

Darlehensvertrag

über ein Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt

Präambel

Demos Wohnbau GmbH („**Darlehensnehmer**“), Thalkirchner Straße 26, 80337 München startet das Bauprojekt „Irma-Uhrbach-Carré“ in der Irma-Uhrbach-Straße, 81739 München („**Projekt**“) und benötigt hierfür Kapital.

Zur Finanzierung dieses Projekts nimmt der Darlehensnehmer 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, Hardenbergstraße 32, 10623 Berlin („**Anbieter**“) mittels 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 und leitet nach Ablauf der Angebotsfrist die Summe 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.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

1. Angebotsfrist/Funding-Schwelle

Die Investoren können in das auf der Plattform des Anbieters vorgestellte Projekt vom 25.07.2017 bis 22.08.2017 investieren. Das Angebot endet entweder mit Ablauf der Angebotsfrist oder frühzeitig wenn der maximale Darlehensbetrag in Höhe von EUR 1.800.000 („**Zielsumme**“) erreicht wurde. Der maximale Darlehensbetrag kann die Zielsumme um maximal 5% übersteigen. 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 bzw. mit Beginn der Darlehenslaufzeit 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 bereit stellt 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.

2.6 Nach Abschluss einer Vermögensanlage gemäß §§ 2a-2c Vermögensanlagengesetz (VermAnlG), steht dem Investor gemäß § 2d VermAnlG folgendes Widerrufsrecht zu:

Der Investor ist nicht mehr an seine Willenserklärung gebunden, die auf den Abschluss des Nachrangdarlehensvertrags mit qualifiziertem Rangrücktritt gerichtet war, wenn dieser Vertrag fristgerecht in Textform widerrufen wird. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf erfolgt durch Erklärung ggü. dem Anbieter. Aus der Erklärung muss der Entschluss des Investors zum Widerruf des Vertrags eindeutig hervorgehen. Der Widerruf muss keinerlei Begründung enthalten. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage und beginnt mit Vertragsschluss. Der Widerruf ist zu richten an: Zinsbaustein GmbH, Hardenbergstraße 32, 10623 Berlin, service@zinsbaustein.de. Ist der Beginn der Widerrufsfrist strittig, trifft die Beweislast den Emittenten (Darlehensnehmer). Das Widerrufsrecht erlischt spätestens 12 Monate nach Vertragsschluss. Im Fall des Widerrufs sind die empfangenen Leistungen unverzüglich zurück zu gewähren. Für den Zeitraum zwischen der Auszahlung und der Rückzahlung des Anlagebetrages hat der Emittent (Darlehensnehmer) die vereinbarte Gegenleistung gegenüber dem Investor zu erbringen.

3. Laufzeit, Verzinsung, Darlehenszweck

3.1 Das Darlehen hat eine Laufzeit von 18 Monaten. Die Laufzeit beginnt mit Auszahlung der Darlehensvaluta durch den Treuhänder an den Darlehensnehmer spätestens zum 05.09.2017.

3.2 Vom Beginn der Darlehenslaufzeit bis zur tatsächlichen Rückzahlung an den Investor wird das Darlehen mit 5,25% pro Jahr verzinst. Die Berechnung der Zinsen erfolgt gemäß der deutschen Zinsmethode 30/360. Zinseszinsen werden nicht gewährt. 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.

3.3 Das Darlehen darf ausschließlich zu dem Zweck verwendet werden, der auf der Plattform des Anbieters dargestellt wurde. Der Darlehensnehmer wird hierüber gemäß Punkt 5 Bericht erstatten.

4. Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt

4.1 Die Parteien vereinbaren übereinstimmend, dass der Investor seine gegenwärtigen und künftigen Forderungen aus diesem Darlehensvertrag gegenüber dem Darlehensnehmer dann nicht geltend machen darf, wenn dies zur Zahlungsunfähigkeit gemäß § 17 Insolvenzordnung (InsO) oder Überschuldung gemäß § 19 InsO des Darlehensnehmers führen würde.

4.2 Im Insolvenzverfahren über das Vermögen des Darlehensnehmers treten die Forderungen des Investors aus diesem Darlehensvertrag gemäß § 39 Abs. 2 InsO im Rang hinter die in § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 genannten Forderungen aller jeweiligen übrigen Gläubiger des Darlehensnehmers zurück. Die Forderungen des Investors dürfen nur aus zukünftigen Gewinnen, aus einem Liquidationsüberschuss oder aus sonstigen freien Vermögen des Darlehensnehmers beglichen werden, das nach Befriedigung aller übrigen, dem Investor vorrangigen Gläubiger verbleibt.

4.3 Die Ansprüche sämtlicher Investoren, die gleichlautende Nachrangdarlehensverträge mit dem Darlehensnehmer geschlossen haben, sind untereinander gleichrangig.

5. Reporting während der Laufzeit

5.1 Dem Investor werden mindestens vierteljährlich vom Darlehensnehmer Informationen zum Fortschritt der Projektentwicklung mitgeteilt.

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 Regelung in 6.2 – zusammen am Ende der Laufzeit an den Investor zurück bezahlt („**Rückzahlungstag**“).

6.2 Die Parteien vereinbaren, dass der Darlehensnehmer die Option hat, das Darlehen samt Zinsen bereits bis zu 6 Monate vor Laufzeitende zurück zu bezahlen („**Rückzahlungsoption**“).

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

6.4 Der Investor nimmt zur Kenntnis, dass etwaig anfallende Steuern, Abzüge oder dergleichen von diesem selbständig 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.

6.5 Während der Laufzeit des Darlehens besteht außer dem Kündigungsrecht gemäß 6.2 kein ordentliches Kündigungsrecht.

6.6 Das Recht zur außerordentlichen Kündigung beider Parteien bleibt hiervon unberührt.

7. Sicherheiten/Auszahlungsvoraussetzungen

7.1 Der Darlehensnehmer verpflichtet sich gegenüber der Treuhänderin, bis zur Erfüllung der Nachrangdarlehensforderung weder Teile des in das Projekt eingebrachten Eigenkapitals und/ oder Gewinne noch in sonstiger Weise Liquidität den Projektkonten des Darlehensnehmers zu entnehmen.

7.2 Der Investor nimmt zur Kenntnis, dass der Darlehensnehmer zur Besicherung des Darlehens keinerlei Sicherheiten bestellt. Aufgrund des fortgeschrittenen Projektstandes wird eine Fremdfinanzierung bereits in Anspruch genommen. Hierbei wurden bankübliche Auszahlungsvoraussetzungen geprüft.

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

- Grundstück wurde erworben – KP über 13,64 Mio. € evaluiert
- EK-Nachweis gem. Kreditvertrag über 3,7 Mio. € erbracht
- Vergabestand bei Einzelvergabe beträgt 50% der kalkulierten Bausumme

8. Auflösende Bedingungen

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

- i) dem Darlehensnehmer sind bereits Annahmen zugegangen, die sich insgesamt auf einen Nachrangdarlehensbetrag in Höhe des maximalen Darlehensbetrags belaufen; oder
- ii) der Investor hat den Nachrangdarlehensvertrag mit dem Darlehensnehmer wirksam widerrufen; oder
- iii) der Investor hat nicht bis zum fünften Werktag nach Vertragsschluss („Zahlungsfrist“) den vereinbarten Nachrangdarlehensbetrag dem Treuhandkonto des Zahlungsabwicklers vollständig gutgeschrieben und dort belassen

- iv) der insgesamt anvisierte Zielbetrag iHv EUR 1.800.000 wird nicht erreicht, es sei denn, der Darlehensnehmer erklärt gegenüber dem Anbieter innerhalb von 7 Tagen nach Ende der Angebotsfrist, gleichwohl an dem Zustandekommen des Darlehensvertrags 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.

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.