
**NACHRANGDARLEHENSVERTRAG
ZINSQUARTIER**

abgeschlossen zwischen

Musterstraße 1 GmbH

einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit Sitz in

Wien,

eingetragen im Firmenbuch des

Handelsgericht Wien unter 123456 a

mit der Geschäftsanschrift

Musterstraße 1, 1110 Wien

als Darlehensnehmerin (die "Gesellschaft")

und

Max Mustermann

Mustergasse 1

als Darlehensgeber (der "Investor").

Die Gesellschaft und der Investor werden nachfolgend gemeinsam als "**Vertragsparteien**" und jeweils einzeln als "**Vertragspartei**" bezeichnet.

PRÄAMBEL

- (A) Die Gesellschaft ist grundbücherliche Alleineigentümerin der untenstehend bezeichneten Liegenschaft bzw. Liegenschaftsanteile. Die Gesellschaft beabsichtigt qualifiziert nachrangige, unverbriefte, Darlehen ("*Nachrangdarlehen*") aufzunehmen und für die Finanzierung der Errichtung des in Anlage 1 dargestellten Projekts zu verwenden.
- (B) Zu diesem Zweck hat die Gesellschaft über die Website www.zinsquartier.at (die "*Website*") potenzielle Investoren eingeladen, Angebote für die Gewährung von Nachrangdarlehen an die Gesellschaft zu stellen. Die Annahme eines Angebots durch die Gesellschaft hängt davon ab, ob genügend andere Investoren ein Angebot stellen, um die Funding-Schwelle zu erreichen. Die Gesellschaft wird Angebote von verschiedenen Investoren bis zum Funding-Limit für das gegenständliche Projekt akzeptieren und mit jedem Investor einen Vertrag wie den gegenständlichen abschließen.
- (C) **Risikohinweis:** Die Gewährung dieses **Nachrangdarlehens** bringt Risiken bis zu einem **Totalausfall seiner Investition** mit sich. Es sollen daher nur solche Investoren Angebote zur Gewährung eines Nachrangdarlehens abgeben, die einen Totalausfall des investierten Betrags verkraften können und wirtschaftlich nicht auf Rückflüsse aus dem Investment angewiesen sind.
- (D) **Rücktrittsrecht für Verbraucher:** Ist der Investor Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes, hat er ab Annahme des Angebots durch die Gesellschaft das Recht, binnen 14 Tagen vom Nachrangdarlehensvertrag zurückzutreten. Im Fall eines Rücktritts ist der vom Investor bezahlte Darlehensbetrag binnen zwei Wochen ab Zugang der Rücktrittserklärung bei der Gesellschaft ohne Gewährung einer Zinszahlung an den Investor zurückzuzahlen.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Gesamtübersicht.....	3
2.	Nachrangdarlehen	5
3.	Laufzeit, Rückzahlung	5
4.	Zinsen.....	6
5.	Informations- und Kontrollrechte	7
6.	Kündigung	8
7.	Qualifizierte Nachrangigkeitserklärung	8
8.	Sonstige Rechte und Pflichten	8
9.	Zusicherungen.....	9
10.	Übertragung des Vertrags / Abtretung von Rechten aus diesem Vertrag	10
11.	Schlussbestimmungen.....	10

- Anlage 1** Projektbeschreibung inklusive Geschäftsplan
- Anlage 2** Informationsblatt gemäß § 4 AltFG

1. GESAMTÜBERSICHT

1.1 In diesem *Vertrag* haben folgende Begriffe folgende Bedeutung:

Gesellschaft	Musterstraße 1 GmbH
Liegenschaft	Adresse: Musterstraße 1, 1110 Wien Katastralgemeinde: 01107 Simmering, Bezirksgericht Innere Stadt Wien EZ: 87 Belastungen: Keine
Projekt	Simmeringer Musterwohnungen <ul style="list-style-type: none"> • 22 Wohneinheiten • Über 90 % der Einheiten bereits übergeben • Finale Fertigstellung im April 2021 • Hohe Energieeffizienz • Alle Einheiten verfügen über Garten, Balkon oder Terrasse • Für alle Einheiten ist ein KFZ-Abstellplatz vorgesehen • Sowohl Miete als auch Kauf möglich • Laufzeit 2 Jahre • Investment ab EUR 300 • 5 % Basiszinssatz inkl. 1 % Bonuszinssatz <p>Weitere Informationen finden sich in <i>Anlage 1 – Projektbeschreibung inklusive Geschäftsplan</i> zu diesem Vertrag</p>
Projekttreuhandkonto:	Muster Bank AG AT12 3456 7891 2345 6789
Darlehensbetrag	EUR 10.000
Basiszinssatz	5 % (berechnet nach der Eurozinsmethode act/360)
Bonuszinssatz	Einmalig 8 % nach 18 Monaten (berechnet nach der Eurozinsmethode act/360)

Zeichnungsfrist	3 Monate ab 01.09.2020
Funding-Schwelle	EUR 50.000
Funding-Limit	EUR 250.000
Laufzeitbeginn	01.03.2020

Laufzeitende	01.03.2022
Zinszahlungstermin	30.06.
Verlängerungsoptionsfrist	3 Monate
Vertrag	Dieser Nachrangdarlehensvertrag samt den Angebots- und Annahmeerklärungen gemäß Punkt 2.1

MUSTER

2. NACHRANGDARLEHEN

2.1 Angebot & Annahme

2.1.1 Der Investor stellt über die *Website* ein Angebot zur Gewährung des Nachrangdarlehens. Um ein Angebot legen zu können, registriert sich der *Investor* zunächst auf der *Website*. Nach Auswahl des passenden Investments wählt er einen entsprechenden Betrag, den er zu investieren bereit ist. Durch Bestätigung per Klick auf „Bestätigung“ wird ein Angebot auf Abschluss eines Vertrags zur Gewährung eines Nachrangdarlehens abgegeben. Das entsprechende Angebot kann auch schriftlich an die *Gesellschaft* per E-Mail abgegeben werden.

2.1.2 Die Annahme erfolgt mit Bestätigung durch die *Gesellschaft* per E-Mail an die Kontakt-E-Mailadresse, die bei der Registrierung auf der *Website* angegeben wurde. Die *Gesellschaft* behält sich vor, Angebote von Investoren ohne Angabe von Gründen abzulehnen.

2.2 Der *Investor* gewährt der Gesellschaft ein qualifiziert nachrangiges Darlehen in Höhe des auf der Website gewählten *Darlehensbetrages* gemäß den Bestimmungen dieses *Vertrages*.

2.3 Der *Darlehensbetrag* ist vom *Investor* bei Angebotslegung schuldbefreiend auf das *Projekttreuhandkonto* zu leisten. Eine darüberhinausgehende Einzahlungsverpflichtung des Investors besteht nicht.

2.4 Die *Gesellschaft* ist berechtigt, die *Zeichnungsfrist* (auch mehrmals) bis maximal um die *Verlängerungsoptionsfrist* zu verlängern. Wird die *Funding-Schwelle* und/oder das *Funding-Limit* vorzeitig erreicht, kann die Gesellschaft die *Zeichnungsfrist* verkürzen.

2.5 Dieser *Vertrag* ist auflösend bedingt durch

2.5.1 das Nichterreichen der *Funding-Schwelle* bis zum Ablauf der (gegebenenfalls nach Punkt 2.4 verlängerten) *Zeichnungsfrist* oder

2.5.2 das Unterschreiten *Funding-Schwelle* nach Ablauf der (gegebenenfalls nach Punkt 2.4 verlängerten) *Zeichnungsfrist* aufgrund erfolgter Rücktritte bzw. nach Annahme der Angebote durch die *Gesellschaft* durch Widerruf von Investoren binnen des 14 Tage dauernden Rücktrittsrechts für Verbraucher.

2.6 Der Zweck des *Nachrangdarlehens* ist ausschließlich die Entwicklung des *Projekts* nach Maßgabe der Projektbeschreibung in Anlage 1.

3. LAUFZEIT, RÜCKZAHLUNG

3.1 Die Laufzeit des *Nachrangdarlehens* beginnt mit *Laufzeitbeginn* und endet zum *Laufzeitende*.

3.2 Rückzahlung

3.2.1 Der *Darlehensbetrag* wird am *Laufzeitende* inklusive aller angefallenen Zinsen und Zinseszinsen fällig und ist binnen 14 Tagen auf das auf der *Website* angegebene Konto des *Investors* zurückzuzahlen, sofern dem nicht die qualifizierte Nachrangigkeitserklärung gemäß Punkt 7 dieses *Vertrags* entgegensteht. Sollte dies jedoch der Fall sein, wird der *Darlehensbetrag* inklusive aufgelaufener Zinsen vorerst nicht fällig. Offene Beträge sind zum nächstmöglichen Quartalsende fällig und binnen 14 Tagen zu begleichen, sofern dem die qualifizierte Nachrangigkeitserklärung gemäß Punkt 7 dieses *Vertrags* in diesem Zeitpunkt nicht mehr entgegensteht.

3.2.2 Überweisungen durch die *Gesellschaft* auf ein in Euro geführtes Bankkonto des *Investors* einer Bank innerhalb der Europäischen Union erfolgen kostenfrei. Bei Überweisungen der *Gesellschaft* auf ein Fremdwährungskonto oder ein Bankkonto bei einer Bank außerhalb der Europäischen Union trägt der *Investor* die Kosten der Überweisung.

3.3 Vorzeitige Rückzahlung

3.3.1 Die *Gesellschaft* ist berechtigt, den *Darlehensbetrag* auch vor dem *Laufzeitende* jeweils zu jedem Quartalsende eines Kalenderjahres samt aller bis zu diesem Zeitpunkt aufgelaufener und nicht bezahlter Zinsen auf das Bankkonto des *Investors* vorzeitig zurückzuzahlen. Eine vorzeitige Rückzahlung darf nur durchgeführt werden, wenn der gesamte offene *Darlehensbetrag* inklusive Zinsen rückgeführt wird.

3.3.2 Die vorzeitige Rückzahlung des *Darlehensbetrages* darf von der *Gesellschaft* nur durchgeführt werden, sofern dem nicht die qualifizierte Nachrangigkeitserklärung gemäß Punkt 7 dieses *Vertrags* entgegensteht.

3.3.3 Die *Gesellschaft* ist verpflichtet, dem *Investor* die Absicht zur vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung des *Nachrangdarlehens* spätestens 4 Wochen im Voraus über die *Website* oder per E-Mail mitzuteilen.

3.3.4 Im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung steht dem *Investor* der *Darlehensbetrag* mit einer Verzinsung mit dem *Basiszinssatz* und einem *Bonuszinssatz* zu.

4. ZINSEN

4.1 Basiszinssatz

4.1.1 Der *Darlehensbetrag* wird mit dem *Basiszinssatz* verzinst. Die Zinsen werden kaufmännisch auf die zweite Nachkommastelle genau gerundet.

4.1.2 Die Zinsberechnung erfolgt jeweils auf Basis der tatsächlichen Anzahl der Kalendertage bezogen auf ein Jahr mit 360 Tagen (Methode Actual/360).

4.1.3 Die Verzinsung beginnt mit Annahme des Angebots durch die *Gesellschaft*, die Zinsen werden zum *Laufzeitende* fällig.

4.1.4 Der *Investor* hat Anspruch auf Zinseszinsen.

4.2 Bonuszinssatz

Der noch ausständige Darlehensbetrag wird bei Eintritt der nachstehenden dargestellten Bedingungen, die in Zusammenhang mit der Umsetzung des Projektes stehen, zusätzlich zum Basiszinssatz mit einem Bonuszinssatz verzinst.

Der Bonuszinssatz wird wie folgt berechnet:

[Berechnung Bonuszinssatz]

4.3 Zinszahlungen

4.3.1 Die aufgelaufenen Zinsen sind am *Laufzeitende* zur Zahlung durch die *Gesellschaft* fällig. Bei vorzeitiger Rückzahlung sind die angefallenen Zinsen gemeinsam mit dem *Darlehensbetrag* auf das Konto des *Investors* zurückzuzahlen. Im Falle eines Rücktritts durch den Investor im Sinne von Präambel (D) besteht kein Anspruch des *Investors* auf Verzinsung.

4.3.2 Zinszahlungen erfolgen in Übereinstimmung mit Punkt 3.2.1 nur, sofern dem nicht die qualifizierte Nachrangigkeitserklärung gemäß Punkt 7 dieses *Vertrags* entgegensteht. Sollte dies jedoch der Fall sein, wird der *Darlehensbetrag* samt aufgelaufener Zinsen weiter verzinst. Eine Rückzahlung erfolgt dann zum nächstmöglichen Quartalsende, sofern dem die qualifizierte Nachrangigkeitserklärung gemäß Punkt 7 dieses *Vertrags* in diesem Zeitpunkt nicht mehr entgegensteht

4.4 Verzugszinsen

Sollte die *Gesellschaft* irgendeinen auf Grund dieses *Vertrages* fälligen Betrag nicht termingerecht bezahlen, hat der *Investor* Anspruch auf Verzugszinsen in Höhe von 10 % p.a. auf den fälligen Betrag.

5. INFORMATIONS- UND KONTROLLRECHTE

5.1 Der *Investor* hat das Recht, bis zur vollständigen Berichtigung aller Ansprüche aus diesem *Vertrag* über sein Benutzerkonto auf der *Website* oder per E-Mail Abschriften des jeweiligen Jahresabschlusses der *Gesellschaft* binnen eines Monats nach Feststellung des Jahresabschlusses zu erhalten.

5.2 Die in Punkt 5.1 genannten Rechte stehen dem *Investor* auch nach Kündigung des *Vertrags* in dem zur Überprüfung seiner Zinsansprüche erforderlichen Umfang zu.

5.3 Der *Investor* hat über alle auf der *Website* als vertraulich gekennzeichneten Angelegenheiten der *Gesellschaft* sowie die ihm gemäß Punkt 5 übermittelten Informationen und Unterlagen (soweit es sich dabei nicht um Informationen handelt, die aufgrund der Hinterlegung beim Firmenbuch öffentlich bekannt sind), Stillschweigen zu bewahren.

6. KÜNDIGUNG

- 6.1 Eine ordentliche Kündigung seitens des *Investors* ist ausdrücklich ausgeschlossen.
- 6.2 Der *Investor* ist zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund insbesondere berechtigt, wenn
- 6.2.1 die *Gesellschaft* die *Liegenschaft* veräußert oder auf sonstige Art und Weise verwertet, sodass sie nicht mehr zur Umsetzung des *Projekts* genutzt werden kann;
 - 6.2.2 die Realisierung des Investitionsvorhabens aufgrund technischer, rechtlicher oder faktischer Gegebenheiten nicht mehr möglich ist.
 - 6.2.3 Die außerordentliche Kündigung hat unverzüglich zu erfolgen, längstens jedoch binnen 2 Wochen nach Bekanntwerden des außerordentlichen Kündigungsgrundes.
- 6.3 Eine Verschlechterung der Finanz- und Vermögenslage der *Gesellschaft* stellt keinen wichtigen Grund dar, der zu einer vorzeitigen Auflösung des *Vertrages* führt.

7. QUALIFIZIERTE NACHRANGIGKEITSERKLÄRUNG

- 7.1 Der *Investor* tritt für den Fall der Insolvenz mit seinen Forderungen unwiderruflich im Rang hinter sämtliche Forderungen gegenwärtiger und zukünftiger anderer Gläubiger (mit Ausnahme anderer Investoren) zurück. Der *Investor* kann seine Forderungen aus diesem *Vertrag* gleichrangig mit den Einlagenrückgewähransprüchen der Gesellschafter der *Gesellschaft* verlangen.
- 7.2 Der *Investor* erklärt gemäß § 67 Abs 3 Insolvenzordnung, dass er Befriedigung seiner Forderungen aus diesem *Vertrag* erst nach Beseitigung eines negativen Eigenkapitals (§ 225 Abs 1 UGB) oder im Fall der Liquidation nach Befriedigung aller Gläubiger begehrt und dass aufgrund dieser Verbindlichkeiten der *Gesellschaft* kein Insolvenzverfahren eröffnet werden soll. Zahlungen durch die *Gesellschaft* erfolgen nur, wenn ein positives Eigenkapital vorliegt und soweit die Auszahlung des jeweils fälligen Betrags keine Insolvenz der *Gesellschaft* bewirken würde. Werden fällige Beträge aufgrund solcher Einschränkungen nicht ausbezahlt, erfolgt die Auszahlung zum nächstmöglichen Quartalsende, sofern die vorstehenden Einschränkungen in diesem Zeitpunkt nicht mehr bestehen. Bis dahin wird der *Darlehensbetrag* inklusive Zinsen weiterhin verzinst.
- 7.3 Alle aus diesem *Vertrag* geschuldeten Beträge sind von der *Gesellschaft* ohne jeden Abzug oder Einbehalt vollständig an den *Investor* zu zahlen. Die *Gesellschaft* ist gegenüber dem *Investor* nicht berechtigt, hinsichtlich der Zahlung des *Darlehensbetrages* inklusive Zinsen die Aufrechnung zu erklären oder Gegenforderungen einzuwenden.

8. SONSTIGE RECHTE UND PFLICHTEN

- 8.1 Der *Investor* verpflichtet sich
- 8.1.1 seine Registrierung auf der *Website* aufrecht zu erhalten und seine dort angegebenen Kontaktinformationen inklusive seiner Bankdaten aktuell zu halten, solange er

Ansprüche auf Basis dieses Vertrags gegen die Gesellschaft hat. Die *Gesellschaft* treffen keine Nachforschungspflichten, falls sich die Kontakt- und Kontoinformationen ändern.

8.2 Der *Investor* hat keine Mitwirkungs- und Stimmrechte in der *Gesellschaft*.

8.3 Die Gesellschaft verpflichtet sich

8.3.1 Dividendenauszahlungen an ihre Gesellschafter nur soweit durchzuführen, als die *Gesellschaft* die dafür notwendige Liquidität nicht benötigt, um laut Cash-Flow-Planung die in den nächsten 12 Monaten fällig werdenden (zuzüglich etwaiger mangels Erfüllung der vertraglichen Auszahlungsvoraussetzungen bis dahin nicht ausbezahlter und daher entsprechend vorgetragener) Forderungen des *Investors* im Zusammenhang mit diesem *Vertrag* zu erfüllen.

8.3.2 Entgeltszahlungen an Geschäftsführer, die den dreifachen Betrag des höchsten gemäß anwendbarem Kollektivvertrag geregelten Entgelts übersteigen, nur soweit durchzuführen, als dass die *Gesellschaft* die dafür aufzuwendende Liquidität nicht benötigt, um die in den nächsten 12 Monaten fällig werdenden (zuzüglich etwaiger mangels Erfüllung der vertraglichen Auszahlungsvoraussetzungen bis dahin nicht ausbezahlter und daher entsprechend vorgetragener) Forderungen des *Investors* im Zusammenhang mit diesem *Vertrag* und aller weiteren mit anderen *Investoren* geschlossenen Nachrangdarlehensverträge zu erfüllen.

8.3.3 Das Nachrangdarlehen ausschließlich zur Finanzierung des *Projekts* zu verwenden.

9. ZUSICHERUNGEN

Die *Gesellschaft* gewährleistet und sichert gemäß § 922 ABGB dem *Investor* wie folgt zu:

9.1 Die *Gesellschaft* ist eine nach österreichischem Recht ordnungsgemäß errichtete und bestehende Gesellschaft mit beschränkter Haftung.

9.2 Die dem *Investor* zur Verfügung gestellten Dokumente und Informationen über das *Projekt* sind vollständig und nicht irreführend. Es wird jedoch drauf hingewiesen, dass die zur Verfügung gestellten Informationen auf Annahmen beruhen, die sich ändern können und der Geschäftsverlauf der *Gesellschaft* einem wirtschaftlichen Risiko unterliegt.

9.3 Die *Gesellschaft* hat seit ihrer Gründung ihre Tätigkeit stets in Übereinstimmung mit den entsprechend anwendbaren österreichischen Gesetzen und Rechtsvorschriften ausgeübt.

9.4 Die *Gesellschaft* ist Eigentümerin der *Liegenschaft* und verfügt über alle öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, um das *Projekt* nach den Bedingungen dieses *Vertrags* und seiner Anhänge durchführen zu können.

10. ÜBERTRAGUNG DES VERTRAGS / ABTRETUNG VON RECHTEN AUS DIESEM VERTRAG

10.1 Die Übertragung dieses *Vertrags* oder die Abtretung von Rechten aus diesem Vertrag ist nur mit ausdrücklicher und schriftlicher *Zustimmung* der *Gesellschaft* und diesfalls nur an eine Person möglich, die über eine aufrechte und vollständige Registrierung auf der *Website* verfügt.

11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

11.1 Mündliche Änderungen dieses *Vertrags* sind unwirksam. Alle Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung einschließlich dieser Schriftformklausel bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht aufgrund zwingender gesetzlicher Bestimmungen die Errichtung eines Notariatsaktes obligatorisch ist.

11.2 Die Nichtausübung oder verspätete Ausübung oder Durchsetzung eines Rechts oder Rechtsbehelfs aus oder im Zusammenhang mit dieses *Vertrag* ist – unabhängig vom Zeitpunkt oder Zeitraum dieser Unterlassung – kein Verzicht der jeweiligen Partei auf die Geltendmachung des betreffenden Rechts oder Rechtsbehelfs zu einem späteren Zeitpunkt, sofern das betreffende Recht oder der betreffende Rechtsbehelf nicht verjährt, befristet oder präkludiert ist. Jeder Verzicht bedarf zu seiner Gültigkeit der Schriftform.

11.3 Sollten einzelne Bestimmungen dieses *Vertrags* ganz oder teilweise ungültig oder undurchsetzbar sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit und Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Dasselbe gilt, wenn eine wesentliche Bestimmung im Vertrag fehlt.

11.4 Die Gesellschaft wird ihre schriftlichen Erklärungen gegenüber dem Investor per E-Mail an die vom Investor zuletzt auf der *Website* bekanntgegebene E-Mail-Adresse richten. Der Investor ist selbst dafür verantwortlich, dass seine Kontaktinformationen – insbesondere seine E-Mail-Adresse – immer am neuesten Stand sind.

11.5 Gerichtsstand ist der Sitz der Gesellschaft. Für Verbraucher gilt das für ihren Wohnsitz zuständige Gericht als Gerichtsstand.

11.6 Dieser *Vertrag* und alle sich daraus ergebenden oder damit im Zusammenhang stehenden außervertraglichen Schuldverhältnisse unterliegen dem österreichischen Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des internationalen Privatrechts.

11.7 Erfüllungsort für alle Leistungen, die sich aus diesem *Vertrag* ergeben, ist Wien.

SCHEDULE 1 – PROJEKTBSCHREIBUNG

MUSTER

SCHEDULE 2 - INFORMATIONSBLETT GEMÄSS ALTFG

MUSTER