

## **Musterdarlehensvertrag über ein Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt und vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre**

### **Präambel**

Die S&P OD Objekt 1 GmbH & Co. KG, Sebastianstr 31 in 91058 Erlangen, eingetragen im Handelsregister des AG Fürth unter HRA 9526, vertreten durch die Komplementärin S&P OD Verwaltungs GmbH, Sebastianstr. 31 in 91058 Erlangen, eingetragen im Handelsregister des AG Fürth HRB 12576, diese wiederum vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Sven Sontowski, („**Darlehensnehmer**“) ist Träger des Bauprojekts „SeeTor Office Nürnberg“, Dr.-Gustav-Heinemann-Str. 57,59,59a/Ostendstr. 109,11,112,113a,115 in 90482 Nürnberg („**Projekt**“) und benötigt hierfür Kapital.

Zur Finanzierung dieses Projekts nimmt der Darlehensnehmer ein festverzinstes Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („**Darlehen**“) von verschiedenen Investoren („**Investor(en)**“, gemeinsam mit dem Darlehensnehmer die „**Parteien**“, einzeln die „**Partei**“) auf. Zwischen dem einzelnen Investor und dem Darlehensnehmer kommt demnach ein Darlehensvertrag über ein Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt („**Darlehensvertrag**“) zustande.

Die Darlehen werden über die Plattform der Zinsbaustein GmbH, Oranienplatz 2, 10999 Berlin („**Anbieter**“) mittels sog. Crowdfunding (Schwarmfinanzierung) vergeben. Crowdfunding bedeutet, dass unterschiedliche Investoren unterschiedlich hohe, aber identisch ausgestaltete Investitionen in Form von Darlehen in das entsprechende Projekt während eines bestimmten Zeitraumes („**Investitionsphase**“) tätigen können.

Zur weiteren Finanzierung des Projekts nimmt der Darlehensnehmer u.a. über ein Intra-Gruppen-Darlehen einer Schwestergesellschaft des Darlehensnehmers, der S&P OD Seetor Office Finance GmbH & Co. KG, („**Schwestergesellschaft**“) weitere Finanzierungen auf („**Intra-Gruppendarlehen**“). Zur Refinanzierung dieser Intragruppen-Darlehen nimmt die Schwestergesellschaft ebenfalls Nachrangdarlehen auf, die gegenüber dem Darlehen abweichende Konditionen beinhalten, aber ebenfalls über den Anbieter vermittelt werden (gemeinsam mit dem Darlehen die „**Zinsbaustein-Darlehen**“).

Die gesamte Zahlungsabwicklung des Darlehens erfolgt über die secupay AG, Goethestr. 6, 01896 Pulsnitz („**Zahlungsabwickler**“ und gleichzeitig „**Treuhänder**“). Der Treuhänder hält die getätigten Investitionen für den Darlehensnehmer bis zum Ende der jeweiligen Investitionsphase, wie in Ziff.1 beschrieben, zuzüglich der zweiwöchigen gesetzlichen Widerrufsfrist auf einem oder mehreren Konten bei einem oder mehreren deutschen

Kreditinstituten. Nach Ende der jeweiligen Investitionsphase (gemäß Ziff. 1 des Darlehensvertrags) und dem Ablauf der zweiwöchigen gesetzlichen Widerrufsfrist sowie der Erklärung des Anbieters gegenüber dem Treuhänder, dass die Auszahlungsvoraussetzungen (Ziff. 7.5 des Darlehensvertrags) erfüllt sind, leitet dieser die Darlehensvaluta an den Darlehensnehmer weiter. Bei der Rückabwicklung weist der Darlehensnehmer das gesamte ihm überlassene Kapital samt Zinsen in einer Summe an das Treuhandkonto an. Dort wird das Geld vom Treuhänder für die einzelnen Investoren bis zu den entsprechenden Auszahlungen an die Investoren gehalten. Sollte sich die bis zur vollständigen Erfüllung der gesicherten Nachrangdarlehensforderung beim Zahlungsabwickler angegebene Kontoverbindung des Investors ändern, ist dieser verpflichtet dem Treuhänder über den Anbieter die abweichende neue Kontoverbindung unter Angabe der persönlichen Transaktionsnummer unverzüglich mitzuteilen. Auszahlungsverzögerungen, die auf einer dem Zahlungsabwickler fehlerhaft oder nicht unverzüglich mitgeteilten Bankverbindung beruhen, hat der Investor zu vertreten.

**Risikohinweis:** Bei qualifiziert nachrangig ausgestalteten Darlehen trägt der Darlehensgeber (d.h. der Investor) 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 Rückzahlung) 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 ergänzenden Risikohinweise.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

## 1. Investitionsphase

Die Investoren können in das auf der Plattform des Anbieters vorgestellte Projekt frühestens einen Werktag nach der BaFin-Freigabe und Veröffentlichung des Vermögensanlagen-informationsblattes (VIB) dieser Vermögensanlage auf der Internetseite des Anbieters („**Fundingbeginn**“) bis maximal zum 31.05.2021 investieren. Das Angebot endet entweder mit Ablauf des 31.05.2021 oder frühzeitig, wenn der Zielbetrag i.H.v. EUR 4.000.000 („**Zielbetrag**“) erreicht wurde („**Fundingende**“; der Zeitraum vom Fundingbeginn bis zum Fundingende die „**Investitionsphase**“).

Der maximale Darlehensbetrag darf maximal 102,50% des Zielbetrags betragen („**maximaler Darlehensbetrag**“; der tatsächlich erzielte Darlehensbetrag der „**tatsächliche Darlehensbetrag**“).

Die Investitionsphase teilt sich in bis zu zwei Phasen auf, zu deren Ende es zu einer Auszahlung der jeweils eingesammelten Darlehensbeträge kommt:

a) Die erste Investitionsphase („**Investitionsphase I**“) beginnt mit dem Fundingbeginn und endet mit Ablauf des 14. Tages nach dem Fundingbeginn, sofern bis dahin gemäß Ziff. 2.1 Darlehensverträge über einen Mindestdarlehensbetrag i.H.v. EUR 2.500.000 („**Mindestsumme**“) geschlossen wurden; entscheidend ist dabei der Vertragsschluss, so dass ein späterer Widerruf oder eine spätere Vertragsauflösung auf das Erreichen der Mindestsumme keinen Einfluss haben.

Falls die Mindestsumme zu diesem Zeitpunkt noch nicht erreicht wurde, verlängert sich die Investitionsphase I um jeweils 24 Stunden. Dieser Mechanismus wiederholt sich so oft, bis entweder die Mindestsumme erreicht wurde oder das Fundingende eingetreten ist.

b) Mit dem Ende der Investitionsphase I beginnt die zweite Investitionsphase („**Investitionsphase II**“), sofern der maximale Darlehensbetrag innerhalb der Investitionsphase I noch nicht erreicht wurde. Die Investitionsphase II endet mit dem Fundingende.

Soweit bereits in der Investitionsphase I der maximale Darlehensbetrag erreicht wird, entfällt die Investitionsphase II; sofern die Mindestsumme bis zum Fundingende nicht oder erst mit dem Fundingende erreicht ist, findet die Investitionsphase II ebenfalls nicht statt.

Die Investoren werden nach dem Ende der jeweiligen Investitionsphase in Textform (E-Mail bzw. Veröffentlichung auf zinsbaustein.de) durch den Anbieter über den bis dahin erreichten Darlehensbetrag informiert.

## **2. Zustandekommen des Darlehensvertrags, Zahlungsfrist, Zahlungsabwicklung**

**2.1** Mit Tätigen der Investition über die Plattform des Anbieters mittels Drückens des Buttons „Jetzt zahlungspflichtig investieren“ kommt zwischen den Parteien ein Darlehensvertrag über den vom Investor gewählten Betrag zustande.

**2.2** Der Investitionsbetrag muss innerhalb von 5 Werktagen ab Vertragsschluss auf dem angegebenen Treuhandkonto gutgeschrieben sein („**Zahlungsfrist**“).

**2.3** Mit Gutschrift und Belassen des Investitionsbetrages auf dem Treuhandkonto des Zahlungsabwicklers hat der Investor seine gesamte Verbindlichkeit gegenüber dem Darlehensnehmer erfüllt.

**2.4** Der Investor geht mit Zahlung des Investitionsbetrages in Vorleistung. Guthaben auf dem Treuhandkonto werden nicht verzinst. Die Zahlung einer Bereitstellungsgebühr erfolgt gemäß Ziff. 3.2.

**2.5** Nach Ende der jeweiligen Investitionsphase, dem Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist der Investoren der jeweiligen Investitionsphase und dem Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen gem. Ziff. 7.5 leitet der Treuhänder den gesamten in der jeweiligen Investitionsphase investierten Darlehensbetrag, für dessen Vertragsschluss kein wirksamer Widerruf erfolgte, (jeweils eine „**Tranche**“) an den Darlehensnehmer weiter.

Soweit bereits in der Investitionsphase I der maximale Darlehensbetrag erreicht wird oder die Mindestsumme bis zum Fundingende nicht oder erst mit dem Fundingende erreicht ist, entfällt die Investitionsphase II und damit auch die Auszahlung einer zweiten Tranche an den Darlehensnehmer.

**2.6** Der Investor nimmt zur Kenntnis, dass die Zahlungsabwicklung an und vom Darlehensnehmer über den Zahlungsabwickler als Treuhänder erfolgt. Der Anbieter ist an der Zahlungsabwicklung nur soweit beteiligt, als dieser den Parteien auf der Plattform die entsprechenden Informationen bereitstellt und Willenserklärungen zwischen den Parteien übermittelt. Der Anbieter ist niemals im Besitz von Investorengeldern und kann demnach vom Investor dahingehend auch nicht in Anspruch genommen werden.

### 3. Laufzeit, Verzinsung, Darlehenszweck

*Hinweis: Sämtliche Zahlungen des Darlehensnehmers nach diesem Vertrag werden nicht fällig, falls, soweit und solange die Regelung in Ziff. 4 (qualifizierter Rangrücktritt einschließlich vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre) eingreift.*

**3.1** Die Laufzeit beginnt für die Investoren jeweils abhängig von einer Investition in der Investitionsphase I oder II mit der Auszahlung der jeweiligen Tranche durch den Treuhänder an den Darlehensnehmer und endet für alle Investoren gemeinsam am 30.04.2024 (rd. 36 Monate Laufzeit).

**3.2** Vom Beginn der Darlehenslaufzeit bis zur tatsächlichen Rückzahlung an den Investor wird das Darlehen mit 5,25 % pro Jahr verzinst. Beginnend mit dem Tag der Gutschrift auf dem Treuhandkonto bis zum Beginn der Darlehenslaufzeit – bzw. im Fall einer Auflösung des Darlehensvertrages aufgrund Ziff. 8.1 Nr. 4 (Nichterfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen) bis zur tatsächlichen Rückzahlung des Investitionsbetrages – zahlt der Darlehensnehmer zudem eine Bereitstellungsgebühr in Höhe von 1,0 % p.a. an den Investor („**Bereitstellungsgebühr**“). Sofern der Darlehensnehmer das Darlehen nicht fristgerecht und vollständig bis spätestens zum 30.04.2024 inklusive Zinsen und Gebühren zurückzahlt erhöht sich die Verzinsung ab dem 01.05.2024 auf 10,00 % p.a. Die Berechnung der Zinsen und der Bereitstellungsgebühr erfolgt gemäß der taggenauen Zinsmethode act/act, d.h. einzelne Monate werden folglich entsprechend ihrer tatsächlichen Anzahl von Tagen mit 30 oder 31 Zinstagen bzw. der Februar mit 28 oder 29 Zinstagen gerechnet; für ein ganzes Jahr ergeben sich demnach 365 bzw. in einem Schaltjahr 366 Zinstage. Zinseszinsen werden nicht gewährt.

**3.3** Das Darlehen darf ausschließlich zu dem Zweck verwendet werden, der auf der Plattform des Anbieters dargestellt wurde und im Rahmen des Vermittlungsvertrages zwischen Anbieter und Darlehensnehmer vereinbart wurde. Der Darlehensnehmer wird hierüber gemäß Ziff. 5 Bericht erstatten.

### 4. 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 Investor und der Darlehensnehmer hiermit gemäß § 39 Abs. 2 Insolvenzordnung hinsichtlich sämtlicher gegenwärtiger und zukünftiger Ansprüche des Investors 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 dieses Darlehens sind untereinander gleichrangig.

Die Nachrangforderungen des Investors 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 Investor 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.

## 5. Reporting während der Laufzeit

5.1 Dem Investor werden mindestens quartalsweise vom Darlehensnehmer ausschließlich über die Plattform „zinsbaustein.de“ Informationen zum Fortschritt des Projektes mitgeteilt. Erstmalig wird der Projektfortschritt im Juli 2021 veröffentlicht.

5.2 Zusätzlich zu den zur Verfügung gestellten Informationen kann der Investor über besondere Ereignisse informiert werden, welche aus Sicht des Darlehensnehmers Einfluss auf die geplante Projektlaufzeit oder die zu erwartenden Erlöse des Projekts haben könnten. Die Einschätzung zur Relevanz von Ereignissen in diesem Sinne obliegt hierbei dem Darlehensnehmer; es besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Veröffentlichung von Informationen über die in Ziff. 5.1 genannten Fortschrittsberichte hinaus.

5.3 Der Darlehensnehmer gehört als Emittent von Vermögensanlagen zum Kreis der offenlegungspflichtigen Unternehmen. Abweichend von § 325 Abs. 1 Satz 2 HGB ist der Jahresabschluss gemäß § 26 Abs. 1 VermAnlG nach Ablauf des sechsten Monats des dem Abschlussstichtag nachfolgenden Geschäftsjahres offenzulegen. Dies gilt gemäß § 26 Abs. 2 VermAnlG unabhängig von der Unternehmensgröße. Die größenabhängigen Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften gemäß § 326 HGB sind nicht anzuwenden. Der geprüfte Jahresabschluss bzw. der Jahresbericht sind innerhalb der vorgeschriebenen Offenlegungsfrist beim Betreiber des Bundesanzeigers einzureichen.

## 6. Rückzahlung, Kündigung

6.1 Das Darlehen ist endfällig. Kapital samt Zinsen werden demnach – vorbehaltlich der Regelungen in Ziff. 6.2 und 6.3 – zusammen am Ende der Laufzeit über den Treuhänder an den Investor zurückbezahlt („Rückzahlungstag“).

6.2 Der Darlehensnehmer hat eine jederzeitige Rückzahlungsoption von mindestens 25 % des tatsächlichen Darlehensbetrags samt der auf den Rückzahlungsbetrag bis dahin angefallenen Zinsen und Bereitstellungsgebühren („Rückzahlungsoption“). Diese Rückzahlungsoption kann auch mehrfach in Anspruch genommen werden. Die Verzinsung für den Investor wird von einer Rückzahlung oder Teilrückzahlung der Darlehensvaluta innerhalb der ersten 12 Monate der Laufzeit des Darlehens nicht beeinträchtigt, d.h. der Investor erhält

unabhängig von einer Geltendmachung der Rückzahlungsoption durch den Darlehensnehmer die Zinsen für den Zeitraum von mindestens 12 Monaten (ab der für ihn maßgeblichen Auszahlung gemäß Ziff. 3.1) für den von ihm gemäß Ziff. 2.3 geleisteten Investitionsbetrag.

**6.3** Soweit der Darlehensnehmer weitere Finanzierungen aufnehmen wird, wird er sicherstellen, dass diese Finanzierungen nur dann vollständig oder teilweise an die jeweiligen Finanzierungsgeber zurückgeführt werden, wenn das vorliegende Darlehen unter Beachtung der Anforderungen an die Rückzahlungsoption mindestens pro rata zu den Rückführungen der übrigen Finanzierungen zurückgeführt wird. Die bestehenden Finanzierungen oder noch abzuschließenden Finanzierungen des Darlehensnehmers mit einer finanzierenden Bank oder einem Bankenkonsortium i.H.v. max. EUR 80.000.000 (inkl. Equity Takeout von bis zu EUR 9.000.000) mit einer Laufzeit bis 12/2023 sowie die Intragruppen-Darlehen bleiben hiervon unberührt und können auch ohne den vorgenannten pro rata-Ausgleich zurückgeführt werden.

**6.4** Nimmt der Darlehensnehmer die Rückzahlungsoption in Anspruch, muss dies dem Investor schriftlich mindestens 4 Wochen vor Rückzahlung mitgeteilt werden. Der Investor hat in diesem Fall kein außerordentliches Kündigungsrecht.

**6.5** Der Darlehensnehmer ist als Emittent dafür verantwortlich, die Auszahlung von Zinsen an die Investoren unter Abführung von Kapitalertragssteuern vorzunehmen (Quellenbesteuerung). Der Anbieter steuert für den Darlehensnehmer diesen Prozess gemeinsam mit einer externen spezialisierten Steuerkanzlei. Die Parteien sind sich darüber einig, dass im Vertragsverhältnis zwischen den Parteien keine rechtliche oder steuerrechtliche Beratung erfolgt und dass der Investor die Verantwortung dafür trägt, sich ausreichend bei entsprechenden Spezialisten beraten zu lassen.

**6.6** Während der Laufzeit des Darlehens besteht kein ordentliches Kündigungsrecht der Parteien, mit Ausnahme des Kündigungsrechts zu Gunsten des Darlehensnehmers gem. Ziff. 6.2 des Darlehensvertrages.

**6.7** Das Recht zur außerordentlichen Kündigung beider Parteien sowie das gesetzliche Widerrufsrecht bleiben hiervon unberührt.

## **7. Sicherheiten/Auszahlungsvoraussetzungen**

**7.1** Der Darlehensnehmer verpflichtet sich, über die Finanzierung durch Eigenmittel in Form von nachrangigen Gesellschafterdarlehen hinaus, ein Gesamtfinanzierungsvolumen (in Höhe von EUR 88.100.000 nur unter den folgenden Bedingungen zu überschreiten:

(1) Eine weitere Finanzierung ist nur bis zu maximal EUR 4.000.000 möglich und,

(2) wenn im gleichen Zug nachrangige Gesellschafterdarlehen in Höhe von mind. 25 % des Betrages der weiteren Finanzierung durch die Gesellschafter des Darlehensnehmers eingebracht werden.

**7.2** Im Falle der Inanspruchnahme von Equity-Takeouts von in Summe maximal EUR 9.000.000 und damit einhergehender Erhöhung der bestehenden oder noch abzuschließenden Finanzierungen des Darlehensnehmers mit einer finanzierenden Bank oder einem Bankenkonsortium verpflichtet sich der Darlehensnehmer, bestehende Mezzanine-Finanzierungen inklusive dieses Darlehens in Höhe des jeweiligen Equity-Takeouts zurückzuführen, wobei auf die Rückführung dieses Darlehens mindestens ein pro rata-Anteil bezogen auf die jeweils ausstehende Finanzierungshöhe entfallen muss.

**7.3** Der Darlehensnehmer verpflichtet sich sicherzustellen, dass sämtliche Finanzierungen, die er aufnimmt, nur dann vollständig oder teilweise an die jeweiligen Finanzierungsgeber zurückgeführt werden, wenn die Zinsbaustein-Darlehen mindestens pro rata zu den Rückführungen der übrigen Finanzierungen zurückgeführt werden. Die bestehenden Finanzierungen oder noch abzuschließenden Finanzierungen des Darlehensnehmers mit einer finanzierenden Bank oder einem Bankenkonsortium i.H.v. max. EUR 80.000.000 (inkl. Equity Takeout von bis zu EUR 9.000.000) mit einer Laufzeit bis 12/2023 sowie die Intragruppen-Darlehensverträge bleiben hiervon unberührt und können auch ohne den vorgenannten pro rata-Ausgleich zurückgeführt werden.

**7.4** Der Investor nimmt zur Kenntnis, dass der Darlehensnehmer zur Besicherung des Darlehens keinerlei Sicherheiten bestellt.

**7.5** Für eine Auszahlung der Darlehenssumme an den Darlehensnehmer müssen kumulativ folgende Voraussetzungen, welche ausschließlich vom Anbieter zu überprüfen und festzustellen sind, vorliegen („**Auszahlungsvoraussetzungen**“):

1. Vorlage sämtlicher Grundstückskaufverträge über den Erwerb von Grundstücksflächen eingetragen im Grundbuch von Mögeldorf Blatt 8284; es sind sämtliche Grundstücke nachzuweisen, die für die Umsetzung des Projektes notwendig sind,
2. Vorlage gezeichneter Generalübernehmervertrag mit der Fa. Mauss Bau GmbH & Co. KG zu einem GU-Pauschalpreis für die geplante Ausstattung (ohne Mietersonderwünsche) nebst Planungsleistungen (Leistungsphase 5) von max. EUR 59.800.000 netto inkl. Bauzeiten- und Zahlungsplan,
3. Vorlage gezeichneter Darlehensverträge des Darlehensnehmers mit einer finanzierenden Bank (oder einem Bankenkonsortium) i.H.v. max. EUR 80.000.000 (inkl. Equity Takeout von bis zu EUR 9.000.000) mit einer Laufzeit bis 12/2023; aus diesen muss hervorgehen, dass die Bank (oder das Bankenkonsortium) Kenntnis von der Aufnahme von Mezzanine-Mitteln hat oder dass diese Aufnahme nicht ausgeschlossen ist,
4. Vorlage von Darlehensverträgen des Darlehensnehmers in Höhe von mind. EUR 4.100.000, die gegenüber diesem Darlehen gleich- oder nachrangig sowie unbesichert sind und eine qualifizierte Nachrangklausel enthalten (weiteres Mezzanine Kapital) mit einer jeweiligen Mindestlaufzeit bis 01/2024,
5. Vorlage der Verpflichtung der Gesellschafter des Darlehensnehmers, Eigenmittel oder anderweitiges gleich- oder nachrangiges Mezzanine-Kapital in den Darlehensnehmer einzubringen, sodass ein geschlossener Finanzierungskreis für das Projekt sichergestellt wird,
6. Vorlage eines Gesellschafterdarlehensvertrags über ein zu diesem Darlehen gleich- bzw. nachrangiges Gesellschafterdarlehen der Gesellschafter des Darlehensnehmers an



- den Darlehensnehmer i.H.v. mindestens EUR 2.000.000 sowie Nachweis durch Kontobelege, dass diese Mittel eingebracht wurden,
7. Vorlage der geschlossenen Verträge über die Intragruppen-Darlehen zwischen dem Darlehensnehmer (als Darlehensnehmer) und der Schwestergesellschaft (als Darlehensgeber); hierin ist die vollständige Weitergabe der jeweiligen Darlehensvaluta aus den durch die Schwestergesellschaft aufgenommen Zinsbaustein-Darlehen und eine unbedingte Rückzahlungsverpflichtung zu regeln,
  8. Vorlage gezeichneter Miet-/Pachtverträge inkl. aller Nachträge über eine vertraglich vereinbarte Jahresnettokaltmiete i.H.v. insgesamt mind. EUR 850.000 netto (entspricht 20% der kalkulierten Jahresnettokaltmiete von rd. EUR 4.250.000),
  9. Vorlage der Baugenehmigung inkl. aller Nachträge sowie Nachgenehmigung für Büro-Nutzung,
  10. Vorlage einer Verpflichtung der Gesellschafter des Darlehensnehmers, bis zur Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus den Zinsbaustein-Darlehen weder eingebrachtes Eigenkapital/Eigenmittel und/oder Gewinne noch in sonstiger Weise Liquidität den Konten des Darlehensnehmers zu entnehmen. Die Gesellschafter des Darlehensnehmers verpflichten sich ebenso, bei einem Verkauf des Projektes „SeeTor Office Nürnberg“ im Rahmen eines Share Deals sicherzustellen, dass die Unternehmensanteile erst nach Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus den Zinsbaustein-Darlehen erfolgt,
  11. Vorlage einer Bestätigung der S&P CD Finance GmbH & Co KG. (Erwerberin), dass die vom Darlehensnehmer begebene Inhaberschuldverschreibung vollständig an sie zurückgeführt wurde.

## **8. Auflösende Bedingungen**

**8.1** Dieser Nachrangdarlehensvertrag mit qualifiziertem Rangrücktritt wird auflösend bedingt geschlossen für die nachfolgenden Fälle:

1. dem Darlehensnehmer sind bereits Annahmen zugegangen, die sich insgesamt auf einen Nachrangdarlehensbetrag in Höhe des maximalen Darlehensbetrags belaufen; oder
2. der Investor hat den Nachrangdarlehensvertrag mit dem Darlehensnehmer wirksam widerrufen; oder
3. der Investor hat den vereinbarten Investitionsbetrag dem Treuhandkonto des Zahlungsabwicklers nicht binnen der Zahlungsfrist vollständig gutgeschrieben und dort belassen; oder
4. die Auszahlungsvoraussetzungen sind nach Feststellung des Anbieters nicht bis zum 30.06.2021 erfüllt; oder
5. es wurden nicht mindestens EUR 2.500.000 durch den Anbieter eingeworben und der Darlehensnehmer hat nicht bis zum 04.06.2021 schriftlich erklärt, gleichwohl an dem Darlehensvertragsschluss festhalten zu wollen.

**8.2** Für den Fall, dass eine der auflösenden Bedingungen eingetreten ist, wird die Zinsbaustein GmbH als Bevollmächtigte des Darlehensnehmers, den Investor hierüber unverzüglich informieren; sofern in diesen Fällen der Nachrangdarlehensbetrag dem Treuhandkonto bereits gutgeschrieben und auf diesem belassen wurde, wird der Treuhänder

dem Investor unverzüglich das Nachrangdarlehen in voller Höhe erstatten. Eine Verzinsung des Nachrangdarlehens findet in diesem Fall nicht statt.

**8.3** Unbeschadet der vorstehenden Regelung schuldet der Darlehensnehmer dem Investor die Bereitstellungsgebühr gemäß Ziff. 3.2, wenn der Darlehensvertrag aufgrund Ziff. 8.1 Nr. 4 aufgelöst wird (Nichterfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen).

## **9. Schlussbestimmungen**

**9.1** Die Vertragssprache ist Deutsch.

**9.2** Sind einzelne Bestimmungen dieses Darlehensvertrags unwirksam, berührt dies die übrigen Bestimmungen nicht. Die unwirksame Bestimmung wird durch eine wirksame ersetzt, die der ursprünglichen Bestimmung sinngemäß entspricht. Dies gilt entsprechend für Regelungslücken.

**9.3** Die Parteien vereinbaren, dass mit jedem Verweis in diesem Darlehensvertrag auf Schriftlichkeit die Textform (z.B. Email) gemäß § 126b Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) gemeint ist. Die gesamte Kommunikation zwischen den Parteien kann in elektronischer Form erfolgen.

**9.4** Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen dieses Darlehensvertrags bedürfen der Textform. Dies gilt ebenso für die Abänderung der Formvorschrift.

**9.5** Dieser Darlehensvertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN Kaufrechts und aller internationalen Kollisionsnormen. Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – Berlin.