

# Vertrag über ein qualifiziertes Nachrangdarlehen

Abgeschlossen zwischen

**ESI Gump 22 GmbH**

FN 487231 t des HG Wien

Lehargasse 7, 1060 Wien

(nachfolgend die "**Darlehensnehmerin**")

und

(nachfolgend gemeinsam die "**Vertragsparteien**")

## 1 Übersicht der wesentlichen Konditionen

Zinsen	4% p.a. (act/365), vierteljährliche Ausschüttung
Zeichnungsfrist	Von 21.07.2020 Bis 05.10.2020
Frist der Verlängerungsoption	1 Monat
Laufzeit	36 Monate
Mindestlaufzeit	12 Monate
Funding-Ziel	EUR 1.500.000

## **2 Präambel**

- 2.1 Die Darlehensnehmerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit der Adresse Lehargasse 7, 1060 Wien, eingetragen im Firmenbuch unter FN 487231 t. Das aktuelle Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 35.000.
- 2.2 Die Rendity GmbH mit Sitz in Wien und der Adresse Tegetthoffstraße 7, 1010 Wien, eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter FN 438425 v ist Betreiberin einer Crowdfunding-Plattform für Immobilienprojekte (nachfolgend die „**Plattformbetreiberin**“). Die Plattformbetreiberin führt unter [www.rendity.com](http://www.rendity.com) eine Online-Plattform auf der sich die Darlehensnehmerin und vergleichbare Unternehmen präsentieren, um Investoren anzusprechen und für ihre Immobilienprojekte zu gewinnen (nachfolgend die „**Rendity-Plattform**“). Über die Rendity-Plattform können sich Investoren über die Darlehensnehmerin, vergleichbare Unternehmen und deren jeweilige Projekte informieren und direkt in diese investieren. Die von der Darlehensnehmerin bereitgestellten Unterlagen und Informationen werden von der Plattformbetreiberin gemäß § 5 Abs 3 AltFG zur Verfügung gestellt. Die Plattformbetreiberin übernimmt keinerlei Haftung für die Bonität der Darlehensnehmerin oder für die von der Darlehensnehmerin bereitgestellten Informationen.
- 2.3 Mit der Zahlungsabwicklung betrauen die Vertragsparteien Lemon Way SAS mit Sitz in Montreuil und der Adresse 14 rue de la Beaune, FR-93100 Montreuil-sous-Bois, ein von der französischen Bankenaufsichtsbehörde („ACPR“) zugelassenes Hybrid-Zahlungsinstitut (Registrierungsnummer: 16 568) (nachfolgend „**Zahlungsdienstleister**“). Aufgabe des Zahlungsdienstleisters ist es Darlehensbeträge des Darlehensgebers entgegenzunehmen und bis auf entsprechende Anweisung durch die Plattformbetreiberin zu verwahren. Zu diesem Zweck führt der Zahlungsdienstleister ein Treuhandsammelkonto bei der BNP Paribas S.A. Niederlassung Deutschland, Europa-Allee 12, 60327 Frankfurt am Main (nachfolgend das „**Treuhandkonto**“).

## **3 Angebotsphase**

- 3.1 Die Darlehensnehmerin lädt interessierte Darlehensgeber dazu ein, über die Rendity-Plattform Angebote zur Gewährung eines qualifizierten Nachrangdarlehens an die Darlehensnehmerin zu stellen. Die Darlehensnehmerin wird im Rahmen des gegenständlichen Immobilienprojekts Nachrangdarlehen höchstens bis zu dem in Punkt 1 genannten Funding-Ziel aufnehmen.
- 3.2 Während der unter Punkt 1 und auf der Rendity-Plattform bekanntgegebenen Frist (nachfolgend die „**Zeichnungsfrist**“) können Darlehensgeber Angebote gemäß Punkt 4 zur Gewährung eines qualifizierten Nachrangdarlehens auf Grundlage der Bestimmungen dieses Vertrages abgeben. Im Fall eines vorzeitigen Erreichens des Funding-Ziels kann die Zeichnungsfrist von der Darlehensnehmerin verkürzt werden. Der Darlehensnehmerin steht es darüber hinaus frei, die Zeichnungsfrist um die in Punkt 1 genannte Verlängerungsoptionsfrist zu verlängern, wenn das Funding-Ziel innerhalb der ursprünglichen Zeichnungsfrist nicht wesentlich unterschritten wird. Sowohl eine Verlängerung als auch eine Verkürzung der Zeichnungsfrist sind über die Rendity-Plattform bekannt zu machen. Der Darlehensgeber bleibt jedenfalls bis zum Ablauf des vierzehnten Tages nach dem Ende der (gegebenenfalls verkürzten oder verlängerten) Zeichnungsfrist an sein Angebot gebunden.

#### **4 Angebot des Darlehensgebers**

- 4.1 Die Höhe des Darlehens wird vom Darlehensgeber durch Eingabe auf der Rendity-Plattform festgelegt. Das Angebot des Darlehensgebers an die Darlehensnehmerin wird durch Betätigung („Anklicken“) des entsprechenden Investieren-Buttons sowie Begleichung des vollständigen Darlehensbetrages vervollständigt und damit wirksam.
- 4.2 Erst mit Zahlungseingang des vollständigen Darlehensbetrages auf dem auf der Plattform bekanntgegebenen Treuhandkonto ist das Angebot vollständig und wirksam. Die Überweisung kann mittels aller von der Plattform angebotenen Zahlungsmethoden durchgeführt werden, dazu zählen: Banküberweisung, SEPA-Lastschrift, Kreditkarte (bis maximal EUR 1.500), SOFORT und Verwendung bereits auf dem Investor-Wallet verfügbarer Geldmittel.
- 4.3 Durch Abgabe des Angebots stimmt der Darlehensgeber dem Darlehensvertrag vollinhaltlich zu und richtet eine rechtsgeschäftliche Willenserklärung zum Abschluss des Darlehensvertrages an die Darlehensnehmerin.

#### **5 Angebotsannahme**

- 5.1 Die Annahme des Angebots auf Darlehensgewährung erfolgt durch eine entsprechende Bestätigung per Email (nachfolgend die „**Bestätigungs-Email**“) an die vom Darlehensgeber im Zuge der Registrierung angegebene Email-Adresse. Diese Bestätigungs-Email wird entweder von der Darlehensnehmerin selbst oder von der Plattformbetreiberin versandt. Mit Einlangen der Bestätigungs-Email ist der Darlehensvertrag abgeschlossen.
- 5.2 Die Darlehensnehmerin behält sich ausdrücklich das Recht vor, Angebote potenzieller Darlehensgeber ohne Angabe von Gründen abzulehnen. Der Darlehensgeber hat daher keinen Rechtsanspruch auf Annahme seines Angebots.
- 5.3 Ab dem Zeitpunkt der Annahme des Angebots auf Darlehensgewährung durch die Darlehensnehmerin hat der Darlehensgeber das Recht, binnen 14 Tagen von diesem Vertrag zurück zu treten (nachfolgend die "**Rücktrittsfrist**"). Es wird hiermit ausdrücklich auf die **Rücktrittsbelehrung** gemäß **Anlage 1** hingewiesen.
- 5.4 Im Falle der Ablehnung des Angebots auf Darlehensgewährung durch die Darlehensnehmerin, wird der Darlehensgeber per E-Mail darüber informiert und der vom Darlehensgeber gezahlte Darlehensbetrag spätestens sieben Tage nach Ablehnung des Angebots vollständig an diesen refundiert.

#### **6 Besondere Risiko-/Warnhinweise**

- 6.1 Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass
- (i) die Gewährung eines qualifizierten Nachrangdarlehens gemäß diesem Vertrag zwar die Möglichkeit einer überdurchschnittlichen Rendite bietet, aber auch das Risiko des Verlustes des gesamten eingesetzten Kapitals beinhaltet;
  - (ii) vom Darlehensgeber im Sinne einer Risikostreuung möglichst nur Geldbeträge investiert werden sollten, die in nächster Zukunft liquide nicht benötigt oder zurückerwartet werden;

- (iii) Darlehensgebern, die einen möglichen Totalausfall des eingesetzten Kapitals wirtschaftlich nicht verkraften können, von der Gewährung eines qualifizierten Nachrangdarlehens gemäß diesem Vertrag abgeraten wird;
- (iv) die Rückzahlung des qualifizierten Nachrangdarlehens sowie die Zahlung von Zinsen den Beschränkungen gemäß Punkt 14 (Qualifizierte Nachrangigkeit) unterliegen; und
- (v) in Bezug auf das qualifizierte Nachrangdarlehen keinerlei Sicherheiten eingeräumt werden.

6.2 Dem Darlehensgeber wird empfohlen, ein Angebot auf Abschluss eines qualifizierten Nachrangdarlehens gemäß diesem Vertrag erst nach professioneller Beratung – etwa durch Wirtschaftstreuhandler, Rechtsanwälte und/oder entsprechend konzessionierte Vermögensberater – abzugeben.

6.3 Der Darlehensgeber nimmt die Risiko-/Warnhinweise gemäß den Punkten 6.1 und 6.2 sowie die sonstigen auf der Rendity-Plattform zur Verfügung gestellten Risiko-/Warnhinweise und Informationen zur Kenntnis, bestätigt diese verstanden zu haben und schließt diesen Vertrag somit in vollem Bewusstsein solcher Hinweise und Informationen ab.

## **7 Investitionslimits**

7.1 Der Mindestdarlehensbetrag beträgt EUR 100. Der Darlehensgeber darf den Darlehensbetrag iHv EUR 5.000 nur dann überschreiten, wenn er durch Selbstauskunft bestätigt, dass er pro Projekt und pro Jahr (i) höchstens das Doppelte seines durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens über zwölf Monate gerechnet, oder (ii) maximal zehn Prozent seines Finanzanlagevermögens investiert. Die Selbstauskunft ist im Zuge des Investitionsprozesses durchzuführen. Der Darlehensgeber haftet für die inhaltliche Richtigkeit der Selbstauskunft und ist auf Verlangen der Plattformbetreiberin verpflichtet, einen entsprechenden Nachweis zu führen.

## **8 Darlehensgewährung**

8.1 Der Darlehensgeber gewährt der Darlehensnehmerin ein qualifiziert nachrangiges Darlehen gemäß den Bestimmungen dieses Vertrags in Höhe des auf der Rendity-Plattform ausgewählten Betrages.

8.2 Längstens innerhalb von 21 Tagen nach Ende der Zeichnungsfrist wird der Darlehensbetrag vom Treuhandkonto auf ein Konto der Darlehensnehmerin ausgezahlt.

8.3 Nach Eingang des vom Darlehensgeber zu leistenden Darlehensbetrages auf dem Konto der Darlehensnehmerin hat die Darlehensnehmerin keine weiteren Zahlungsansprüche gegenüber dem Darlehensgeber; insbesondere besteht keine Nachschusspflicht.

## **9 Laufzeit und Rückzahlung**

9.1 Das qualifizierte Nachrangdarlehen hat eine Laufzeit von 36 Monaten. Die Laufzeit beginnt am Tag der Auszahlung des Darlehensbetrages auf das Konto der Darlehensnehmerin. Der Darlehensgeber wird per E-Mail an die auf der Rendity-Plattform angegebene E-Mailadresse

über den genauen Fälligkeitstag für die Rückzahlung des Darlehensbetrages (nachfolgend der „**Fälligkeitstag**“) informiert.

- 9.2 Am Fälligkeitstag ist der Darlehensbetrag samt den noch ausstehenden Zinsen zur (Rück-)Zahlung an den Darlehensgeber auf das im Rahmen seiner Registrierung auf der Rendity-Plattform angelegte persönliche Verrechnungskonto (nachfolgend das „**Investor-Wallet**“) fällig. Durch Anklicken auf den entsprechenden Auszahlungs-Button, kann der Darlehensnehmer den Darlehensbetrag samt den aufgelaufenen Zinsen auf das im Rahmen seiner Registrierung auf der Rendity-Plattform bekanntgegebene Bankkonto oder ein anderes vom Darlehensgeber mittels Aktualisierung seiner Registrierung auf der Rendity-Plattform bekanntgegebene Konto auszahlen lassen (nachfolgend das „**Auszahlungskonto**“). Jegliche Zahlung der Darlehensnehmerin auf das Investor-Wallet hat für die Darlehensnehmerin schuldbefreiende Wirkung.
- 9.3 Eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehensbetrages durch die Darlehensnehmerin ist jederzeit möglich. Sollte die Darlehensnehmerin den Darlehensbetrag innerhalb der ersten zwölf Monate ab Beginn des Zinslaufs zurückzahlen, so sind in diesem Fall von der Darlehensnehmerin jedenfalls die fiktiv bis zum Ende der ersten zwölf Monate der Laufzeit anfallenden Zinsen zu zahlen. Nach Ablauf der ersten zwölf Monate ab Beginn des Zinslaufs kann die Darlehensnehmerin den Darlehensbetrag pönalefrei, dh. unter Berücksichtigung der Verzinsung bis zum Tag der Rückzahlung (pro rata), zurückzahlen.

## **10 Zinsen**

- 10.1 Der Zinssatz für den ausstehenden Darlehensbetrag beträgt 4,00 % p.a. (act/365). Die Verzinsung erfolgt einfach (keine Zinseszinsen).
- 10.2 Die Zinsberechnung erfolgt aliquotiert ab dem Tag des Einlangens des Darlehensbetrages auf dem Konto der Darlehensnehmerin.
- 10.3 Die Zinsen werden vierteljährlich unter Einhaltung eines fünftägigen Respiros auf das Investor-Wallet fällig (jährliche Zahlung der Zinsen). Die erste Zinszahlung erfolgt nach Ablauf von 3 Monaten ab Beginn der Laufzeit. Der Beginn der Laufzeit ist der Tag des Eingangs des Darlehens an den Darlehensnehmer.
- 10.4 Die Zinsen für das letzte Quartal der Laufzeit sind am Ende der Laufzeit des qualifizierten Nachrangdarlehens zur Zahlung an den Darlehensgeber fällig.

## **11 Rendity Sofortverzinsung**

- 11.1 Beginnend mit dem Tag des Zahlungseinganges des vollständigen Darlehensbetrages auf dem Treuhandkonto erhält der Darlehensgeber einen Sofortzins in Höhe der anteiligen Verzinsung gemäß Punkt 10.1 und endend mit dem Tag des Beginns der Laufzeit gemäß Punkt 9.1.
- 11.2 Der Rendity Sofortzins wird am Tag des Beginns der Laufzeit gemäß Punkt 9.1 auf das Investor-Wallet des Darlehensgebers gutgeschrieben.

## **12 Zinsdepot**

- 12.1 Das Zinsdepot dient der Absicherung der Investoren indem die Darlehensnehmerin, ähnlich wie bei einer Kautions, Zinsausschüttungen in Höhe von 2 Quartalen auf einem Zinsdepot zur Befriedigung der Darlehensgeber hinterlegt.
- 12.2 Die Darlehensnehmerin verpflichtet sich, binnen 1 Woche nach Ende der Zeichnungsfrist die in Punkt 1. genannte Verzinsung im Ausmaß von 2 Quartalen im Vorhinein auf ein Zinsdepot, zweckgebunden zur Absicherung sämtlicher Darlehensgeber, zu hinterlegen.
- 12.3 Der einzelne Darlehensgeber hat einen aliquoten Anspruch auf Befriedigung aus dem Zinsdepot im Ausmaß des Verhältnisses seines jeweiligen Darlehensbetrages zum Gesamtdarlehensbetrag aller Darlehensgeber.
- 12.4 Das Zinsdepot unterliegt der treuhändischen Verwahrung des Zahlungsdienstleisters Lemonway und darf ausschließlich zur Tilgung von nicht erfolgten Zinszahlungen an die Darlehensgeber verwendet werden. Im Falle einer solchen nicht erfolgten Zinszahlung der Darlehensnehmerin, ist die Rendity GmbH dazu befugt, den Zahlungsdienstleister Lemonway anzuweisen, das Zinsdepot im Ausmaß der notwendigen Tilgung der Zinsrückstände an die Darlehensgeber auszuzahlen.

## **13 Auszahlungskonto**

- 13.1 Der Darlehensgeber ist dazu verpflichtet, die Informationen über das Auszahlungskonto laufend aktuell zu halten. Das Auszahlungskonto ist bei einem Kreditinstitut innerhalb des Einheitlichen Euro-Zahlungsverkehrsraumes (SEPA) zu unterhalten.
- 13.2 Überweisungen der Darlehensnehmerin auf ein Konto des Darlehensgebers innerhalb des SEPA erfolgen spesenfrei.

## **14 Qualifizierte Nachrangigkeit**

- 14.1 Der Darlehensgeber erklärt hiermit ausdrücklich und unwiderruflich im Sinne von § 67 Abs 3 Insolvenzordnung, dass er Befriedigung seiner Forderungen aus diesem Vertrag erst nach Beseitigung eines negativen Eigenkapitals (§ 225 Abs 1 UGB) oder im Fall der Liquidation nach Befriedigung aller Gläubiger begehrt und dass wegen dieser Verbindlichkeiten kein Insolvenzverfahren eröffnet zu werden braucht. Zahlungen durch die Darlehensnehmerin erfolgen daher nur, wenn ein positives Eigenkapital vorliegt und soweit die Auszahlung des jeweils fälligen Betrags keine Insolvenz der Darlehensnehmerin bewirken würde. Sofern fällige Beträge aufgrund der vorgenannten Einschränkungen nicht ausbezahlt werden, erfolgt die Auszahlung jeweils zum nächstmöglichen Termin. Bis zu diesem Zeitpunkt werden solche Beträge mit dem Zinssatz gemäß Punkt 10.1 verzinst.
- 14.2 Für den Fall der Eröffnung eines gerichtlichen Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Darlehensnehmerin werden solange keine Zahlungen an den Darlehensgeber geleistet, bis die Ansprüche sämtlicher nicht nachrangigen Gläubiger vollständig befriedigt worden sind. Der Darlehensgeber nimmt zu Kenntnis, dass es in einem solchen Fall in der Regel zu einem Totalausfall des Darlehensbetrages (samt Zinsen) kommen wird.

- 14.3 Etwaige Ansprüche der Darlehensnehmerin gegenüber dem Darlehensgeber dürfen nicht mit dem Darlehensbetrag oder den Zinsen verrechnet werden. Eine etwaige Aufrechnung durch die Darlehensnehmerin ist somit explizit ausgeschlossen.

## **15 Informationsrechte**

- 15.1 Dem Darlehensgeber wurden vor Abgabe seines Angebots die Informationen gemäß § 4 Abs(1) AltFG zur Kenntnis gebracht. Bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehensbetrages (samt Zinsen) wird die Darlehensnehmerin den Darlehensgeber einmal jährlich über wesentliche Änderungen der Informationen gemäß § 4 Abs(1) AltFG per E-Mail an die vom Darlehensgeber auf der Rendity-Plattform angegebene E-Mailadresse informieren.
- 15.2 Darüber hinaus wird die Darlehensnehmerin dem Darlehensgeber bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehensbetrages (samt Zinsen) jährlich ihren jeweils aktuellen Jahresabschluss, in der Form wie dieser gemäß den §§ 277 ff UGB zu veröffentlichen ist, zur Verfügung stellen. Die Zurverfügungstellung erfolgt spätestens zeitgleich mit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses gemäß den §§ 277 UGB (dh spätestens 9 Monate nach dem Bilanzstichtag der Darlehensnehmerin). Den aktuellen Jahresabschluss der Darlehensnehmerin hat der Darlehensgeber vor Abgabe seines Angebotes erhalten.
- 15.3 Zusätzlich werden die Informationen gemäß den Punkten 15.1 und 15.2 auch auf der Rendity-Plattform veröffentlicht.
- 15.4 Der Darlehensgeber hat über alle als vertraulich gekennzeichneten Unterlagen, die ihm im Rahmen seiner Informationsrechte zugänglich sind, Stillschweigen zu bewahren, sofern diese Informationen nicht durch andere Quellen öffentlich zugänglich sind.
- 15.5 Andere als die in diesem Punkt 15 genannten Informationsrechte des Darlehensgebers bestehen nicht. Dem Darlehensgeber kommen insbesondere keinerlei gesellschaftsrechtliche Informations- oder Mitwirkungsrechte zu.

## **16 Vermittlungsprovision / Dienstleistungsentgelt**

Der Darlehensgeber nimmt zur Kenntnis, dass Rendity GmbH von der Darlehensnehmerin sowohl eine Provision für die Vermittlung des qualifizierten Nachrangdarlehens gemäß diesem Vertrag als auch ein laufendes (Dienstleistungs-) Entgelt für die Bereitstellung der Infrastruktur für die Kommunikation zwischen der Darlehensnehmerin und dem Darlehensgeber und damit verbundener Serviceleistungen erhält.

## **17 Übertragungsverbot**

Die Rechte und Pflichten der Vertragspartner aus diesem Vertrag können nur mit schriftlicher Zustimmung des jeweils anderen Teils abgetreten oder sonst übertragen werden.

## **18 Schlussbestimmungen**

- 18.1 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die

unwirksame Bestimmung ist durch eine ihr wirtschaftlich möglichst nahekommende zulässige Regelung zu ersetzen.

- 18.2 Abänderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.
- 18.3 Dieser Vertrag unterliegt österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts sowie der UN-Kaufrechtskonvention.
- 18.4 Für alle Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag, einschließlich von Streitigkeiten über die Frage seines Zustandekommens, wird – soweit gesetzlich zulässig – die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Handelsgerichts in Wien vereinbart.

### **Anlagen**

Anlage 1                      Rücktrittsbelehrung



**ANLAGE 1**  
Rücktrittsbelehrung

**Rücktrittsrecht**

Der Darlehensgeber hat das Recht von diesem Darlehensvertrag binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen zurück zu treten. Die Rücktrittsfrist beginnt mit Vertragsschluss (gemäß dem Darlehensvertrag). Um die Rücktrittsfrist zu wahren, ist es ausreichend die Rücktrittserklärung innerhalb der 14-tägigen Frist abzusenden. Um von Ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch zu machen, richten Sie eine eindeutige Erklärung über Ihren Entschluss vom Darlehensvertrag zurück zu treten an:

Per E-Mail: [hello@rendity.com](mailto:hello@rendity.com)

Per Post: Rendity GmbH, Tegetthoffstraße 7, 1010 Wien

Wir werden Ihnen den Eingang des Rücktritts unverzüglich per E-Mail bestätigen.

**Rücktrittsfolgen**

Im Falle eines wirksamen Rücktritts des Vertrages sind bereits empfangene Leistungen unverzüglich zurückzugewähren. Bereits gezahlte Darlehensbeträge werden auf das im Rahmen der Registrierung angegebene Konto rücküberwiesen.