

Informationsblatt für Anleger

	Risikowarnung	<p>a) Dieses öffentliche Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen wurde weder von der Finanzmarktaufsicht (FMA) noch einer anderen österreichischen Behörde geprüft oder genehmigt.</p> <p>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.</p> <p>c) Ihre Investition fällt nicht unter die gesetzlichen Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungssysteme.</p> <p>d) Es handelt sich um <u>kein</u> Sparprodukt. Sie sollten nicht mehr als 10 % Ihres Nettovermögens in solche Wertpapiere oder Veranlagungen investieren.</p> <p>e) Sie werden die Wertpapiere oder Veranlagungen möglicherweise nicht nach Wunsch weiterverkaufen können.</p>
Teil A	Informationen über den Emittenten und das geplante Projekt	<p>a) <u>Emittent</u>: Idealhausbau GmbH & Co. KG, HRA 111462; <u>Handelsregister Deutschland</u>: Amtsgericht München <u>Anschrift</u>: D-82194 Gröbenzell, Olchinger Straße 90, <u>Telefon</u>: +49 176 707 55 319 <u>Rechtsform</u>: Kommanditgesellschaft deutschen Rechts; <u>Hafteinlage beschränkt haftender Gesellschafter</u>: EUR 5.000,-, voll einbezahlt; <u>Gewerbeschein</u>: keine; <u>UID-Nr.</u>: keine <u>unbeschränkt haftender Gesellschafter</u>: KS Haus Verwaltungs GmbH, Amtsgericht München, HRB 252428; Stammeinlage EUR 25.000,-, voll einbezahlt, vertreten durch Karl Heinz Schuster, geb. 23.04.1959; <u>beschränkt haftender Gesellschafter</u>: Karl Heinz Schuster, geb. 23.04.1959; <u>Vertretung</u>: KS Haus Verwaltungs GmbH, w.o.;</p> <p>b) <u>Haupttätigkeit des Emittenten</u>: Immobilienentwicklung;</p> <p>c) <u>Beschreibung des geplanten Projekts</u>: Errichtung eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit anschließender Verwertung in Feldmoching in München, Deutschland;</p>
Teil B	Hauptmerkmale des Angebots-Verfahrens und Bedingungen für die Kapitalbeschaffung	<p>a) <u>Fundingschwelle</u>: EUR 150.000; <u>Zahl der vom Emittenten bereits nach dem Alternativfinanzierungsgesetz durchgeführten Angebote</u>: 0;</p> <p>b) <u>Zeichnungsfrist</u>: 30 Tage ab Start der Zeichnungsfrist auf www.dagobertinvest.at;</p> <p>c) Wird das Fundinglimit innerhalb der Zeichnungsfrist nicht erreicht, kann der Emittent die Zeichnungsfrist um maximal 30 Tage verlängern. Wird die Fundingschwelle während der (allenfalls verlängerten) Zeichnungsfrist nicht erreicht, wird der Emittent von sämtlichen Verträgen zurücktreten;</p> <p>d) <u>Fundinglimit</u>: EUR 350.000;</p> <p>e) Der Emittent stellt für das Projekt je nach Fundingerfolg Eigenmittel in Höhe von bis zu EUR 150.000 bereit;</p> <p>f) Die Gesellschaft wurde am 31.10.2019 in das deutsche Handelsregister eingetragen. Ein Jahresabschluss war bisher noch nicht zu erstellen, daher unterbleibt die Angabe über die Veränderung der Eigenkapitalquote;</p>
Teil C	Besondere Risikofaktoren	<ul style="list-style-type: none"> • Der Anleger kann Forderungen auf Rückzahlung der Darlehen zur Fälligkeit nur geltend machen, sofern diese Zahlungen keinen Insolvenzgrund auslösen; • 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 sowie Nachranggläubiger mit späterem Zuzählungstichtag; • Im Falle einer Insolvenz hat jeder Anleger die Kosten der Anmeldung seiner Forderung im Insolvenzverfahren in Deutschland selbst vorzunehmen und zu tragen; • Eine Nachschusspflicht oder Haftung für Forderungen anderer Gläubiger besteht für die Anleger nicht; • Die Emittentin wurde am 31.10.2019 im Handelsregister eingetragen, ein Jahresabschluss liegt noch nicht vor. • Über das Vermögen des Emittenten wurde innerhalb der letzten drei Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet.
Teil D	Informationen über das Angebot von Wertpapieren oder Veranlagungen	<p>a) Qualifizierte Nachrangdarlehen in einem Gesamtbetrag zwischen Fundingschwelle und Fundinglimit (vgl. Teil B, a) und d));</p> <p>b) <u>Laufzeit</u>: 18 Monate ab Zuzählung; <u>Verlängerungsoption</u>: um maximal 6 Monate durch Emittentin einseitig möglich;</p> <p>c) <u>Zinssatz</u>: 7,25 % p.a. fix, endfällig, jährlich kapitalisiert, Kalendertagmethode; <u>Zinssatz im Falle der Laufzeitverlängerung</u>: 1,25% p.a. zuzügl. zur vorstehenden Verzinsung für den Zeitraum der Verlängerung</p>
Teil E	Anlegerrechte	<p>a) Die Anleger erhalten keine Kontroll- oder Mitwirkungsrechte; Anleger haben Anspruch auf jährliche Auskunft über wesentliche Änderungen der in diesem Informationsblatt veröffentlichten Angaben und Veröffentlichung des Jahresabschlusses; Weiters erfolgen freiwillige quartalsweise Fortschrittsberichte zum Projekt;</p> <p>b) Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens durch den Anleger ist nur mit Zustimmung des Emittenten und der Plattformbetreiberin möglich; es entstehen dabei keinerlei Kosten für den übertragenden oder übernehmenden Anleger;</p> <p>c) Eine Kündigung ist nicht vorgesehen – das Darlehen ist befristet;</p>
Teil F	Gebühren, Informationen und Rechtsbehelfe	<p>a) Den Anlegern entstehen im Zusammenhang mit der Investition keine Gebühren oder Kosten;</p> <p>b) Dem Emittenten entstehen im Zusammenhang mit der Veranlagung einmalige Kosten in Höhe bis zu 6,50% und laufende Kosten in Höhe von 1,00% p.a., der Investition;</p> <p>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.</p> <p>d) Der Internet Ombudsmann (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streit-schlichtungsstelle anerkannt.</p>
	Prüfungsvermerk	Geprüft gemäß § 5 Abs. 4 AltFG am 08.11.2019 von Christian Bruckner, Head of Back Office, dagobertinvest gmbh
	Hinweis	<p>Gemäß § 4 Abs. 1 Z 2 bis 4 und Abs. 4 AltFG haben Emittenten neben diesem Informationsblatt noch folgende weitere Informationen zur Verfügung zu stellen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) den nach § 193 des Unternehmensgesetzbuches – UGB, BGBl. I Nr. 120/2005, erstellten aktuellen Jahresabschluss oder die nach § 193 UGB erstellte Eröffnungsbilanz oder einer vergleichbaren Rechtsordnung; 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

Handelsregister A des Amtsgerichts München	Abteilung A Wiedergabe des aktuellen Registerinhalts Abruf vom 05.11.2019 13:05	Nummer der Firma: HRA 111462
	Seite 1 von 1	

1. Anzahl der bisherigen Eintragungen:

1

2. a) Firma:

Idealhausbau GmbH & Co. KG

b) Sitz, Niederlassung, inländische Geschäftsanschrift, Zweigniederlassungen:

Gröbenzell, Landkreis Fürstentfeldbruck
Geschäftsanschrift: Olchinger Str. 90, 82194 Gröbenzell

c) Gegenstand des Unternehmens:

3. a) Allgemeine Vertretungsregelung:

Jeder persönlich haftende Gesellschafter vertritt einzeln.

b) Inhaber, persönlich haftende Gesellschafter, Geschäftsführer, Vorstand, Vertretungsberechtigte und besondere Vertretungsbefugnis:

Mit der Befugnis - auch für die jeweiligen Geschäftsführer -, im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen:
Persönlich haftender Gesellschafter: KS Haus Verwaltungs GmbH, Gröbenzell (Amtsgericht München HRB 252428)

4. Prokura:

5. a) Rechtsform, Beginn und Satzung:

Kommanditgesellschaft

b) Sonstige Rechtsverhältnisse:

c) Kommanditisten, Mitglieder:

Kommanditist(en):
Schuster, Karl Heinz, Altomünster, *23.04.1959, Einlage: 5.000,00 EUR

6. a) Tag der letzten Eintragung:

31.10.2019

STEUERBERATERSOZIENTÄT

Wilhelm Felser

Steuerberater u. Rechtsbeistand

Dipl. Kfm. Peter Eichenseer

Steuerberater

Münchner Str. 61 b

85221 Dachau

Telefon 0 81 31 /37196-0

Telefax 0 81 31 /37196-10

Eröffnungsbilanz

zum 09.10.2019

für

Firma

Idealhausbau GmbH & Co. KG

Olchinger Str. 90

82194 Gröbenzell

I. Auftrag

Herr Karl-Heinz Schuster, Geschäftsführer der Firma Idealhausbau GmbH & Co. KG, hat uns beauftragt, die Eröffnungsbilanz zum 09.10.2019 zu erstellen.

II. Eröffnungsbilanz zum 09.10.2019

Aktiva		Passiva	
Ausstehende Einlage		Kommandit-Kapital	5.000,00 €
Kommandit-Kapital	5.000,00 €		
	<u>5.000,00 €</u>		<u>5.000,00 €</u>

III. Schlussbemerkung

Vorstehenden Bericht erstatte ich nach den mir vorliegenden Unterlagen sowie den durch Herrn Schuster erteilten Auskünften. Ich habe die Unterlagen und die Wertansätze auftragsgemäß in eingeschränktem Umfang geprüft.

Dachau, 07.11.2019



Geschäftsplan



Idealhausbau GmbH & Co. KG

Die Historie

Karl Heinz Schuster, Geschäftsführer der Idealhausbau GmbH & Co. KG, hat sich im Rahmen der KSH Bau GmbH, an der er auch zu 50% beteiligt ist, einen Namen in der Münchner Immobilienbranche gemacht. Mit dem Bau von Mehrfamilien- und Reihenhäusern, war er nachhaltig daran beteiligt, modernen Wohnraum im Großraum der Metropolstadt München zu schaffen. Aber auch mit projektierten Grundstücksverkäufen war Karl Heinz Schuster erfolgreich am Markt.

Mit der Idealhausbau GmbH & Co. KG, die 2019 gegründet wurde, realisiert er ein Sanierungs- und Entwicklungsprojekt, direkt in der bayrischen Landeshauptstadt.

Der Emittent

Firma:	Idealhausbau GmbH & Co. KG
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft
Handelsregisterauszug:	HRA 111462
Amtsgericht:	München
Sitz der Gesellschaft:	82194 Gröbenzell
Geschäftsadresse:	Olchinger Straße 90
Stammkapital:	EUR 5.000 – voll einbezahlt
Gründungsdatum:	31.10.2019
Ersteintragung:	31.10.2019
Geschäftsführer:	Karl Heinz Schuster, geb. 23.04.1959
Gesellschafter:	Karl Heinz Schuster, geb. 23.04.1959
Unternehmensgegenstand:	der Erwerb, die Entwicklung, die Bewirtschaftung und die Verwertung von Immobilien

Das Geschäftsmodell

Die Idealhausbau GmbH & Co. KG hat den Erwerb, die Entwicklung, die Bewirtschaftung und die Verwertung von Immobilien zum Zweck.

Sie übernimmt hierbei die Akquise der Grundstücke, die nach marktkonformen Kriterien sorgfältig geprüft werden, den Ankauf und die Entwicklung der Liegenschaft nach sämtlichen Zielgruppenbedürfnissen für den Standort.

Das Marketing und der Vertrieb werden an einen professionellen Partner übergeben.

Die Idealhausbau GmbH & Co. KG zeichnet verantwortlich für die Bauabwicklung bis zur Schlüsselübergabe, die Koordination etwaiger Mängelbehebung und die Kontrolle der Firmenangebote.

In Feldmoching, dem 24. Stadtteils im Norden Münchens, wird ein Bestandsobjekt umgebaut, generalsaniert und um eine Doppelhaushälfte erweitert.

Das angekaufte Grundstück wird geteilt und zusätzlich ein Einfamilienhaus errichtet.

So entstehen drei zeitgemäße Wohneinheiten in einer verkehrsberuhigten Wohngegend mit hohem Grünanteil.

KFZ-Abstellplätze werden in Form einer Duplex-Garage geschaffen.



Die Idealhausbau GmbH & Co. KG wird das Grundstück noch im November 2019 erwerben.

Ein positiver Vorbescheid der Behörden geht der Baugenehmigung voraus, die abschließend in Kürze beantragt wird.

Der Baubeginn ist im 2. Quartal 2020 geplant.

Der Vertriebsstart beginnt im Jänner 2020 durch einen langjährigen Partner.

Informationen nach FernFinG		
1	Angaben über den Unternehmer	<p>Idealhausbau GmbH & Co. KG Olchinger Straße 90 DE-82194 Gröbenzell</p> <p><u>Kommanditist:</u> Karl Heinz Schuster, geb. 23.04.1959 <u>Firmensitz:</u> Gröbenzell; <u>Handelsregister:</u> Nummer: HRA 111462; Amtsgericht München</p>
2	Angaben über die Finanzdienstleistung	
2.1	Beschreibung	<p>Qualifizierter Nachrangdarlehensvertrag, dabei handelt es sich um einen Darlehensvertrag, bei dem das Kapital gegenüber Fremdkapital wie zum Beispiel einem Bankkredit im Insolvenzfall nachrangig behandelt wird. Darüber hinaus kann dieses Darlehen keine Insolvenz auslösen. Es besteht keine Nachschusspflicht seitens des Investors und es handelt sich nicht um eine Unternehmensbeteiligung.</p> <p>Jeder Anleger veranlagt einen Darlehensbetrag zwischen EUR 250,00 und EUR 5.000,00 (unter bestimmten Voraussetzungen sind auch höhere Beträge möglich).</p> <p>Die Laufzeit des Darlehens beträgt 18 Monate und der Zinssatz beträgt 7,25% p.a.. Weitere Details sind dem Darlehensvertrag unter Punkt 7. zu entnehmen.</p> <p>Es werden seitens des Investors keine über den Darlehensbetrag hinausgehenden Provisionen, Gebühren, Abgaben oder Steuern fällig, der Darlehensbetrag geht somit zu 100% an den Emittenten.</p>
2.2	Weitere Risikohinweise	Es können keine verlässlichen Prognosen über künftige Erträge gemacht werden. Insbesondere stellen etwaige erwirtschaftete Erträge in der Vergangenheit keinen Indikator für künftige Erträge dar. Es können insbesondere auch folgende Risiken auftreten:
	Insolvenzrisiko	Darunter versteht man die Gefahr der Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers (Emittenten). Zahlungsunfähigkeit des Emittenten führt regelmäßig zu einem Totalverlust. Dieses Risiko steht in engem Zusammenhang mit dem Bonitätsrisiko.
	Totalverlustrisiko	Darunter versteht man 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	Darunter versteht man das Risiko, das durch die normale Geschäftstätigkeit des Unternehmens entsteht. Und auch besonders das Risiko der jeweiligen Branche.
	Malversationsrisiko	Darunter ist das Risiko zu verstehen, dass es im Unternehmen des Emittenten zu strafbaren Handlungen von Mitarbeitern/Organen kommt. Diese können nie zur Gänze ausgeschlossen werden. Malversationen können das Unternehmen mittelbar oder unmittelbar schädigen und auch zur Insolvenz führen.
	Klumpenrisiko	Darunter versteht man jenes 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	Darunter ist zu verstehen, dass Ihre Investitionen nur unter besonderen Bedingungen übertragbar sind, es keinen geregelten Markt und dadurch in der Regel keinen Kurswert gibt.
2.3	Steuern	<p>Die tatsächlichen steuerlichen Auswirkungen sind von den individuellen Verhältnissen des Investors abhängig.</p> <p>Als natürliche Person mit Wohnsitz in Österreich sind Zinszahlungen einkommensteuerpflichtig gemäß §27 Abs. 2 Z22 EStG.</p> <p>Veranlagungsfreibetrag gem. §41 Abs. 1 EStG: Lohnsteuerpflichtige Personen müssen gemäß §41 Abs. 1 Z1 eine Einkommensteuererklärung nur dann erstellen, wenn die nicht lohnsteuerpflichtigen Einkünfte EUR 730,- übersteigen, oder eine sonstige Bedingung vorliegt. Somit sind Einkünfte bis EUR 730,- steuerfrei. Bis zu dem Betrag von EUR 1.460,- gibt es eine Übergangsbestimmung. Erträge aus einem etwaigen Verkauf sind ebenfalls einkommensteuerpflichtig. Diese Informationen gelten bis zur Mitteilung einer Änderung.</p>
2.4	Zahlung und Erfüllung	Der Investor gibt mit dem Klick auf den „Jetzt zahlungspflichtig zeichnen“ Button sein Angebot ab. Dieses wird durch die Übersendung des Zeichnungsscheins per E-Mail angenommen. Der Investor hat den Darlehensbetrag auf das angegebene österreichische Konto zu überweisen oder dem Emittenten ein entsprechendes SEPA-Lastschriftmandat zu erteilen und der Investor hat darauf zu achten, dass sein Lichtbildausweis überprüft werden kann. Der Emittent behält sich das Recht vor, den Darlehensvertrag vor der Zuzählung ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Funding-Schwelle nicht erreicht wird. In diesem Fall wird das Geld umgehend an den Investor zurücküberwiesen.
2.5	Fernkommunikationsmittel	Für die Verwendung von Fernkommunikationsmitteln werden dem Investor keine gesonderten Kosten in Rechnung gestellt.
3	Angaben über den Fernabsatzvertrag	
3.1	Rücktrittsrecht	Es besteht ein 14 tages Rücktrittsrecht ab Vertragsabschluss. Die Rücktrittserklärung ist an Idealhausbau GmbH & Co. KG, Olchinger Straße 90, DE-82194 Gröbenzell, zu richten. Die Gesellschaft hat, sofern der Investor bereits die Einzahlung des Darlehensbetrages getätigt hat, diesen innerhalb von 10 Werktagen ab Zugang der Rücktrittserklärung an den Investor zurück zu überweisen.
3.2	Vertragskündigung	Eine Vertragskündigung seitens des Investors ist nicht vorgesehen. Der Emittent behält sich das Recht vor, den Darlehensvertrag vor der Zuzählung ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Funding-Schwelle nicht erreicht wird.
3.3	Erklärungen und Mitteilungen	Erklärungen und Mitteilungen im Verhältnis zwischen Emittent und Anleger haben schriftlich (per eingeschriebenem Brief oder E-Mail) zu erfolgen. Wenn technisch möglich, kann der Anleger Erklärungen und Mitteilungen an den Emittenten auch über die Internetplattform abgeben.
3.4	Gerichtsstand und Rechtsordnung	Der Darlehensvertrag unterliegt österreichischem Recht. Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz des Emittenten.
3.5	Vertragsprache	Die Vertragsbedingungen und Informationen stehen in deutscher Sprache zur Verfügung. Die Kommunikation mit dem Investor während der Darlehenslaufzeit wird in Deutsch geführt.
4	Angaben über Rechtshilfe	Der Internet Ombudsmann (Margaretenstraße 70/2/10, 1050 Wien, www.ombudsmann.at) wird als außergerichtliche Streitschlichtungsstelle anerkannt.