

## **Darlehensvertrag über ein Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt**

### **Präambel**

Die Kurfürstenstrasse 41-44 Grundstücks GmbH, Knesebeckstraße 35-37, 10623 Berlin eingetragen im Handelsregister des AG Charlottenburg, HRB 159896 B vertreten durch ihren Geschäftsführer Artur Litvin („**Darlehensnehmer**“) ist Bauträger des kürzlich gestarteten Bauprojekts „SCHOENEGARTEN“ in der Kurfürstenstraße 41-44/Ecke Genthiner Straße, 10785 Berlin 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, Hardenbergstr. 32, 10623 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 („**Angebotsfrist**“) tätigen können.

Die gesamte Zahlungsabwicklung 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 Angebotsfrist zuzüglich der zweiwöchigen gesetzlichen Widerrufsfrist auf einem oder mehreren Konten bei einem oder mehreren deutschen Kreditinstituten. Nach Ende der Angebotsfrist (Ziff. 1 des Darlehensvertrags) und dem Ablauf der zweiwöchigen gesetzlichen Widerrufsfrist sowie der Erklärung des Anbieters gegenüber dem Treuhänder, dass die Auszahlungsvoraussetzungen (Ziff. 7.3 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 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.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

## **1. Angebotsfrist/Funding-Schwelle**

Die Investoren können in das auf der Plattform des Anbieters vorgestellte Projekt vom 17.03.2018 bis 04.05.2018 investieren. Das Angebot endet entweder mit Ablauf des 04.05.2018 oder frühzeitig, wenn der Zielbetrag i.H.v. EUR 2.450.000 erreicht wurde („**Ende der Angebotsfrist**“). Der maximale Darlehensbetrag darf maximal 102% des Zielbetrages betragen („**tatsächlicher Darlehensbetrag**“). Die Investoren werden nach Ende der Angebotsfrist in Textform (E-Mail bzw. Veröffentlichung auf zinsbaustein.de) durch den Anbieter über den tatsächlich 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** Nach Ende der Angebotsfrist, dem Ablauf der Widerrufsfrist sowie dem Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen leitet der Treuhänder die gesamte Summe der getätigten Investitionen an den Darlehensnehmer weiter.

**2.5** 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**

**3.1** Das Darlehen hat eine Laufzeit von rund 30 Monaten, die Rückzahlung erfolgt spätestens zum 18.11.2020. Die Laufzeit beginnt mit Auszahlung der Darlehensvaluta durch den Treuhänder an den Darlehensnehmer.

**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 zahlt der

Darlehensnehmer zudem eine Bereitstellungsgebühr in Höhe des Darlehenszinssatzes an den Investor. Die Berechnung der Zinsen erfolgt gemäß der deutschen Zinsmethode 30/360. 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 Ziffer 5 Bericht erstatten.

#### **4. Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt**

**4.1** Nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen dieser Vorschrift tritt der Investor hiermit, insbesondere auch für den Fall der Insolvenz oder außerinsolvenzlichen Liquidation, gemäß § 39 Abs. 2 InsO mit seinem Anspruch auf Tilgung und Verzinsung seines dem Darlehensnehmer gewährten Nachrangdarlehens in Höhe der jeweils aktuellen Valutierung des Nachrangdarlehens einschließlich Zinsen im Rang hinter sämtliche Forderungen gegenwärtiger und zukünftiger anderer Gläubiger (mit Ausnahme gegenüber anderen Rangrücktrittsgläubigern und gleichrangigen Gläubigern) im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück (im Folgenden „**Nachrangforderung**“):

- a. Der Investor verpflichtet sich seine Nachrangforderung gegenüber dem Darlehensnehmer solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die Befriedigung dieser Forderung einschließlich der Befriedigung aller fälligen Ansprüche der sonstigen Rangrücktrittsgläubiger zur (drohenden) Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers gemäß §§ 17, 18 Insolvenzordnung (InsO) in ihrer in diesem Zeitpunkt gültigen Fassung oder zu einer Überschuldung des Darlehensnehmers gemäß § 19 InsO in seiner in diesem Zeitpunkt geltenden Fassung führen würde.
- b. Der Anspruch des Investors auf Tilgung und Zinsen des Darlehens kann auch außerhalb eines Liquidations- oder Insolvenzverfahrens nur nachrangig, und zwar nach Befriedigung aller anderen nicht nachrangigen Gläubiger aus einem etwaigen künftigen (i) Jahresüberschuss, (ii) Liquidationsüberschuss oder (iii) aus sonstigem freiem Vermögen des Darlehensnehmers beglichen werden, das nach Befriedigung aller übrigen, dem Investor vorrangigen Gläubiger verbleibt, geltend gemacht werden.
- c. Die Ansprüche sämtlicher Investoren, die gleichlautende Nachrangdarlehensverträge mit dem Darlehensnehmer geschlossen haben, sind untereinander gleichrangig.
- d. Die Nachrangforderung kann auch nicht durch Zahlungen im Wege der Aufrechnung erfüllt werden.
- e. Die Nachrangforderungen sind jedoch im Falle der Liquidation oder Insolvenz der Darlehensnehmerin vor der Verteilung eines eventuellen Überschusses an die Gesellschafter der Darlehensnehmerin zu erfüllen.

**4.2** Der Investor erklärt durch die vorstehenden Regelungen weder eine Stundung noch einen Verzicht auf Rückzahlung des Nachrangdarlehens. Diese Vereinbarung kann und darf nur außerhalb einer Unternehmenskrise wieder aufgehoben oder

gekündigt werden, nämlich soweit die Verbindlichkeit erfüllt werden kann, ohne dass Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit drohen.

**4.3** Zur Klarstellung halten die Parteien folgendes fest: Dem Investor ist bekannt, dass sein Anspruch auf Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages sowie auf Zahlung der Zinsen einem qualifizierten Rangrücktritt unterliegt. Der Investor hat gegen den Darlehensnehmer daher nur dann und nur insoweit einen Anspruch auf Zahlung der Zinsen sowie Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages, wenn die Geltendmachung des Zahlungsanspruchs nicht zu einem Insolvenzeröffnungsgrund bei dem Darlehensnehmer (Zahlungsunfähigkeit, drohende Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung) führen würde. In der Folge können sich Zahlungen an den Investor zeitlich verzögern oder gänzlich ausfallen. Ferner sind im Falle einer Insolvenz oder einer Liquidation des Darlehensnehmers die Ansprüche des Investors aus dem Nachrangdarlehen gegenüber den Ansprüchen sämtlicher anderer Drittgläubiger des Darlehensnehmers, die vorrangig zu bedienen sind, nachrangig. Das Nachrangdarlehen hat damit den Charakter einer unternehmerischen Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion, sodass das Risiko des Nachrangdarlehensgebers über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko eines klassischen Fremdkapitalgebers hinausgeht.

## **5. Reporting während der Laufzeit**

**5.1** Dem Investor werden mindestens quartalsweise vom Darlehensnehmer ausschließlich über die Plattform „zinsbaustein.de“ Informationen zum Fortschritt der Projektentwicklung mitgeteilt. Erstmalig wird der Projektfortschritt im Juli 2018 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 5.1 genannten Fortschrittsberichte hinaus.

## **6. Rückzahlung, Kündigung**

**6.1** Das Darlehen ist endfällig. Kapital samt Zinsen werden demnach – vorbehaltlich der Regelungen in 6.2 und 6.3 – zusammen am Ende der Laufzeit (18.11.2020) über den Treuhänder an den Investor zurückbezahlt („**Rückzahlungstag**“).

**6.2** Die Parteien vereinbaren, dass der Darlehensnehmer die Option hat, das Darlehen samt den bis dahin angefallenen Zinsen bereits ab dem 6. Monat vor dem Laufzeitende vollständig zurück zu bezahlen („**Rückzahlungsoption**“).

**6.3** Abweichend von vorstehender Ziffer 6.1 hat der Darlehensnehmer zudem das Recht, ab dem ersten Jahr nach dem Auszahlungstag die bis zum jeweiligen Stichtag aufgelaufenen Zinsen jährlich auszuzahlen („**Sonderzahlungen**“).

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

**6.5** Der Investor nimmt zur Kenntnis, dass etwaig anfallende Steuern, Abzüge oder dergleichen von diesem selbständig zu erklären und abzuführen sind. Der Darlehensnehmer führt keine Steuern, Abzüge und dergleichen für den Investor ab. 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. Ziffer 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** Die Gesellschafter des Darlehensnehmers verpflichten sich gegenüber der Treuhänderin, bis zur Erfüllung der Nachrangdarlehensforderung weder Teile der eingebrachten Eigenmittel und/ oder Gewinne noch in sonstiger Weise Liquidität den Konten des Darlehensnehmers zu entnehmen oder Beschlüsse diesbezüglich zu fassen. Der Darlehensnehmer wird weder Verträge zur weiteren Geldaufnahme schließen, noch finanzielle Verbindlichkeiten anderer Art eingehen, es sei denn, die finanziellen Verbindlichkeiten sind den Ansprüchen und Rechten des Darlehensgebers aus diesen Finanzierungsdokumenten vollständig nachgeordnet.

Die Reduzierung von Eigenmitteln ist i.H.v. maximal EUR 6.000.000 nach den Regelungen des bestehenden Darlehensvertrages mit der Berliner Sparkasse inkl. Nachträgen (Erreichen eines bestimmten Vertriebsstandes sowie Bautenstandes) zulässig.

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

**7.3** 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 des Grundstückskaufvertrags,
2. Vorlage der Baugenehmigung,
3. Vergabestand beläuft sich auf mindestens 40% des kalkulierten Baukostenbudgets i.H.v. 43,91 Mio. EUR (brutto),
4. Vorlage eines qualifizierten Angebotes für die Fassade,
5. Erreichung einer Vorverkaufsquote gem. notariell beurkundeten Kaufverträgen von 30%, d.h. 30% der geplanten Gesamtkaufpreise oder 30% der gesamten Wohn- und Nutzfläche,

6. Nachweis der eingebrachten Eigenmittel i.H.v. EUR 13.500.000 (Gesellschafterdarlehen),
7. Vorlage des gezeichneten Darlehensvertrags mit der Berliner Sparkasse i.H.v. 61.600.000 EUR.

## **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 nicht bis zum fünften Werktag nach Vertragsschluss („**Zahlungsfrist**“) den vereinbarten Nachrangdarlehensbetrag dem Treuhandkonto des Zahlungsabwicklers vollständig gutgeschrieben und dort belassen.

**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.

## **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.