. KG
Keithstraße 2-4
D-10787 Berlin
Tel: +49 (0)30 2100220
Fax: +49 (0)30 2100222
Email: info@bmg-immo.de



PROJEKTE

Projektbeschreibung Ankaufkriterien Lage Beteiligungsangebot Downloads **Anlegerfragen** Weitere Portfolio-Objekte

SIE HABEN FRAGEN ZU DIESEM PROJEKT?

Hier können Sie uns bequem Ihre Anfrage senden - die wichtigsten Anlegerfragen und unsere Antworten haben wir für Sie unten notiert.

DIE WICHTIGSTEN FRAGEN UND ANTWORTEN

WAS IST CROWDINVESTING?

WER KANN INVESTIEREN?

FALLEN FÜR DIE INVESTITION IN DAS PROJEKT ZUSATZKOSTEN AN?

WELCHE DATEN MUSS ICH BEI DER REGISTRIERUNG UND EINER INVESTITION ANGEBEN?

KANN JEDER SEHEN, DASS ICH INVESTIERT HABE?

WANN WERDEN DIE ZINSEN AUSGEZAHLT?

MUSS ICH ALS INVESTOR MEINE ZINSEN VERSTEUERN?

WERDEN BEI DIESEM PROJEKT DIE STEUERN DIREKT ABGEFÜHRT?

KANN ICH EINEN FREISTELLUNGSAUFRAG EINREICHEN?

ENTSTEHEN MIR ALS ANLEGER HAFTUNGSANSPRÜCHE?

WAS PASSIERT WENN DAS BENÖTIGTE VOLUMEN NICHT BIS ZUM FUNDINGENDE ERREICHT WIRD?

WIE SIEHT DER ZAHLPLAN FÜR EIN INVESTMENT VON 10.000 EUR BEI EINER LAUFZEIT VON 5 JAHREN AUS?

INVESTITIONSÜBERSICHT

Fundingvolumen	1.000.000,00 €
Darlehensart	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Mindestanlage	500,00 €
Maximalanlage	10.000,00 €
Verzinsung p.a.	6%
Laufzeit	5 Jahre
Tilgung	endfällig
Zinszahlung	halbjährlich zum 30.06. und 31.12.

Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 und 3 Vermögensanlagengesetz:
Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. [Mehr Informationen](#)



Anlage 2 zu den Darlehensbedingungen - Projektbeschreibung



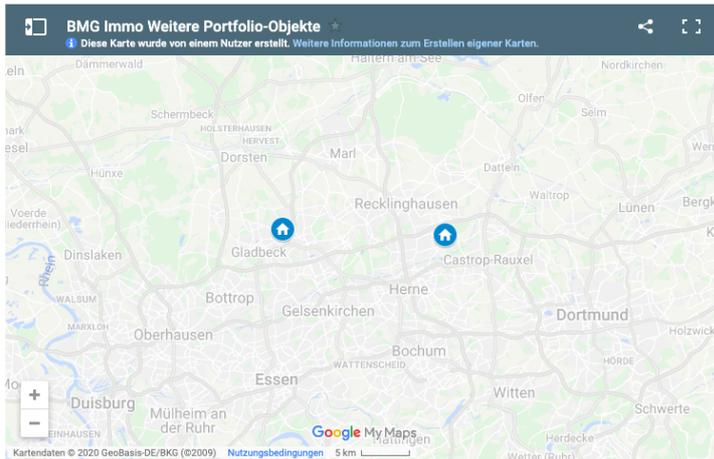
Finanzanlagevermittlerin und Betreiberin der Internet-Dienstleistungsplattform bmg-immo.de gemäß § 2a Abs. 3 VermAnG ist die Frankfurter Finanzanlagenvermittlung GmbH, Baseler Straße 10, 60329 Frankfurt am Main.

FFAV | Frankfurter
Finanzanlagenvermittlung

PROJEKTE

Projektbeschreibung Ankaufkriterien Lage Beteiligungsangebot Downloads Anlegerfragen **Weitere Portfolio-Objekte**

KARTE



INVESTITIONSÜBERSICHT

Fundingvolumen	1.000.000,00 €
Darlehensart	Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt
Mindestanlage	500,00 €
Maximalanlage	10.000,00 €
Verzinsung p.a.	6%
Laufzeit	5 Jahre
Tilgung	endfällig
Zinszahlung	halbjährlich zum 30.06. und 31.12.

Hinweis gemäß § 12 Abs. 2 und 3 Vermögensanlagengesetz:
Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen. [Mehr Informationen](#)



MERVELDTSTRASSE 230, 45663 RECKLINGHAUSEN



WERDENER STR. 17, 45896 GELSENKIRCHEN

STANDORTANALYSEN

Objekt – Merveldtstr. 230, 45663 Recklinghausen	Download
Objekt – Werdener Str. 17, 45896 Gelsenkirchen	Download

Anlage 3 zu den Darlehensbedingungen - Widerrufsbelehrung und Hinweis auf das Widerrufsrecht

Hinweis

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

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246b § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Absatz 1 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt. Der Widerruf ist zu richten an:

BMG Immo GmbH & Co. KG, Keithstraße 2-4, 10787 Berlin

c/o Frankfurter Finanzanlagenvermittlung GmbH, Baseler Straße 10, 60329 Frankfurt am Main

Fax: +49 (0) 69 / 2547 413 90

E-Mail: kontakt@ffav.de

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass wir vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnen. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Ihre BMG Immo GmbH & Co. KG

**Anlage 3 zu den Darlehensbedingungen - 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:

BMG Immo GmbH & Co. KG, Keithstraße 2-4, 10787 Berlin

c/o Frankfurter Finanzanlagenvermittlung GmbH, Baseler Straße 10, 60329 Frankfurt am Main

Fax: +49 (0) 69 / 2547 413 90

E-Mail: kontakt@ffav.de

Ende des Hinweises