

Anleihebedingungen der nachrangigen, tokenbasierten Schuldverschreibungen „ImmoWERT Invest Mainz-Bretzenheim“ der wiwi Immo GmbH & Co. Energiezins KG

Präambel

Der Anleger zeichnet bei der Emittentin nachrangige, tokenbasierte Schuldverschreibungen, die eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthalten.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe von einer bankgeschäftstypischen Kapitalanlage mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zu einer unternehmerischen Beteiligung mit einer eigenkapitalähnlichen Haftungsfunktion. Der Anleger übernimmt mit den nachrangigen, tokenbasierten Schuldverschreibungen ein Risiko, welches über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht. Für ihn bedeutet dies, dass das von ihm übernommene Risiko in gewisser Hinsicht sogar über das unternehmerische Risiko eines Gesellschafters hinausgehen kann. Die Zahlungsansprüche aus den nachrangigen, tokenbasierten Schuldverschreibungen können aufgrund der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre bereits vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens dauerhaft nicht durchsetzbar sein und der Ausschluss dieser Ansprüche kann dauerhaft und für unbegrenzte Zeit wirken.

1. Nennbetrag, Verbriefung, Token, Ausgabe, Register, Übertragung, Definitionen

- 1.1 Die wiwi Immo GmbH & Co. Energiezins KG (die „**Emittentin**“) gibt bis zu 16.200 Stück nachrangige, tokenbasierte Schuldverschreibungen im Nennbetrag von jeweils 50 Euro (die „**tokenbasierten Schuldverschreibungen**“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 810.000 Euro. Die Mindestzeichnung pro Anleger beträgt 10 Schuldverschreibungen (Euro 500).
- 1.2 Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden nicht verbrieft. Es werden weder eine Globalurkunde noch Einzelurkunden oder Zinsscheine über die tokenbasierten Schuldverschreibungen ausgegeben.
- 1.3 Die Emittentin generiert bis zum 15. Dezember 2022 eine der Anzahl der ausgegebenen tokenbasierten Schuldverschreibungen entsprechende Anzahl an Token mit der Bezeichnung „ImmoWERT Invest Mainz-Bretzenheim“ (im Folgenden werden die Token nur noch mit „**ImmoWERT Invest Mainz-Bretzenheim**“ bezeichnet). Die ImmoWERT Invest Mainz-Bretzenheim repräsentieren ab ihrer Ausgabe die in diesen Anleihebedingungen festgelegten Rechte der Anleger aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen und werden an die Anleger entsprechend der jeweiligen Anzahl der von ihnen gezeichneten tokenbasierten Schuldverschreibungen ausgegeben.
- 1.4 Die Ausgabe der tokenbasierten Schuldverschreibungen und der gleichen Anzahl an ImmoWERT Invest Mainz-Bretzenheim erfolgt gegen Zahlung von Euro. Erwerbsberechtigt sind ausschließlich Personen, die sich und ihre Wallet-Adresse zuvor im Online-Portal der wiwin GmbH mit den

persönlichen Daten einschließlich Kontoverbindung registriert haben und nach den Vorgaben des Geldwäschegesetzes identifiziert haben.

- 1.5 Die ImmoWERT Invest Mainz-Bretzenheim werden auf einer Blockchain generiert. Bei der Blockchain wird es sich um die Ethereum-, Stellar-Lumens-, Cardano- oder eine andere ähnliche, die Übertragung und Handelbarkeit der Token ermöglichende Blockchain handeln. Die verwendete Blockchain wird spätestens eine Woche vor der Generierung der Token gem. Ziff. 10 bekannt gemacht. Verfügt der Anleger nicht über ein Wallet, welches mit der verwendeten Blockchain kompatibel ist, wird ihm kostenfrei ein kompatibles Wallet von der Emittentin zur Verfügung gestellt. Dem Blockchain Netzwerk der ImmoWERT Invest Mainz-Bretzenheim ist auf der Blockchain ein Register zugeordnet, dem sämtliche Token-Übertragungen und eine Liste mit derjenigen Blockchain-Adresse, denen ImmoWERT Invest Mainz-Bretzenheim zugeordnet sind, entnommen werden können (das „**Register**“). Das genaue Register wird dem Anleger spätestens eine Woche vor der Generierung der Token gem. Ziff. 10 bekannt gemacht. Die Anleger werden in das Register nicht namentlich eingetragen, sondern mit ihrer jeweiligen öffentlichen Blockchain-Adresse (Public-Key der Wallet), die im Register eingesehen werden können. Wenn und soweit die genutzte Blockchain gekündigt wird oder die genutzte Blockchain ganz oder teilweise die für die Übertragung der Token notwendigen Leistungen einstellt oder nicht mehr unterstützt, ist die Emittentin berechtigt, ohne Zustimmung der Anleger die Token auf eine andere Blockchain zu übertragen und an die Anleger auszugeben. Verfügt der Anleger nicht über ein Wallet, welches mit der verwendeten Blockchain kompatibel ist, wird ihm kostenfrei ein kompatibles Wallet von der Emittentin zur Verfügung gestellt. Eine Änderung der Blockchain wird gem. Ziff. 10 bekannt gemacht.
- 1.6 Die Übertragung der tokenbasierten Schuldverschreibungen setzt die Einigung zwischen dem Anleger und dem Erwerber über die Abtretung der sich aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen ergebenden Rechte (§ 398 BGB) sowie die Eintragung der Blockchain-Adresse des Erwerbers in das Register voraus. Eine Eintragung in das Register erfolgt, wenn der Anleger die seiner Blockchain-Adresse zugeordneten ImmoWERT Invest Mainz-Bretzenheim, welche die zu übertragenen tokenbasierten Schuldverschreibungen repräsentieren, auf die Blockchain-Adresse des neuen Gläubigers überträgt. Eine Übertragung der tokenbasierten Schuldverschreibungen außerhalb der Blockchain und damit ohne Eintragung in das Register ist nicht zulässig. Insoweit ist eine Übertragung erst nach Generierung der Token gem. Ziff. 1.3 möglich. Die Übertragung ist auf Anleger beschränkt, die sich und ihre Wallet-Adresse zuvor im Online-Portal der wiwin GmbH, mit den persönlichen Daten einschließlich Kontoverbindung registriert haben und nach den Vorgaben des Geldwäschegesetzes identifiziert wurden. Die Übertragung von Bruchteilen eines Tokens ist unzulässig.
- 1.7 „**Bankarbeitstag**“ im Sinne dieser Bedingungen bezeichnet einen Tag, an dem Banken in Deutschland Zahlungen abwickeln und an dem die Banken in Frankfurt am Main, Deutschland, für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet sind.
- 1.8 „**Immobilie**“ im Sinne dieser Bedingungen bezeichnet ein Mehrfamilienhaus in Mainz-Bretzenheim, Karl-Zörgiebel Str. 13, eingetragen im Grundbuch von Bretzenheim-Mainz Blatt 3188 beim Amtsgericht Mainz, welches sich im Eigentum der wiwi Immo GmbH & Co. KG befindet.

1.9 „**Immobilien-gesellschaft**“ im Sinne dieser Bedingungen bezeichnet die wiwi Immo GmbH & Co. KG.

2. Status, Rangrücktritt und vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre

2.1 Die tokenbasierten Schuldverschreibungen begründen unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der Emittentin, die eine vorinsolvenzrechtliche Durchsetzungssperre enthalten und untereinander gleichrangig sind.

2.2 Der Anleger tritt in einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin sowie im Falle der Liquidation der Emittentin hiermit gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit seinen Ansprüchen auf Zahlung der variablen Zinsen sowie auf Rückzahlung der tokenbasierten Schuldverschreibung (zusammen „Zahlungsansprüche des Anlegers“) im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück.

2.3 Außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin sowie außerhalb einer Liquidation der Emittentin sind Zahlungen auf die Zahlungsansprüche des Anlegers solange und soweit ausgeschlossen, wie

a. die Zahlungen zu

i. einer Überschuldung der Emittentin im Sinne des § 19 InsO oder

ii. einer Zahlungsunfähigkeit der Emittentin im Sinne des § 17 InsO führen.

b. bei der Emittentin eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO oder eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO besteht

(„vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre“).

2.4 Der Anleger erklärt durch die vorstehenden Regelungen keinen Verzicht auf seine Ansprüche aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen.

3. Verzinsung, Fälligkeit, Verzug

3.1 Die tokenbasierten Schuldverschreibungen werden ab dem 01. Januar 2022 (einschließlich) bis zum 31. Dezember 2030 (einschließlich) variabel verzinst. Die Höhe der Zinsen ermittelt sich aus den als Kaltmiete (ohne Nebenkostenvorauszahlungen) erhaltenen Erträgen der Immobilie gemäß Ziff. 1.8 an die Immobilien-gesellschaft zzgl. etwaiger Reduzierungen einer Rücklage gem. Ziff. 3.1.6 sowie einer Liquiditätsreserve gem. Ziff. 3.1.7 abzüglich folgender Positionen:

3.1.1 pauschale Kosten für das Asset Management der Immobilie in Höhe von 2.000 Euro pro Jahr.

3.1.2 pauschale Kosten für die Verwaltung und Neuvermietung der Immobilie in Höhe von 3.600 Euro pro Jahr.

3.1.3 die Kosten der Immobilien-gesellschaft für notwendige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen der Immobilie, soweit diese nicht durch die Instandhaltungsrücklage im Sinne von Ziff. 3.1.6 gedeckt werden.

- 3.1.4 pauschale Kosten für Steuer- und Rechtsberatung der Immobiliengesellschaft und der Emittentin sowie ggf. Abschlussprüferkosten in Höhe von 3.650 Euro pro Jahr.
 - 3.1.5 die Kosten für Steuerzahlungen und öffentliche Gebühren durch die Immobiliengesellschaft, soweit diese im Zusammenhang mit der Immobilie anfallen.
 - 3.1.6 die Beträge für die Bildung bzw. Aufstockung einer Rücklage für die Instandsetzung, Instandhaltung und/oder laufende Modernisierung der Immobilie durch die Immobiliengesellschaft.
 - 3.1.7 die Beträge, die für die Bildung einer Liquiditätsreserve für unvorhergesehene Ereignisse gebildet wird.
 - 3.1.8 die Zahlung von Zinsen und Tilgung von Bankdarlehen zur Finanzierung der Immobilie. Ein etwaiger negativer Saldo wird auf den nächsten Zinslauf vorgetragen.
- 3.2 Der erste Zinslauf beginnt am 01. Januar 2022 und endet am 31. Dezember 2022. Alle weiteren Zinsläufe beginnen am 01. Januar eines Kalenderjahres und enden nach zwölf Monaten am 31. Dezember des Kalenderjahres. Der letzte Zinslauf beginnt am 01. Januar 2030 und endet am 31. Dezember 2030. Im letzten Zinslauf ist eine etwaige verbleibende Rücklage gem. Ziff. 3.1.6 sowie die Liquiditätsreserve gem. Ziff. 3.1.7 vollständig aufzulösen.
- 3.3 Jede tokenbasierte Schuldverschreibung wird jährlich nachträglich für den abgelaufenen Zinslauf variabel nach der folgenden Formel in Prozent des Nennbetrages verzinst:

$$\frac{\text{Saldo gem. Ziff. 3.1} * 100}{810.000 \text{ EUR (Gesamtnennbetrag)}}$$

Die Höhe der an einem Zinstermin zu zahlenden Zinsen wird von der Emittentin berechnet. Zinsen werden ab dem Datum der Gutschrift des Nennbetrages auf einem Konto der Emittentin nach der Methode act/act berechnet.

- 3.4 Die Zinsen gemäß Ziff. 3.1 werden nachträglich an jedem Zinstermin fällig. Zinstermin ist jeweils 30. Juni nach Ablauf eines Zinslaufs.
- 3.5 Soweit die Emittentin Zinsen trotz Fälligkeit an einem Zinstermin nicht zahlt, werden die fälligen Zinsen ab dem Zinstermin (einschließlich) bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Zinszahlung vorausgeht (einschließlich), in Höhe von 3% p.a. nach der Zinsberechnungsmethode act/act verzinst.

4. Laufzeit, Rückzahlung, Verzug, Rückerwerb

- 4.1 Die Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibungen beginnt am 01. Januar 2022 und endet vorbehaltlich einer außerordentlichen Beendigung gemäß Ziff. 8 und Ziff. 9 mit Ablauf des 31. Dezember 2030. Die tokenbasierten Schuldverschreibungen sind spätestens am 30. Juni 2031 nach dem Ende der Laufzeit (im Folgenden „**Rückzahlungstag**“ genannt) zur Rückzahlung fällig.

- 4.2 Jede Schuldverschreibung wird im Falle einer ordentlichen Beendigung der Laufzeit gemäß Ziff. 4.1 sowie im Falle einer vorzeitigen Kündigung durch die Emittentin gemäß Ziff. 8.2 in Höhe des Nennbetrags zzgl. des nach folgender Formel zu ermittelten Veräußerungsüberschusses zurückgezahlt:

$$\frac{(\text{Verkaufspreis} - \text{Nebenkosten und Steuern der Veräußerung} - \text{Restschuld} - \text{Gesamtnennbetrag der tokenbasierten Schuldverschreibungen im Sinne von Ziff. 1.1}) * 0,75}{16.200 \text{ (Anzahl der angebotenen tokenbasierte Schuldverschreibungen)}}$$

(„der **Rückzahlungsbetrag**“). Zu den Nebenkosten zählen auch etwaige Kosten, die aus einer Aufteilung der Immobilie nach dem Wohneigentumsgesetz sowie Kosten die für das Verkehrswertgutachten entstehen.

Der Rückzahlungsbetrag jeder Schuldverschreibung entspricht dem Nennbetrag, wenn das Ergebnis der Berechnung nach Satz 1 kleiner als Null ist. Die Höhe des Rückzahlungsbetrages wird von der Emittentin berechnet.

Nennbetrag hat die Bedeutung wie in Ziff. 1.1. definiert.

- 4.3 „**Verkaufspreis**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist der realisierte bzw. realisierbare Kaufpreis für die Veräußerung der Immobilie. Wenn und soweit die Veräußerung der Immobilie an ein Unternehmen erfolgt, dass zu mindestens 50% denselben Gesellschafterhintergrund wie die Emittentin besitzt, ist vor dem Verkauf der Immobilie der Verkehrswert durch einen unabhängigen Sachverständigen zu ermitteln. Der Verkaufspreis der Immobilie hat mindestens dem Verkehrswert zu entsprechen. Diese Regelung gilt entsprechend, wenn die Immobilie nach dem Wohneigentumsgesetz aufgeteilt wird und die Eigentumswohnungen veräußert werden. Wenn und soweit die Immobilie während der Laufzeit nicht verkauft wurde, entspricht der Verkaufspreis dem Verkehrswert der Immobilie, der durch einen unabhängigen Sachverständigen zu ermitteln ist.
- 4.4 „**Restschuld**“ im Sinne dieser Anleihebedingungen ist die Summe der am Rückzahlungstag bestehenden Haupt- und Zinsforderungen von Bankdarlehen zur Finanzierung der Immobilie zzgl. etwaiger Vorfälligkeitsentschädigungen.
- 4.5 Soweit die Emittentin die tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht oder nicht vollständig am Rückzahlungstag zurückzahlt, werden die tokenbasierten Schuldverschreibungen ab dem Rückzahlungstag (einschließlich) bis zu dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung vorausgeht (einschließlich), mit einem Zinssatz in Höhe von 3% p.a. nach der Zinsberechnungsmethode act/act verzinst.
- 4.6 Die Emittentin ist berechtigt, tokenbasierte Schuldverschreibungen und ImmoWERT Invest Mainz-Bretzenheim am Markt oder auf sonstige Weise teilweise oder vollständig zu erwerben und zu veräußern.

5. Zahlungen

Die Emittentin verpflichtet sich, Zahlungen auf die tokenbasierten Schuldverschreibungen bei Fälligkeit in Euro zu zahlen. Die Emittentin wird Zahlungen an die Person leisten, die am Bankarbeitstag vor dem jeweiligen Fälligkeitstag um 24:00 Uhr CET im Register als Anleger aufgeführt ist. Die vorgenannten

Zahlungen befreien die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlungen von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den tokenbasierten Schuldverschreibungen.

6. Steuern

- 6.1 Alle Zahlungen erfolgen unter Abzug und Einbehaltung von Steuern, Abgaben und sonstigen Gebühren, insbesondere wenn die Emittentin zum Abzug und/oder zur Einbehaltung gesetzlich verpflichtet ist. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, den Gläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.
- 6.2 Soweit die Emittentin nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet ist, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgaberechtliche Verpflichtungen der Anleger.

7. Zahlstelle

Zahlstelle ist die Emittentin in eigener Durchführung. Die Emittentin ist berechtigt, eine externe Zahlstelle mit der Abwicklung von Zahlungen zu beauftragen.

8. Kündigungsrechte

- 8.1 Ein ordentliches Kündigungsrecht besteht während der Laufzeit der tokenbasierten Schuldverschreibung für den Anleger nicht. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages bleibt hierdurch unberührt, wenn ein Kündigungsgrund nach Ziff. 9. vorliegt oder die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses einer Vertragspartei aus wichtigem Grund in der Person der anderen Vertragspartei nicht mehr zumutbar ist.
- 8.2 Die Emittentin ist berechtigt, die tokenbasierte Schuldverschreibung ohne Angabe von Gründen mit einer Frist von vier Wochen zum Ende eines Kalendermonats zu kündigen und zum Rückzahlungsbetrag im Sinne von Ziff. 4.2. zurückzuzahlen, wenn die Immobilie vor dem 31. Dezember 2030 veräußert wird. Die Rückzahlung ist am fünften Bankarbeitstag nach dem Ende der Laufzeit (in Folge der Kündigung) fällig.
- 8.3 Die Kündigung durch die Emittentin erfolgt durch Bekanntmachung nach Ziff. 10 dieser Bedingungen.

9. Kündigungsgründe für den Anleger

- 9.1 Jeder Anleger ist berechtigt, die tokenbasierten Schuldverschreibungen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und deren Rückzahlung vorbehaltlich der Ziff. 2.2. bis 2.3 zum Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung (ausschließlich) aufgelaufener Zinsen zu verlangen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn
 - 9.1.1 die Emittentin Kapital oder Zinsen nicht innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit zahlt; oder

- 9.1.2 wenn die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit allgemein bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder
 - 9.1.3 ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet und nicht innerhalb von 30 Tagen nach der Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt wird oder durch die Emittentin beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird; oder
 - 9.1.4 die Emittentin eine wesentliche Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung hinsichtlich der tokenbasierten Schuldverschreibungen nicht erfüllt oder beachtet (die „**Pflichtverletzung**“) und die Nichterfüllung oder Nichtbeachtung länger als 30 Tage andauert, nachdem die Emittentin hierüber von dem Anleger, welchen die Pflichtverletzung betrifft, eine Benachrichtigung erhalten hat, durch welche die Emittentin vom Anleger aufgefordert wird, die Verpflichtung, Bedingung oder Vereinbarung zu erfüllen oder zu beachten; oder
 - 9.1.5 die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit gesellschaftsrechtlichen Maßnahmen (z. B. einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft), sofern diese andere Gesellschaft ein verbundenes Unternehmen der Emittentin im Sinne von § 15 ff. AktG ist und alle Verpflichtungen übernimmt, die die Emittentin im Zusammenhang mit den tokenbasierten Schuldverschreibungen eingegangen ist.
- 9.2 Die Kündigung hat in Textform (z.B. E-Mail) und in der Weise zu erfolgen, dass der Anleger der Emittentin sämtliche ihm gehörende ImmoWERT Invest Mainz-Bretzenheim zurückgibt, indem er diese an die Wallet Adresse der Emittentin versendet.
- 9.3 Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

10. Bekanntmachungen der Emittentin

- 10.1 Die tokenbasierten Schuldverschreibungen betreffende Bekanntmachungen werden im Bundesanzeiger veröffentlicht. Eine Mitteilung gilt mit dem Tag ihrer Veröffentlichung (oder bei mehreren Mitteilungen mit dem Tage der ersten Veröffentlichung) als erfolgt.
- 10.2 Die Emittentin ist berechtigt, Bekanntmachungen auch durch eine Mitteilung in Textform direkt an die Anleger zu bewirken.

11. Änderungen der Anleihebedingungen durch die Emittentin

Die Emittentin ist berechtigt, bei Änderung der Fassung der Anleihebedingungen, wie z. B. Wortlaut und Reihenfolge, die Anleihebedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen.

12. Maßgebliches Recht, Gerichtsstand, maßgebliche Sprache

- 12.1** Form und Inhalt der tokenbasierten Schuldverschreibungen und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der Anleger und der Emittentin unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- 12.2** Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleger und Emittentin ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der Emittentin. Diese Gerichtsstandsvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines Gläubigers, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.
- 12.3** Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst. Nur dieser deutsche Text ist verbindlich und maßgeblich.

Dezember 2021

wiwi Immo GmbH & Co. Energiezins KG