

---

## **NACHRANGDARLEHENSVERTRAG**

---

Vertrag über die Gewährung eines qualifizierten Nachrangdarlehens  
**NACHRANGDARLEHENSVERTRAG**

Zwischen

**SMARTER HABITAT GmbH & Co. KG**

- nachfolgend "**Darlehensnehmerin**" genannt -

und

**dem, gemäß Plattform-Datensatz ersichtlichen und registrier-**  
**ten Crowdinvestor**

- nachfolgend "**Darlehensgeber**" genannt -

- zusammen nachfolgend die "**Parteien**" genannt -

## WICHTIGER RISIKOHINWEIS FÜR DEN DARLEHENSGEBER:

**DER ERWERB DIESER VERMÖGENSANLAGE (DAS EINRÄUMEN DIESES QUALIFIZIERTEN NACHRANGDARLEHENS) IST MIT ERHEBLICHEN RISIKEN VERBUNDEN UND KANN ZUM VOLLSTÄNDIGEN VERLUST DES EINGESETZTEN VERMÖGENS FÜHREN.** Kommt es während der Laufzeit des Nachrangdarlehens – aus welchen Gründen auch immer – zu einer Insolvenz oder Liquidation der Darlehensnehmerin, erfolgt eine Befriedigung des Darlehensgebers hinsichtlich der Rückzahlung des Darlehens und der Zinszahlung erst dann, wenn sämtliche andere, nicht nachrangige, Gläubiger zuvor vollständig befriedigt worden sind. Hinsichtlich anderer ebenfalls im Rang zurückgetretener Gläubiger besteht Gleichrangigkeit. Im Falle einer Insolvenz ist der Totalverlust der Investition daher der Regelfall.

Der qualifizierte Nachrang bewirkt ferner, dass die Crowd-Investoren auch bereits vor Eröffnung eines etwaigen Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Darlehensnehmerin nur dann ihre Ansprüche auf Zahlung der Zinsen und Rückzahlung des Darlehensbetrages geltend machen können, solange und soweit durch die Geltendmachung der Ansprüche kein Insolvenzgrund im Sinne von § 17 InsO (Zahlungsunfähigkeit) oder im Sinne von § 19 InsO (Überschuldung) bei dem Darlehensnehmer herbeigeführt werden würde (sog. Solvenzvorbehalt). Der Darlehensgeber nimmt somit zur Kenntnis, dass diese Vermögensanlage neben den Chancen auch Risiken birgt. Jede Investitionsentscheidung bedarf daher einer individuellen Anpassung an die persönlichen und steuerrechtlichen Verhältnisse und Bedürfnisse des Darlehensgebers, zumal letztlich die Ertragschancen sowie der Erfolg des Investments auch von dessen Dauer, Gebühren und Steuern abhängen. Eben daher sollte der Darlehensgeber ausschließlich Kapital investieren, dessen Verlust er wirtschaftlich verkraften kann und welches über die Laufzeit des Nachrangdarlehens nicht liquide benötigt wird. Zwecks Risikominimierung empfiehlt sich die Streuung des veranlagbaren Kapitals auf mehrere Darlehensnehmerinnen bzw. auf unterschiedliche Vermögensanlagen.

Prüfen Sie als Darlehensgeber genau, ob diese Veranlagung für Sie geeignet ist und investieren Sie im Zweifelsfall nicht.

Diese Vermögensanlage ist gem. § 2 Abs. 1 Nr. 3 lit. b) VermAnlG von der

Prospektpflicht befreit.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>EMISSIONS- UND PROJEKTBEZOGENE ANGABEN.....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>PRÄAMBEL.....</b>	<b>10</b>
<b>3.</b>	<b>GEWÄHRUNG DES NACHRANGDARLEHENS .....</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>VERZINSUNG UND RÜCKZAHLUNG DES DARLEHENS BETRAGS .....</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>QUALIFIZIERTES NACHRANGDARLEHEN .....</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>UNTERLAGEN FÜR DAS INVESTITIONSVORHABEN; REPORTINGPFLICHTEN .....</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>VERPFLICHTUNGEN DER DARLEHENSNEHMERIN .....</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>ZUSICHERUNGEN UND GEWÄHRLEISTUNGEN .....</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>ÜBERGANG DES QUALIFIZIERTEN NACHRANGDARLEHENS.....</b>	<b>19</b>
<b>10.</b>	<b>AUSZAHLUNGSMODALITÄTEN .....</b>	<b>19</b>
<b>11.</b>	<b>LAUFZEIT UND KÜNDIGUNG.....</b>	<b>20</b>
<b>12.</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>21</b>
<b>13.</b>	<b>WIDERRUFSRECHT NACH § 2D VERMÖGENSANLAGEGESETZ.....</b>	<b>23</b>
<b>14.</b>	<b>WIDERRUFSRECHT NACH § 312G BGB.....</b>	<b>23</b>

## 1. EMISSIONS- UND PROJEKTBEZOGENE ANGABEN

### 1.1 Emissionsbezogene Angaben

<b>1.1.1 Darlehensnehmerin und Emittentin</b>	<p>SMARTER HABITAT GmbH &amp; Co. KG, Dr.-Carl-von-Linde-Str. 21, 81479 München, Büroadresse: Baierbrunnerstr. 25-29, 81379 München, eingetragen im HR des Amtsgerichts München unter HRA111724</p> <p>Geschäftsführende Komplementärin: novafin Beteiligungs GmbH, eingetragen im HR des Amtsgericht Augsburg unter HRB 25819;</p> <p>Geschäftsführer der Komplementärin: Detlef Günther Ruth, geboren am 22. Januar 1947</p>
<b>1.1.2 Hauptgeschäftstätigkeit der Darlehensnehmerin</b>	<p>Forschung, Entwicklung und Verwertung von nachhaltigen Hausbausystemen und Technologien auf Basis von Sandwichpaneelen, inklusive Technologien zu deren Herstellung, sowie alle damit zusammenhängenden Tätigkeiten im Baubereich.</p>
<b>1.1.3 Aufsichtsbehörde</b>	<p>Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).</p>

## 1.2 Projektbezogene Angaben

<b>1.2.1 Investitionsvorhaben</b>	Der Darlehenszweck besteht in dem Auf- und Ausbau der Geschäftstätigkeit der Emittentin. Umfasst sind sämtliche Aufwendungen für Investitionen in die Produktion (Pilotfabrik in Ramstein), Vertrieb, Handel, Finanzierung, Forschung- und Entwicklung von ECO-NCL und ECO-SIP Sandwichpaneelen, sowie den Erwerb der Assets von TWE GmbH & Co KG an dem Maschinenpark von ehemals J. Dittrich & Söhne Vliesstoffwerk GmbH.
<b>1.2.2 Fundingschwelle</b>	EUR 0
<b>1.2.3 Fundinglimit</b>	EUR 3.000.000,00
<b>1.2.4 Fundingzeitraum</b>	5 Monate
<b>1.2.5 Individueller Darlehensbetrag</b>	Mindestanlagebetrag: EUR 1.000,00 Maximalanlagebetrag: EUR 20.000,00

<p><b>1.2.6 Laufzeit und Rückzahlung des Darlehens</b></p>	<p>Der Nachrangdarlehensvertrag beginnt für jeden Anleger individuell mit dem Vertragsschluss und endet für alle Anleger identisch zum Ablauf des 31. Dezember 2027 ("Rückzahlungstag").</p> <p>Die Tilgung erfolgt endfällig zum Rückzahlungstag. Die Darlehensnehmerin hat jedoch das Recht, den ausstehenden Darlehensbetrag einmalig nach ihrem einseitigen Ermessen innerhalb eines Zeitraums von 30 Tagen vor und nach dem Rückzahlungstag zurückzahlen ("Rückzahlungsfenster"), frühestens zum 1. Dezember 2027, spätestens jedoch zum 30. Januar 2028.</p>
<p><b>1.2.7 Verzinsung</b></p>	<p>Feste Verzinsung: 7 % p.a.</p> <p>Die Zinsen sind endfällig zum Ablauf des Darlehens zum 31. Dezember 2027 fällig.</p>
<p><b>1.2.8 Beginn und Rhythmus des projektbegleitenden Reportings</b></p>	<p>Die Berichterstattung erfolgt einmal jährlich, das erste Mal zum 31. März 2023.</p>



### 1.3 Identität weiterer wichtiger Personen und Einrichtungen

<b>1.3.1 Internet-Dienstleistungsplattform</b>	CONCEDUS GmbH, Schlehenstr. 6, 90542 Eckental, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Fürth unter der HRB 17058.  Die Vermögensanlage wird unter der Domain „https://invest.smarter-habitat.de“ angeboten.
<b>1.3.2 Zahlungsdienstleister</b>	secupay AG, Goethestr. 6, 01896 Pulsnitz, eingetragen im HR des Amtsgerichts Dresden unter der HRB 27612.
<b>1.3.3 Gründungsgesellschafter</b>	Detlev Günther Ruth, 22.01.1947  Michael Gassner, 19.04.1960

## 2. PRÄAMBEL

### (A) Beschreibung der Darlehensnehmerin

Die Darlehensnehmerin plant das unter Ziffer 1.2 näher beschriebene Projekt. Zur Finanzierung dieses Vorhabens nimmt die Darlehensnehmerin fest verzinste Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt ("**Darlehen**") von verschiedenen Darlehensgebern auf. Zwischen den einzelnen Darlehensgebern und der Darlehensnehmerin kommt demnach ein Darlehensvertrag über ein Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt zustande.

### (B) Beschreibung des Darlehensgebers

Mit diesem Vertrag gewährt der Darlehensgeber der Darlehensnehmerin ein qualifiziert nachrangiges Darlehen, nachdem der Darlehensgeber zuvor alle von der Darlehensnehmerin im Zusammenhang mit dem Investitionsvorhaben bereitgestellten Unterlagen durchgesehen und überprüft hat. Der Darlehensgeber hatte zudem vor seiner selbstbestimmten Anlageentscheidung die Möglichkeit, Fragen an die Darlehensnehmerin zu richten.

Der Darlehensgeber nimmt zur Kenntnis, dass bis zum Erreichen des Fundinglimits weitere Darlehensgeber der Darlehensnehmerin unter im Wesentlichen inhaltsgleichen Nachrangdarlehensverträgen ebenfalls qualifizierte Nachrangdarlehen zur Verfügung stellen können. Die einzelnen Darlehensgeber stehen zueinander in keinerlei Rechtsbeziehung und können sämtliche Ansprüche aufgrund dieses Nachrangdarlehensvertrags selbständig und unabhängig gegenüber der Darlehensnehmerin geltend machen. Es besteht keinerlei Solidarhaftung unter den Darlehensgebern.

Die Darlehensnehmerin ist berechtigt, zur weiteren Finanzierung, in der Höhe dem durch die Schwarmfinanzierung gewonnenen Kapital entsprechende Bankdarlehen aufzunehmen, ohne dass es hierbei einer Nachrangabrede bedarf.

### (C) Plattformbetreiberin

Die Darlehen werden über die von der unter Ziffer 1.3.1 genannten Internet-Dienstleistungsplattform ("**Plattformbetreiberin**") eingerichtete Plattform ("**Plattform**") mittels sog. Crowdfunding (Schwarmfinanzierung) vergeben.

Crowdfunding bedeutet, dass unterschiedliche Darlehensgeber unterschiedlich hohe, aber identisch ausgestaltete Investitionen in Form von Darlehen in das entsprechende Projekt, hier das Investitionsvorhaben, während eines bestimmten Zeitraums tätigen können. Auf der Plattform, die auf der unter Ziffer 1.3.1 genannten Webadresse betrieben wird, erhält die Darlehensnehmerin die Möglichkeit, potenzielle Darlehensgeber für ihr Investitionsvorhaben zu gewinnen. Diese haben bei Interesse die Möglichkeit, direkt über die Plattform ein Angebot zur Gewährung eines Nachrangdarlehens an die Darlehensnehmerin zu richten.

(D) Zahlungsabwicklung

Die gesamte Zahlungsabwicklung erfolgt über die Darlehensnehmerin und – sofern vorgesehen – über den unter Ziffer 1.3.2 genannten Zahlungsdienstleister. Diese halten die getätigten Investitionen bis zum Ende der Angebotsfrist zuzüglich der zweiwöchigen gesetzlichen Widerrufsfrist auf einem oder mehreren Konten bei einem oder mehreren deutschen Kreditinstituten ("**Sammelkonto**"). Nach Ende der Angebotsfrist und dem Ablauf der zweiwöchigen gesetzlichen Widerrufsfrist ist die Darlehensnehmerin berechtigt, die Darlehensvaluta auf ihre Geschäftskonten zu transferieren. Bei der Rückführung weist die Darlehensnehmerin das zur Zahlung anstehende überlassene Kapital samt zur Zahlung anstehender Zinsen in einer Summe an das Sammelkonto an. Dort wird das Geld von der Darlehensnehmerin – und sofern vorgesehen vom Zahlungsdienstleister – für die einzelnen Darlehensgeber bis zu den entsprechenden Auszahlungen an die Darlehensgeber gehalten. Sollte sich die bis zur vollständigen Erfüllung der gesicherten Nachrangdarlehensforderung bei der Darlehensnehmerin angegebene Kontoverbindung des Darlehensgebers ändern, ist dieser verpflichtet, der Darlehensnehmerin die abweichende neue Kontoverbindung unter Angabe der persönlichen Transaktionsnummer unverzüglich mitzuteilen. Auszahlungsverzögerungen, die auf einer der Darlehensnehmerin fehlerhaft oder nicht unverzüglich mitgeteilten Bankverbindung beruhen, hat der Darlehensgeber zu vertreten. Die Bedingungen der Auszahlungen der Zinsen sowie der Rückzahlung des Darlehensvertrags richten sich nach Ziffern 4.2 und 4.3 des Nachrangdarlehensvertrags.

(E) Vertragspartner

Vertragspartner dieses Nachrangdarlehensvertrags werden ausschließlich die Darlehensnehmerin und der Darlehensgeber.

(F) Aufschiebende Bedingung

Dieser Vertrag steht unter den aufschiebenden Bedingungen, (i) dass die – sofern vorgesehene – Fundingschwelle (Ziffer 1.2.2) durch die Zurverfügungstellung von Nachrangdarlehen der Darlehensgeber erreicht wird, (ii) sowie innerhalb der vertraglich vorgesehenen Zahlungsfrist (Ziffer 3.1) bzw. verlängerten Angebotsfrist (Ziffer 3.3) auf das von der Darlehensnehmerin genannte Sammelkonto eingezahlt wurde und (iii) die – sofern vorgesehene – Fundingschwelle im vereinbarten Zeitraum nicht aufgrund rechtmäßiger Rücktritte bzw. Widerrufserklärungen von Darlehensgebern wieder unterschritten wird.

Treten die aufschiebenden Bedingungen nicht ein, so ist keine der Vertragsparteien an den Nachrangdarlehensvertrag gebunden und sämtliche wechselseitigen Rechte und Pflichten sind erloschen. In einem derartigen Fall wird die Darlehensnehmerin den vom Darlehensgeber allenfalls bereits überwiesenen Darlehensbetrag umgehend an selbigen zurück überweisen.

Diese Präambel stellt einen wesentlichen Bestandteil dieses Nachrangdarlehensvertrags dar.

### **3. GEWÄHRUNG DES NACHRANGDARLEHENS**

#### **3.1 Darlehensgewährung**

Der Darlehensgeber beabsichtigt, der Darlehensnehmerin ein qualifiziert nachrangiges Darlehen gemäß den in dem vorliegenden Nachrangdarlehensvertrag geregelten Konditionen und Bedingungen in Höhe des lt. Plattform-Datensatzes ausgewählten Betrags einzuräumen.

Das Angebot auf Abschluss des vorliegenden Nachrangdarlehensvertrages durch den Darlehensgeber wird gegenüber der Darlehensnehmerin dadurch rechtsverbindlich zum Ausdruck gebracht, dass der Darlehensgeber durch die Auswahl eines Betrags, welchen er in Form eines qualifizierten Nachrangdarlehens investieren will, mittels Anklickens des Buttons

"Jetzt zahlungspflichtig investieren" bestätigt und damit den vorliegenden Vertragsbestimmungen vollinhaltlich zustimmt.

Die Darlehensnehmerin nimmt das Angebot zur Gewährung eines Nachrangdarlehens mittels Bestätigungsschreiben an die vom Darlehensgeber bei der Registrierung auf der Plattform bekanntgegebene E-Mail-Adresse an. Der Vertrag wird jedoch erst mit Eingang des Darlehensbetrags rechtsgültig geschlossen. Der Eingang hat innerhalb von 14 (vierzehn) Tagen ab Erhalt der per E-Mail bestätigten Angebotsannahme mittels der auf der Plattform angeführten Bezahlungsfunktion schuldbefreiend auf das Sammelkonto der Darlehensnehmerin zu erfolgen; widrigenfalls kein Nachrangdarlehensvertrag zustande kommt.

Der Darlehensgeber hat jedoch zu keiner Zeit einen Anspruch auf die Annahme seines Angebots bzw. auf den Abschluss des Vertrags. Sofern die maximale Investitionssumme erreicht ist, besteht schon grundsätzlich kein Anspruch auf Gewährung eines Darlehens an die Darlehensnehmerin. Diesbezüglich herrscht das "First come – first serve" Prinzip. Die Darlehensnehmerin behält sich zudem ausdrücklich vor, den Vertrag mit einem Darlehensgeber auch ohne Angabe von Gründen nicht abzuschließen.

Der Darlehensnehmerin stehen nach Eingang des Darlehensbetrags keine weiteren Ansprüche gegen den Darlehensgeber auf Zahlung des Darlehensbetrags zu (keine Nachschusspflicht).

### **3.2 Widerrufsrecht**

Ab Annahme des Angebots steht dem Darlehensgeber ein Widerrufsrecht innerhalb von 14 (vierzehn) Tagen zu. Auf die Widerrufsbelehrung gemäß Ziffern 13 und 14 wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

### **3.3 Zeichnungsfrist**

Während des unter Ziffer 1.2.4 ersichtlichen Fundingzeitraums (Zeitraum, in dem das Investieren über die Plattform möglich ist) können Darlehensgeber Angebote zur Zeichnung von Nachrangdarlehen unterbreiten. Die Darlehensnehmerin ist jedoch berechtigt, im Falle des vorzeitigen Erreichens der Fundingschwelle und/oder des Fundinglimits, den Fundingzeitraum herabzusetzen. Ebenso kann die Angebotsfrist einmalig um bis zu 30 Kalendertage verlängert werden.

### **3.4 Zweckgebundenheit**

Das gewährte Darlehen ist durch die Darlehensnehmerin ausschließlich für (i) die Verwirklichung des bezeichneten Investitionsvorhabens oder sonstige gewöhnliche Geschäftszwecke, (ii) zur Begleichung der im Zusammenhang mit der Einrichtung und Unterhaltung der Plattform anfallenden Kosten einzusetzen.

Andere als die genannten Zwecke dürfen mit dem Darlehensbetrag nicht realisiert bzw. finanziert werden.

### **3.5 Erfüllung der Verbindlichkeiten des Darlehensgebers**

Mit Gutschrift und Belassen des Darlehensbetrags auf dem Sammelkonto der Darlehensnehmerin hat der Darlehensgeber seine gesamte Verbindlichkeit gegenüber der Darlehensnehmerin erfüllt.

## **4. VERZINSUNG UND RÜCKZAHLUNG DES DARLEHENS BETRAGS**

### **4.1 Verzinsung**

Der jeweils ausstehende Darlehensbetrag verzinst sich für die gesamte Laufzeit, beginnend mit dem jeweiligen Datum des Eingangs des Darlehensbetrages auf dem Sammelkonto, entsprechend den Regelungen unter Ziffer 1.2.7. Die Zinsen werden nach näherer Maßgabe der emissionsbezogenen Angaben nachschüssig gezahlt. Bei der Zinszahlung werden ggfls. Vorlaufzinsen in individuell unterschiedlicher Höhe (abhängig vom jeweiligen Einzahlungstag) ausgezahlt. Die Zinsen werden zeitanteilig nach der Methode act/365 (Englische Methode) berechnet.

Der Anspruch auf Verzinsung entsteht mit der Gutschrift des vollständigen Nachrangdarlehensbetrags des einzelnen Nachrangdarlehensgebers auf dem von der Emittentin auf der Plattform benannten Zahlungskonto. Der Zeitraum des Rückzahlungsfensters, der nach dem Rückzahlungstag liegt, wird nicht gesondert verzinst.

Ausdrücklich nehmen die Vertragsparteien zur Kenntnis, dass auf dem Sammelkonto bloß eine Verzinsung der Darlehensbeträge erfolgt. Das Sammelkonto an sich wird nicht verzinst (kein Basiszins).

## 4.2 Auszahlung der Zinsen

Die Auszahlung der aufgelaufenen Zinsen an den Darlehensgeber erfolgt nach den unter Ziffer 1.2.7 getroffenen Bestimmungen auf das vom Darlehensgeber zuletzt in dessen Profil hinterlegte Bankkonto.

## 4.3 Rückzahlung des Darlehensbetrags

Die Rückzahlung des Darlehensbetrags an den Darlehensgeber erfolgt nach den unter Ziffer 1.2.6 genannten Bestimmungen auf das zuletzt im Profil hinterlegte Bankkonto des Darlehensgebers.

Erst nach rechtswirksamer Beendigung dieses Nachrangdarlehensvertrags hat der Darlehensgeber Anspruch auf Rückzahlung des investierten Darlehensbetrags. Der Darlehensgeber hat keine darüberhinausgehenden Ansprüche. Sämtliche Zahlungen der Darlehensnehmerin haben für diese schuldbefreiende Wirkung.

Sofern die Darlehensnehmerin mit den gemäß diesem Vertrag an den Darlehensgeber zu zahlenden Beträgen in Verzug gerät, schuldet die Darlehensnehmerin Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe.

## 5. QUALIFIZIERTES NACHRANGDARLEHEN

Bezüglich der derzeitigen sowie der zukünftigen Forderungen des Darlehensgebers gegenüber den Darlehensnehmern unter diesem Nachrangdarlehensvertrag auf Tilgung, Kosten, Verzinsung, der Gewinnbeteiligungs-komponente sowie sonstiger Forderungen (die "**Nachrangforderungen**") wird der nachfolgende Rangrücktritt erklärt.

Der Darlehensgeber tritt mit seinem Anspruch auf Rückzahlung der Nachrangforderungen hiermit gemäß § 39 Abs. 2 InsO im Rang hinter sämtliche Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 5 InsO gegenwärtiger und zukünftiger anderer Gläubiger (mit Ausnahme gegenüber anderen Rangrücktrittsgläubigern) zurück.

Der Darlehensgeber verpflichtet sich hiermit, die Nachrangforderungen solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die teilweise oder vollständige Befriedigung dieser Nachrangforderungen zu einer Zahlungsunfähigkeit des in Anspruch genommenen Darlehensnehmers im Sinne des § 17

InsO und/oder einer Überschuldung dieses Darlehensnehmers im Sinne des § 19 InsO in der derzeit geltenden Fassung führen würde.

Außerhalb eines Insolvenzverfahrens kann der Darlehensgeber den Anspruch auf Zahlung der Nachrangforderungen nur nachrangig, d.h. nach Befriedigung aller anderen nicht nachrangigen Gläubiger, und erst nach Beendigung der jeweiligen Krise geltend machen. Zahlungen auf die Nachrangforderungen kann der Darlehensgeber nur aus dem frei verfügbaren nicht zur Schulddeckung benötigten Vermögen des in Anspruch genommenen Darlehensnehmers (hierzu zählen u.a. künftige Jahresüberschüsse sowie Liquidationserlöse) beanspruchen. Unter Krise ist in diesem Zusammenhang ein Zustand zu verstehen, in dem dieser Darlehensnehmer die Nachrangforderungen nicht begleichen kann, ohne zahlungsunfähig und/oder überschuldet im Sinne von §§ 17, 19 InsO in der jeweils geltenden Fassung zu werden.

Der Darlehensgeber erklärt hierdurch weder eine Stundung noch einen Verzicht auf die Rückzahlung des Darlehens. Außerhalb einer Krise des in Anspruch genommenen Darlehensnehmers steht dem Darlehensgeber das Recht auf ordnungsgemäße Erfüllung der Darlehensverbindlichkeit, insbesondere das Recht auf Zinsen, Tilgung und Kosten uneingeschränkt zu.

## **6. UNTERLAGEN FÜR DAS INVESTITIONSVORHABEN; REPORTING-PFLICHTEN**

### **6.1 Jahresabschlüsse**

Dem Darlehensgeber werden die Jahresabschlüsse für das jeweilige Geschäftsjahr, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und – soweit gesetzlich erforderlich – Anhang und Lagebericht ("**Jahresabschlüsse**") bis längstens einen Monat nach Fertigstellung bzw. spätestens jedoch 6 (sechs) Monaten nach Ende eines Wirtschaftsjahres über das Profil des Darlehensgebers auf der Plattform elektronisch zur Verfügung gestellt. Verzögert sich die Fertigstellung eines Jahresabschlusses, wird die Darlehensnehmerin dem Darlehensgeber zunächst einen vorläufigen Jahresabschluss in elektronischer Form über das Profil des Darlehensgebers auf der Plattform übermitteln.



Zwecks Nachvollziehbarkeit der Zinszahlungen stehen dem Darlehensgeber selbige Informationen auch nach Kündigung des vorliegenden Vertrags im dazu erforderlichen Umfang zu.

## **6.2 Reporting**

Dem Darlehensgeber werden von der Darlehensnehmerin ausschließlich über die unter Ziffer 1.3.1 genannte Plattform Informationen zum Fortschritt der Projektentwicklung mitgeteilt. Der Projektfortschritt wird zu den unter Ziffer 1.2.8 angegebenen Zeitpunkt und Rhythmus veröffentlicht.

Zusätzlich zu den zur Verfügung gestellten Informationen kann der Darlehensgeber über besondere Ereignisse informiert werden, welche aus Sicht der Darlehensnehmerin 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 der Darlehensnehmerin; es besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Veröffentlichung von Informationen über die in diesem Absatz genannten Fortschrittsberichte hinaus.

## **6.3 Vertraulichkeit**

Der Darlehensgeber verpflichtet sich, den Inhalt dieses Nachrangdarlehensvertrags sowie die gemäß diesem Absatz einsehbaren Dokumente streng vertraulich zu behandeln und darüber Stillschweigen zu bewahren. Ausgenommen davon sind Informationen, die ohnehin öffentlich bekannt sind bzw. ohne Verletzung dieser Vereinbarung öffentlich bekannt werden, einem zur Verschwiegenheit verpflichteten Rechtsanwalt, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer zur Verfügung gestellt werden oder aufgrund gesetzlicher Vorschriften zwingend offenzulegen sind.

## **7. VERPFLICHTUNGEN DER DARLEHENSNEHMERIN**

Vom Tag, an dem dieser Vertrag abgeschlossen wird, bis zu dem Tag, an dem alle Ansprüche des Darlehensgebers in Verbindung mit sämtlichen Finanzierungsdokumenten in vollem Umfang endgültig und bedingungslos abgegolten sind, verpflichtet sich die Darlehensnehmerin dem Darlehensgeber wie folgt:

- (a) Die Darlehensnehmerin wird weder einen Beherrschungsvertrag noch einen Ergebnisabführungsvertrag schließen.

- (b) Die Darlehensnehmerin wird alle Steuern unverzüglich bei Fälligkeit zahlen und dem Darlehensgeber darüber entsprechende Nachweise erbringen, die den vernünftigerweise gestellten Anforderungen des Darlehensgebers genügen.
- (c) Die Darlehensnehmerin wird für sich eigene Jahresabschlüsse erstellen und ihre Konten, Bücher und Unterlagen getrennt von anderen Personen und Personenvereinigungen führen, und sie wird ihr Vermögen nicht mit den anderen Personen oder Personenvereinigungen vermischen.
- (d) Bei Verstoß dieser Verpflichtung erhöht sich der von der Darlehensnehmerin gemäß diesem Nachrangdarlehensvertrag zu zahlende Zinssatz (aufgelaufene Zinsen samt Verzugszinsen) ab dem Zeitpunkt des Verstoßes um 6 Prozentpunkte.

## **8. ZUSICHERUNGEN UND GEWÄHRLEISTUNGEN**

Am Tag, an dem dieser Nachrangdarlehensvertrag geschlossen wird, gibt die Darlehensnehmerin im Wege selbständiger Garantieversprechen gegenüber dem Darlehensgeber folgende Zusicherungen und Gewährleistungen ab:

- (a) Die Darlehensnehmerin ist eine ordnungsgemäß nach deutschem Recht errichtete und bestehende Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG).
- (b) Die Darlehensnehmerin ist nicht Partei eines Beherrschungs- oder Ergebnisabführungsvertrags.
- (c) Die Darlehensnehmerin ist weder (i) zahlungsunfähig, noch (ii) droht sie zahlungsunfähig zu werden, noch (iii) ist sie überschuldet, jeweils im Sinne der §§ 17-19 der Insolvenzordnung; ferner (iv) ist über das Vermögen der Darlehensnehmerin kein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt worden.
- (d) Alle bezüglich des Investitionsvorhabens abgeschlossenen Versicherungen, insbesondere Haftpflichtversicherungen, sind uneingeschränkt wirksam.

- (e) Die Darlehensnehmerin wiederholt die vorstehend aufgeführten Zusicherungen und Gewährleistungen bei jeder Abgabe einer Ziehungsnachricht unter diesem Darlehen.

## **9. ÜBERGANG DES QUALIFIZIERTEN NACHRANGDARLEHENS**

### **9.1 Zession**

Die Abtretung der Rechte bzw. Forderungen aus gegenständlichem Vertrag durch den Darlehensgeber an einen "neuen Darlehensgeber" (Abtretungsempfänger) ist ohne ausdrückliche Zustimmung der Darlehensnehmerin möglich. Die Zession des qualifizierten Nachrangdarlehens und die Stammdaten des Abtretungsempfängers müssen der Darlehensnehmerin jedoch unverzüglich angezeigt werden. Die Darlehensnehmerin ist nach erfolgter Abtretung verpflichtet, ausschließlich an den Abtretungsempfänger schuldbefreiend zu leisten. Eine teilweise Abtretung von Ansprüchen aus diesem Vertrag durch den Darlehensgeber ist ausgeschlossen.

### **9.2 Vertragsübernahme**

Eine Übertragung des qualifizierten Nachrangdarlehens durch den Darlehensgeber samt aller Rechte und Pflichten auf einen Dritten ist ohne Zustimmung der Darlehensnehmerin möglich. Die beabsichtigte Übernahme des qualifizierten Nachrangdarlehens und die Stammdaten des Dritten müssen der Darlehensnehmerin jedoch unverzüglich angezeigt werden.

## **10. AUSZAHLUNGSMODALITÄTEN**

### **10.1 Auszahlung der erhaltenen Geldbeträge**

Die Parteien vereinbaren in Bezug auf die Auszahlung der überwiesenen Darlehensbeträge folgendes:

- (a) **Im Falle des Eintritts der – sofern vorgesehenen – aufschiebenden Bedingungen** ist die Darlehensnehmerin nach Ablauf der Widerrufsfrist berechtigt, die Darlehensvaluta von dem Sammelkonto auf ihre Geschäftskonten zu transferieren.
- (b) **Im Fall des Nichteintritts der aufschiebenden Bedingungen** wird die Darlehensnehmerin unverzüglich den vom Darlehensgeber auf das Sammelkonto eingezahlten Betrag an den Darlehensgeber

zurückzahlen. In diesem Fall schuldet die Darlehensnehmerin keinerlei Verzinsung.

- (c) **Im Widerrufsfall:** Für den Fall, dass ein Darlehensgeber oder die Darlehensnehmerin diesen Nachrangdarlehensvertrag wirksam widerruft, nachdem der Darlehensgeber den Darlehensbetrag bereits auf das Sammelkonto überwiesen hat, wird die Darlehensnehmerin unverzüglich den von diesem Darlehensgeber gezahlten Betrag an diesen Darlehensgeber zurückzuzahlen.

## **10.2 Keine rechtlichen und steuerlichen Beratungstätigkeiten**

Die Darlehensnehmerin, der Zahlungsabwickler und die Plattformbetreiberin übernehmen im Rahmen des vorliegenden Vertrags weder rechtliche noch steuerliche Beratungstätigkeiten. Der Zahlungsabwickler und die Plattformbetreiberin, soweit diese nicht identisch mit der Darlehensnehmerin ist, unterliegen nicht der Verpflichtung, das Erreichen der wirtschaftlichen Ziele und die Einhaltung des vertragsgegenständlichen Zwecks zu überwachen. Eine Haftung des Zahlungsabwicklers sowie der Plattformbetreiberin, soweit diese nicht identisch mit der Darlehensnehmerin ist, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

## **11. LAUFZEIT UND KÜNDIGUNG**

### **11.1 Laufzeit, Beginn und Ende**

Die Laufzeit des Nachrangdarlehensvertrages ergibt sich aus Ziffer 1.2.6.

### **11.2 Keine ordentliche Kündigung, Darlehensvertrag endet automatisch**

Eine ordentliche Kündigung durch den Darlehensgeber oder die Darlehensnehmerin ist während der Laufzeit nicht möglich. Der vorliegende Darlehensvertrag gilt jedenfalls nach obiger Laufzeit automatisch als beendet. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

### **11.3 Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund**

Der Nachrangdarlehensvertrag kann von den Vertragsparteien unverzüglich, längstens jedoch binnen 8 (acht) Wochen nach Bekanntwerden der folgenden Punkte aus wichtigem Grund aufgelöst werden, insbesondere

wenn (i) der Darlehensgeber oder die Darlehensnehmerin wesentliche Pflichten aus diesem Nachrangdarlehensvertrag verletzt, sodass der anderen Vertragspartei das Festhalten an diesem Nachrangdarlehensvertrag nicht mehr zumutbar ist, (ii) der Darlehensgeber sich an einem offensichtlichen im Wettbewerb zur Darlehensnehmerin stehenden Unternehmen beteiligt oder in einem solchen Unternehmen eine aktive Rolle ausübt, (iii) die Realisierung des Investitionsvorhabens aufgrund technischer, rechtlicher oder faktischer Gegebenheiten nicht mehr möglich, oder nur mit einem unverhältnismäßigen finanziellen (Mehr-)Aufwand realisierbar ist oder (iv) sonstige Gründe vorliegen, die eine Zuhaltung an diesen Vertrag für unzumutbar machen.

Dem Darlehensgeber ist bewusst, dass etwaige Rückzahlungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche, die infolge einer außerordentlichen Kündigung entstehen können, dem qualifizierten Rangrücktritt nach Ziffer 5 unterliegen und er sie daher unter den dort geregelten Bedingungen nicht geltend machen kann.

## **12. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

- 12.1** Dieser Nachrangdarlehensvertrag einschließlich der Anlage hierzu unterliegt ausschließlich dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss sämtlicher Verweisungsnormen wie insbesondere der Bestimmungen des UN-Kaufrechtsabkommens.
- 12.2** Soweit der Darlehensgeber Kaufmann ist, ist Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Darlehensvertrag, soweit gesetzlich zulässig, der Sitz der Darlehensnehmerin. In allen übrigen Fällen gilt der gesetzliche Gerichtsstand.
- 12.3** Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Textform gemäß § 126b BGB. Dies gilt auch für eine Vereinbarung, mit der das Textformerfordernis abbedungen werden soll.
- 12.4** Sollte sich eine Bestimmung dieses Nachrangdarlehensvertrags als unzulässig oder undurchführbar erweisen, so behalten die übrigen Bestimmungen des Nachrangdarlehensvertrags ihre Gültigkeit.

**12.5** Darlehensgeber und Darlehensnehmerin vereinbaren über vertrauliche, nicht öffentlich bekannte Daten (speziell auch solche unter Ziffer 6 genannte) Stillschweigen zu bewahren.

## [WIDERRUFSBELEHRUNG]

### **13. WIDERRUFSRECHT NACH § 2D VERMÖGENSANLAGEGESETZ**

Der Darlehensgeber kann seine Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung in Textform (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt mit Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages, wenn der Nachrangdarlehensvertrag einen deutlichen Hinweis auf das Widerrufsrecht enthält, einschließlich Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist; sonst beginnt die Widerrufsfrist zu dem Zeitpunkt, zu dem der Darlehensgeber einen solchen Hinweis in Textform erhält. Machen Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, so werden wir Ihnen unverzüglich (z.B. per E-Mail) eine Bestätigung über den Eingang eines solchen Widerrufs übermitteln.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Das Widerrufsrecht erlischt spätestens zwölf Monate nach dem Vertragsschluss.

Der Widerruf ist zu richten an:

SMARTER HABITAT GmbH & Co KG  
Baierbrunnerstr. 25-29  
81379 München

E-Mail: [invest@smarter-habitat.de](mailto:invest@smarter-habitat.de)

#### **Widerrufsfolgen**

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen unverzüglich zurückzugewähren. Für den Zeitraum zwischen der Auszahlung und der Rückzahlung des Anlagebetrags hat der Emittent die vereinbarte Gegenleistung gegenüber dem Anleger zu erbringen.

### **14. WIDERRUFSRECHT NACH § 312G BGB**

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 (vierzehn) Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung





unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246b § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Absatz 1 EGBGB.

Der Widerruf ist zu richten an:

SMARTER HABITAT GmbH & Co KG  
Baierbrunnerstr. 25-29  
81379 München

E-Mail: [invest@smarter-habitat.de](mailto:invest@smarter-habitat.de)

### **Widerrufsfolgen**

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass wir vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnen. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

**[ENDE DER WIDERRUFSBELEHRUNG]**



## [WIDERRUFSBELEHRUNG]

### **13. WIDERRUFSRECHT NACH § 2D VERMÖGENSANLAGEGESETZ**

Der Darlehensgeber kann seine Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung in Textform (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt mit Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages, wenn der Nachrangdarlehensvertrag einen deutlichen Hinweis auf das Widerrufsrecht enthält, einschließlich Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist; sonst beginnt die Widerrufsfrist zu dem Zeitpunkt, zu dem der Darlehensgeber einen solchen Hinweis in Textform erhält. Machen Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, so werden wir Ihnen unverzüglich (z.B. per E-Mail) eine Bestätigung über den Eingang eines solchen Widerrufs übermitteln.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Das Widerrufsrecht erlischt spätestens zwölf Monate nach dem Vertragsschluss.

Der Widerruf ist zu richten an:

SMARTER HABITAT GmbH & Co KG  
Baierbrunnerstr. 25-29  
81379 München

E-Mail: [invest@smarter-habitat.de](mailto:invest@smarter-habitat.de)

#### **Widerrufsfolgen**

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen unverzüglich zurückzugewähren. Für den Zeitraum zwischen der Auszahlung und der Rückzahlung des Anlagebetrags hat der Emittent die vereinbarte Gegenleistung gegenüber dem Anleger zu erbringen.

### **14. WIDERRUFSRECHT NACH § 312G BGB**

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 (vierzehn) Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung

unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246b § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Absatz 1 EGBGB.

Der Widerruf ist zu richten an:

SMARTER HABITAT GmbH & Co KG  
Baierbrunnerstr. 25-29  
81379 München

E-Mail: [invest@smarter-habitat.de](mailto:invest@smarter-habitat.de)

### **Widerrufsfolgen**

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, wenn Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf diese Rechtsfolge hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass wir vor dem Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Gegenleistung beginnen. Besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz, kann dies dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

**[ENDE DER WIDERRUFSBELEHRUNG]**