

# Angebotsunterlagen

## 1. Nachrangdarlehensvertrag

## 2. Treuhandvertrag

## 3. Risikohinweise

## 4. Annahmeformular

## 5. Widerrufsrecht

---

### 1. Nachrangdarlehensvertrag

Angebot auf Abschluss eines Vertrages  
über ein nachrangiges Darlehen mit qualifiziertem  
Rangrücktritt zur Immobilienfinanzierung

- im Folgenden „Nachrangdarlehensvertrag“ -

zwischen

geboren am

- im Folgenden „Nachrangdarlehensgeber“ genannt -

und der

C&S Projekt Greifswald GmbH & Co. KG, Nördliche Münchner  
Straße 47, 82031 Grünwald, eingetragen im Handelsregister  
des Amtsgerichts München unter HRA 108517, vertreten durch  
ihren persönlich haftenden Gesellschafter C&S Holding- und  
Verwaltungs GmbH, Nördliche Münchner Straße 47, 82031  
Grünwald, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts  
München unter HRB 233915, vertreten durch ihren  
Geschäftsführer Dr. Stefan Haedicke

- im Folgenden „Nachrangdarlehensnehmerin“ -

#### § 1 Vertragsgegenstand

- (1) Die Nachrangdarlehensnehmerin wird das aufgrund dieses  
Nachrangdarlehensvertrages erhaltene Nachrangdarlehen  
zweckgebunden für das nachstehend definierte Projekt  
verwenden. Eine Verwendung des Nachrangdarlehens für  
andere Zwecke als für das Projekt ist nicht zulässig.

Beschreibung des Projekts „Student & Living“ (vorstehend  
und im Folgenden „Projekt“):

Die Emittentin wird Eigentümerin des Grundstücks  
(Flurstücke 23/6, 23/7, 23/8 und 23/9, Flur 35, Gemarkung  
Greifswald), angrenzend an die Grimmer Straße und an die  
Soldmannstraße in 17489 Greifswald mit einer  
Gesamtfläche von ca. 10.201 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist  
unbebaut.

Im Rahmen des Projekts sollen auf dem Grundstück drei  
Gebäudekörper mit 4.884 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 194  
Mikroapartments für studentisches Wohnen sowie vier  
Gebäudekörper mit 5.687 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 76  
Wohneinheiten und 127 Tiefgaragenstellplätzen errichtet  
werden. Die Einheiten und Tiefgaragenstellplätze sollen im  
Verlauf des Projekts im Wege des Verkaufs veräußert  
werden.

Klarstellend wird festgehalten, dass die Nachrangdarlehen  
- neben den Mitteln aus dem Funding - von ihrer  
Komplementärin C&S Holding- und Verwaltungs GmbH  
(AG München; HRB 23395) ein Darlehen in Höhe von  
1.125.000 Euro erhält, welches gem. §7 Abs. 2 gleichrangig  
zu den Nachrangdarlehen ist (im Folgenden „Mezz-  
Darlehen“).

- (2) Die Nachrangdarlehensnehmerin möchte Mezzanine-  
Kapital in Höhe von 2.444.000 Euro bis 2.500.000 Euro  
(„Funding-Summe“) in Form von nachrangigen Darlehen mit  
qualifiziertem Rangrücktritt gemäß den Konditionen dieses  
Nachrangdarlehensvertrages, gestellt durch den jeweiligen  
Nachrangdarlehensgeber, aufnehmen (vorstehend und im  
Folgenden „Funding“). Der Ablauf der Frist für die  
Teilnahme am Funding ist am 30.06.2018 (im Folgenden  
„Funding-Frist“). Das Angebot der  
Nachrangdarlehensnehmerin auf Abschluss des  
Nachrangdarlehensvertrages endet mit Ablauf der  
Funding-Frist bzw. der nachstehend definierten  
aktualisierten Funding-Frist. Die Mindestdarlehenssumme  
pro Nachrangdarlehensgeber soll 500 Euro nicht  
unterschreiten, im Übrigen sind die Betragsgrenzen des § 2a  
Abs. 3 des Vermögensanlagegesetzes einzuhalten. Nach  
Ablauf der Funding-Frist ist keine Teilnahme am Funding  
mehr möglich, es sei denn, der Kapitalbedarf konnte bis zum  
Ablauf der Funding-Frist nicht gedeckt werden. Für diesen  
Fall behält sich die Nachrangdarlehensnehmerin  
ausdrücklich vor, das Funding im Rahmen weiterer  
Finanzierungsphasen, d.h. unter Zugrundelegung neuer,  
jeweils bei Ablauf der vorangegangenen mitgeteilten Funding-

Fristen („Aktualisierte Funding-Frist“), so oft zu wiederholen, bis der Kapitalbedarf gedeckt ist.

## § 2 Zahlungsabwicklung

- (1) Der Nachrangdarlehensgeber zahlt den von ihm im Annahmeformular (Ziff. 4 der Angebotsunterlagen) angegebenen Nachrangdarlehensbetrag auf das dort angegebene von der Secupay AG („secupay“) geführte Treuhandkonto („Treuhandkonto“). Die Zahlung des Nachrangdarlehensgebers an secupay erfolgt vorbehaltlos und ohne weitere Bedingungen. Die Elbtreuhand Martius Steuerberatungsgesellschaft mbH (im Folgenden „Treuhanderin“) prüft die Auszahlungsvoraussetzungen gem. den Bestimmungen des Treuhandvertrages (§2 Abs. 1 des Treuhandvertrages, im Folgenden „Auszahlungsvoraussetzungen“). Erst wenn die Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind, erteilt die Treuhanderin der secupay die Freigabe zur Weiterleitung der Nachrangdarlehen an die Nachrangdarlehensnehmerin (im Folgenden „Weiterleitung“).
- (2) Zahlungen, die secupay zugunsten des Nachrangdarlehensgebers erhält, leitet sie an den Nachrangdarlehensgeber weiter.
- (3) Sollte sich bis zur vollständigen Erfüllung der gesicherten Forderungen die beim Zahlungsdienstleister secupay angegebene Kontoverbindung des Nachrangdarlehensgebers ändern, verpflichtet er sich, der secupay die abweichende neue Kontoverbindung unverzüglich mitzuteilen. Auszahlungsverzögerungen, die auf einer der secupay fehlerhaft oder nicht unverzüglich mitgeteilten Bankverbindung beruhen, hat der Nachrangdarlehensgeber zu vertreten.

## § 3 Nachrangdarlehenskonditionen

- (1) Der Nachrangdarlehensgeber gewährt der Nachrangdarlehensnehmerin zu dem in § 1 Abs. 1 genannten Zweck ein nachrangiges Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt gemäß § 7.
- (2) Die Höhe des Nachrangdarlehens gibt der Nachrangdarlehensgeber im Annahmeformular (Ziff. 4 der Angebotsunterlagen) an. Den Nachrangdarlehensbetrag hat er spätestens bis zum Ablauf der Einzahlungsfrist (§ 10 Abs. 2) in voller Höhe auf das Treuhandkonto der secupay einzuzahlen und auf diesem zu belassen, sofern der Nachrangdarlehensvertrag nicht wirksam widerrufen wird. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Erfüllungswirkung im Hinblick auf den jeweiligen Nachrangdarlehensgeber gegenüber der

Nachrangdarlehensnehmerin dann eingetreten ist, wenn der Nachrangdarlehensgeber das Nachrangdarlehen auf dem Treuhandkonto der secupay eingezahlt und nicht widerrufen hat.

## § 4 Rechte und Pflichten der Nachrangdarlehensnehmerin

- (1) Die Nachrangdarlehensnehmerin führt sämtliche ihrer Geschäfte eigenverantwortlich aus. Mit Rücksicht auf die Zweckbindung des Nachrangdarlehens hat sich die Nachrangdarlehensnehmerin jedoch verpflichtet, es während der Nachrangdarlehenslaufzeit zu unterlassen,
  - a) den Nachrangdarlehensbetrag zweckentfremdet zu verwenden, wobei branchenübliche Kosten im Rahmen eines ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebes eine zulässige Verwendung darstellen;
  - b) eine Änderung ihres Unternehmensgegenstandes oder der Rechtsform herbeizuführen oder ihren Geschäftsbetrieb ganz oder teilweise einzustellen oder sich aufzulösen;
- (2) Die Nachrangdarlehensnehmerin wird die Treuhanderin und die secupay umgehend schriftlich darüber informieren, wenn sich ihre Anschrift und/oder ihr Sitz geändert hat/haben. Die Nachrangdarlehensnehmerin wird zudem der Treuhanderin auf schriftliche Anfrage des Nachrangdarlehensgebers hin Auskunft über den aktuellen Stand des Projektes geben, insbesondere über den Verkaufsstand und den Baufortschritt. Zu diesem Zweck kann sich der Nachrangdarlehensgeber indirekt über die Exporo AG und/oder die Treuhanderin mit der Nachrangdarlehensnehmerin in Verbindung setzen.

## § 5 Vertragsdauer, Kündigung, Rückzahlung

- (1) Dieser Nachrangdarlehensvertrag hat eine reguläre Laufzeit bis zum 31.10.2019 (im Folgenden auch „Maximallaufzeit“), soweit nicht eine Verkürzung auf die Mindestlaufzeit durch Kündigung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von vier Wochen zum 31.07.2019 (im Folgenden auch „Mindestlaufzeit“) oder einen vorherigen Zeitpunkt durch Kündigung (dazu nachstehend) erfolgt ist. Sollte eine fristgerechte, ordentliche Kündigung gem. Abs. 4 durch die Nachrangdarlehensnehmerin nach Ablauf der Mindestlaufzeit erfolgen, so verkürzt sich die Laufzeit in Abhängigkeit des Zeitpunkts, zu dem die Nachrangdarlehensnehmerin die ordentliche Kündigung erklärt, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von vier Wochen zum Ende eines Kalendermonats (dieser Termin wird im Folgenden auch „Kündigungstermin“ genannt). Maximallaufzeit, Mindestlaufzeit und Kündigungstermin

werden vorstehend und im Folgenden gemeinsam „Nachrangdarlehenslaufzeit“ genannt.

- (2) Das Recht der Parteien zur fristlos außerordentlichen Kündigung dieses Nachrangdarlehensvertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund für den Nachrangdarlehensgeber liegt insbesondere in Fällen des Verstoßes der Nachrangdarlehensnehmerin gegen die Pflichten des § 4 Abs. 1 vor. In diesem Falle der Kündigung hat die Nachrangdarlehensnehmerin das Nachrangdarlehen nebst vertraglicher Verzinsung (§ 6) entsprechend Abs. 3 an den Nachrangdarlehensgeber zurückzuzahlen. Ein wichtiger Grund für die Nachrangdarlehensnehmerin liegt insbesondere vor, wenn der Nachrangdarlehensgeber den von ihm im Annahmeformular angegebenen Nachrangdarlehensbetrag nicht in der Einzahlungsfrist auf das Treuhandkonto einzahlt oder, im Fall der Erteilung einer Lastschrift, das Lastschriftverfahren nicht fristgerecht erfolgreich durchgeführt werden kann.
- (3) Bei Vertragsende hat die Nachrangdarlehensnehmerin, ohne dass es einer Kündigung bedarf, das vom Nachrangdarlehensgeber gewährte Nachrangdarlehen in voller Höhe nebst der vereinbarten Verzinsung (§ 6) über die secupay an den Nachrangdarlehensgeber zurückzuzahlen. Erfüllungswirkung tritt mit Zugang beim Nachrangdarlehensgeber – ggf. anteilig – zunächst hinsichtlich der Hauptforderungen, dann hinsichtlich der vertraglich vereinbarten Verzinsung und im Verhältnis mehrerer Nachrangdarlehensgeber zueinander gleichrangig im Verhältnis der Höhe der zur Verfügung gestellten Nachrangdarlehensbeträge ein. Die Nachrangdarlehensnehmerin stellt sicher, dass die Weiterleitung der zurückgezahlten Nachrangdarlehensbeträge und der vertraglich vereinbarten Verzinsung durch die secupay an die Nachrangdarlehensgeber entsprechend erfolgt.
- (4) Eine ordentliche Kündigung der Nachrangdarlehen des Fundings durch die Nachrangdarlehensnehmerin ist während der Nachrangdarlehenslaufzeit jederzeit in Textform und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von vier Wochen zum Ende eines Kalendermonats unter den nachfolgenden Bedingungen möglich. Die Nachrangdarlehensnehmerin hat die Exporo AG, Hamburg, bevollmächtigt eine ordentliche Kündigung gegenüber den Nachrangdarlehensgebern durch E-Mail-Versand aussprechen zu können. Für die Ausübung einer ordentlichen Kündigung durch die Nachrangdarlehensnehmerin und/oder ihrer

bevollmächtigten Exporo AG gegenüber dem Nachrangdarlehensgeber vereinbaren der Nachrangdarlehensgeber und die Nachrangdarlehensnehmerin hiermit die Textform. Für eine wirksame ordentliche Kündigung durch die Nachrangdarlehensnehmerin genügt lediglich die nachweislich form- und fristgerechte Absendung der Kündigung durch Exporo oder die Nachrangdarlehensnehmerin in Textform an den Nachrangdarlehensgeber, bspw. per E-Mail an die zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung bei Exporo hinterlegte E-Mailadresse des Nachrangdarlehensgebers (im Folgenden „E-Mailadresse“). Für die Aktualität der E-Mailadresse und der persönlichen Daten Name und Anschrift bei Exporo hat der Nachrangdarlehensgeber Sorge zu tragen. Der Nachrangdarlehensgeber kann seine E-Mailadresse und die vorgenannten persönlichen Daten auf [www.exporo.de](http://www.exporo.de) ändern, nachdem er sich dort mit seinen individuellen Benutzerdaten eingeloggt hat. Für Schäden, die dem Nachrangdarlehensgeber dadurch entstünden, dass er seine E-Mailadresse und/oder persönlichen Daten auf [www.exporo.de](http://www.exporo.de) nicht aktuell gehalten hat, hat der Nachrangdarlehensgeber keinen Schadenersatzanspruch gegenüber der Nachrangdarlehensnehmerin, der Treuhänderin oder der Exporo. Die Nachrangdarlehensnehmerin kann den Nachrangdarlehensvertrag darüber hinaus fristlos außerordentlich kündigen. Die Ausübung dieses Rechts steht im freien Ermessen der Nachrangdarlehensnehmerin. Mit vollständiger Erfüllung einer der vorgenannten Rückzahlungsverpflichtungen endet dieser Nachrangdarlehensvertrag. Betreffend die Erfüllungswirkung gelten Abs. 3 Sätze 2 ff. entsprechend.

- (5) Die Nachrangdarlehensnehmerin verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass der Nachrangdarlehensbetrag vollständig und ohne weitere Kosten an die secupay zurückgewährt wird, wenn der Nachrangdarlehensvertrag aufgrund eines wirksamen Widerrufs oder des Eintritts einer auflösenden Bedingung nach § 10 aufgelöst wird. Eine Verzinsung findet in diesem Fall nicht statt.

### § 6 Verzinsung

- (1) Sobald der Nachrangdarlehensbetrag dem Treuhandkonto der secupay vollständig gutgeschrieben wurde, hat die Nachrangdarlehensnehmerin das Nachrangdarlehen zum Nominalbetrag, also 100 % des eingezahlten Kapitals, mit 5,00 % Zinsen p.a. unter taggenauer Berechnung der Zinsen anteilig auf das Jahr zu verzinsen, unabhängig vom tatsächlichen und/oder wirtschaftlichen Erfolg der

Nachrangdarlehensnehmerin und/oder des Projektes. § 7 bleibt unberührt. Im Falle einer ordentlichen Kündigung des Nachrangdarlehens durch die Nachrangdarlehensnehmerin gilt Abs. 3.

(2) Die angefallenen Zinsen sind nicht zum Jahresende zu begleichen, sondern erst mit der Rückzahlung des Nachrangdarlehens fällig und dann in einem Betrag über die secupay an den Nachrangdarlehensgeber zu zahlen. Es gelten § 5 Abs. 3 Satz 2 und 3.

(3) Ordentliche Kündigung durch die Nachrangdarlehensnehmerin vor Ablauf der Mindestlaufzeit: Sollte die Nachrangdarlehensnehmerin vor Ablauf der Mindestlaufzeit der Vermögensanlage ordentlich kündigen, ist sie zur Zinszahlung bis zum Ablauf der Mindestlaufzeit verpflichtet. Einzige Voraussetzung für die ordentliche Kündigung der Vermögensanlage vor Ablauf der Mindestlaufzeit durch die Nachrangdarlehensnehmerin ist, dass (i) das Kündigungsschreiben unter Einhaltung der Kündigungsfrist von vier Wochen fristgerecht in Textform durch die Nachrangdarlehensnehmerin oder eine(n) Bevollmächtigte(n) der Nachrangdarlehensnehmerin per E-Mail an die Anleger abgesendet werden muss und (ii) der Anleger den gleichen Geldbetrag ausgezahlt bekommt, der ihm konzeptionell für den Zeitraum bis zum Ablauf der Mindestlaufzeit zusteht.

Ordentliche Kündigung durch die Nachrangdarlehensnehmerin nach Ablauf der Mindestlaufzeit: Sollte die Nachrangdarlehensnehmerin ordentlich auf einen Zeitpunkt nach Ablauf der Mindestlaufzeit kündigen, ist sie zur Zinszahlung bis zum Ablauf des Kündigungstermins verpflichtet. Einzige Voraussetzung für die ordentliche Kündigung der Vermögensanlage nach Ablauf der Mindestlaufzeit durch die Nachrangdarlehensnehmerin ist, dass (i) das Kündigungsschreiben unter Einhaltung der Kündigungsfrist von vier Wochen fristgerecht in Textform durch die Nachrangdarlehensnehmerin oder eine(n) Bevollmächtigte(n) der Nachrangdarlehensnehmerin per E-Mail an die Anleger abgesendet werden muss und (ii) der Anleger den gleichen Geldbetrag ausgezahlt bekommt, der ihm konzeptionell für den Zeitraum bis zum Ablauf des Kündigungstermins gem. der Definition in § 5 Abs. 1 zusteht.

#### **§ 7 Qualifizierter Rangrücktritt**

(1) Die Geltendmachung der Forderungen des Nachrangdarlehensgebers aus oder im Zusammenhang mit diesem Nachrangdarlehensvertrag, insb. auf Tilgung und

Zinsen, ist so lange und so weit ausgeschlossen, wie ihre Bezahlung einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Nachrangdarlehensnehmerin herbeiführen würde.

(2) Für den Fall der Liquidation der Nachrangdarlehensnehmerin oder des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Nachrangdarlehensnehmerin tritt der Nachrangdarlehensgeber mit seinen sämtlichen Forderungen aus oder im Zusammenhang mit diesem Nachrangdarlehensvertrag, insb. auf Tilgung und Zinsen, hinter die Forderungen aller jeweiligen übrigen Gläubiger der Nachrangdarlehensnehmerin im Rang zurück. Die Forderungen des Nachrangdarlehensgebers werden erst nach Befriedigung dieser vorrangigen Forderungen befriedigt, jedoch gleichrangig mit Forderungen anderer gleichrangiger Nachrangdarlehensgeber. Sämtliche Forderungen von Nachrangdarlehensgebern gemäß diesem Nachrangdarlehensvertrag mit der Nachrangdarlehensnehmerin hinsichtlich des Projektes sind (i) untereinander gleichrangig und (ii) mit den Forderungen des Darlehensgebers des Mezz-Darlehens gem. Definition in § 1 Abs. 1 gleichrangig.

(3) Die Nachrangdarlehen können nur aus künftigen Gewinnen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus einem die sonstigen Verbindlichkeiten der Nachrangdarlehensnehmerin übersteigenden freien Vermögen beglichen werden.

(4) Die Regelungen in den vorstehenden Abs. 1 bis 3 erstrecken sich entsprechend auch auf die Nachranglichkeiten (§ 8).

(5) Die vorstehenden Regelungen dienen der Vermeidung der Qualifizierung des gewährten Nachrangdarlehens als Einlagen- bzw. Kreditgeschäft im Sinne des KWG. Sollte sich die Aufsichtspraxis zur Anerkennung der Formulierung, bei denen diese Qualifizierung ausgeschlossen ist, ändern oder die zuständige Finanzaufsichtsbehörde die vorstehenden Regelungen als nicht ausreichend erachten, ist der Nachrangdarlehensgeber verpflichtet, einer der Aufsichtspraxis entsprechenden Modifizierung der qualifizierten Rangrücktrittsvereinbarung zuzustimmen, mit der verhindert wird, dass es sich um ein unbedingt rückzahlbares Darlehen handelt.

#### **§ 8 Nachranglichkeiten**

(1) Zur Sicherung sämtlicher gegenwärtiger und zukünftiger, auch bedingter oder befristeter Ansprüche von Nachrangdarlehensgebern gegen die Nachrangdarlehensnehmerin aus und im Zusammenhang

mit dem Funding, einschließlich der vertraglich vereinbarten Verzinsung (vorstehend und im Folgenden „gesicherte Forderungen“),

- a. hat sich die Nachrangdarlehensnehmerin verpflichtet, den/die vereinbarten Sicherungszweck(e) in Bezug auf die Grundsschulden auf die Forderungen aus der Bankfinanzierung bezüglich des Projekts (die Bankfinanzierung des Projekts beträgt voraussichtlich bis zu 16.400.000 Euro und wird vorstehend und im Folgenden „Bankfinanzierung“ genannt) zu begrenzen und diese(n) Sicherungszweck(e) nicht abzuändern sowie Abtretungen von Erlösen und die Aufnahme weiterer bzw. Revalutierung bestehender, diesen Nachrangdarlehensverträgen gleich- oder vorrangiger, Darlehen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Treuhänderin vorzunehmen. Bereits erfolgte (Sicherungs-)Abtretungen sowie (Sicherungs-) Abtretungen zugunsten der finanzierenden Bank des Projekts bleiben hiervon unberührt. Ausgenommen von §8 Abs. 1 a. ist außerdem die Aufnahme des Mezz-Darlehen gem. der Definition in §1 Abs. 1; und
- b. eine Grundschuld zugunsten der Elbtreuhand Martius Steuerberatungsgesellschaft mbH, Hamburg, zur gleichrangigen Besicherung der Nachrangdarlehen und der Mezz-Darlehen am Objekt des Projekts in Höhe von 3.625.000 Euro zzgl. 18,00 % Zinsen p.a. und 10,00 % Nebenkosten wurde bestellt und eingetragen, wobei im Rang der Abteilung III des Grundbuchs vor der vorgenannten Grundschuld maximal 16.400.000 Euro zzgl. Zinsen und Kosten zugunsten der finanzierenden Bank des Projekts eingetragen sein dürfen – als Nachweis für die rangrichtige Eintragung der Grundschuld genügt eine notarielle Bestätigung über die rangrichtige Eintragung; und
- c. hat sich die Nachrangdarlehensnehmerin der Treuhänderin gegenüber verpflichtet, bis zur Erfüllung der gesicherten Forderungen weder Gewinne noch in sonstiger Weise Liquidität von den Bankkonten der Nachrangdarlehensnehmerin an die Gesellschafter der Nachrangdarlehensnehmerin auszuzahlen. Sollte dies unzulässig sein, so hat sich die Nachrangdarlehensnehmerin verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass vorher die Nachrangdarlehen an die Nachrangdarlehensgeber zurückbezahlt werden. Ausgenommen von §8 Abs. 1 c. ist die Rückführung des Mezz-Darlehens gem. der Definition in §1 Abs. 1 zzgl. Zinsen an die Komplementärin C&S Holding- und Verwaltungs GmbH (AG München; HRB 23395),

welches die Nachrangdarlehensnehmerin zuvor von ihrer Komplementärin erhalten hat; und

- d. räumt die SIAT - Swiss Investment & Trade Group AG (Luzern, Schweiz; Firmennummer CHE-115.431.065 im Handelsregister des Kantons Luzern; vorstehend und im Folgenden „Patron“) eine harte Patronatserklärung für die Nachrangdarlehensnehmerin ein, wobei der Patron seine Erklärung notariell beglaubigen lässt;
- (2) Der Verwertungsfall tritt ein, wenn die Nachrangdarlehensnehmerin trotz Fristsetzung und Mahnung der Treuhänderin ihre Zahlungspflichten unter diesem Nachrangdarlehensvertrag nicht erfüllt, jedoch vorbehaltlich der für die Nachrangdarlehensnehmerin gemäss Abs. 1 geltenden Regelung in § 7 Abs. 4.
  - (3) Die Sicherheitenfreigabe erfolgt grundsätzlich nach vollständiger Befriedigung der gesicherten Forderungen. Die Treuhänderin ist berechtigt, grundsätzlich nach ihrer (Aus-)Wahl die Sicherheiten freizugeben, wobei sie bei der Auswahl der freizugebenden Sicherheit auf die berechtigten Belange des Sicherungsgebers zusätzlicher Sicherheiten Rücksicht zu nehmen hat.

#### § 9 Kosten

Die secupay ist berechtigt, ihre Vergütung für die Zahlungsabwicklung vom Nachrangdarlehensbetrag vor dessen Weiterleitung an die Nachrangdarlehensnehmerin abzuziehen. Ihre Vergütung beträgt 0,39 % (brutto) des vom Nachrangdarlehensgeber auf das Treuhandkonto einbezahlten Nachrangdarlehensbetrages. Dem Nachrangdarlehensgeber entstehen dadurch jedoch keine Kosten. Sein Verzinsungs- und Rückzahlungsanspruch bezieht sich jeweils auf den vollen Nominalbetrag des von ihm gewährten Nachrangdarlehens (§ 6 Abs. 1).

#### § 10 Auflösende Bedingungen

- (1) Dieser Nachrangdarlehensvertrag wird auflösend bedingt geschlossen für folgende Fälle:
  - a) der Nachrangdarlehensnehmerin sind bereits Annahmen zugewandt, die sich zusammen auf einen Nachrangdarlehensbetrag in Höhe der maximalen Funding-Summe (2.500.000 Euro) belaufen; oder
  - b) der Nachrangdarlehensgeber, der Verbraucher ist, hat den Treuhandvertrag mit der Treuhänderin wirksam widerrufen.
- (2) Für den Fall, dass (i) der Nachrangdarlehensgeber nicht bis zum zehnten Tag nach Vertragsabschluss (vorstehend und im Folgenden „Einzahlungsfrist“) den vereinbarten Nachrangdarlehensbetrag dem Treuhandkonto bei der

secupay vollständig gutgeschrieben und dort belassen hat, (ii) im Fall der Erteilung einer Lastschrift durch den Nachrangdarlehensgeber, das Lastschriftverfahren mangels Deckung oder Widerruf durch den Nachrangdarlehensgeber nicht fristgerecht erfolgreich durchgeführt werden konnte oder (iii) der Nachrangdarlehensnehmerin bereits Annahmen zugeworfen sind, die sich zusammen auf einen Nachrangdarlehensbetrag in Höhe der unteren Funding-Summe (2.444.000 Euro) belaufen, kann der Nachrangdarlehensvertrag durch die Exporo AG, hierzu bevollmächtigt durch die Nachrangdarlehensnehmerin, bis vierzehn Tage nach Ablauf der Funding-Frist bzw. Aktualisierten Funding-Frist aufgelöst werden. Eine Verzinsung findet in diesem Fall nicht statt.

- (3) Für den Fall, dass eine der auflösenden Bedingungen eingetreten ist, wird die Exporo AG, welche Bevollmächtigte der Nachrangdarlehensnehmerin ist, den Nachrangdarlehensgeber hierüber unverzüglich informieren; soweit in diesen Fällen der Nachrangdarlehensbetrag dem Treuhandkonto bereits gutgeschrieben und auf diesem belassen wurde, wird die secupay dem Nachrangdarlehensgeber unverzüglich das Nachrangdarlehen in voller Höhe erstatten. Eine Verzinsung des Nachrangdarlehens findet in diesem Fall nicht statt.

#### **§ 11 Schlussbestimmungen**

- (1) Dieser Nachrangdarlehensvertrag ist Teil der zum Projekt auf der Webseite der Exporo zur Verfügung gestellten Angebotsunterlagen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass außerhalb der Angebotsunterlagen keine Nebenabreden getroffen wurden. Änderungen, Ergänzungen und Zusätze dieses Nachrangdarlehensvertrags bedürfen der Schriftform unter ausdrücklicher Bezugnahme auf die Angebotsunterlagen.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Nachrangdarlehensvertrags unwirksam sein oder werden, berührt das die Wirksamkeit des Nachrangdarlehensvertrags im Übrigen nicht. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt im Falle einer Vertragslücke. § 139 BGB gilt nicht.
- (3) Soweit der Nachrangdarlehensgeber Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuchs, juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches

Sondervermögen ist, ist ausschließlicher Gerichtsstand für alle sich aus diesem Nachrangdarlehensvertrag ergebenden Streitigkeiten der Sitz der Nachrangdarlehensnehmerin.

- (4) Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

## 2. Treuhandvertrag

Angebot auf Abschluss eines Vertrages  
über Treuhandtätigkeiten im Zusammenhang mit den  
Nachrangdarlehen zur Immobilienfinanzierung  
- im Folgenden „Treuhandvertrag“ genannt -

zwischen

geboren am

- im Folgenden „Nachrangdarlehensgeber“ genannt -

und

Elbtreuhand Martius Steuerberatungsgesellschaft mbH,  
Elbchaussee 336, 22609 Hamburg, vertreten durch ihren  
Prokuristen Herrn Sascha Acker.

- Im Folgenden „Treuhanderin“ genannt -

### § 1 Bindung an den Nachrangdarlehensvertrag

Das Angebot der Treuhanderin zum Abschluss des  
Treuhandvertrages ist jeweils an das Angebot der  
Nachrangdarlehensnehmerin gemäß dem  
Nachrangdarlehensvertrag (siehe unter Ziff. 1 der  
Angebotsunterlagen) gekoppelt. Das Angebot der  
Treuhanderin endet ebenso wie das der  
Nachrangdarlehensnehmerin mit Ablauf der in § 1 Abs. 2  
des Nachrangdarlehensvertrages geregelten Funding-Frist  
bzw. Aktualisierten Funding-Frist und kann nur zusammen  
mit dem Angebot der Nachrangdarlehensnehmerin  
angenommen werden (siehe Annahmeformular unter Ziff. 4  
der Angebotsunterlagen).

### § 2 Beauftragung der Treuhanderin

Der Nachrangdarlehensgeber beauftragt die Treuhanderin mit  
der wirtschaftlichen Wahrnehmung folgender Aufgaben:

(1) Die Treuhanderin prüft die Auszahlungsvoraussetzungen  
und erteilt gegenüber secupay die Freigabe der  
Nachrangdarlehen zur Auszahlung an die  
Nachrangdarlehensnehmerin, soweit

(a) innerhalb der Funding-Frist oder der Aktualisierten  
Funding-Frist dieser Nachrangdarlehensvertrag und der  
Treuhandvertrag geschlossen, diese jeweils nicht innerhalb

der Widerrufsfrist widerrufen wurden sowie der  
vereinbarte Nachrangdarlehensbetrag dem  
Treuhandkonto bei der secupay innerhalb der  
Einzahlungsfrist vollständig gutgeschrieben und dort  
belassen wurde; und

(b) die Nachranglichkeiten gemäß § 8 des  
Nachrangdarlehensvertrags und eine Elektronische Kopie  
einer Erklärung der Exporo AG zur Freigabe der  
Nachrangdarlehen der Treuhanderin vorliegen, wobei die  
Treuhanderin diese Erklärung keiner weiterführenden  
Prüfung unterzieht.

Daneben unterstützt die Treuhanderin bei der Abwicklung  
der unter dem Nachrangdarlehensvertrag vereinbarten  
Zahlungen, die die Parteien des  
Nachrangdarlehensvertrages einander schulden.

(2) Die Treuhanderin übernimmt für die gemäß § 741 BGB  
berechtigten Nachrangdarlehensgeber zu deren Gunsten  
treuhänderisch das Halten und Verwalten der unter § 8 des  
Nachrangdarlehensvertrags aufgeführten  
Nachranglichkeiten und hat die Nachranglichkeiten  
stets streng getrennt von ihrem eigenen oder anderweitig  
treuhänderisch verwalteten Vermögen zu halten. Sie ist in  
diesem Zusammenhang beauftragt und, unter Befreiung  
der Beschränkungen des § 181 BGB, bevollmächtigt, alle  
damit verbundenen Maßnahmen durchzuführen und bei  
Eintreten eines Verwertungsfalles die Verwertung der  
unter § 8 des Nachrangdarlehensvertrags aufgeführten  
Nachranglichkeiten unter Beachtung der qualifizierten  
Nachrangabrede (§§ 8 Abs. 2, 7 Abs. 4 des  
Nachrangdarlehensvertrages) durchzuführen, wobei ihr  
hinsichtlich der Reihenfolge der Verwertung ein Ermessen  
zusteht. Soweit dies nicht unzulässig ist, wird die  
Treuhanderin die Verwertung mit angemessener Frist  
androhen. Einen danach etwa vorhandenen  
Verwertungserlös hat die Treuhanderin, nach Begleichung  
von Kosten der Verwertung, über die Secupay an die  
Nachrangdarlehensgeber im anteiligen Verhältnis der Höhe  
ihrer Beteiligung an dem für das Projekt von der  
Nachrangdarlehensnehmerin bei den  
Nachrangdarlehensgebern aufgenommenen  
Nachrangdarlehenskapital auszukehren.

(3) Die Treuhanderin ist zur Sicherheitenfreigabe  
(einschließlich etwaiger Registerlöschung) nach § 8 Abs. 3  
des Nachrangdarlehensvertrages verpflichtet.

(4) Für den Fall, dass eine der auflösenden Bedingungen gemäß  
§ 10 des Nachrangdarlehensvertrags eingetreten ist, wird,  
soweit in diesen Fällen der Nachrangdarlehensbetrag dem

Treuhandkonto bereits gutgeschrieben und auf diesem belassen wurde, die secupay unverzüglich nach Beauftragung durch die Treuhänderin oder Exporo das Nachrangdarlehen in voller Höhe an den Nachrangdarlehensgeber erstatten. § 5 Abs. 3 Satz 2 und 3 des Nachrangdarlehensvertrages finden in diesem Fall keine Anwendung.

- (5) Auf Aufforderung des Nachrangdarlehensgebers hin sich mit der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder der Exporo AG in Verbindung zu setzen, um sich im Sinne § 4 Abs. 2 Satz 2 des Nachrangdarlehensvertrages nach dem aktuellen Stand des Projektes zu erkundigen und um Zustimmungen nach § 8 des Nachrangdarlehensvertrages zu erteilen, soweit im Interesse des Nachrangdarlehensgebers erforderlich.
- (6) Eine finanzwirtschaftliche oder rechtliche Prüfung oder Beratung ist ausdrücklich nicht beauftragt und wird seitens des Nachrangdarlehensgebers auch nicht von der Treuhänderin erwartet. Soweit der Nachrangdarlehensgeber nicht selbst die finanzwirtschaftlichen und rechtlichen Kenntnisse zum Abschluss der in diesen Angebotsunterlagen enthaltenen Verträgen bzw. zur Beurteilung der und Investition in die in diesen Angebotsunterlagen angebotenen Vermögensanlage hat, steht es im freien Ermessen des Nachrangdarlehensgebers, auf eigene Kosten eine solche fachliche Beratung vor verbindlicher Investition in die Vermögensanlage einzuholen.
- (7) Die Treuhänderin darf auf die Informationen, die sie von der Exporo AG und/oder der Nachrangdarlehensnehmerin erhält vertrauen und ist nicht verpflichtet, eigene Nachforschungen anzustellen.
- (8) Sofern die Nachrangdarlehensnehmerin ihren (Rück-) Zahlungs- und/oder Zinszahlungsverpflichtungen aus dem Nachrangdarlehensvertrag nicht nachkommt und insoweit keine Zahlungen an die secupay leistet, die für den Nachrangdarlehensgeber bestimmt sind, stehen dem Nachrangdarlehensgeber gegenüber der Treuhänderin vorbehaltlich § 2 Abs. 2 keinerlei Ansprüche zu. Hiervon unberührt bleiben zwingende gesetzliche Ansprüche, die vertraglich nicht abdingbar sind.
- (9) Der Nachrangdarlehensgeber ist sich darüber im Klaren, dass – bei für den Nachrangdarlehensgeber bestimmten Zahlungen – mehrere Nachrangdarlehensgeber untereinander gleichrangig – ggf. anteilig – jeweils im Verhältnis der Höhe ihrer gewährten Nachrangdarlehen

befriedigt werden. Es gelten § 5 Abs. 3 Satz 2 und 3 des Nachrangdarlehensvertrages.

### § 3 Vertragsdauer; Kündigung

- (1) Der Treuhandvertrag endet, je nachdem, welche Bedingung früher eintritt, mit
  - a) vollständiger Befriedigung der Ansprüche des Nachrangdarlehensgebers durch die Auszahlung des ihm zustehenden Betrages; oder
  - b) der Rückzahlung der dem Nachrangdarlehensgeber zustehenden Beträge im Falle des Eintritts einer auflösenden Bedingung nach § 10 des Nachrangdarlehensvertrages; oder
  - c) einer wirksamen Kündigung des Nachrangdarlehensvertrages und Rückzahlung der dem Nachrangdarlehensgeber zustehenden Beträge; oder
  - d) dem wirksamen Widerruf des Nachrangdarlehensvertrages durch den Nachrangdarlehensgeber und - soweit einschlägig - der Rückzahlung der dem Nachrangdarlehensgeber zustehenden Beträge.
- (2) Das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung dieses Treuhandvertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- (3) Das Angebot der Treuhänderin auf Abschluss des Treuhandvertrages ist jeweils an das Angebot der Nachrangdarlehensnehmerin auf Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages gekoppelt und endet mit dem Ende des Angebots der Nachrangdarlehensnehmerin, d.h., auch wenn der Nachrangdarlehensnehmerin bereits Annahmen zugegangen sind, die sich zusammen auf einen Nachrangdarlehensbetrag in Höhe der Funding-Summe belaufen.

### § 4 Haftung der Treuhänderin

Die Haftung der Treuhänderin und ihrer Erfüllungsgehilfen ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Dies gilt nicht für Schäden

- a) aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder
- b) aus der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (Verpflichtung, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf); in diesem Fall ist die Haftung des Treuhänders jedoch



auf den Ersatz des vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schadens begrenzt.

### **§ 5 Kosten**

Die secupay ist berechtigt, die Vergütung für die Treuhandstätigkeit der Treuhänderin vom Nachrangdarlehensbetrag vor dessen Weiterleitung an die Nachrangdarlehensnehmerin abzuziehen und an die Treuhänderin auszubezahlen. Die Vergütung der Treuhänderin beträgt 0,24% (brutto) des auf das Treuhandkonto einbezahlten Nachrangdarlehensbetrages. Dem Nachrangdarlehensgeber entstehen dadurch jedoch keine Kosten. Sein Verzinsungs- und Rückzahlungsanspruch bezieht sich jeweils auf den vollen Nominalbetrag des von ihm gewährten Nachrangdarlehens (§ 6 Abs. 1 Nachrangdarlehensvertrag).

### **§ 6 Schlussbestimmungen**

(1) Dieser Treuhandvertrag ist Teil der zum Projekt auf der Webseite der Exporo zur Verfügung gestellten Angebotsunterlagen. Die Parteien sind sich darüber einig,

dass außerhalb der Angebotsunterlagen keine Nebenabreden getroffen wurden. Änderungen, Ergänzungen und Zusätze dieses Treuhandvertrags bedürfen der Schriftform unter ausdrücklicher Bezugnahme auf die Angebotsunterlagen.

- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Treuhandvertrags unwirksam sein oder werden, berührt das die Wirksamkeit des Treuhandvertrags im Übrigen nicht. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt im Falle einer Vertragslücke. § 139 BGB gilt nicht.
- (3) Soweit der Nachrangdarlehensgeber Kaufmann im Sinne des Handelsgesetzbuchs, juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist, ist ausschließlicher Gerichtsstand für alle sich aus diesem Treuhandvertrag ergebenden Streitigkeiten der Sitz des Treuhänders.
- (4) Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

### 3. Risikohinweise

#### 1. Allgemeine Risiken

Das Nachrangdarlehen hat den Charakter einer unternehmerischen Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion, die mit einem Totalverlustrisiko bis hin zur persönlichen Insolvenz verbunden ist. Der Nachrangdarlehensgeber trägt das alleinige unternehmerische Risiko seines Investments, insbesondere im Hinblick auf seine damit verbundenen persönlichen wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele. Das Nachrangdarlehen eignet sich nur für solche Investoren, die auf den von ihnen investierten Nachrangdarlehensbetrag über die Nachrangdarlehenslaufzeit nicht angewiesen sind und den Verlust ihres eingesetzten Kapitals und das Ausbleiben einer Verzinsung in Kauf nehmen können. Ferner ist die Vermögensanlage nur an solche Nachrangdarlehensgeber gerichtet, die über ausreichend Erfahrung und Kenntnisse verfügen, um das von ihnen mit der Investition in die Vermögensanlage eingegangene Risiko verstehen und ihre Investmententscheidung eigenverantwortlich treffen zu können oder sich hierzu haben fachlich beraten lassen. Die eigene Kenntnis und/oder fachliche Beratung sollte sich dabei insbesondere auch auf die in den Angebotsunterlagen genannten Vertragsunterlagen und Sicherheiten beziehen, die keiner rechtlichen Prüfung zugunsten der Nachrangdarlehensgeber unterzogen werden, insbesondere nicht von der Treuhänderin, da diese nicht zur Rechtsberatung befugt ist.

Die Konzeption des Nachrangdarlehens (inkl. des zugrundeliegenden Projektes) beruht auf aktuellen Annahmen und Umständen und beinhaltet in die Zukunft gerichtete Annahmen bzw. Prognosen. Es besteht das Risiko, dass die Prognosen nicht eintreffen, insb. weil sich die wirtschaftlichen oder – insb. durch Auslegung, Änderung der Gesetzeslage, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis – die rechtlichen, steuerlichen oder regulatorischen Rahmenbedingungen, auf denen die Konzeption des Nachrangdarlehens (inkl. des zugrunde liegenden Projektes) beruht, nachteilig verändern, und dass entsprechend Anpassungen, Reaktionen oder Gegenmaßnahmen erforderlich werden, die im Ergebnis zu einem – gegenüber dem vertraglich vereinbarten – reduzierten Kapitaldienst oder einem teilweisen oder vollständigen Ausfall des Kapitaldiensts gegenüber den Nachrangdarlehensgebern führen.

Es besteht das Risiko, dass ein oder mehrere der in das Nachrangdarlehen (inkl. des zugrunde liegenden Projektes) eingebundenen relevanten Vertragspartner, einschließlich Sicherungsgeber und Treuhänderin, ausfallen (z.B.: aufgrund

Insolvenz) oder sich nicht vertragsgemäß verhalten und dass entsprechend Anpassungen, Reaktionen oder Gegenmaßnahmen erforderlich werden oder nicht (rechtzeitig oder wirksam) ergriffen werden können; im Fall der Insolvenz der Secupay besteht das Risiko, dass deren Gläubiger auf die von ihr zugunsten der Nachrangdarlehensgeber gehaltenen Sicherheiten zugreifen. Im Ergebnis können diese Risiken zu einem – gegenüber dem vertraglich vereinbarten – reduzierten Kapitaldienst gegenüber den Nachrangdarlehensgebern führen, oder zu einem teilweisen oder vollständigen Ausfall des Kapitaldiensts gegenüber den Nachrangdarlehensgebern.

Die aufgezeigten Risiken können einzeln wie auch kumuliert auftreten und sich entsprechend unterschiedlich stark bis hin zum aufgezeigten Totalverlustrisiko bzw. nachstehend erläuterten Maximalrisiko auswirken. Ferner können sich aus der individuellen Situation des jeweiligen Nachrangdarlehensgebers weitere Risiken ergeben, die vorliegend nicht dargestellt sind.

**Maximalrisiko:** Hat der Nachrangdarlehensgeber sein Nachrangdarlehen selbst fremdfinanziert, besteht für ihn über das Risiko des Totalverlusts seines eingesetzten Kapitals hinaus das Risiko, dass er dem Fremdkapitalgeber gegenüber mit seinem Privatvermögen – bis hin zur Privatinsolvenz – haftet. Zu einer Inanspruchnahme des übrigen Vermögens des Nachrangdarlehensgebers bis hin zur Privatinsolvenz kann es auch in anderen Fällen kommen, so etwa dann, wenn der Nachrangdarlehensgeber zur Bedienung anderer Verbindlichkeiten (z.B. Steuern) auf die Rückführung, gegebenenfalls einschließlich Verzinsung, seines Nachrangdarlehens angewiesen ist, die Rückführung bzw. Verzinsung aber ausbleibt.

#### 2. Nachrangdarlehensrisiko

Der Nachrangdarlehensgeber gewährt ein Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Daher besteht für ihn das Risiko, im Fall der Insolvenz oder der Liquidation der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft erst nach allen anderen Gläubigern der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft, die vorrangig zu befriedigen sind, mit den eigenen Forderungen teilweise oder ganz auszufallen (Totalverlustrisiko), sowie außerhalb einer Insolvenz mit der Geltendmachung seiner Forderungen – auch im Wege der Aufrechnung – so lange und so weit ausgeschlossen zu sein, wie die Rückzahlung einen Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens herbeiführt. Dies gilt auch im Hinblick auf die Sicherheitenbestellung – und zwar aller Sicherheiten –, da sich der qualifizierte Rangrücktritt auch

auf diese erstreckt; insofern gelten die vor- und nachstehend aufgezeigten Risiken im Hinblick auf die Sicherheiten entsprechend. Das Nachrangdarlehen hat damit den Charakter einer unternehmerischen Beteiligung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion, sodass das Risiko des Nachrangdarlehensgebers über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko eines normalen Fremdkapitalgebers hinausgeht.

Nachschusspflichten bestehen für den Nachrangdarlehensgeber nicht. Für den Fall, dass Forderungen des Nachrangdarlehensgebers – gegebenenfalls im Wege der Aufrechnung – erfüllt wurden, obgleich diese aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts oder insolvenzrechtlicher Vorschriften nicht hätten erfüllt werden dürfen, besteht jedoch das Risiko, dass diese Zahlungen vom Nachrangdarlehensgeber zurückgezahlt werden müssen.

Sollte der Nachrangdarlehensgeber sein über das Nachrangdarlehen investiertes Geld unplanmäßig vorzeitig zurück benötigen, besteht für ihn – nach Ablauf der Widerrufsfrist – aufgrund der langen Nachrangdarlehenslaufzeit und der fehlenden ordentlichen Kündbarkeit das (Liquiditäts-)Risiko, dass er die benötigte Liquidität – außer im Fall eines außerordentlichen Kündigungsrechts oder sonstiger außerordentlicher Auflösungsgründe – generell oder durch den Verkauf der Forderungen aus dem Nachrangdarlehen oder eine anderweitige Verwertung des Nachrangdarlehens nicht, nicht im erforderlichen Umfang oder nicht rechtzeitig erhält, da es einen entsprechenden liquiden Markt für den Handel mit den Nachrangdarlehen nicht gibt.

Aufgrund der Endfälligkeit der Zinsen und Tilgung besteht für den Nachrangdarlehensgeber das Risiko, dass er trotz etwaiger Leistungsfähigkeit der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft während der Nachrangdarlehenslaufzeit bei einer Leistungsunfähigkeit der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft am Ende der Nachrangdarlehenslaufzeit mit seinen Forderungen ausfällt.

Indem die Nachrangdarlehensnehmerin die Aufnahme des Nachrangdarlehenskapitals über die Webseite <https://www.exporo.de> anbietet, macht sie von den Erleichterungen für Schwarmfinanzierungen Gebrauch, insbesondere indem sie keinen Verkaufsprospekt gem. VermAnlG veröffentlichen muss. Es besteht daher das Risiko, dass der Nachrangdarlehensgeber auf der Webseite nicht so vollständige, umfangreiche und detaillierte Informationen zur

Vermögensanlage (Nachrangdarlehen) erhält, wie wenn ein Verkaufsprospekt zur Verfügung gestellt werden würde bzw. müsste.

### **3. Projektrisiko**

Es besteht das Risiko, dass die Nachrangdarlehensnehmerin das eingeplante Nachrangdarlehenskapital – gegebenenfalls nach von Nachrangdarlehensgebern wirksam ausgeübten Widerrufen, außerordentlichen Kündigungsrechten oder sonstigen außerordentlichen Vertragsauflösungsrechten – nicht oder nicht rechtzeitig in der erforderlichen Höhe einwirbt. Soweit in diesem Fall die Frist zur Einwerbung des noch erforderlichen geplanten Nachrangdarlehenskapitals verlängert wird oder kein Nachrangdarlehenskapital mehr eingeworben wird, besteht das Risiko, dass die Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft zeitlich befristet oder endgültig unplanmäßig mehr vorrangiges Fremdkapital, gegebenenfalls zu schlechteren Konditionen, aufnehmen muss, was das nachgenannte Fremdkapitalrisiko der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft erhöht, oder keine weitere Finanzierung, auch keine Eigenkapital- oder Nachrangfinanzierung, erhält oder nicht rechtzeitig erhält und insofern einem Insolvenzrisiko ausgesetzt ist.

Die Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft finanziert das Projekt außer über die Nachrangdarlehen zu einem überwiegenden Teil über vorrangiges und besichertes Fremdkapital, ohne das die Finanzierung des Projektes nicht möglich wäre. Es besteht das Risiko, dass der Fremdkapitalgeber das Fremdkapital vorzeitig abzieht und die Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft eine Ersatzfinanzierung nur zu ungünstigeren Konditionen erhält, so dass sie nicht in der Lage ist, den Kapitaldienst gegenüber den Nachrangdarlehensgebern vertragsgemäß zu erfüllen, oder keine Ersatzfinanzierung erhält mit dem daraus folgenden Risiko der Insolvenz der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft.. Es besteht das Risiko, dass die Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft den Kapitaldienst gegenüber den in das Projekt eingebundenen vorrangigen Fremdkapitalgebern nicht vertragsgemäß erfüllen kann, die Fremdkapitalgeber sodann die ihnen von der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft gewährten Sicherheiten, insbesondere die Immobilie des Projektes, verwerten oder – mangels Besicherung – einen Vollstreckungstitel erstreiten und die Insolvenz der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft herbeiführen, und dass die Nachrangdarlehensgeber dann die von ihnen gewährten

Nachrangdarlehen und/oder die ihnen vertraglich zugesagten Zinsen nicht oder nicht in der vorgesehenen Höhe (zurück) erhalten. Es besteht ferner das Risiko, dass der Fremdkapitalgeber trotz Bedienung des Kapitaldienstes eine Nachbesicherung oder vorzeitige Teiltilgung verlangen oder vorzeitig kündigen kann, insb. wenn sich die Risikolage für ihn, z.B. aufgrund eines gesunkenen Wertes der Sicherheit, nachteilig verändert, und er die Sicherheiten verwertet, wenn die Nachbesicherung oder Teiltilgung nicht erfüllt werden kann. Es besteht das Risiko, dass der Fremdkapitalgeber zur einseitigen Konditionen Anpassung berechtigt ist, so dass die Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft nicht in der Lage ist, den Kapitaldienst gegenüber dem Nachrangdarlehensgeber vollständig zu bedienen. Das vorstehend beschriebene Fremdkapitalrisiko ist umso höher, je mehr vorrangiges besichertes Fremdkapital die Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft aufnimmt.

Es besteht das Risiko, dass sich das von der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft geplante Projekt (insb. aufgrund sich realisierender Projektrisiken, z.B. Planungs- oder Materialfehler, Altlasten, Bauverzögerungen oder -unterbrechungen, gestiegener Projektkosten, Ausfall bzw. Schlecht- oder Nichtleistung von Projektpartnern, Nichtbestehen oder Uneinbringlichkeit von Gewährleistungsansprüchen, (nachträglicher) behördlicher Auflagen, Streiks oder sonstiger höherer Gewalt, Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, des Mikro- oder Makrostandortes oder der rechtlichen oder steuerlichen Rahmenbedingungen) nicht, nicht in der geplanten Zeit oder nicht mit der geplanten Wirtschaftlichkeit bzw. mit den zugrunde gelegten Annahmen realisieren lässt oder nur zu einem geringeren Preis, nur teilweise oder gar nicht verkaufen lässt, sodass sie den mit den Nachrangdarlehensgebern vereinbarten Zins und/oder das Nachrangdarlehen, insb. auch mangels sonstigen Geschäfts, nicht, nicht gemäß der zeitlichen Planung oder nicht vollständig (zurück)zahlen kann. Bisherige Entwicklungen (Markt, Unternehmen etc.) sind insofern keine Garantie, Grundlage oder Indikator für zukünftige Entwicklungen.

Es besteht das Risiko, dass der Versicherungsschutz der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft, insb. bezüglich des Projektes, nicht wirksam geschlossen wurde, etwaige sich realisierende Risiken nicht oder nicht mehr abdeckt, der Versicherungsschutz unplanmäßig vorzeitig endet oder von der Versicherungsgeberin nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig erfüllt wird oder nur nach Durchführung ggf.

langwieriger und kostenintensiver Gerichts- oder Schiedsverfahren erfüllt oder ggf. nur teilweise erfüllt wird, so dass der Kapitaldienst gegenüber dem Nachrangdarlehensgeber nicht oder nicht vollständig erfüllt werden kann.

#### **4. Plattform**

Anbieter und Emittent im Hinblick auf das vom Nachrangdarlehensgeber gewährte Nachrangdarlehen ist die Nachrangdarlehensnehmerin, Trägerin des Projektes ist die Projektgesellschaft.. Die Exporo AG erhält von der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft die Informationen zum Projekt, die sie für die Nachrangdarlehensnehmerin auf der Plattform einstellt. Die Exporo AG nimmt weder eine Prüfung der Bonität der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft, noch eine Prüfung der von der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft eingereichten und auf der Webseite veröffentlichten Informationen über das Projekt vor auf Richtigkeit und Vollständigkeit, auch keiner rechtlichen Prüfung, noch gibt sie diese Information im eigenen Namen ab, noch verbindet sie mit dieser eine eigene Beratung, insbesondere keine Anlageberatung oder rechtliche Beratung. Die Exporo AG wird insofern lediglich als Vermittler des Angebots der Nachrangdarlehensnehmerin tätig und erlaubt der Nachrangdarlehensnehmerin lediglich die Nutzung der Webseite <https://www.exporo.de> als Plattform zur Einwerbung von Nachrangdarlehenskapital im eigenen Namen und auf eigene Rechnung der Nachrangdarlehensnehmerin. Es besteht daher das Risiko, dass die auf der Plattform eingestellten Informationen zum Projekt nicht alle entscheidungswesentlichen Aspekte abbilden oder nicht zutreffen.

#### **5. Marktrisiken**

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich bei einer negativen Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abschwächend auf die Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnimmobilien, die Verkaufs- und Vermietungssituation und die Werthaltigkeit des Objektes auswirken. Hierdurch können die Nachfrage nach Flächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristige erzielbaren Marktmieten sowie die Verkaufs- und Verwertungserlöse für das Objekt absinken.

Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und der Arbeitsgewohnheiten können Umbauten und zusätzliche

Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität des Objektes negativ beeinflussen.

Die Erstellung und Nutzung der Immobilien erfolgt im Rahmen entsprechender behördlicher Genehmigungen. Bebauungspläne bzw. Baugenehmigungen können Auflagen beinhalten, die die Nutzung des Grundstücks und des Gebäudes und damit die Vermietbarkeit einschränken können. Bei dem Objekt sind bautechnische und baurechtliche Einschränkungen vorhanden, die andere Nutzungen als aktuell genehmigt nur teilweise möglich machen und damit die Drittverwendungsfähigkeit einschränken.

## **6. Adressenausfallrisiken**

Adressenausfallrisiken sind dadurch gekennzeichnet, dass ein Vertragspartner seinen Verpflichtungen nicht oder nicht vollständig nachkommt. Zu diesen Risiken gehören:

### **6.1. Mieterausfallrisiken**

Mieterausfallrisiken bestehen darin, dass der Mieter einer Mietfläche seinen vereinbarten Mietzahlungen ganz oder teilweise nicht mehr nachkommt. Die negativen Folgen hieraus können sein:

- Leerstand der Mietfläche ohne Mieteinnahmen
- Zusätzliche Neuvermietungskosten (Umbaukosten, Maklergebühren etc.)
- Schlechter konditionierte Anschlussmietverträge
- Verbleiben der Betriebskosten beim Vermieter
- Forderungsausfälle

### **6.2. Dienstleisterausfallrisiken**

Dienstleisterausfallrisiken bestehen darin, dass Vertragspartner, mit denen ein Dienstleistungsvertrag abgeschlossen wurde, ausfallen. Hierdurch können gegebenenfalls Vorauszahlungen verloren gehen oder erhebliche Mehraufwendungen entstehen, da neu abzuschließende Verträge gegebenenfalls zu schlechteren Konditionen vereinbart werden müssen als ursprünglich geplant. Neben dem Ausfall eines Dienstleisters kann es auch zu einer schlechten bzw. mangelhaften Leistung eines Dienstleisters kommen.

## **7. Liquiditätsrisiken**

Risiken, die zu einer Situation führen, in welcher die Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft nicht genügend frei verfügbare Zahlungsmittel (z. B. Bankguthaben) zur Verfügung stehen, um seine fälligen

Verpflichtungen zu erfüllen, sind Liquiditätsrisiken. Alle in diesem Risikohinweis beschriebenen Risiken können eine negative Rückwirkung auf die Liquiditätsausstattung der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft entfalten, weil ihr Eintritt regelmäßig zu geringeren Einnahmen und/oder zu höheren Ausgaben führen kann und dadurch die Liquiditätssituation der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft belastet wird. Wenn sich solche Risiken in einem Umfang oder in Kombination realisieren, gerät die Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft in eine existenzbedrohende Situation. Damit begründen Liquiditätsrisiken stets eine Insolvenzgefahr und damit das Risiko eines Totalverlustes der ausgereichten Nachrangdarlehen.

Zu diesen Liquiditätsrisiken gehört insbesondere das Zahlungsunfähigkeitsrisiko.

Zahlungsunfähigkeitsrisiken bestehen darin, dass die Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft nicht mehr in der Lage ist, seinen Zahlungsverpflichtungen gegenüber fremden Dritten aufgrund fehlender liquider Mittel nachzukommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bedarfsfall keine zusätzliche Finanzierung am Markt gefunden werden kann und es dadurch zu einer Insolvenz der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft kommt.

## **8. Operationelle Risiken**

Unter operationellen Risiken werden sämtliche betriebliche Risiken verstanden, die der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft entstehen können. Operationelle Risiken stellen im Allgemeinen Risiken dar, die mit der Gefahr von Verlusten verbunden sind, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Prozessen, Systemen, Menschen oder in Folge externer Ereignisse eintreten. Zu diesen Risiken gehören die Betriebsrisiken.

Betriebsrisiken bestehen darin, dass mit dem Betreiben einer Immobilie Risiken verbunden sind, die ursächlich in der Immobilie selber liegen und weder etwas mit Marktrisiken (Preisentwicklungen), Adressenausfallrisiken oder Liquiditätsrisiken zu tun haben. Hierzu gehören vor allem:

Physische Risiken bestehen darin, dass eine Immobilie bzw. einzelne Komponenten, aus denen eine Immobilie besteht, dem Risiko unterliegen, nicht diejenige Leistung zu erbringen, die prognostiziert bzw. erwartet wurde.

Instandhaltungsrisiken bestehen darin, dass es trotz Prüfung und ordnungsgemäßer Planung zu außerplanmäßigen Instandhaltungskosten kommen kann. Exemplarisch seien folgende Komponenten genannt:

- Dach & Fach
- Fassade
- Technik (z. B. Heizung, Lüftung)

## 9. Managementrisiken

Managementrisiken bezeichnen die Gefahr von Fehlentscheidungen durch das Management der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft. Fehlentscheidungen können hierbei von unterschiedlicher Natur sein. Ein Wechsel bzw. Ausscheiden von Geschäftsführern können mit erheblichen negativen Folgen für die Entwicklung der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft verbunden sein.

## 10. Risiken aus Rechtsstreitigkeiten

Bei Risiken aus Rechtsstreitigkeiten handelt es sich um Risiken, die durch Klagen gegen die Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft erhoben werden, oder die Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft zur Durchsetzung eigener Ansprüche gegen Dritte erheben muss. Daraus resultierende geringere Einnahmen oder höhere Ausgaben können das Vermögen der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft zusätzlich belasten.

## 11. Sonstige Risiken

### 11.1. Politische Risiken

Das Risiko besteht darin, dass sich die gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen verändern. Das kann negative Folgen für die Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft und die Nachrangdarlehensgeber haben. Zu den politischen Risiken gehört insbesondere das Risiko, dass sich die Steuergesetzgebung zum Nachteil eines Investments verändern kann.

### 11.2. Rechtliche Risiken

Änderungen (auch möglicherweise rückwirkend) von Rechtsvorschriften, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können sich zum Nachteil der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft auswirken und die Erträge aus der Vermögensanlage/den Nachrangdarlehen oder ihre Werthaltigkeit vermindern.

Sollten auf internationaler (insbesondere europäischer) und nationaler Ebene umfangreiche und einschneidende zusätzliche Regulierungen und Beschränkungen, für Aktivitäten auf den Finanzmärkten, insbesondere für bestimmte Geldanlageprodukte eingeführt werden, können Nachteile für den Nachrangdarlehensgeber nicht ausgeschlossen werden.

In den letzten Jahren hat ein stetiger Wandel bei der rechtlichen Beurteilung einzelner Rechtsfragen im Zusammenhang mit Geld- und Kapitalanlagen stattgefunden. Betroffene Einzelfragen sind beispielsweise Fragen des Fernabsatzes von Geldanlagen, Inhalte von Widerrufsbelehrungen, etc. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass wesentliche Parameter der Prognose zu Lasten der Nachrangdarlehensgeber/Anleger nicht gehalten werden können.

Soweit die Treuhänderin oder secupay zugunsten der Nachrangdarlehensgeber Sicherheiten erhält, verwaltet und/oder verwertet, führt sie keine rechtliche Prüfung derselben zugunsten der Nachrangdarlehensgeber durch, da sie gegenüber den Nachrangdarlehensgebern nicht zur Rechtsberatung befugt ist. Es wird daher jedem Nachrangdarlehensgeber empfohlen, auf eigene Kosten fachliche rechtliche Beratung hinzuzuziehen, um Risiken der Sicherheiten hinsichtlich Bestand, Reichweite oder Durchsetzbarkeit zutreffend zu beurteilen. Es wird davon ausgegangen, dass die Tätigkeit der Treuhänderin und der secupay rein wirtschaftlicher Natur ist; sollte diese als Rechtsdienstleistung einzustufen sein, besteht das Risiko der Unwirksamkeit der von ihr eingegangenen Verträge.

### 11.3. Risiken aus Interessenkonflikten

Es kann bei der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft zu Interessenkonflikten kommen. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass er im Einzelfall im Interesse seines Gesellschafters oder Gesellschaften der Gruppe oder sonstiger Dritter handelt.

### 11.4. Allgemeines steuerliches Risiko

Das dem vorliegenden Angebot zugrundeliegende steuerliche Konzept basiert auf der zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Unterlage geltenden Rechtslage, den bekannten und einschlägigen Gerichtsurteilen sowie der Praxis der Finanzverwaltung, soweit diese ihre Auffassung veröffentlicht hat, sowie der entsprechenden Fachliteratur. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die zugrundeliegende Rechtslage und/oder die Verwaltungsauffassung während der Laufzeit des Darlehens ändern wird und dies erhebliche Änderungen in der Besteuerung des

Nachrangdarlehensgebers/Anlegers zur Folge hat. Solche Änderungen können daher negative Auswirkungen auf den im Rahmen dieses Angebots angestrebten wirtschaftlichen Erfolg nach Steuern haben und zu einer steuerlichen Mehrbelastung für den Nachrangdarlehensgeber/Anleger führen. Steuernachzahlungen wären dann gegebenenfalls mit 6 Prozent p. a. zu verzinsen (§ 233a in Verbindung mit § 238 AO). Das Angebot ist auf in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen konzipiert, die aus dem Privatvermögen heraus investieren und das Nachrangdarlehen nicht selbst noch fremdfinanzieren. Bei Investition in Nachrangdarlehen aus dem Betriebsvermögen des Nachrangdarlehensgebers/Anlegers und bei einer anderen steuerlichen Ansässigkeit als ausschließlich in Deutschland trägt der Nachrangdarlehensgeber/Anleger ggf. zusätzliche steuerliche Risiken, die hier nicht dargestellt sind.

Der Nachrangdarlehensgeber/Anleger sollte vor der Vergabe eines Nachrangdarlehens die gesamten Angebotsunterlagen sorgfältig prüfen. Vor der Vergabe eines Nachrangdarlehens sollte der Nachrangdarlehensgeber/Anleger stets einen auf diesem Gebiet erfahrenen steuerlichen Berater hinzuziehen.

Das Risiko der steuerlichen Konzeption, d. h. die Anerkennung durch die Finanzverwaltung auf Basis des derzeitigen bekannten Steuerrechts, sowie das Risiko von Änderungen des Steuerrechts bzw. dessen Auslegung trägt vollständig und allein der Nachrangdarlehensgeber/Anleger. Für den Eintritt der steuerlichen und wirtschaftlichen Ziele eines Nachrangdarlehensgebers/Anlegers wird keine Haftung übernommen.

#### **11.5. Katastrophenrisiken**

Auch bei der Vergabe von nachrangigen Immobiliendarlehen ist nicht auszuschließen, dass die finanzierten Immobilien untergehen bzw. es zu starken Beschädigungen kommt, die einem Untergang der Immobilie gleichkommen. Das Risiko besteht darin, dass es zu extremen Situationen beispielsweise durch Terrorangriffe, Kriege oder Naturkatastrophen kommen kann. In diesem Zusammenhang ist nicht sichergestellt, dass etwaig bestehende Versicherungen (z. B. gegen Terror besteht kein Versicherungsschutz) den entstandenen Schaden ganz oder teilweise erstatten.

Daneben kann es aufgrund äußerer bzw. nicht absehbarer Faktoren zu einer wirtschaftlichen Wertlosigkeit der durch das Nachrangdarlehen mitfinanzierten Immobilien kommen. Die Realisierung nur eines der vorgenannten Risiken würde sich gravierend auf das Vermögen der Nachrangdarlehensnehmerin und/oder Projektgesellschaft auswirken und das prognostizierte Ergebnis zu großen Teilen verringern.

## 4. Annahmeformular

**Hinweise:** Der unter Ziff. 1. aufgeführte Nachrangdarlehensvertrag ist ein verbindliches Angebot der Nachrangdarlehensnehmerin an Sie als registriertem Nutzer der Plattform www.exporo.de auf Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrages in Höhe des von Ihnen als Nachrangdarlehensgeber anzugebenden Nachrangdarlehensbetrages. Der unter Ziff. 2. aufgeführte Treuhandvertrag ist ein verbindliches Angebot der Treuhänderin an Sie auf Abschluss eines Treuhandvertrages zu Ihrem Nachrangdarlehensvertrag.

Ihre nachfolgenden persönlichen Daten in diesem Annahmeformular sind aus Ihren vorangegangenen Registrierungseingaben übernommen. **Bitte prüfen Sie die Richtigkeit der Daten** bzw. korrigieren Sie diese gegebenenfalls und schließen die Transaktion bei Richtigkeit aller Daten durch Anklicken des Investitions-Buttons „Jetzt zahlungspflichtig investieren“ in Schritt (5) ab. Durch Anklicken des Investitions-Buttons nehmen Sie die Vertragsangebote an. Ihre Annahme wird an die Vertragspartner weitergeleitet. Mit Zugang Ihrer Annahme bei dem jeweiligen Vertragspartner ist der jeweilige Vertragsschluss erfolgt. Der erfolgte Zugang Ihrer Annahme wird Ihnen per E-Mail unter Beifügung des geschlossenen Vertrages bestätigt. Eine Speicherung des Vertrages beim Unternehmer erfolgt nicht. Sie können jedoch die Angebotsunterlagen nach dem Investitionsvorgang speichern und ausdrucken. Die für den Vertragsschluss zur Verfügung stehende Sprache ist stets Deutsch.

Folgende Informationen werden im Rahmen des Online-Investitions-Prozess (fünf Schritte) abgefragt oder bestätigt:

### Schritt (1): Angaben zum Nachrangdarlehensgeber

Vorname :

Name :

Wohnanschrift :

geboren am :

**Email-Adresse** :

**Wichtiger Hinweis:** Mit der Angabe der vorstehenden Email-Adresse erklärt sich der Nachrangdarlehensgeber damit einverstanden, über diese Email-Adresse wichtige Korrespondenz im Zusammenhang mit den Angebotsunterlagen, insb. dem Nachrangdarlehensvertrag, zu erhalten, insb. auch die Mitteilung über den Zugang seiner Annahme, d.h. über den Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Im eigenen Interesse wird der Nachrangdarlehensgeber sein zu vorstehender Email-Adresse gehörendes Email-Account regelmäßig darauf überprüfen, ob er wichtige Korrespondenz im Zusammenhang mit den Angebotsunterlagen, insb. dem Nachrangdarlehensvertrag, erhalten hat.

### Schritt (2): Betrag des Nachrangdarlehens

Der Nachrangdarlehensgeber verpflichtet sich, folgenden Nachrangdarlehensbetrag der Nachrangdarlehensnehmerin gemäß den Konditionen des Nachrangdarlehensvertrages und der übrigen Angebotsunterlagen zu gewähren

Bitte geben Sie hier den Betrag an,  
den Sie als Nachrangdarlehen  
gewähren wollen : EUR



### **Schritt (3): Fälligkeit des Nachrangdarlehens**

O Lastschriftauftrag erteilt (angekreuzt, wenn Sie einen Lastschriftauftrag erteilt haben)

Soweit Sie keinen Lastschriftauftrag erteilt haben, ist der nachgenannte Nachrangdarlehensbetrag innerhalb der Einzahlungsfrist (gem. §10 des Nachrangdarlehensvertrages) auf das nachstehend genannte Treuhandkonto der secupay AG, Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter HRB 27612, zu zahlen. Der Vertragsschluss wird dem Nachrangdarlehensgeber über seine vorstehend von ihm angegebene Email-Adresse unverzüglich nach Zugang seiner Annahme mitgeteilt (das folgende Konto vorstehend und im Folgenden „Treuhandkonto“):

Kreditinstitut : Landesbank Hessen-Thüringen  
IBAN : DE29300500007060509952  
BIC : WELADEDXXX  
Kontoinhaber : secupay AG  
Verwendungszweck : << individuell generierter Verwendungszweck >>

### **Schritt (4): Vermögensanlagen-Informationsblatt und Bestätigung der Eingaben**

Zur Bestätigung der Kenntnisnahme des gesetzlichen Warnhinweis im Vermögensanlagen- Informationsblatt und der Korrektheit der angegebenen persönlichen Daten, geben Sie bitte im Folgenden Ihren vollständigen Vor- und Zunamen, das heutige Datum und den Ort ein:

Eingabefeld :  
(Vorname Nachname Datum Ort)

### **Schritt (5): Vornahme der Investition**

Wenn Sie den in Schritt (2) genannten Nachrangdarlehensbetrag gem. den Konditionen dieser Angebotsunterlagen investieren wollen, klicken Sie bitte auf das nachstehende Feld „Jetzt zahlungspflichtig investieren“. **Mit dem Anklicken nehmen Sie rechtsverbindlich das Angebot der Nachrangdarlehensnehmerin auf Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages unter Ziff. 1 und das Angebot der Treuhänderin auf Abschluss des Treuhandvertrages unter Ziff. 2. dieser Angebotsunterlagen an.** Bitte lesen Sie vor dem Anklicken die Verträge und Dokumente (Angebotsunterlagen, Verbraucherinformationen, Gesetzliche Pflichtangaben bei der Finanzvermittlung und AGB) gründlich und laden diese herunter:

„Jetzt zahlungspflichtig investieren“

## 5. Widerrufsrecht

### 5.1 Widerrufsrecht Nachrangdarlehensvertrag

Als Anleger eines Vertrages über eine Vermögensanlage im Sinne der §§ 2a bis 2c

Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) steht Ihnen folgendes gesetzliches Widerrufsrecht nach § 2d

VermAnlG zu:

#### Widerrufsrecht

Sie sind als Anleger an Ihre Willenserklärung, die auf den Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages gerichtet ist, nicht mehr gebunden, wenn Sie sie fristgerecht in Textform widerrufen haben. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Anbieter. Aus der Erklärung muss Ihr Entschluss zum Widerruf des Vertrags eindeutig hervorgehen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage. Sie beginnt mit Vertragsschluss.

Ihren Widerruf richten Sie bitte an:

**C&S Projekt Greifswald GmbH & Co. KG**  
Nördliche Münchner Straße 47, 82031 Grünwald  
Tel: 089 322 096 435

oder an die Exporo AG (als Empfangsbotin des Anbieters):

**Exporo AG**  
**Am Sandtorkai 70**  
**20457 Hamburg**  
**Email: [widerruf@exporo.com](mailto:widerruf@exporo.com)**

Ist der Beginn der Widerrufsfrist streitig, so trifft die Beweislast den Emittenten. Das Widerrufsrecht erlischt spätestens zwölf Monate nach dem Vertragsschluss.

Im Fall des Widerrufs sind die 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.

Von den vorstehenden Vorschriften darf nicht zum Nachteil des Anlegers abgewichen werden.

#### Ende der Widerrufsbelehrung

**Hinweis:** Emittentin und Anbieterin im Sinne der vorgenannten Widerrufsbelehrung ist die darin genannte C&S Projekt Greifswald GmbH & Co. KG.

## 5.2 Widerrufsrecht Treuhandvertrag

Vertragspartnern, die Verbraucher im Sinne des § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sind und für die der Vertragsschluss einen außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag im Sinne des § 312b Abs. 1 BGB oder einen Fernabsatzvertrag im Sinne des § 312c Abs. 1 BGB über Finanzdienstleistungen darstellt, steht ein gesetzliches Widerrufsrecht gemäß § 312g BGB in Verbindung mit § 355 BGB zu. Für diese Fälle sieht das Gesetz – bei Verwendung des in der Anlage 3 zu Art. 246b § 2 Abs. 3 EGBGB abgedruckten Musters – folgende Widerrufsbelehrung vor:

### Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 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.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt.

Der Widerruf ist zu richten an:

**Elbtreuhand Martius Steuerberatungsgesellschaft mbH**

Elbchaussee 336, 22609 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 82 31 44 75

Fax: +49 (0)40 82 31 44 70

Email: [office@elbtreuhand-martius.de](mailto:office@elbtreuhand-martius.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.

### Besondere Hinweise

Bei Widerruf dieses Vertrags sind Sie auch an einen mit diesem Vertrag zusammenhängenden Vertrag nicht mehr gebunden, wenn der zusammenhängende Vertrag eine Leistung betrifft, die von uns oder einem Dritten auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen uns und dem Dritten erbracht wird.

**Ende der Widerrufsbelehrung**

## Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen

### 1. C&S Projekt Greifswald GmbH & Co. KG (im Folgenden „Nachrangdarlehensnehmerin“)

- a) **Identität**  
C&S Projekt Greifswald GmbH & Co. KG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 108517.
- b) **Anschrift**  
Nördliche Münchner Straße 47, 82031 Grünwald.
- c) **Vertretung**  
Vertreten durch ihren persönlich haftenden Gesellschafter C&S Holding- und Verwaltungs GmbH, Nördliche Münchner Straße 47, 82031 Grünwald, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 233915, vertreten durch ihren Geschäftsführer Dr. Stefan Haedicke.
- d) **Hauptgeschäftstätigkeit, zuständige Aufsichtsbehörde**  
Die Haupttätigkeit der Nachrangdarlehensnehmerin besteht im im Erwerb, Veräußerung, Bebauung, Verpachtung und Verwaltung von Grundbesitz aller Art einschließlich aller damit zusammenhängender Tätigkeiten. Im Hinblick auf das Projekt „Student & Living“ (gemäß der Definition in §1 Abs. 1 des zugrunde liegenden Nachrangdarlehensvertrages - im Folgenden „Projekt“) ist sie zudem Emittentin (Nachrangdarlehensnehmerin) und Anbieterin des Nachrangdarlehens, mit dem das Projekt mitfinanziert werden soll. Zuständige Aufsichtsbehörde ist die Stadtverwaltung Grünwald.

### 2. Elbtreuhand Martius Steuerberatungsgesellschaft mbH (im Folgenden „Treuhänderin“)

- a) **Identität**  
Elbtreuhand Martius Steuerberatungsgesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Registernummer HRB 91704.
- b) **Anschrift**  
Elbchaussee 336, 22609 Hamburg
- c) **Vertretung**  
Vertreten durch ihren Prokuristen Sascha Acker, Elbchaussee 336, 22609 Hamburg
- d) **Hauptgeschäftstätigkeit, zuständige Aufsichtsbehörde**  
Die Hauptgeschäftstätigkeit der Treuhänderin sind die für Steuerberatungsgesellschaften gesetzlich und berufsrechtlich zulässigen Tätigkeiten, insbesondere die Aufstellung von Bilanzen, Anfertigungen von Steuererklärungen, die Beratung und Wahrung fremder Interessen in wirtschaftlichen und steuerlichen Angelegenheiten. Darüber hinaus die Übernahme von Treuhandtätigkeiten, sowie alle damit zusammenhängenden Aktivitäten. Zuständige Aufsichtsbehörde ist die Steuerberaterkammer Hamburg, Raboisen 32, 20095 Hamburg. Im Hinblick auf das Projekt prüft sie die Auszahlungsvoraussetzungen (gem. zugrunde liegenden Treuhandvertrags) vor der Weiterleitung der Nachrangdarlehensgelder durch die secupay (Ziff. 3) an die Nachrangdarlehensnehmerin (Ziff. 1) und hält sowie ggf. verwertet die Nachranglichkeiten (gem. §8 des zugrunde liegenden Nachrangdarlehensvertrags).

### 3. secupay AG (im Folgenden „secupay“)

- a) **Identität**  
secupay AG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter der Registernummer HRB 27612.
- b) **Anschrift**  
Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz.
- c) **Vertretung**  
Vertreten durch ihren Vorstand Hans-Peter Weber, Katja Hartmann, Goethestraße 6, 01896 Pulsnitz.
- d) **Eigenschaft des Tätigwerdens gegenüber dem Verbraucher**  
Die secupay AG richtet ein Treuhandkonto ein, auf dem sie die Nachrangdarlehensbeträge der Nachrangdarlehensgeber, die in das Projekt der Nachrangdarlehensnehmerin (Ziff. 1) investieren wollen, entgegen nimmt, und die sie nach Freigabe der Treuhänderin (Ziff. 2.) nach Prüfung der Auszahlungsvoraussetzungen durch die Treuhänderin an die Nachrangdarlehensnehmerin weiterleitet. Ferner nimmt sie von der Nachrangdarlehensnehmerin Zins- und Tilgungszahlungen auf die Nachrangdarlehen entgegen und leitet diese an die berechtigten Nachrangdarlehensgeber weiter. Die secupay AG ist bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als Zahlungsinstitut unter der Nummer 126737 registriert und unterliegt der Aufsicht der BaFin.

### 4. Exporo AG (im Folgenden „Exporo“)

- a) **Identität**  
Exporo AG, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Registernummer HRB 134393.
- b) **Anschrift**  
Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg.
- c) **Vertretung**  
Exporo AG wird vertreten durch ihren Vorstand Simon Brunke, Dr. Björn Maronde, Julian Oertzen, Am Sandtorkai 70, 20457 Hamburg.
- d) **Eigenschaft des Tätigwerdens gegenüber dem Verbraucher**  
Die Exporo AG stellt die Internetplattform <https://www.exporo.de> zur Verfügung, auf der die Nachrangdarlehensnehmerin (Ziff. 1.) ihr Projekt zur Einwerbung von Nachrangdarlehenskapital einstellen kann und auf der sich interessierte Anleger registrieren lassen können, um bei Interesse über die vorgenannte Webseite einen Nachrangdarlehensvertrag mit der Nachrangdarlehensnehmerin zum Zwecke der Gewährung eines Nachrangdarlehens für das Projekt zu schließen sowie einen darauf bezogenen Treuhandvertrag mit der Treuhänderin (Ziff. 2.). Zuständige Aufsichtsbehörden sind das Bezirksamt Hamburg-Mitte, Klosterwall 2, 20095 Hamburg und die Handelskammer Hamburg, Adolphsplatz 1, 20457 Hamburg.

### 5. Darlehensvertrag über ein nachrangiges Darlehen

#### a) **Wesentliche Merkmale, Zustandekommen**

#### aa) **Kapitalüberlassung**

Auf der Grundlage des Nachrangdarlehensvertrages überlässt der Nachrangdarlehensgeber (Sie, der

Verbraucher) der Nachrangdarlehensnehmerin (der C&S Projekt Greifswald GmbH & Co. KG, der Unternehmerin) den Nachrangdarlehensbetrag.

bb) **Rückzahlungsverpflichtung, Verzinsung**  
Am Ende der Laufzeit ist der Nachrangdarlehensbetrag zzgl. Zinsen in Höhe von 5,00 % pro Jahr unter taggenauer Berechnung durch die Nachrangdarlehensnehmerin über die secupay AG an den Nachrangdarlehensgeber zurückzuzahlen, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Die Zinsen berechnen sich ab dem Zeitpunkt der Gutschrift des Nachrangdarlehensbetrages auf dem Treuhandkonto der secupay AG.

cc) **Qualifizierter Rangrücktritt**  
Der Nachrangdarlehensvertrag enthält eine qualifizierte Rangrücktrittsvereinbarung. Danach ist die Geltendmachung der Forderungen des Nachrangdarlehensgebers aus dem Nachrangdarlehensvertrag (insb. auf Tilgung und Zinsen) so lange und so weit ausgeschlossen, wie ihre Bezahlung einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Nachrangdarlehensnehmerin herbeiführen würde.  
Für den Fall der Liquidation der Nachrangdarlehensnehmerin oder des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Nachrangdarlehensnehmerin tritt der Nachrangdarlehensgeber mit seinen sämtlichen Forderungen aus oder im Zusammenhang mit dem Nachrangdarlehensvertrag, insb. auf Tilgung und Zinsen, hinter die Forderungen aller jeweiligen übrigen Gläubiger der Nachrangdarlehensnehmerin im Rang zurück (qualifizierter Rangrücktritt).  
Durch den qualifizierten Rangrücktritt erhält das Nachrangdarlehen eine eigenkapitalähnliche Haftungsfunktion. Der Nachrangdarlehensgeber wird ausdrücklich auf das bestehende Totalverlustrisiko hingewiesen.

dd) **Zustandekommen des Vertrags**  
Der Vertragsschluss erfolgt über die Webseite <https://www.exporo.de>. Die Nachrangdarlehensnehmerin bietet Dritten, die sich ordnungsgemäß auf der Webseite <https://www.exporo.de> registriert haben („Nachrangdarlehensgeber“), rechtlich bindend den Abschluss eines Vertrages über ein Nachrangdarlehen an. Der Nachrangdarlehensgeber nimmt das Vertragsangebot durch Klicken der Annahmefunktion „Jetzt zahlungspflichtig investieren“ und Abschluss der Transaktion durch Angabe des Datums und seines Vornamens und Namens im Annahmeformular an. Die Abgabe der Vertragsangebote der Nachrangdarlehensnehmerin und die Vertragsannahme durch den Nachrangdarlehensgeber erfolgen in Textform, d.h. zur Wirksamkeit des Vertragsschlusses bedarf es keiner Unterschrift.

b) **Mindestlaufzeit des Nachrangdarlehensvertrages**  
Der Nachrangdarlehensvertrag hat eine reguläre Laufzeit bis zum 31.10.2019 (im Folgenden auch „Maximallaufzeit“), soweit nicht eine Verkürzung auf die Mindestlaufzeit durch Kündigung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von vier Wochen zum 31.07.2019 (im Folgenden auch „Mindestlaufzeit“) oder einen vorherigen Zeitpunkt durch Kündigung (dazu nachstehend) erfolgt ist. Sollte eine fristgerechte, ordentliche Kündigung durch die Nachrangdarlehensnehmerin nach Ablauf der Mindestlaufzeit erfolgen, so verkürzt sich die Laufzeit in Abhängigkeit des Zeitpunkts, zu dem die Nachrangdarlehensnehmerin die ordentliche Kündigung erklärt, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von vier

Wochen zum Ende eines Kalendermonats (dieser Termin wird im Folgenden auch „Kündigungstermin“ genannt). Maximallaufzeit, Mindestlaufzeit und Kündigungstermin werden vorstehend und im Folgenden gemeinsam „Nachrangdarlehenslaufzeit“ genannt. Eine (automatische) Verlängerung der Laufzeit über die Maximallaufzeit hinaus ist nicht vorgesehen. Der Nachrangdarlehensvertrag ist auflösend bedingt auf die folgenden Ereignisse: Das Angebot der Nachrangdarlehensnehmerin auf Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages endet, wenn ihr bereits Annahmen in Höhe von EUR 2.500.000 zugegangen sind; der Nachrangdarlehensgeber hat den Treuhandvertrag widerrufen. Für den Fall, dass der Nachrangdarlehensnehmerin bereits Annahmen in Höhe von mindestens EUR 2.444.000 zugegangen sind, kann das Angebot ebenso von der Nachrangdarlehensnehmerin manuell beendet werden – wann genau das Angebot in diesem Fall endet, liegt im alleinigen Ermessen der Nachrangdarlehensnehmerin.

c) **Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung**  
Die Zahlungsabwicklung erfolgt nicht direkt zwischen den Parteien, sondern über die Zahlungsdienstleisterin secupay AG. Der Nachrangdarlehensbetrag ist auf das Treuhandkonto der secupay AG einzuzahlen. Eine Verzinsung findet in diesem Fall nicht statt. Die Erfüllung der Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags und die Zinszahlung sind oben unter Ziff. 5 a) bb) dargestellt.

d) **Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie alle über den Unternehmer abgeführten Steuern**

Der Nachrangdarlehensgeber hat den von ihm angegebenen Nachrangdarlehensbetrag (Gesamtpreis) gemäß den Angebotsunterlagen zu zahlen. Ein Agio wird nicht erhoben. Die Nachrangdarlehensnehmerin trägt die Kosten der Zahlungsabwicklung (0,39 % brutto des auf das Treuhandkonto der secupay AG einbezahlten und dort belassenen Nachrangdarlehensbetrages), die Treuhandkosten 0,24 % brutto des auf das Treuhandkonto der secupay AG einbezahlten und dort belassenen Nachrangdarlehensbetrages) sowie die Vermittlungskosten und Kundenservice mit insgesamt bis zu ca. 7,00 % p.a. bezogen auf das Gesamtnachrangdarlehenskapital. Darüber hinaus trägt sie Vergütungen für Erstellung der Vertragsunterlagen EUR 7.500 netto und Erstellung der Marketingunterlagen EUR 7.500 netto. Der Anspruch auf die vertragsgemäße Verzinsung des gesamten gewährten Nachrangdarlehensbetrages und der Anspruch auf Rückzahlung des vollen gewährten Nachrangdarlehensbetrages bleiben von den vorgenannten, von der Nachrangdarlehensnehmerin zu tragenden Kosten, unberührt.

Die Nachrangdarlehensnehmerin führt keine Steuern für den Nachrangdarlehensgeber ab.

e) **Gegebenenfalls zusätzlich anfallende Kosten sowie Hinweis auf mögliche weitere Steuern**

Als weitere Kosten hat der Anleger eigene Kosten für seine Nutzung von Internet, Porti, Telefon etc. zu tragen. Ferner trägt der Anleger die etwaigen Kosten der Überweisung seines Nachrangdarlehensbetrags.

Er trägt etwaige Kontoführungsgebühren für sein Konto bei seiner Hausbank.

Kapitalerträge sind steuerpflichtig.

f) **Hinweis auf spezielle Risiken**

Das angebotene Nachrangdarlehen ist mit speziellen Risiken behaftet. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge. Auf die

Risikohinweise in Ziff. 3 der Angebotsunterlagen wird verwiesen.

g) **Vertragliche Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen**

Eine ordentliche Kündigung der Nachrangdarlehen des Fundings durch die Nachrangdarlehensnehmerin ist während der Nachrangdarlehenslaufzeit jederzeit in Textform und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von vier Wochen zum Ende eines Kalendermonats unter den nachfolgenden Bedingungen möglich. Die Nachrangdarlehensnehmerin hat die Exporo AG, Hamburg, bevollmächtigt eine ordentliche Kündigung gegenüber den Nachrangdarlehensgebern durch E-Mail-Versand auszusprechen zu können. Für die Ausübung einer ordentlichen Kündigung durch die Nachrangdarlehensnehmerin und/oder ihrer bevollmächtigten Exporo AG gegenüber dem Nachrangdarlehensgeber vereinbaren die Vertragsparteien die Textform per E-Mail an die zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung bei Exporo hinterlegte E-Mailadresse des Nachrangdarlehensgebers (im Folgenden „E-Mailadresse“). Für eine wirksame ordentliche Kündigung durch die Nachrangdarlehensnehmerin genügt lediglich die nachweislich form- und fristgerechte Absendung der Kündigung durch Exporo oder die Nachrangdarlehensnehmerin in Textform an den Nachrangdarlehensgeber, bspw. per E-Mail an die E-Mailadresse. Für die Aktualität der E-Mailadresse und der persönlichen Daten Name und Anschrift bei Exporo hat der Nachrangdarlehensgeber Sorge zu tragen. Der Nachrangdarlehensgeber kann seine E-Mailadresse und die vorgenannten persönlichen Daten auf www.exporo.de ändern, nachdem er sich dort mit seinen individuellen Benutzerdaten eingeloggt hat. Für Schäden, die dem Nachrangdarlehensgeber dadurch entstünden, dass er seine E-Mailadresse und/oder persönlichen Daten auf www.exporo.de nicht aktuell gehalten hat, hat der Nachrangdarlehensgeber keinen Schadenersatzanspruch gegenüber der Nachrangdarlehensnehmerin, der Treuhänderin oder der Exporo. Die Nachrangdarlehensnehmerin kann den Nachrangdarlehensvertrag darüber hinaus fristlos außerordentlich kündigen. Die Ausübung dieses Rechts steht im freien Ermessen der Nachrangdarlehensnehmerin. Mit vollständiger Erfüllung einer der vorgenannten Rückzahlungsverpflichtungen endet dieser Nachrangdarlehensvertrag. Soweit der gewährte Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb der Einzahlungsfrist auf dem Treuhandkonto der secupay AG gutgeschrieben und auf diesem belassen wurde, ist die Nachrangdarlehensnehmerin berechtigt, den Nachrangdarlehensvertrag fristlos außerordentlich zu kündigen. Vertragsstrafen bestehen nicht.

h) **Widerrufsrecht**

Gegenüber der C&S Projekt Greifswald GmbH & Co. KG als Nachrangdarlehensnehmerin steht Nachrangdarlehensgebern das Widerrufsrecht gemäß Ziff. 5.1 der Angebotsunterlagen zu.

i) **Befristung der Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen: Funding-Frist**

Der Nachrangdarlehensvertrag kann nur bis zum Ablauf der im Nachrangdarlehensvertrag unter §1 Abs. 2 Satz 2 des Nachrangdarlehensvertrages bezeichneten Finanzierungsphase (Funding-Frist: 30.06.2018) abgeschlossen werden. Mit Ablauf der Funding-Frist endet das Angebot der Nachrangdarlehensnehmerin auf Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages. Falls der Kapitalbedarf mit Ablauf der Funding-Frist noch nicht

gedeckt sein sollte, behält sich die Nachrangdarlehensnehmerin vor, die Funding-Frist bis zur Deckung des Kapitalbedarfs zu verlängern (Aktualisierte Funding-Frist). Das Angebot der Nachrangdarlehensnehmerin auf Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages endet mit Zugang von Annahmen in Höhe der Funding-Summe von EUR 2.500.000 (siehe auch oben Ziff. 5 b Verbraucherinformationen). Für den Fall, dass der Nachrangdarlehensnehmerin bereits Annahmen in Höhe von mindestens EUR 2.444.000 zugegangen sind, kann das Angebot ebenso von der Nachrangdarlehensnehmerin manuell beendet werden – wann genau das Angebot in diesem Fall endet, liegt im alleinigen Ermessen der Nachrangdarlehensnehmerin.

j) **Recht, das vor Abschluss des Vertrags zugrunde gelegt wird**

Vor Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrages findet auf die Rechtsbeziehungen zum Interessenten / potentiellen Anleger (Nachrangdarlehensgeber) das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.

k) **Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht**

Der Nachrangdarlehensvertrag erklärt das Recht der Bundesrepublik Deutschland für anwendbar. Für Verbraucher besteht im Nachrangdarlehensvertrag keine Regelung zum Gerichtsstand.

l) **Sprache**

Die Vertragsbedingungen sowie diese Verbraucherinformationen werden dem Anleger (Nachrangdarlehensgeber) ausschließlich in deutscher Sprache mitgeteilt. Die Kommunikation zwischen der Nachrangdarlehensnehmerin und dem Anleger (Nachrangdarlehensgeber) erfolgt ausschließlich in deutscher Sprache.

m) **Außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist**

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches im Zusammenhang mit dem Fernabsatz von Finanzdienstleistungen einschließlich in diesem Zusammenhang gegebenenfalls vorliegender Verbraucherdarlehen oder Zahlungsdienste können Anleger, unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Die Verfahrensordnung der Schlichtungsstelle ist bei der Deutschen Bundesbank erhältlich. Die Adresse lautet: Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle, Postfach 111232, 60047 Frankfurt am Main. Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhaltes und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen bei der Schlichtungsstelle zu erheben. Der Beschwerdeführer hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Beschwerdegegner abgeschlossen hat.

n) **Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen**

Garantiefonds und andere Entschädigungsregelungen, die weder unter die Richtlinie 94/19/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 1994 über Einlagensicherungssysteme noch unter die Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 03.03.1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger fallen, bestehen nicht.

## 6. Treuhandvertrag

### a) **Wesentliche Merkmale, Zustandekommen**

#### aa) **Zahlungsabwicklung**

Die Treuhänderin koordiniert die Abwicklung der unter dem Nachrangdarlehensvertrag vereinbarten Zahlungen, die die Parteien des Nachrangdarlehensvertrages einander schulden.

Mit dem Treuhandvertrag wird die Treuhänderin vom Nachrangdarlehensgeber (von Ihnen, dem Verbraucher) damit beauftragt, bei Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen (gem. des Treuhandvertrages) der secupay mitzuteilen, dass die Nachrangdarlehen, die Beträge an den jeweiligen Anspruchsberechtigten weiterzuleiten, und ferner, bei Nicht(rück)zahlung von Zins und Tilgung, etwaige durch die Nachrangdarlehensnehmerin bestellte Nachrangdarlehenssicherheiten ggf. zugunsten der Nachrangdarlehensgeber zu verwerten sowie Zustimmung zu weiteren Finanzierungsmaßnahmen oder Abtretungen von Verkaufserlösen durch die Nachrangdarlehensnehmerin zu geben, wenn im Interesse des Nachrangdarlehensgebers erforderlich.

#### bb) **Zustandekommen des Vertrags**

Der Vertragsschluss erfolgt über die Webseite <https://www.exporo.de>. Die Treuhänderin bietet Dritten, die sich ordnungsgemäß auf der Webseite <https://www.exporo.de> registriert haben („Nachrangdarlehensgeber“), rechtlich bindend den Abschluss eines Treuhandvertrages an. Der Nachrangdarlehensgeber nimmt das Vertragsangebot durch Klicken der Annahmefunktion „Jetzt zahlungspflichtig investieren!“ und Abschluss der Transaktion durch Angabe des Datums und seines Vornamens und Namens im Annahmeformular an. Die Abgabe der Vertragsangebote der Treuhänderin und die Vertragsannahme durch den Nachrangdarlehensgeber erfolgen in Textform, d.h. zur Wirksamkeit des Vertragsschlusses bedarf es keiner Unterschrift.

#### b) **Mindestlaufzeit des Treuhandvertrages**

Dieser Treuhandvertrag endet - je nachdem, welche Bedingung früher eintritt - mit

aa) vollständiger Befriedigung der Ansprüche des Nachrangdarlehensgebers durch die Auszahlung des ihm zustehenden Betrages; oder

bb) der Rückzahlung der dem Nachrangdarlehensgeber zustehenden Beträge im Falle des Eintritts einer auflösenden Bedingung nach § 10 des Nachrangdarlehensvertrages; oder

cc) einer wirksamen Kündigung des Nachrangdarlehensvertrages und Rückzahlung der dem Nachrangdarlehensgeber zustehenden Beträge; oder

dd) dem wirksamen Widerruf des Nachrangdarlehensvertrages durch den Nachrangdarlehensgeber und - soweit einschlägig - der Rückzahlung der dem Nachrangdarlehensgeber zustehenden Beträge.

#### c) **Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung**

Sämtliche Zahlungen zwischen dem Nachrangdarlehensgeber und der Nachrangdarlehensnehmerin werden unter Zwischenschaltung des Zahlungsdienstleisters secupay AG abgewickelt. Die Einzahlung des Nachrangdarlehensgebers erfolgt auf das Treuhandkonto der secupay („Treuhandkonto“). Die secupay wird den Nachrangdarlehensbetrag, sofern die

Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind, an die Nachrangdarlehensnehmerin weiterleiten.

**Rückzahlung:** Die secupay hat von der Nachrangdarlehensnehmerin erhaltene Zahlungen, die für den Nachrangdarlehensgeber bestimmt sind, auf ihrem Treuhandkonto entgegen zu nehmen und an den Nachrangdarlehensgeber weiterzuleiten.

#### d) **Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie alle über den Unternehmer abgeführten Steuern**

Die anfallenden Treuhandkosten betragen einmalig 0,24 % brutto des auf das Treuhandkonto der secupay einbezahlten und dort belassenen Nachrangdarlehensbetrages. Diese Kosten werden durch die Nachrangdarlehensnehmerin übernommen. Der Anspruch auf die vertragsgemäße Verzinsung des gesamten gewährten Nachrangdarlehensbetrages und der Anspruch auf Rückzahlung des vollen gewährten Nachrangdarlehensbetrages bleiben von Kosten, einschließlich der Treuhandkosten, die die Nachrangdarlehensnehmerin im Zusammenhang mit dem Nachrangdarlehen trägt, unberührt. Die Treuhänderin führt keine Steuern für den Nachrangdarlehensgeber ab.

#### e) **Gegebenenfalls zusätzlich anfallende Kosten sowie Hinweis auf mögliche weitere Steuern**

Als weitere Kosten hat der Nachrangdarlehensgeber eigene Kosten für seine Nutzung von Internet, Porti, Telefon etc. zu tragen. Ferner trägt der Nachrangdarlehensgeber die etwaigen Kosten der Überweisung seines Nachrangdarlehensbetrags. Er trägt etwaige Kontoführungsgebühren für sein Konto bei seiner Hausbank. Kapitalerträge sind steuerpflichtig.

#### f) **Hinweis auf spezielle Risiken**

Dieser Treuhandvertrag steht in Zusammenhang mit dem Nachrangdarlehensvertrag. Das angebotene Nachrangdarlehen ist mit speziellen Risiken behaftet. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind kein Indikator für künftige Erträge. Auf die Risikohinweise in Ziff. 3 der Angebotsunterlagen wird verwiesen.

#### g) **Vertragliche Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen**

Der Treuhandvertrag ist nicht ordentlich kündbar. Das Recht beider Parteien vor fristlosen außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt. Vertragsstrafen bestehen nicht.

#### h) **Widerrufsrecht**

Gegenüber der Elbtreuhand Martius Steuerberatungsgesellschaft mbH als Treuhänderin steht Nachrangdarlehensgebern, die Verbraucher sind, das in Ziff. 5.2 der Angebotsunterlagen genannte gesetzliche Widerrufsrecht unter den dortigen Voraussetzungen zu.

#### i) **Befristung der Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, Funding-Frist**

Das Angebot der Treuhänderin ist an das jeweilige Angebot der Nachrangdarlehensnehmerin auf Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrages gekoppelt. Das Angebot der Treuhänderin auf Abschluss des Treuhandvertrages endet mit dem Ende des Angebots der Nachrangdarlehensnehmerin, d.h. mit Ablauf der unter §1 Abs. 2 Satz 2 des Nachrangdarlehensvertrages bezeichneten Funding-Frist bzw. aktualisierten Funding-Frist bzw. wenn das Angebot der Nachrangdarlehensnehmerin wegen Erreichen der Funding-Summe gem. §1 Abs. 2 Satz 1 des Nachrangdarlehensvertrages endet.

- j) **Recht, das vor Abschluss des Vertrags zugrunde gelegt wird**  
Vor Abschluss eines Treuhandvertrags findet auf die Rechtsbeziehungen zum Interessenten/potentiellen Vertragspartner das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.
- k) **Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht**  
Der Treuhandvertrag erklärt das Recht der Bundesrepublik Deutschland für anwendbar. Für Verbraucher besteht im Treuhandvertrag keine Regelung zum Gerichtsstand.
- l) **Sprache**  
Die Vertragsbedingungen sowie diese Verbraucherinformationen werden dem Nachrangdarlehensgeber ausschließlich in deutscher Sprache mitgeteilt. Die Kommunikation zwischen der Treuhänderin und dem Nachrangdarlehensgeber erfolgt ausschließlich in deutscher Sprache.
- m) **Außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist**  
Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches im Zusammenhang mit dem Fernabsatz von Finanzdienstleistungen einschließlich in diesem Zusammenhang gegebenenfalls vorliegender Verbraucherdarlehen oder Zahlungsdienste können Anleger unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Die Verfahrensordnung der Schlichtungsstelle ist bei der Deutschen Bundesbank erhältlich. Die Adresse lautet: Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle, Postfach 111232, 60047 Frankfurt a.M. Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhaltes und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen bei der Schlichtungsstelle zu erheben. Der Beschwerdeführer hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Beschwerdegegner abgeschlossen hat.
- n) **Garantiefonds oder andere Entschädigungsregelungen**  
Garantiefonds und andere Entschädigungsregelungen, die nicht unter die Richtlinie 94/19/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 1994 über Einlagensicherungssysteme und die Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 03.03.1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger fallen, bestehen nicht.

Stand: 29. April 2018