

DARLEHENSVERTRAG

über die Gewährung eines
qualifizierten Nachrangdarlehens

verabredet und abgeschlossen am tieferstehenden Tage zwischen

1. **WH Holding GmbH, FN 320842 b, Schleppe Platz 8, 9020 Klagenfurt am Wörthersee,**

(in der Folge auch kurz die „Darlehensnehmerin“ genannt),

und

2. **Business Revolution Society, ZVR-Zahl: 731497353, Hugo-Wolf-Gasse 6a, 8010 Graz**

(in der Folge auch kurz der „Darlehensgeber“ genannt),

unter Beitritt der

3. **1000x1000 Crowdbusiness GmbH, FN 410915 m, Hugo-Wolf-Gasse 6a, 8010 Graz**

(in der Folge auch kurz „1000x1000“ genannt),

wie folgt:

1. PRÄAMBEL

- 1.1. Die Darlehensnehmerin ist eine Gesellschaft, deren Unternehmensgegenstand in der Entwicklung, Errichtung, dem Betrieb, der Vermietung und Verwertung von Immobilien liegt. Die Darlehensnehmerin beabsichtigt im Wege des Crowdinvestings liquide Mittel in Form eines qualifizierten Nachrangdarlehens im Gesamtausmaß von bis zu € 249.900,00 einzuwerben. Unter der aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens des Bundesgesetzes über alternative Finanzierungsformen (Alternativfinanzierungsgesetz – AltFG) soll dieser Höchstbetrag von € 249.900,00 auf € 1.499.900,00 ausgedehnt werden.
- 1.2. Zu diesem Zweck beabsichtigt die Darlehensgeberin mit einer größeren Anzahl an Crowdinvestoren Treuhand- und Verwaltungsverträge abzuschließen, auf deren Basis unterschiedlich große Anteile an diesem qualifizierten Nachrangdarlehen zwar im eigenen Namen, jedoch treuhändig und sohin auf Rechnung der Crowdinvestoren gehalten werden sollen. Wirtschaftlich betrachtet sollen sohin die Crowdinvestoren als Darlehensgeber auftreten.
- 1.3. Der Darlehensgeber nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass ein Verlust des gewährten Kapitals aufgrund der vorliegenden Vertragsgestaltung möglich ist (siehe insbesondere Vertragspunkt 8).
- 1.4. Der Darlehensnehmerin ist ermächtigt, den gegenständlichen Darlehensvertrag mit einem Volumen von insgesamt maximal € 1.499.900,00 unter der aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens des Bundesgesetzes über alternative Finanzierungsformen (Alternativfinanzierungsgesetz – AltFG) abzuschließen. Die Darlehensnehmerin bestätigt, dass dem Abschluss des gegenständlichen Vertrags keine gesellschaftsvertraglichen, syndikatsvertraglichen oder sonstigen Vereinbarungen entgegenstehen.
- 1.5. Da das Investitionsvolumen aufgrund des vorliegenden Darlehensvertrags einen Gesamtgegenwert innerhalb der Europäischen Union von € 250.000 nicht erreicht (vgl § 3 Abs 1 Z 10 KMG), ist die Erstellung eines Kapitalmarktprospektes gemäß § 3 Kapitalmarktgesetz jedenfalls nicht erforderlich. Mit Inkrafttreten des Alternativfinanzierungsgesetzes und der damit einhergehenden Änderung des Kapitalmarktgesetzes ist für das Angebot zur Zeichnung von Genussrechten über einen Gesamtgegenwert in der Union von weniger als € 1.500.000,00 keine Erstellung eines Kapitalmarktprospektes erforderlich.
- 1.6. Der Darlehensgeber gewährt das vertragsgegenständliche Darlehen vor dem Hintergrund der unter Anlage ./1.6 angeschlossenen Objektbeschreibung der Darlehensnehmerin, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrags bildet.

2. DARLEHENSGEWÄHRUNG UND VERWENDUNGSZWECK

- 2.1. Der Darlehensgeber gewährt der Darlehensnehmerin auf der Grundlage der Bestimmungen dieses Vertrags hiermit ein Darlehen im Ausmaß von bis zu € 249.900,00 (nachstehend kurz das „Nachrangdarlehen“). Unter der aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens des Bundesgesetzes über alternative Finanzierungsformen (Alternativfinanzierungsgesetz – AltFG) wird dieser Höchstbetrag von

€ 249.900,00 auf € 1.499.900,00 ausgedehnt. Das Nachrangdarlehen wird unter den in Vertragspunkt 6.1 weiters festgelegten aufschiebenden Bedingungen gewährt. Abseits dessen stehen der Darlehensnehmerin keine weiteren Ansprüche gegenüber dem Darlehensgeber zu.

2.2. Das Nachrangdarlehen kann von der Darlehensnehmerin nach eigenem Ermessen ausschließlich zur Finanzierung der folgenden Immobilienprojekte (Anlage ./1.6) verwendet werden:

a) Erhaltung, Sanierung, Betrieb, Vermietung und Verwertung sämtlicher Immobilien im Eigentum der Hoffmannsgasse 11 Errichtungs GmbH an der Adresse Mozartstraße 61, 9020 Klagenfurt am Wörthersee („Mozartheim“) bzw Finanzierung der vorgenannten Gesellschaft

und/oder

b) Entwicklung, Errichtung, Betrieb, Vermietung und Verwertung sämtlicher Immobilien im Eigentum der KDS 98 Errichtungs GmbH an der Adresse Kohldorfer Straße 98, 9020 Klagenfurt am Wörthersee („Seenahes Wohnen“) bzw Finanzierung der vorgenannten Gesellschaft.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die mittels des vorliegenden Nachrangdarlehens eingeworbenen liquiden Mittel an die Darlehensnehmerin als Muttergesellschaft der in den Punkte a) und b) genannten Gesellschaften gewährt und von dieser als Eigenkapital an diese weitergereicht wird. Der Darlehensgeber erteilt hierzu seine ausdrückliche Zustimmung.

2.3. Die Auszahlung des Nachrangdarlehens an die Darlehensnehmerin ist vom Darlehensgeber auf Abruf vorzunehmen, frühestens jedoch dann, wenn die Crowdinvestoren Einzahlungen im Gesamtausmaß von zumindest € 500.000,00 an die Darlehensgeberin geleistet haben.

2.4. Der Darlehensgeber verpflichtet sich, den Darlehensbetrag binnen 14 Tagen nach Abruf durch die Darlehensnehmerin auf ein von ihr zu nennendes Geschäftskonto zu überweisen.

2.5. Festgehalten wird, dass der Darlehensgeber das vertragsgegenständliche Darlehen auf Basis des diesem Vertrag angeschlossenen Gesellschaftsvertrag der Darlehensnehmerin (Anlage ./2.5a), der Gesellschaftsverträge der Tochtergesellschaften der Gesellschaft (Anlagen ./2.5b und ./2.5c) sowie der unter Anlagen ./2.5d und ./2.5e beigefügten Business-Pläne gewährt, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Darlehensvertrags darstellen. Für die Richtigkeit und Erreichbarkeit der Business-Pläne wird jedoch in keine wie auch immer geartete Form der Haftung übernommen.

3. TREUHÄNDIGE ABWICKLUNG

3.1. Die Darlehensgeberin wird mit einer größeren Anzahl an Crowdinvestoren Treuhand- und Verwaltungsverträge abschließen, auf deren Basis unterschiedlich große Anteile an diesem Nachrangdarlehen zwar im eigenen Namen, jedoch treuhändig und sohin auf Rechnung der Crowdinvestoren gehalten werden.

- 3.2.** Der Darlehensgeber wird daher zum Treuhänder für die vertragsgegenständliche Darlehenssumme bestellt. Der Treuhänder wird die von den Crowdinvestoren eingeworbenen Darlehensbeträge bis zum Erreichen der Mindestinvestitionssumme (Vertragspunkt 7.10) treuhändig verwahren und sodann gesammelt an die Darlehensnehmerin auszahlen (Vertragspunkt 2.3).
- 3.3.** Vor diesem Hintergrund kommen dem Darlehensgeber die Rechte und Pflichten dieses Vertrages – soweit rechtlich möglich und zulässig – auch anteilig entsprechend der von ihm treuhändig für Crowdinvestoren gehaltenen Nachrangdarlehens zu.

4. RECHTE DES DARLEHENSGEBERS

- 4.1.** Dem Darlehensgeber stehen keinerlei Mitwirkungsbefugnisse, Stimm- und Weisungsrechte hinsichtlich der Führung des Geschäftsbetriebes der Darlehensnehmerin, deren Verwaltung und Bilanzierung zu.
- 4.2.** Dem Darlehensgeber kommen Kontroll- und Informationsrechte im Sinne des § 118 UGB zu. Der Jahresabschluss ist dem Darlehensgeber über die online Plattform „www.1000x1000.at“ oder über die Website der Darlehensnehmerin oder per Email zur Verfügung zu stellen. Weitergehende Informations- und Kontrollrechte bestehen nicht.

5. VERGÜTUNG

- 5.1.** Das gewährte Darlehen ist mit 4 % p.a. verzinst.
- 5.2.** Die Verzinsung und Auszahlung erfolgt jährlich binnen 14 Tagen nach Ablauf eines Geschäftsjahres.

6. RÜCKZAHLUNG

Die Rückzahlung des Darlehens einschließlich noch nicht ausbezahlter Zinsen erfolgt binnen eines Monats ab Beendigung dieses Vertrags.

7. BEGINN UND LAUFZEIT DES DARLEHENS

- 7.1.** Der vorliegende Vertrag wird erst rechtswirksam, sobald die Mindestinvestitionssumme von € 500.000,00 erreicht worden ist. Die Mindestinvestitionssumme gilt als erreicht, wenn der Darlehensgeber mit den Crowdinvestoren Treuhand- und Verwaltungsverträge gemäß dem in Anlage /7.1 beigeschlossenen Muster über einen Gesamtbetrag von zumindest € 500.000,00 abgeschlossen hat und dieser Betrag auf dem Konto des Darlehensgebers eingegangen ist. Mit diesem Zeitpunkt beginnt auch der Zinsenlauf.
- 7.2.** Tritt die aufschiebende Bedingung nicht innerhalb von sechs Monaten ab Wirksamkeit des Vertrags ein, so erlischt dieser Darlehensvertrag und alle damit verbundenen wechselseitigen Rechten und Pflichten. Allenfalls erbrachte Sach- oder Geldleistungen sind wechselseitig zurückzustellen. Einen Ersatz für sonstige bis dahin angefallene Aufwendungen können die Vertragsparteien nicht beanspruchen. Die Darlehensnehmerin kann den Zeitraum von sechs Monaten jedoch mittels einseitig-

ger Erklärung gegenüber dem Darlehensgeber, die vor Ablauf von sechs Monaten ab Wirksamkeit des Vertrags abgegeben werden muss, um drei Monate auf neun Monate verlängern; hierzu erteilt der Darlehensgeber bereits jetzt seine Zustimmung.

- 7.3.** Das gewährte Darlehen ist befristet auf die Dauer von sieben Jahren, beginnend mit dem Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß Vertragspunkt 7.1. Die Laufzeit kann im Einvernehmen der Vertragsparteien verlängert werden, wobei ausdrücklich vereinbart wird, dass das Unterbleiben einer Rückmeldung auf eine angebotene Verlängerung binnen einer Frist von 4 Wochen als Zustimmung gilt.
- 7.4.** Die Vertragsparteien verzichten für die Dauer von einem Jahr auf die ordentliche Kündigung des Vertrages, beginnend mit dem Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß Vertragspunkt 7.1. Danach kann das Darlehen halbjährlich jeweils zum 30.06. bzw. 31.12. unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten gekündigt werden.
- 7.5.** Der Darlehensgeber ist zur Kündigung des Darlehens aus wichtigem Grund insbesondere dann berechtigt, wenn die Darlehensnehmerin das Darlehen vertragswidrig für andere als in Vertragspunkt 2.2 beschriebene Zwecke verwendet oder wenn aufgrund einer wesentlichen wirtschaftlichen Verschlechterung auf Seiten der Darlehensnehmerin für den Darlehensgeber eine erhebliche Beeinträchtigung der Bonität der Darlehensnehmerin zu erwarten ist.
- 7.6.** Die Darlehensnehmerin ist zur Kündigung des Darlehens aus wichtigem Grund insbesondere dann berechtigt, wenn der Betrieb der unter Vertragspunkt 2.2 beschriebenen Zwecke technisch nicht mehr möglich oder erheblich eingeschränkt ist.

8. QUALIFIZIERTE NACHRANGKLAUSEL

Der Darlehensgeber erklärt hiermit, frei von Zwang und bei vollem Bewusstsein, ausdrücklich und unwiderruflich die uneingeschränkte Nachrangigkeit aller seiner Forderungen gegenüber der Darlehensnehmerin aus dem gegenständlichen Darlehensvertrag, dies ungeachtet allfälliger entgegenstehender Vertragsbestimmungen (Rangrücktrittserklärung). Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit ausdrücklich, einvernehmlich und einseitig unwiderruflich, die Nachrangigkeit des gegebenen Darlehens, sodass der Darlehensgeber die Rückzahlung des Darlehens und die Zahlung von Zinsen solange und soweit nicht fordern kann, wie sie bei der Darlehensnehmerin einen Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens herbeiführen würde, sowie dass alle Forderungen des Darlehensgebers aus dem gegenständlichen Darlehensvertrag daher erst nach Beseitigung eines allfälligen negativen Eigenkapitals der Darlehensnehmerin oder – im Falle der Insolvenz oder Liquidation der Darlehensnehmerin – erst nach vollständiger Befriedigung aller anderen (nicht nachrangigen) Gläubiger begehrt werden können. Die Vertragsparteien vereinbaren hiermit ausdrücklich, einvernehmlich und einseitig unwiderruflich, dass im Zweifelsfall der gegenständlichen Vertragsbestimmung uneingeschränkter Vorrang vor allfälligen entgegenstehenden anderen Bestimmungen dieses Darlehensvertrages zukommen soll.

9. ÜBERTRAGUNG DES RÜCKZAHLUNGSANSPRUCHS

- 9.1.** Der Darlehensgeber ist berechtigt, seinen Rückzahlungsanspruch oder mit diesem zusammenhängende Ansprüche mit Zustimmung der Darlehensnehmerin ganz oder teilweise abzutreten, zu verpfänden oder sonst darüber zu verfügen. Der Rückzahlungsanspruch ist auch vererblich.
- 9.2.** Die Übertragung des Rückzahlungsanspruchs ist nur zulässig, wenn der Übernehmer gegenüber der Darlehensnehmerin schriftlich und rechtsverbindlich seinen vollumfänglichen Eintritt in diesen Vertrag bzw. in alle mit diesem zusammenhängenden Rechte und Pflichten erklärt.

10. KOSTEN

Dem Darlehensgeber entstehen über das gewährte Darlehen hinaus keine weiteren Kosten aus diesem Vertrag.

11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 11.1.** Jede Änderung dieses Vertrages bedarf der Schriftform. Auch das Abgehen von diesem Erfordernis bedarf der Schriftform.
- 11.2.** Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien die ausschließliche Zuständigkeit des für die jeweilige Streitigkeit sachlich zuständigen Gerichtes in Klagenfurt.
- 11.3.** Auf den vorliegenden Vertrag ist ausschließlich materielles österreichisches Recht anzuwenden. Hiervon ausgenommen sind die Verweisungsnormen des internationalen Privatrechtes.
- 11.4.** Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden oder sollte sich im Vertrag eine Lücke herausstellen, so wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht beeinträchtigt. Die Vertragsparteien werden sich in einem derartigen Fall über eine wirksame oder durchführbare Bestimmung zur Ausfüllung der Lücke so einigen, dass – im Rahmen des rechtlich Möglichen – der beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird.
- 11.5.** Den Vertragsparteien sind beliebig viele Kopien und Abschriften dieses Vertrages auszuhändigen.

Anlagen:

- Anlage ./1.6 Objektbeschreibung
- Anlage ./2.5a Gesellschaftsvertrag der Darlehensnehmerin
- Anlage ./2.5b Gesellschaftsvertrag der Hoffmannngasse 11 Errichtungs GmbH einschl. Nachtrag
- Anlage ./2.5c Gesellschaftsvertrag der KDS 98 Errichtungs GmbH
- Anlage ./2.5d Business-Plan „Studentenheim seenah Wohnen Klagenfurt“
- Anlage ./2.5e Business-Plan „Mozartheim Klagenfurt“
- Anlage ./7.1 Muster-Treuhand- und Verwaltungsvertrag