

Informationsblatt für Anleger

Risikowarnung		a) Dieses öffentliche Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen wurde weder von der Finanzmarktaufsicht (FMA) noch einer anderen österreichischen Behörde geprüft oder genehmigt. b) Investitionen in Wertpapiere oder Veranlagungen sind mit Risiken verbunden, einschließlich des Risikos eines teilweisen oder vollständigen Verlusts des investierten Geldes oder des Risikos möglicherweise keine Rendite zu erhalten. c) Ihre Investition fällt nicht unter die gesetzlichen Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungssysteme. d) Es handelt sich um <u>kein</u> Sparprodukt. Sie sollten nicht mehr als 10 % Ihres Nettovermögens in solche Wertpapiere oder Veranlagungen investieren. e) Sie werden die Wertpapiere oder Veranlagungen möglicherweise nicht nach Wunsch weiterverkaufen können.
Teil A	Informationen über den Emittenten und das geplante Projekt	a) <u>Emittent</u>: MG Bayern Bau GmbH, HRB 268141; <u>Handelsregister</u>: Amtsgericht München <u>Anschrift</u>: Rathochstraße 63b, 81247 München, Deutschland; <u>Telefon</u>: +49 16098938659 <u>Rechtsform</u>: Gesellschaft mit beschränkter Haftung deutschen Rechts; <u>Stammkapital</u>: EUR 25.000 <u>Geschäftsführer</u>: Manuel Gies, geb. 09.08.1986, Rathochstraße 63b, 81247 München <u>Gewerbeschein</u>: Tätigkeit als Bauträger; <u>UID-Nr.</u>: keine <u>Eigentümer</u>: Manuel Gies, geb. 09.08.1986, und Stefan Neumaier, geb. 09.05.1985; jeweils 50% b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: An- und Verkauf von Grundstücken und Immobilien sowie Bauträgertätigkeit c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Bau und Verwertung von 4 Wohneinheiten in der Georg-Hirth-Straße 7, 83700 Rotach-Egern
Teil B	Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung	a) <u>Funding-Mindestbetrag</u>: EUR 200.000; <u>bereits nach AltFG durchgeführte Angebote</u>: 1, <u>davon bereits zurückbezahlt</u>: 0 b) <u>Zeichnungsfrist</u>: bis 01.01.2022 c) Wird der Funding-Höchstbetrag innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 60 Tage verlängern. Wird der Funding-Mindestbetrag während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Nachrangdarlehensverträgen zurücktreten. d) <u>Funding-Höchstbetrag</u>: EUR 975.000 e) Der Emittent stellt für die Ausführung des Projektes bis zu EUR 1.035.000 an Eigenmittel bereit. f) Die Eigenkapitalquote des Emittenten verringert sich durch Ausgabe der Veranlagung.
Teil C	Besondere Risikofaktoren	- Der Anleger kann Forderungen auf Rückzahlung des Darlehens zur Fälligkeit nur geltend machen, sofern diese Zahlung keinen Insolvenzgrund auslöst. - Im Falle einer Insolvenz oder Liquidation erfolgt die Befriedigung des Anlegers nachrangig gegenüber allen anderen Gläubigern, mit Ausnahme von Eigentümern in Hinblick auf Eigenkapital und eigenkapitalersetzende Gesellschafterleistungen. - Im Falle einer Insolvenz trägt jeder Anleger die Kosten der Anmeldung seiner Forderung im Insolvenzverfahren selbst. - Eine Nachschusspflicht oder Haftung für Forderungen anderer Gläubiger besteht für die Anleger nicht. - Über das Vermögen des Emittenten wurde innerhalb der letzten drei Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet.
Teil D	Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen	a) Qualifizierte Nachrangdarlehen im Gesamtbetrag zwischen Funding-Mindest- und -Höchstbetrag (vgl. Teil B a) und d)) b) <u>Laufzeit</u>: 24 Monate ab Zuzählung; <u>Verlängerung</u>: um maximal 6 Monate durch Emittenten einseitig möglich <u>Zinssatz</u>: 7,50% p.a., jährlich kapitalisiert, Kalendertagmethode <u>Zinssatz im Falle der Laufzeitverlängerung</u>: 1,25% p.a. zzgl. zur vorstehenden Verzinsung im Verlängerungszeitraum <u>Zinssatz im Falle einer Verzögerung der Rückzahlung</u>: 4,00% p.a. zzgl. zur unter Zinssatz angegebenen Verzinsung <u>Risikobegrenzung</u>: Verwendung des Nachrangdarlehens ausschließlich zur Realisierung des Projekts und der damit in Zusammenhang stehenden Finanzierungskosten c) - d) - e) - Der Emittent stellt sicher, dass die Sicherungsgeber Herr Manuel Gies, geb. 09.08.1986, und Herr Stefan Neumaier, geb. 09.05.1985, eine selbstschuldnerische Bürgschaft bis zu einem Höchstbetrag von jeweils EUR 500.000 bzw. ein unbefristetes Kaufangebot über sämtliche fällige Ansprüche zum Ende der Laufzeit abgeben. Diese Nachranglichkeiten können nur verwertet werden, solange die Inanspruchnahme keinen Insolvenzgrund auslöst. g) -
Teil E	Anlegerrechte, die über die in Teil D Beschriebenen hinausgehen	a) Anleger erhalten zumindest jährlich Auskunft über wesentliche Änderungen das Projekt betreffend; Weiters wird der Jahresabschluss jährlich auf www.dagobertinvest.at veröffentlicht und erfolgen freiwillige Fortschrittsberichte zum Projekt. b) Anleger haben vor Ablauf der Laufzeit keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit. c) Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens durch den Anleger ist nur mit Zustimmung des Emittenten möglich; es entstehen dabei keinerlei Kosten für den übertragenden oder übernehmenden Anleger. d) <u>Ausstiegsmöglichkeiten</u>: Rückzahlung am Ende der Laufzeit oder nach Verlängerung e) -
Teil F	Kosten, Informationen und Rechtsbehelfe	a) Den Anlegern entstehen im Zusammenhang mit der Investition keine Kosten oder Gebühren. b) Dem Emittenten entstehen im Zusammenhang mit der Investition einmalige Kosten in Höhe von bis zu 14,9% und laufende Kosten in Höhe von 0,5% p.a. der Investition, jeweils zuzüglich Umsatzsteuer. c) Zusätzliche Angaben und Informationen über das geplante Projekt und den Emittenten können unentgeltlich auf www.dagobertinvest.at eingesehen und unter welcome@dagobertinvest.at angefordert werden. d) Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streit-schlichtungsstelle anerkannt.
Prüfungsvermerk		Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 15.11.2021 von Thorsten Beeh, Controlling, dagobertinvest gmbh
Hinweis	Gemäß § 4 Abs.1 Z 2-4 und Abs.4 AltFG haben Emittenten neben diesem Informationsblatt folgende weitere Informationen zur Verfügung zu stellen: 1) die Eröffnungsbilanz bzw. nach Ablauf eines Jahres der Geschäftstätigkeit den aktuellen Jahresabschluss; 2) den Geschäftsplan; 3) im Zusammenhang mit den angebotenen Wertpapieren oder Veranlagungen erstellte allgemeine Geschäftsbedingungen oder sonstige für den Anleger geltende Vertragsbedingungen; 4) Änderungen gegenüber diesem Informationsblatt sowie Änderungen gegenüber den in den Punkten 1. bis 3. genannten Dokumenten. Diese Informationen finden Sie auf: www.dagobertinvest.at	

Amtsgericht München -Registergericht-

Infanteriestr. 5, 80325 München

Telefon: 089/5597-06

Fax: 089/5597-3560



Amtsgericht München, 80325 München

Herrn Notar
Stefan Schrenick
Tal 13
80331 München

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:
Telefon: 089/5597-3431

Einsicht Mo-Mi, Fr 8.30-12.00 Uhr
Do 8.30-15.00 Uhr
Allgemeine Öffnungszeiten:
Mo-Do 8.30-11.30 und 13.00-15.00 Uhr
Fr 8.30-12.00 Uhr
wegen gleitender Arbeitszeit
Terminvereinbarung empfohlen

Öffentliche Verkehrsmittel:
Straßenbahnlinien 20/21, Haltestelle Lothstraße
Straßenbahnlinie 12, Haltestelle Infanteriestraße
Buslinie 53, Haltestelle Infanteriestraße
Buslinie 154, Haltestelle Infanteriestraße Süd

Online-Einsicht:
www.handelsregister.de

Ihre Nachricht vom - Ihr Zeichen
02.07.2021 - URNr.: 1708/2021

Bei Antwort bitte angeben:
Unser Geschäftszeichen
HRB 268141 (Fall 1)

Datum
27.07.2021

Mitteilung über die Eintragung im Handelsregister B München

MG Bayern Bau GmbH, Sitz: München, HRB 268141

(Geschäftsanschrift: Rathochstraße 63 b, 81247 München)

Achtung!

Kurz nach Veröffentlichung einer Eintragung werden häufig amtlich aussehende Rechnungen für Eintragungen in private Register verschickt. Bei diesen Rechnungen handelt es sich nicht um die Rechnung für die Eintragung in das öffentliche Handelsregister B.

Der Bundesanzeiger Verlag hält auf www.bundesanzeiger.de unter der Rubrik 'Wissenswertes >> Daten und Statistiken' eine Liste der dort bekannten Absender solcher Rechnungen vor.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass auch Kostenrechnungen erstellt werden, welche angeblich von der Landesjustizkasse Bamberg kommen, jedoch mit einer falschen Kontoverbindung versehen sind.

Die Rechnung für untenstehende Registereintragung erhalten Sie ausschließlich von der Landesjustizkasse Bamberg. Deren korrekte Kontoverbindung lautet:

Bayerische Landesbank München, IBAN: DE78 7005 0000 0003 0249 19, BIC: BYLADEMMXXX

Unter der oben angegebenen Registernummer ist im Handelsregister B München nachfolgendes eingetragen worden:

1.
Nummer der Eintragung: 1

2.
a) Firma:
MG Bayern Bau GmbH

b) Sitz, Niederlassung, inländische Geschäftsanschrift, empfangsberechtigte Person, Zweigniederlassungen:
München
Geschäftsanschrift:

Rathochstraße 63 b, 81247 München

c) Gegenstand des Unternehmens:

An- und Verkauf von Grundstücken und Immobilien sowie Bauträgertätigkeit.

3.

Grund- oder Stammkapital:

25.000,00 EUR

4.

a) Allgemeine Vertretungsregelung:

Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

b) Vorstand, Leitungsorgan, geschäftsführende Direktoren, persönlich haftende Gesellschafter, Geschäftsführer, Vertretungsberechtigte und besondere Vertretungsbefugnis:

Geschäftsführer:

Gies, Manuel, München, *09.08.1986

einzelvertretungsberechtigt; mit der Befugnis, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen.

6.

a) Rechtsform, Beginn, Satzung oder Gesellschaftsvertrag:

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Gesellschaftsvertrag vom 08.06.2021 mit Nachtrag vom 02.07.2021.

7.

a) Tag der Eintragung:

26.07.2021

Dr. Müller

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und auch ohne Unterschrift wirksam.

Beachten Sie auch unsere Online-Einsicht!

Über das Internet können Sie zeit- und kostensparend Informationen aus dem Handelsregister selbst abrufen und direkt ausdrucken, auch außerhalb der Geschäftszeiten. Nähere Informationen zur Anmeldung und zum Abruf unter www.handelsregister.de

Datenschutzhinweis

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter

https://www.justiz.bayern.de/gerichte-und-behoerden/amtsgerichte/muenchen/info_service_1.php.

Stefan Neumaier
Steuerberater

Prüfeninger Str. 22
93049 Regensburg

JAHRESABSCHLUSS

zum 22. Juli 2021

MG Bayern Bau GmbH
An- und Verkauf von Grundstücken und Immobilien

Rathochstr. 63 b

81247 München

Finanzamt:

Steuer-Nr:

Bilanz zum 22.07.2021

MG Bayern Bau GmbH An- und Verkauf von Grundstücken und Immobilien, München**AKTIVA**

EUR

A. Umlaufvermögen

25.000,00

25.000,00

Bilanz zum 22.07.2021

MG Bayern Bau GmbH An- und Verkauf von Grundstücken und Immobilien, München

PASSIVA

EUR

A. Eigenkapital

25.000,00

25.000,00

München, den

leben am wunderschönen Tegernsee
im Herzen von Rottach-Egern

Rottach Chalet

Georg-Hirth Straße 7
83700 Rottach

Wer wir sind

Wir haben uns auf die Entwicklung von Wohnprojekten im Raum München spezialisiert. Maßgeschneidertes Design und außergewöhnliche Qualität kennzeichnen unsere Entwicklungen, die gebaut werden, um Werte zu schaffen, lokale Umgebung zu verbessern und die örtlichen Gemeinschaften zu respektieren.

MG Bayern Bau ist ein Unternehmen, welches über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie hinweg tätig ist. Das bedeutet, dass wir den Kunden in den Mittelpunkt unseres Handelns stellen und in jeder Phase vor und nach dem Entwicklungsprozess eine hervorragende Qualität und einen erstklassigen Service gewährleisten. Darüber hinaus sind wir dank unseres Wissens und unserer langjährigen Erfahrung Experten im Umgang mit der Komplexität der Bayrischen Planungsregeln und -vorschriften, was uns und unseren Partnern zugutekommt. Zusammen mit einer weiteren Gesellschaft mit der STRATEGIES Real Estate haben wir bereits mehrere Projekte erfolgreich abgeschlossen und weisen einen ordentlichen Trackrekord auf.

Werthaltige & Nachhaltige Materialien in den Projekten

Bei der Auswahl der Materialien, setzt die MG Bayern Bau großen Wert auf Haptik, Qualität und Nachhaltigkeit. Qualität und Innovation treiben uns an. Dies wird durch unseren Fokus auf die Pflege langfristiger Partnerschaften und unseren voll integrierten Ansatz ermöglicht, der es uns erlaubt, außergewöhnliche und nachhaltige Entwicklungen in der Stadt München und Umgebung zu realisieren.

Innovation, Dynamik & Zuverlässigkeit

Wir lassen uns von unseren eigenen Grundsätzen und Unternehmenswerten leiten. Sie bilden den Kern unseres Geschäfts und helfen uns dabei, Konzepte zu entwickeln, die sowohl für die Endverbraucher als auch für die weiteren Interessengruppen, mit denen wir zusammenarbeiten, ein Versprechen erfüllen.

Projekt

Das Projekt ist im Nachfolgenden Exposé genau beschrieben.

Zum Aktuellen Stand.

Der Baubeginn ist bereits erfolgt und bis Ende des Jahres 2022 ist die Fertigstellung geplant. Durch unsere langjährige Erfahrung in Bezug auf unsere Baupartner, haben wir immer eine sehr zuverlässige Bauzeitenplanung. Wir planen die Fertigstellung des Rohbaus für Anfang April 2022. Dann beginnen die Fensterinstallationen sowie die Rohinstallationen für Elektro und Heizung. Wir planen mit einer Fertigstellung des Hauses bis Ende 2022. In Bezug auf die Außenanlagen kommt es auf die Witterung an - diese sind dann bis spätestens Ende März 2023 erledigt, sodass wir das Projekt dann komplett an die neuen Eigentümer übergeben können.





„Alles denkbare ist auch machbar“

(Albert Einstein)

Tegernsee

Rottach Egern

Der Tegernsee ist ein besonderer Ort, an dem man gerne leben möchte - mit guter Nachbarschaft und angenehmen Leuten. Die Kulisse und das Flair sprechen für sich. Der Tegernsee ist einer der saubersten Seen Europas und steht für Lebensqualität, Gesundheit und Lifestyle.

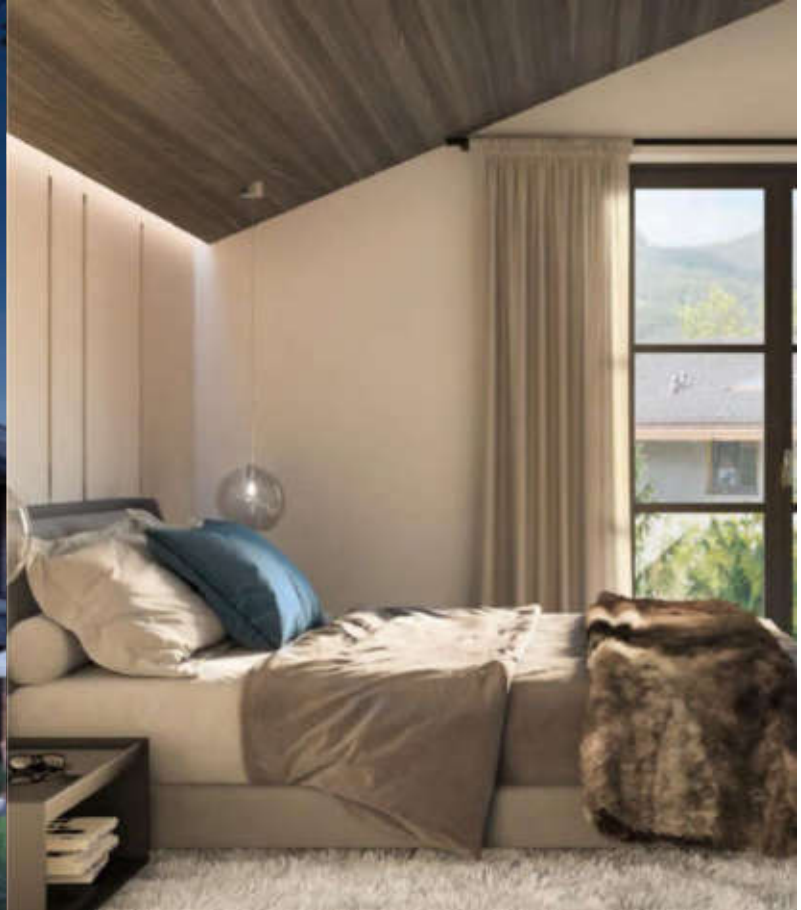
Das Projekt

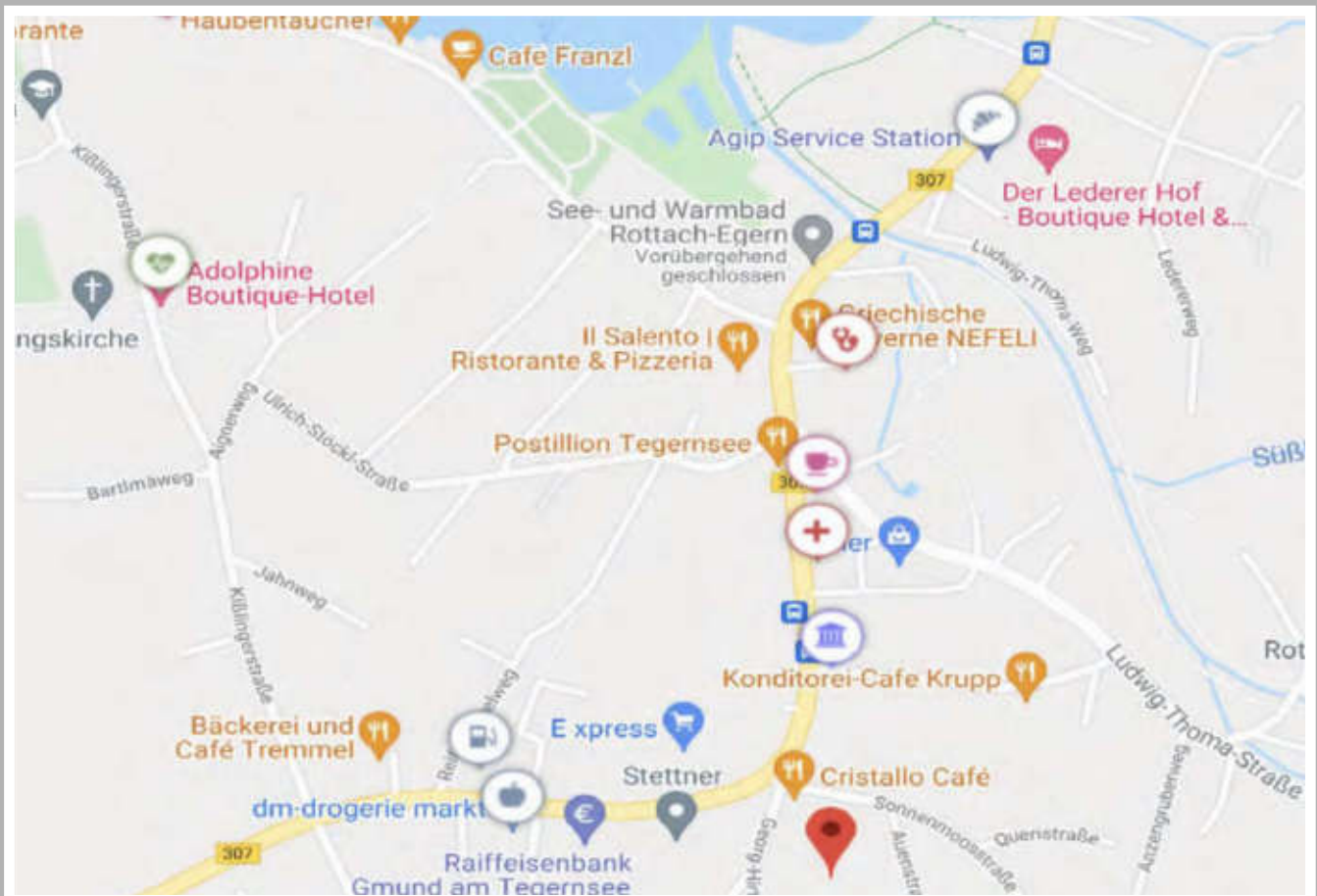
„Rottach Chalet“

(STRATEGIES Real Estate)

Das Mehrfamilien Chalet besticht durch eine hervorragende zentrale Lage und der Nähe zum See. Durch das zurückgesetzte Grundstück genießt man die Ruhe und den Bergblick zugleich.

Das Projekt verfügt über 2 Erdgeschoss Wohnungen mit Südterrassen sowie 2 DG Wohnungen mit großzügigen Balkonen und einem offenen Dachstuhl. Mit vielen liebevollen Details ganz im modernen Stil des Rottacher Chalet Charakters legen wir großen Wert auf Ästhetik und ein hochwertiges Materialkonzept. Im Untergeschoss befindet sich die großzügige Tiefgarage, sowie Kellerräume zu jeder Wohnung. Mit dem Aufzug oder über die Treppe gelangen Sie zu Ihrer Wohnung. Freuen Sie sich im Entree auf einen Natursteinboden sowie über das durchdachte Lichtkonzept. Im Einklang mit diesem Design runden die aufwendig vertäfelten Wände das Eingangskonzept ab und geben das besondere Flair. In jeder Wohnung gibt es zwei Bäder sowie einen offenen Wohn-/Essbereich. Mit viel Liebe zum Detail schaffen wir in jedem unserer Grundrisse ein durchdachtes Zuhause.





„DIE LAGE

Tegernsee

Rottach Egern

Im Herzen von Rottach Egern vorbei an der Haupteinkaufsstraße ziert sich in ein ruhiges Wohngebiet die Georg-Hirth Straße. Von unserer Hausnummer 7 erreichen Sie alles in Rottach Egern zu Fuß, ganz gleich ob Einkauf, Kaffee, Arzt, ein gutes Restaurant oder das Seeufer.

Ob im Winter Ski und Snowboarden, im Sommer Golf oder Bergsteigen oder einfach bei einem Kaffee den See genießen, diese und viele weiteren Möglichkeiten liegen Ihnen in nur wenigen Minuten zu Füßen. Rottach-Egern glänzt durch seine Vielfältigkeit mit wunderschönen Einkaufsmöglichkeiten wie traditionelle Boutiquen als auch moderner Mode und Inneneinrichtung und ganz zu schweigen von den tollen Restaurants, Cafés und Feinkostläden. Auch absolute Genießer gelangen in wenigen Minuten zur romantischen See -Sauna oder zahlreichen Wellness Hotels mit ihren Top Restaurants.

Ein einladendes Entreé für den besonderen Empfang



Freuen Sie sich auf einen Natursteinboden sowie über das durchdachte Lichtkonzept, im Einklang mit dem Design. Aufwendig vertäfelte Wände runden das Eingangskonzept ab und geben ihm das besondere Flair.



Etagen im Überblick



Erdgeschoß



Dachgeschoß

Wir komponieren Ihr Zuhause

STRATEGES
Real Estate



Das Projekt Rottach Chalet besticht durch eine absolute Top Lage, die Nähe zur Stadt und zum See. Durch das zurückgesetzte Grundstück genießt man die Ruhe und den Bergblick zugleich. Das Projekt verfügt über 2 Erdgeschoß-Wohnungen mit Südterrassen sowie 2 Dachgeschoß-Wohnungen mit großzügigen Balkonen.

Wohnung 1

EG



Räume:

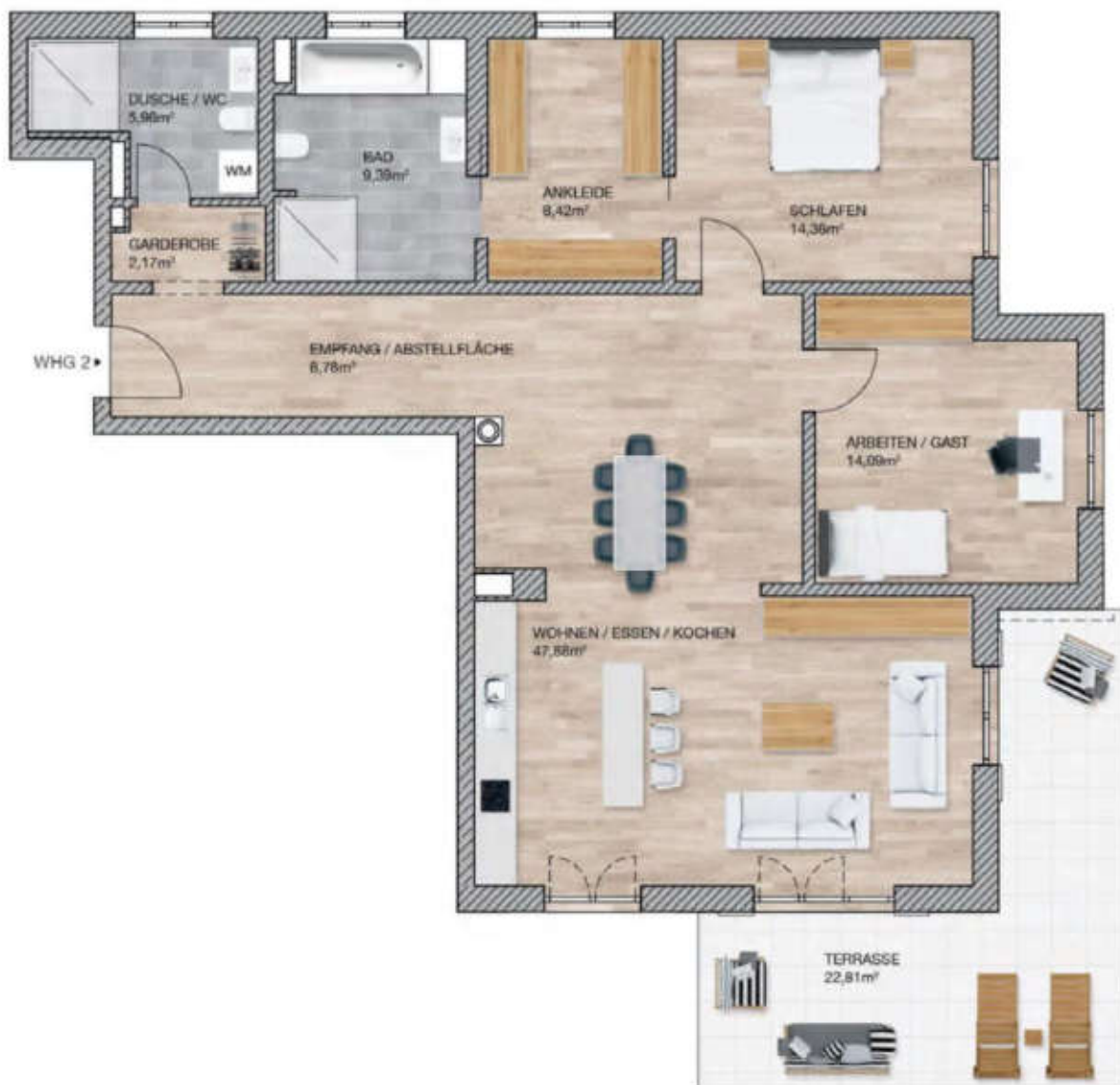
Wohnen / Essen / Kochen	32,56qm	Schlafen	15,19qm
Gaderobe	4,63qm		
Bad	8,18qm		
WC	2,35qm		
Terrasse	10,95qm		
Abstellraum	5,67qm		

Gesamt ca.: 79,53qm

Wohnfläche nach DIN 277

Wohnung 2

EG



Räume:

Wohnen / Essen / Kochen	47,88qm
Schlafen	14,36qm
Schlafen 2	14,09qm
Flur	8,78qm
Gaderobe	2,17qm
Bad 9,39qm Bad 2 5,96qm	
Balkon	22,81qm
Abstellraum	7,55qm

Gesamt ca.: 132,99qm

Wohnfläche nach DIN 277

Rottach Chalet



...live the Passion

Mit vielen liebevollen Details ganz im modernen Stil des Rottacher Chalet Charakters legen wir großen Wert auf Ästhetik und ein hochwertiges Materialkonzept.



Wohnung 3

DG



Räume:

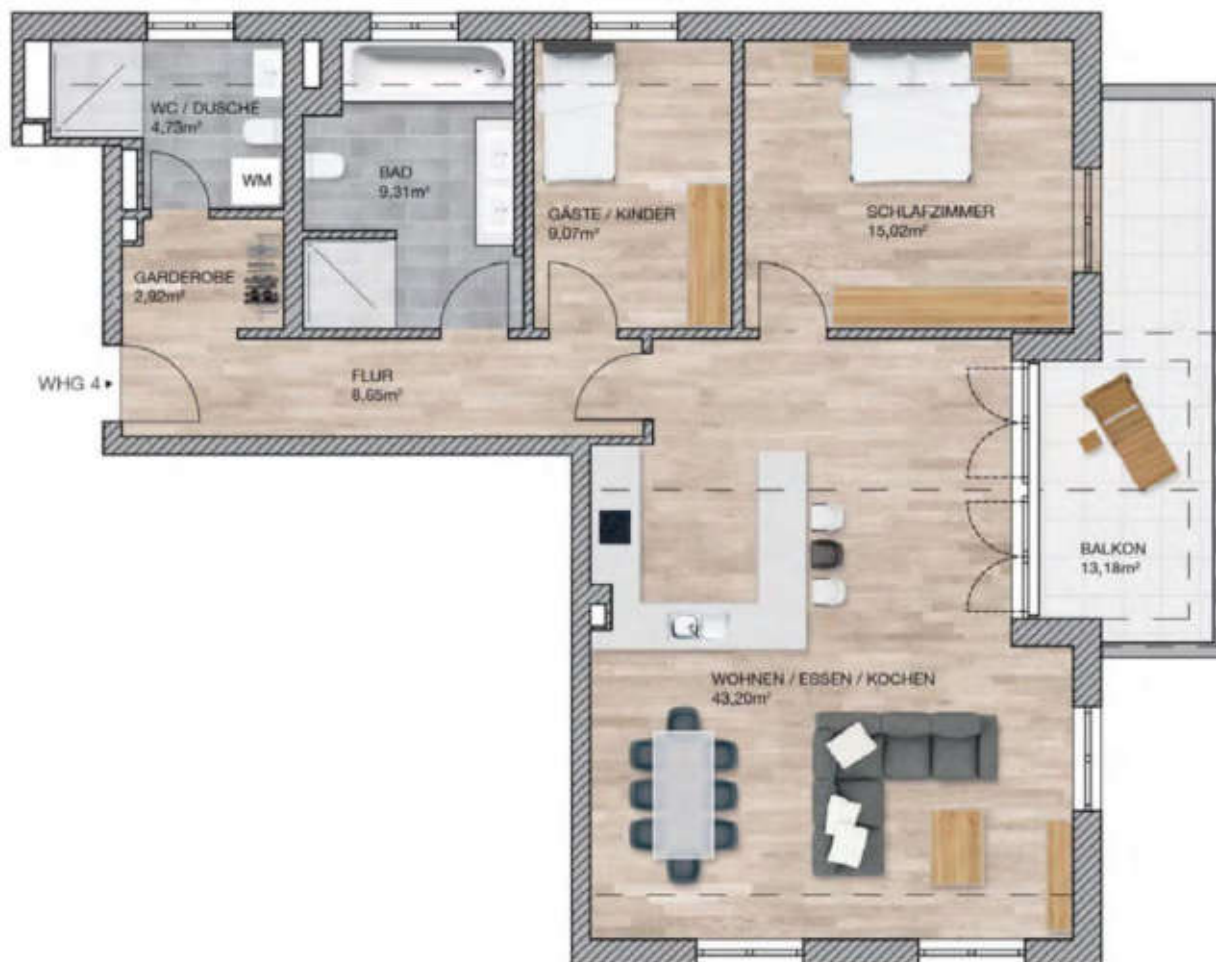
Wohnen / Essen / Kochen	32,14qm
Schlafen	13,36qm
Flur / Gaderobe	4,92qm
Bad	8,16qm
Balkon	15,17qm
Abstellraum	5,57qm

Gesamt ca.: 79,32qm

Wohnfläche nach DIN 277

Wohnung 4

DG



Räume:

Wohnen / Essen / Kochen	43,20qm
Schlafen	15,02qm
Schlafen 2	9,07qm
Flur	8,65qm
Garderobe	2,92qm
Bad	9,31qm
Bad 2	4,73qm
Balkon	13,18qm
Abstellraum	7,55qm

Gesamt ca.: 113,63qm

Grundriss Tiefgarage & Kellerräume





STRATEGIES

Real Estate

Vertrieb

STRATEGIES Real Estate
Thierschstraße 11
80538 München

Manuel Gies
+49(0)160 - 989 38 659
manuel@strategies-realestate.com
www.strategies-realestate.com

MG

Bayern

BAU

Bauträger

MG Bayern Bau GmbH
Rathochstraße 63b
81247 München

Auszug der Ausstattung _____

- Fenster mit dreifacher Isolierverglasung
- Hochwärmedämmendes Mauerwerk
- Balkone und Terrassen Beläge aus Feinstein
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Anschluss für Kaminofen
- sämtliche Böden aus hochwertigem Parkett oder wahlweise Feinsteinzeug
- Bad und WC mit großformatigem Feinsteinzeug
- Boden gleich Duschen
- Bad Heizkörper/Handtuchrockner
- Sanitärkeramik von Markenherstellern z.B. Duravit
- Sanitärarmaturen von Markenherstellern z.B. Steinberg
- Elektrische Rollläden smart Home gesteuert
- Innentüren mit verdeckt liegenden Bändern
- Busch und Jäger Smart Home System für Rollo-, Beleuchtungs- und Heizungsregelung
- Video-Türsprechanlage
- Multimedia-Anschlüsse
- Netzwerkverkabelung
- Design Spots
- Indirekte Beleuchtungen
- Steckdose und e-Bike Ladestation in der TG
- Abstellraum im Untergeschoss
- indirekte Wohnraumbelüftung
- KFW 55 gefördert

UVM.

Gerne gehen wir auf Ihre Wünsche und Bedürfnisse ein, sofern Sie für uns umsetzbar sind.

Unsere Partner



GIRA



Projektentwickler & Bauträger



Manuel Gies

Geschäftsführer der MG Bayern Bau

Wir haben es uns bei diesem Projekt zur Aufgabe gemacht, mit viel Liebe zum Detail, ein Chalet der Extraklasse zu zaubern. Achten Sie auf die Details und vor allem auf das Material im Einklang mit dem Lichtkonzept. Es war uns wichtig ein Objekt mit viel Stil, Eleganz und Moderne zu entwickeln und dieses am wundervollen Tegernsee zu realisieren. Zudem haben wir uns an der Umgebung orientiert um den alpenländischen Charakter nicht zu verlieren. Unsere erbrachte Leistung erfüllt mich mit Stolz und frei nach unserem Motto **„Alles Denkbare ist machbar“**.

Albert Einstein

leben am wunderschönen Tegernsee
im Herzen von Rottach-Egern

Rottach Chalet

Georg-Hirth Straße 7
83700 Rottach



Vertriebsinformationen nach § 5 FernFinG

1	Angaben über den Unternehmer (Emittent)	MG Bayern Bau GmbH <u>Anschrift:</u> Rathochstraße 63b, 81247 München <u>Hauptgeschäftstätigkeit:</u> An- und Verkauf von Grundstücken und Immobilien sowie Bauträgertätigkeit <u>Handelsregisternummer:</u> HRB 268141, <u>Handelsregister:</u> Amtsgericht München
2	Angaben über die Finanzdienstleistung	
2.1	Beschreibung der wesentlichen Merkmale	Es wird eine qualifiziert nachrangige Veranlagung eingegangen. Das ist eine Veranlagung, bei der das Kapital gegenüber Fremdkapital (wie zum Beispiel einem Bankkredit) im Insolvenzfall nachrangig behandelt wird. Weiter kann eine Forderung aus dieser Veranlagung keine Insolvenz auslösen. Es besteht keine Nachschusspflicht des Investors und es handelt sich um keine Unternehmensbeteiligung. Ein Investor veranlagt zwischen EUR 250,00 und EUR 5.000,00 (in Ausnahmefällen sind auch geringere bzw. höhere Beträge möglich). Die Laufzeit der Veranlagung beträgt 24 Monate und der Zinssatz beträgt 7,50% p.a., jährliche Zinszahlung. Die Veranlagung kann vom Emittenten einseitig einmalig bis zu 6 Monate verlängert werden.
2.2	Gesamtpreis	Es werden keine über den Veranlagungsbetrag hinausgehenden Provisionen, Gebühren, Abgaben oder über den Emittenten abgeführte Steuern fällig. Der Veranlagungsbetrag geht zu 100% an den Emittenten.
2.3	Risikohinweise	Verlässliche Prognosen über künftige Erträge sind nicht möglich. Insbesondere stellen etwaige erwirtschaftete Erträge in der Vergangenheit keinen Indikator für künftige Erträge dar. Insbesondere sind folgende Risiken zu beachten: • Immobilien spezifische Risiken: Der Gewinn des Emittenten erfolgt überwiegend aus den Verkaufs- oder Mieterlösen abzüglich der Kosten des Immobilienprojekts. Im Immobilienbereich können deshalb u.a. folgende branchenspezifische Risiken entstehen: Eine marktweite Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen kreditgebender Banken kann zu Absatzschwierigkeiten und einem verringerten Verkaufserlös führen. Fehleinschätzungen bei der Auswahl geeigneter Immobilien können den Verkauf der Objekte zu den geplanten Preisen erschweren. Eine Verschlechterung der Standortbedingungen, hinsichtlich z.B. der Verkehrsanbindung, Sozialstrukturen, Immissionen, kann sich nachteilig auf den Ertrag der Immobilie oder einen etwaigen Verkaufserlös auswirken. Negative wirtschaftliche Auswirkungen können sich auch daraus ergeben, dass kalkulierte zukünftige Mieterträge bzw. Verkaufserlöse nicht in geplanter Höhe entstehen. Diese Risiken erhöhen das Ausfallrisiko des Emittenten, welches Sie als Investor tragen. • Insolvenzrisiko: Ist das Risiko der Zahlungsunfähigkeit des Emittenten. Zahlungsunfähigkeit des Emittenten führt regelmäßig zu einem Totalverlust. Dieses Risiko steht in engem Zusammenhang mit dem Bonitätsrisiko. • Totalverlustrisiko: Ist das Risiko, dass ein Investment vollständig wertlos wird. Das Risiko des Totalverlustes bei Einzelinvestments ist höher als bei einem Portfolio mit mehreren Projekten. • Operatives Risiko: Ist das Risiko, das durch die normale Geschäftstätigkeit des Unternehmens entsteht, sowie besonders das Risiko der jeweiligen Branche, in der das Unternehmen seiner Hauptgeschäftstätigkeit nachgeht. • Malversationsrisiko: Ist das Risiko, dass es in Unternehmen zu strafbaren Handlungen von Mitarbeitern/Organen kommt. Dieses Risiko kann nie zur Gänze ausgeschlossen werden, das Unternehmen (un)mittelbar schädigen und auch zur Insolvenz führen. • Klumpenrisiko: Ist das Risiko, das entsteht, wenn man keine oder nur eine geringe Streuung des Portfolios vornimmt. Von einem Investment in nur wenige Titel ist daher abzuraten. • Erschwerte Übertragbarkeit von Veranlagungen: Bedeutet, dass eine Investition nur unter besonderen Bedingungen übertragbar ist und dass es in der Regel keinen Kurswert gibt.
2.4	Steuern	Die tatsächlichen steuerlichen Auswirkungen sind von den individuellen Verhältnissen des Investors abhängig. Als natürliche Person mit Wohnsitz in Österreich sind Zinszahlungen einkommensteuerpflichtig gemäß §27 Abs. 2 Z2 EStG. Veranlagungsfreibetrag gemäß §41 Abs. 1 EStG: Lohnsteuerpflichtige Personen haben gemäß §41 Abs. 1 Z1 eine Einkommensteuererklärung („EStE“) nur dann zu erstellen, wenn die nicht lohnsteuerpflichtigen Einkünfte EUR 730,00 übersteigen, oder eine andere Verpflichtung zur EStE vorliegt. Weiter können Einkünfte aus diesem Investment bis EUR 730,00 steuerfrei sein und wirkt der Veranlagungsfreibetrag bis EUR 1.460,00 steuermindernd. Erträge aus einem etwaigen Verkauf der Darlehensforderung sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig.
2.5	Zahlung und Erfüllung	Investoren geben mit dem Klick auf den „Jetzt zahlungspflichtig zeichnen“-Button ein Angebot ab. Die Annahme erfolgt durch die Übersendung des Zeichnungsscheins per E-Mail. Investoren haben den Darlehensbetrag auf das angegebene Konto zu überweisen oder dem Emittenten ein entsprechendes SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen. Der Emittent ist berechtigt, den Darlehensbetrag auch teilweise vorzeitig zurückzuzahlen. Er ist zu vollständigen Rückzahlung binnen 3 Monaten nach Übergabe der letzten Wohneinheit des Projekts an einen Käufer verpflichtet. Weiter Details sind dem Darlehensvertrag unter Punkt 9 zu entnehmen. Rückzahlungen sind samt aller bis zum Tag der Rückzahlung anfallenden Zinsen zu leisten.
2.6	Fernkommunikationsmittel	Für die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Investor keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt.
3	Angaben über den Fernabsatzvertrag	
3.1	Rücktrittsrecht für Verbraucher	Sofern Sie Verbraucher im Sinn des Konsumentenschutzgesetzes sind, besteht ein 14 tägiges Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an welcome@dagobertinvest.at, oder per Post an die dagobertinvest gmbh, Wohllebengasse 12-14, Top 6.01, 1040 Wien, zu richten. Der Emittent wird in diesem Fall den Veranlagungsbetrag unverzüglich zurückbezahlen. Der Rücktritt ist mit keinen gesonderten Kosten verbunden.
3.2	Vertragskündigung	Eine Vertragskündigung seitens des Investors ist nicht vorgesehen. Der Emittent hat in bestimmten Fällen, zB wenn der Funding-Mindestbetrag nicht erreicht wird, das Recht, vom Darlehensvertrag zurückzutreten. Der Darlehensbetrag wird in diesem Fall unverzüglich zurückbezahlt.
3.3	Ausübung des Rücktrittsrechts	Die Rücktrittserklärung ist an die dagobertinvest gmbh, Wohllebengasse 12-14, Top 6.01, 1040 Wien, zu richten. Weiter haben Sie die Möglichkeit Ihre Rücktrittserklärung per E-Mail an welcome@dagobertinvest.at zu übermitteln. Sie können hierfür beispielsweise das beigefügte Widerrufsformular verwenden.
3.4	Gerichtsstand, Rechtsordnung	Die Veranlagung unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des Emittenten.
3.5	Vertragssprache	Die Vertragsbedingungen und Informationen stehen in deutscher Sprache zur Verfügung. Die Kommunikation mit dem Investor während der Vertragslaufzeit wird in Deutsch geführt.
4	Angaben über Rechtsbehelfe	Der Internet Ombudsmann (Ungargasse 64-66/3/404, 1030 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.

Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück)

An

dagobertinvest gmbh
Wohllebengasse 12-14, Top 6.01
1040 Wien

oder per E-Mail an: welcome@dagobertinvest.at

Hiermit widerrufe ich die von mir abgeschlossene Veranlagung.

Name des Verbrauchers (mein Name):

Anschrift des Verbrauchers (meine Anschrift):

Projekt-Beschreibung oder sonstiger Hinweis zur Zuordnung zur Veranlagung:

Ort, Datum

Unterschrift

X
