

# ENGEL & VÖLKERS CAPITAL

## Projekt

### Serviced Apartments Länderweg

#### Ihre Vertragsunterlagen

<b>I. Nachrangdarlehensvertrag</b> .....	<b>2</b>
Anlage A zu I.: Vorvertragliche Verbraucherinformationen einschließlich Widerrufsbelehrung .....	15
Anlage B zu I.: Informationsblatt gemäß Finanzanlagenvermittlungsverordnung (FinVermV) .....	25
Anlage C zu I.: Allgemeine Geschäftsbedingungen der EVC Crowdinvest GmbH; „Investment AGB“ .....	33
Anhang 1 zu Investment AGB: Vorvertragliche Verbraucher- informationen zum Finanzanlagenvermittlungsvertrag .....	38
Anhang 2 zu Investment AGB: Widerrufsbelehrung betreffend den Finanzanlagenvermittlungsvertrag .....	41
<b>II. Treuhandvertrag</b> .....	<b>42</b>
Anlage A zu II.: Nachranglichkeiten .....	50
Anlage B zu II.: Vorvertragliche Verbraucherinformation einschließlich Widerrufsbelehrung .....	54

# I. Nachrangdarlehensvertrag mit qualifiziertem Rangrücktritt

## Präambel

zwischen der Firma

**PG Länderweg 15 GmbH & Co. KG**  
**Friedrichstraße 15**  
**D-60323 Frankfurt am Main**

(„Darlehensnehmer“)

vertreten durch den Komplementär, SBW Westend Projekt GmbH, dieser wiederum durch den Geschäftsführer Herrn Christian Schütt

und

**Max Musterman**  
**Musterstr. 100**  
**10001 Musterstadt**  
**15.06.1977**

(„Crowd-Investor“)

(im Folgenden einzeln „Partei“ und gemeinsam die „Parteien“ genannt)

über ein Nachrangdarlehen in Höhe von **EUR 100,00**.

Die EVC Crowdinvest GmbH betreibt auf der Internetseite [www.ev-capital.de](http://www.ev-capital.de) einen Kreditmarktplatz für Nachrangdarlehen (im Folgenden „Plattform“). Dort haben Projektentwicklungsgesellschaften, Immobilien-Verwaltungsgesellschaften sowie sonstige im Immobilienbereich tätige Gesellschaften wie z.B. Ankäufer und Eigentümer von Bestandsimmobilien (im Folgenden „Kapitalsuchende“), die Möglichkeit, geplante oder bereits begonnene Immobilienprojekte, wie z.B. die Neuerichtung einer Immobilie, den Ankauf und das Halten von Bestandsimmobilien und Baugrundstücken (jeweils einschließlich durch den Erwerb von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften mit Grundeigentum) sowie die Herstellung der Baureife, einer breiten Öffentlichkeit vorzustellen und über eine Schwarmfinanzierung neues Kapital einzuwerben.

Über die Plattform können Anleger, sog. Crowd-Investoren, innerhalb eines individuell festgelegten, auf der Plattform bekanntgegebenen Zeitraums (im Folgenden „Kampagnenzeitraum“) Kapitalsuchenden Nachrangdarlehen gewähren. Jede Investitionsmöglichkeit wird im Rahmen einer sog. Kampagne vorgestellt (im Folgenden „Kampagne“) und hat einen individuell festgelegten Höchstbetrag (im Folgenden „Investitions-Limit“), der als Gesamtsumme der einzelnen Investments aller Crowd-Investoren im Rahmen der Kampagne nicht überschritten werden darf. Außerhalb der Kampagne hat der Kapitalsuchende zudem die Möglichkeit weitere Finanzmittel zur Realisierung des Immobilienprojekts, insbesondere Anschubfinanzierungen, von Co-Investoren einzuwerben.

Bei den über die Plattform vermittelten Nachrangdarlehen handelt es sich für den Kapitalsuchenden um Fremdkapital. Sie beinhalten keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung der Crowd-Investoren am Kapitalsuchenden. Den Crowd-Investoren steht vielmehr ein endfälliger Rückzahlungsanspruch in Höhe des gewährten Darlehens sowie eine Verzinsung des Darlehensbetrages nach Maßgabe des jeweiligen Nachrangdarlehensvertrages zu.

Aufgrund des qualifizierten Nachranges der Darlehen stehen die Ansprüche der Crowd-Investoren unter einem Solvenzvorbehalt und treten als nachrangig gegenüber den Ansprüchen anderer gegenwärtiger und zukünftiger Gläubiger des Darlehensnehmers zurück.

Der qualifizierte Nachrang bewirkt, dass die Crowd-Investoren ihre Ansprüche erst nach allen gegenwärtigen und zukünftigen Gläubigern des Darlehensnehmers, die keinen solchen Nachrang erklärt haben, geltend machen können. Im Falle der Insolvenz bedeutet das, dass die Ansprüche der Crowd-Investoren lediglich aus der Vermögensmasse befriedigt werden können, die nach der Befriedigung der vorrangigen Gläubiger verbleibt. Verbleibt keine Vermögensmasse nach der Befriedigung der vorrangigen Gläubiger, führt dies zu einem Totalverlust der Vermögensanlage des Crowd-Investors.

Der Solvenzvorbehalt bewirkt ferner, dass die Crowd-Investoren auch außerhalb einer Insolvenz des Darlehensnehmers nur dann ihren Anspruch auf Zahlung der Zinsen und Rückzahlung des Darlehensbetrages geltend machen können, wenn durch diese Zahlungen kein Insolvenzgrund bei dem Darlehensnehmer herbeigeführt werden würde. Der Anspruch der Crowd-Investoren ist also von der wirtschaftlichen Situation des Darlehensnehmers, insbesondere von dessen Liquiditäts- und Verschuldungssituation abhängig. Solange und soweit der Zahlungsanspruch des Crowd-Investors aufgrund einer schlechten Liquiditäts- und/oder Verschuldungssituation des Darlehensnehmers einen Insolvenzgrund zur Folge hätte, kann der Crowd-Investor seinen Zahlungsanspruch nicht geltend machen. Erholt sich die schlechte Liquiditäts- bzw. Verschuldungssituation des Darlehensnehmers nicht, kann dies zu einem Totalverlust der Vermögensanlage des Crowd-Investors führen.

Der Darlehensnehmer ist eine Projektentwicklungsgesellschaft und beabsichtigt die Realisierung des in der **Anlage F** zu diesem Nachrangdarlehensvertrag dargestellten Immobilienprojektes (im Folgenden „**Immobilienprojekt**“).

Die in der **Anlage F** enthaltenen Angaben sind eine Wiedergabe der Informationen und Darstellungen über das Immobilienprojekt, welche im Rahmen der Kampagne vom Darlehensnehmer zur Verfügung gestellt und auch auf der Plattform veröffentlicht wurden.

Der Crowd-Investor ist Verbraucher im Sinne des § 13 BGB. Finanzanlagenvermittlerin ist die EVC Crowdinvest GmbH, Joachimsthaler Straße 10, 10719 Berlin, vertreten durch die Geschäftsführer Marc Laubenheimer und Tobias Barten (im Folgenden „**EVC Crowdinvest**“). EVC Crowdinvest wird zudem von dem Crowd-Investor gemäß diesem Nachrangdarlehensvertrag mit der Verwaltung des Nachrangdarlehens beauftragt und bevollmächtigt.

Zur Besicherung von Ansprüchen des Crowd-Investors aus und im Zusammenhang mit diesem Nachrangdarlehensvertrag ist der Darlehensnehmer verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass die in Ziffer 10.3 aufgeführten Nachrangssicherheiten durch die in Ziffer 10.3 genannten Sicherungsgeber bestellt werden. Die Nachrangssicherheit gemäß Ziffer 10.3a) wird von der "Treuökonom" Beratungs-, Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Domstraße 15, 20095 Hamburg, vertreten durch die Geschäftsführer Dierk Lemmermann (Wirtschaftsprüfer und Steuerberater), Dirk Jessen (Wirtschaftsprüfer und Steuerberater) und Erik Barndt (Wirtschaftsprüfer und Steuerberater) (im Folgenden „**Treuhänder**“), gemäß einem Vertrag über Treuhandtätigkeiten im Zusammenhang mit dem Nachrangdarlehensvertrag zwischen dem Crowd-Investor, dem Darlehensnehmer und dem Treuhänder (im Folgenden „**Treuhandvertrag**“ - **Anlage D**) treuhänderisch für den Crowd-Investor gehalten, verwaltet und ggfs. verwertet.

Der Crowd-Investor wird hiermit ausdrücklich auf das von dem Darlehensnehmer als Anbieter und Emittent der Vermögensanlage erstellte Vermögensanlagen-Informationsblatt (**Anlage E**) sowie auf die vorvertraglichen Verbraucherinformationen des Darlehensnehmers gegenüber dem Crowd-Investor (**Anlage A**) hingewiesen.

Darüber hinaus sind die für die Finanzanlagenvermittlung durch EVC Crowdinvest gegenüber dem Crowd-Investor geltenden Investment-AGB beigefügt (**Anlage C**), ebenso das Informationsblatt gemäß Finanzanlagenvermittlungsverordnung (FinVermV) seitens der EVC Crowdinvest als Finanzanlagenvermittlerin gegenüber dem Crowd-Investor (**Anlage B**).

Der Crowd-Investor sollte diese Anlagen besonders aufmerksam lesen.

## 1. Darlehensgewährung

Der Crowd-Investor gewährt dem Darlehensnehmer ein Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt in Höhe des auf der ersten Seite des Nachrangdarlehensvertrages genannten Betrages (im Folgenden „**Darlehensbetrag**“).

## 2. Zahlungsabwicklung

2.1 Die mit der Durchführung dieses Nachrangdarlehensvertrages verbundenen Zahlungsdienste werden von einem Zahlungsdienstleister im Sinne des § 1 Abs. 1 Zahlungsdienstleistungsgesetz (ZAG) (im Folgenden „**Zahlungsdienstleister**“) erbracht, welcher von dem Darlehensnehmer beauftragt wird. Der Zahlungsdienstleister hat ein Konto im Auftrag des Darlehensnehmers eingerichtet, auf welches die Zahlungen der Crowd-Investoren mit schuldbefreiender Wirkung erfolgen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die schuldbefreiende Erfüllungswirkung im Verhältnis zwischen dem Darlehensnehmer und dem jeweiligen Crowd-Investor dann eingetreten ist, wenn der vollständige Darlehensbetrag auf das in Ziffer 3.2 angegebene Konto (im Folgenden „**Zahlungskonto**“) eingezahlt worden ist.

2.2 Der Darlehensnehmer hat mit dem Zahlungsdienstleister vereinbart, dass die von den Crowd-Investoren auf das Zahlungskonto eingezahlten Beträge nicht vor Eintritt folgender Auszahlungsvoraussetzungen zur Verfügung stehen, d.h. von dem Zahlungskonto abgerufen werden können:

- a) Ablauf einer 16-tägigen Abrechnungsphase, die mit dem auf das Ende des Kampagnenzeitraums folgenden Tag beginnt, oder, für den Fall, dass das Investitions-Limit bereits vor Ablauf des Kampagnenzeitraums erreicht wird, mit dem auf den Tag des Erreichens des Investitions-Limits folgenden Tages;
- b) Zugang einer Erklärung in Textform des Treuhänders und von EVC Crowdinvest an den Zahlungsdienstleister, dass eine wirksame Bestellung der Nachranglichkeiten gemäß Ziffer 10 dieses Nachrangdarlehensvertrages erfolgt ist.

## 3. Auszahlung und Verwendungszweck

3.1 Der Darlehensbetrag ist unmittelbar nach Abschluss dieses Nachrangdarlehensvertrages (siehe Ziffer 13.1) zur Zahlung fällig.

3.2 Der Crowd-Investor hat Zahlungen aufgrund dieses Nachrangdarlehensvertrages ausschließlich auf das folgende Konto des Zahlungsdienstleisters unter Angabe des jeweiligen Projektes zu leisten:

Kontoinhaber: secupay AG  
Bank: Commerzbank Dresden  
IBAN: DE19850400611005501401  
BIC: COBADEFFXXX

Die Zahlung ist per Überweisung oder per Lastschrift zu leisten. Im Falle eines Wechsels des Zahlungsdienstleisters durch den Darlehensnehmer hat der Crowd-Investor Zahlungen aufgrund dieses Nachrangdarlehensvertrages ausschließlich auf die von EVC Crowdinvest mitgeteilte neue Kontoverbindung zu leisten.

3.3 Die Investitionssumme darf vom Darlehensnehmer nur verwendet werden

- a) zur teilweisen Ablösung eines an den Darlehensnehmer gewährten Darlehens, welches als Anschubfinanzierung für die Realisierung des Immobilienprojektes gewährt wurde; der Crowd-Investor wird hiermit ausdrücklich darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Anschubfinanzierung durch eine Schwestergesellschaft des Finanzanlagenvermittlers EVC Crowdinvest gewährt wurde, deren mittelbare und unmittelbare Gesellschafter zugleich Gesellschafter der EVC Crowdinvest sind. Das dem Darlehensnehmer als Anschubfinanzierung gewährte Darlehen darf seinerseits nur für die Realisierung des in **Anlage F** dargestellten Immobilienprojektes verwendet werden, wobei der Darlehensnehmer frei darin ist, inwiefern der im Rahmen der Anschubfinanzierung gewährte Darlehensbetrag für den Erwerb von Eigentumsrechten (einschließlich des Erwerbs von Gesellschaftsan-

teilen an Gesellschaften mit Grundeigentum), für Bau- und/oder Instandhaltungsmaßnahmen, für Vertriebsmaßnahmen oder für sonstige Kostenpositionen zur Realisierung des Immobilienprojektes verwendet wird;

- b) für die Finanzierung sonstiger im direkten Zusammenhang mit der Realisierung des Immobilienprojektes stehende Maßnahmen (beispielsweise Bau-, Erwerbs- und/oder Planungsmaßnahmen);
- c) zur Zahlung der vom Darlehensnehmer an die Crowd-Investoren zu entrichtenden Festverzinsung gemäß Ziffer 5;
- d) zur Zahlung der von dem Zahlungsdienstleister und dem Treuhänder erhobenen Gebühren; und
- e) zur Zahlung der von dem Darlehensnehmer an EVC Crowdinvest zu entrichtenden Vermittlungs- und Servicegebühr.

#### 4. Laufzeit und Tilgung

- 4.1 Das Nachrangdarlehen hat eine feste Laufzeit bis zum 14.12.2020, beginnend mit dem Tag der Gutschrift des Darlehensbetrages auf dem unter Ziffer 3.2 genannten Zahlungskonto (im Folgenden „**Laufzeit**“). Das Nachrangdarlehen ist endfällig. Der Darlehensnehmer leistet daher während der Laufzeit des Nachrangdarlehens keine Tilgungszahlungen; das Darlehen wird erst nach Ablauf der Laufzeit getilgt.
- 4.2 Am Ende der Laufzeit werden der ausgezahlte und noch nicht zurückgezahlte Darlehensbetrag sowie sämtliche aufgelaufenen, noch nicht gezahlten Zinsen zur Zahlung an den Crowd-Investor fällig. Alle Zahlungen des Darlehensnehmers sind termingerecht in Euro ohne Abzüge, kosten- und gebührenfrei auf das vom Crowd-Investor gemäß Ziffer 6.1 angegebene Bankkonto zu leisten.
- 4.3 Im Falle einer Kündigung aus wichtigem Grund

im Sinne von Ziffer 9.4 werden der ausgezahlte Darlehensbetrag sowie sämtliche aufgelaufenen, noch nicht gezahlten Zinsen innerhalb von 10 (zehn) Bankarbeitstagen nach Wirksamwerden der Kündigungserklärung zur Zahlung an den Crowd-Investor fällig.

#### 5. Verzinsung

- 5.1 Das Nachrangdarlehen wird ab dem Tag der Gutschrift des vollständigen Darlehensbetrages auf dem unter Ziffer 3.2 genannten Zahlungskonto bis zur vollständigen Rückzahlung mit einem festen Zinssatz in Höhe von 5,7 % p. a. verzinst (im Folgenden „**Festverzinsung**“). Die Zinsen werden auf Grundlage der Zinsberechnungsmethode 30/360 berechnet. Die einzelnen Zinszahlungen des Darlehensnehmers an den Crowd-Investor erfolgen zu den jeweiligen Zahlungsterminen gemäß nachfolgender Ziffer 5.2.
- 5.2 Die Zinsen werden, vorbehaltlich der Nachrangigkeit, jeweils quartalsweise nachschüssig und in auf die jeweilige Zinsperiode anfallender anteiliger Höhe, bis zum Ende eines jeden kalendarischen Quartals, erstmals zum 31.03.2019 zur Zahlung auf das vom Crowd-Investor gemäß Ziffer 6.1 angegebene Bankkonto fällig. Fällt der Anfang oder das Ende einer Zinsperiode (ganz oder teilweise) nicht auf den Beginn oder das Ende eines kalendarischen Quartals, entsteht der Zinsanspruch entsprechend zeitanteilig.
- 5.3 Im Fall einer vorzeitigen Kündigung oder anteiligen Tilgung des Darlehensnehmers gemäß Ziffer 9.1 bis einschließlich zum 13.12.2020 sowie im Fall einer außerordentlichen Kündigung des Crowd-Investors aus wichtigem Grund gemäß Ziffer 9.4 ist der Darlehensnehmer verpflichtet, dem Crowd-Investor in Bezug auf den gesamten ausstehenden Darlehensbetrag (im Falle einer vorzeitigen Kündigung des Darlehensnehmers oder einer Kündigung des Crowd-Investors aus wichtigem Grund) bzw. in Bezug auf den anteilig getilgten Betrag (im Falle einer anteiligen Tilgung) denjenigen Zinsbetrag zu zahlen, der dem Crowd-Investor bis zum Ende der festen Laufzeit

des Nachrangdarlehens zugestanden hätte („Vorfalligkeitsentgelt“).

- 5.4 Werden die nach diesem Nachrangdarlehensvertrag geschuldeten Zahlungen (Zins und Tilgung) am Tag ihrer Fälligkeit nicht oder nur teilweise geleistet, so kommt der Darlehensnehmer mit diesen Zahlungsbeträgen in Verzug, ohne dass es einer Mahnung bedarf (§ 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB).
- 5.5 Im Falle des Verzugs des Darlehensnehmers mit der Zahlung des Darlehensbetrags und/oder nach diesem Nachrangdarlehensvertrag fälligen Zinsen schuldet der Darlehensnehmer dem Crowd-Investor Verzugszinsen in Höhe von 5,00 Prozentpunkten über dem Zinssatz p.a. der Festverzinsung auf den noch ausstehenden Darlehensbetrag nach Ziffer 1 abzüglich einer gegebenenfalls bereits erfolgten anteiligen Tilgung des Darlehensnehmers gemäß Ziffer 9.1, für den Zeitraum ab dem jeweiligen Fälligkeitstag bis zum Erhalt des geschuldeten Zahlungsbetrags. Der Anspruch auf Ersatz eines weitergehenden Schadens des Crowd-Investors bleibt unberührt.

## 6. Zins- und Rückzahlungen / Steuern

- 6.1 Zum Zweck der Rückzahlung des Nachrangdarlehens und der Auszahlung der Zinsen sowie ggf. zum Zwecke der Auszahlung von Erlösen aus einer etwaigen Sicherheitenverwertung nach Maßgabe von Ziffer 10.5 hinterlegt der Crowd-Investor im Rahmen seines ersten Investments auf der Plattform eine auf seinen Namen lautende Bankverbindung im IBAN-Format. Der Crowd-Investor ist verpflichtet, diese Daten jederzeit aktuell zu halten.
- 6.2 Nach derzeit geltendem Recht behält der Darlehensnehmer keine Kapitalertragsteuer ein und führt diese nicht an das Finanzamt ab. Entsprechend wird der Darlehensnehmer den vereinbarten Zins in voller Höhe und ohne Abzüge auf das in Ziffer 6.1 genannte Konto auszahlen. Der Crowd-Investor hat für die korrekte Versteuerung sämtlicher Einkünfte aus dem Nachrangdarlehen

unter Berücksichtigung der für ihn geltenden steuerrechtlichen Regelungen Sorge zu tragen und sämtliche Einkünfte aus dem Nachrangdarlehen in seiner Steuerklärung anzugeben und selbst zu versteuern.

## 7. Qualifizierter Rangrücktritt

- 7.1 **Die Geltendmachung sämtlicher Forderungen des Crowd-Investors aus und im Zusammenhang mit diesem Nachrangdarlehensvertrag gegen den Darlehensnehmer, insbesondere der Forderungen auf Rückzahlung des Darlehensbetrages und auf Zahlung von Zinsen, sind soweit und solange ausgeschlossen wie die Geltendmachung der Ansprüche einen Insolvenzgrund beim Darlehensnehmer herbeiführen würde.**
- 7.2 **Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Darlehensnehmers oder der Liquidation des Darlehensnehmers außerhalb eines Insolvenzverfahrens treten sämtliche Forderungen des Crowd-Investors aus und im Zusammenhang mit diesem Nachrangdarlehensvertrag im Rang hinter die sonstigen Verbindlichkeiten des Darlehensnehmers zurück, für die kein entsprechender Rangrücktritt gilt. Damit dürfen die Forderungen des Crowd-Investors erst nach Beseitigung des Insolvenzgrundes oder – im Fall der Liquidation oder Insolvenz des Darlehensnehmers – erst nach Befriedigung aller anderen Gläubiger des Darlehensnehmers erfüllt werden, deren Forderungen nicht als entsprechend nachrangig zu qualifizieren sind.**
- 7.3 **Leistungen auf die im Rang zurückgetretenen Ansprüche kann der Crowd-Investor nur aus einem etwaigen künftigen Jahresüberschuss, Liquidationsüberschuss oder sonstigem freien Vermögen, das nach Befriedigung aller anderen Gläubiger des Darlehensnehmers (mit Ausnahme anderer Gläubiger für die ein entsprechender Rangrücktritt gilt) verbleibt, verlangen. Die Ansprüche sind im Fall der Insolvenz des Darlehensnehmers erst nach voll-**

**ständiger Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger zu bedienen.**

- 7.4 **Die Ansprüche des Treuhänders aus den nach Ziffer 10.3 zu bestellenden Nachranglichkeiten unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt entsprechend den vorstehenden Absätzen 7.1 bis 7.3.**
- 7.5 **Die Rechte und Ansprüche sämtlicher Gläubiger, für die ein den Anforderungen dieser Ziffer 7 entsprechender Rangrücktritt gilt, sind gleichrangig.**

## **8. Informationsrechte des Crowd-Investors**

- 8.1 Der Abschluss dieses Nachrangdarlehensvertrages führt nicht zu einer gesellschaftsrechtlichen Beteiligung des Crowd-Investors an dem Darlehensnehmer. In Bezug auf den Darlehensnehmer hat der Crowd-Investor daher keine Stimm-, Weisungs- oder Kontrollrechte. Für den Geschäftsbetrieb des Darlehensnehmers sowie dessen Verwaltung ist ausschließlich die Geschäftsführung des Darlehensnehmers verantwortlich.
- 8.2 Der Darlehensnehmer wird jeweils halbjährlich einen Bericht über die Plattform veröffentlichen, aus dem sich der aktuelle Stand und der Fortschritt des Immobilienprojekts ergibt, insbesondere, sofern relevant über den Baufortschritt und den Verkaufs- bzw. Vermietungsstand.

## **9. Kündigung**

- 9.1 Während der festen Laufzeit ist eine Kündigung oder anteilige Tilgung des Darlehens seitens des Darlehensnehmers mit einer Ankündigungsfrist von vier Wochen möglich.
- 9.2 Kündigt der Darlehensnehmer den Nachrangdarlehensvertrag vor Ablauf der festen Laufzeit, ist der gesamte oder anteilige Darlehensbetrag nebst bis dahin aufgelaufener Verzinsung sowie dem nach Ziffer 5.3 ggf. zu zahlenden Vorfälligkeitsentgelt sofort zur Zahlung fällig.

9.3 Das von dem Darlehensnehmer bei bis einschließlich zum 13.12.2020 erfolgender Ausübung seines Rechts zur vorzeitigen Tilgung nach Ziffer 5.3 zu zahlende Vorfälligkeitsentgelt ist jeweils zu den regulären Zinszahlungsterminen nach Ziffer 5.2 zur Zahlung fällig.

9.4 Das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann dieser Nachrangdarlehensvertrag durch Erklärung in Textform gegenüber der anderen Partei fristlos außerordentlich gekündigt werden. Ein wichtiger Grund für den Crowd-Investor liegt insbesondere in Fällen des Verstoßes des Darlehensnehmers gegen die Pflichten nach Ziffer 3.3 des Nachrangdarlehensvertrages vor. Ein wichtiger Grund für den Darlehensnehmer liegt insbesondere vor, wenn der Darlehensbetrag nicht auf Veranlassung des Crowd-Investors binnen 5 (fünf) Bankarbeitstagen nach Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages auf dem unter Ziffer 3.2 genannten Zahlungskonto vollständig eingegangen ist und dort belassen wurde, oder für den Fall der Erteilung eines Lastschriftmandates durch den Crowd-Investor, das Lastschriftverfahren nicht fristgerecht erfolgreich durchgeführt werden konnte (z.B. mangels Deckung des Kontos des Crowd-Investors oder wegen eines Widerrufs der Lastschrift durch den Crowd-Investor), wobei EVC Crowdinvest, von dem Darlehensnehmer zur Ausübung des Kündigungsrechts und zur Abgabe der Kündigungserklärung gegenüber dem Crowd-Investor bevollmächtigt ist. „Bankarbeitstag“ in dem vorgenannten Sinne ist jeder Tag (mit Ausnahme von Samstag und Sonntag), an dem Kreditinstitute in Deutschland (Referenzort ist Berlin) für den Publikumsverkehr geöffnet sind. Soweit der Darlehensbetrag zum Zeitpunkt der Kündigung noch nicht oder nicht voll ausgezahlt worden ist, wird der Crowd-Investor mit Zugang der Kündigungserklärung von seiner Verpflichtung zur Darlehensgewährung frei.

## **10. Nachrangige Sicherheiten**

10.1 Der Darlehensnehmer verpflichtet sich zur Sicherung sämtlicher gegenwärtiger und zukünftiger,

auch bedingter oder befristeter Ansprüche der Crowd-Investoren gegen den Darlehensnehmer aus und im Zusammenhang mit diesem Nachrangdarlehensvertrag Sorge dafür zu tragen, dass die in Ziffer 10.3 aufgeführten Nachranglichkeiten von den in Ziffer 10.3 genannten Sicherungsgebern in einer nach Form und Inhalt zufriedenstellenden Weise bestellt werden (auch sofern nur eine Nachranglichkeit bestellt werden sollte, nachfolgend einheitlich „**Nachranglichkeiten**“). Sämtliche besicherten Ansprüche der Crowd-Investoren sind nachfolgend „**Besicherte Forderungen**“.

- 10.2 Die in Ziffer 10.3 a) aufgeführte Nachranglichkeit wird von dem Darlehensnehmer gemäß dem Treuhandvertrag zugunsten des Treuhänders mit der Maßgabe bestellt, dass die Nachranglichkeiten ausschließlich zugunsten der Crowd-Investoren gehalten und im Interesse der Crowd-Investoren verwaltet und ggfs. verwertet werden. Nach dem Treuhandvertrag zwischen dem Darlehensnehmer und dem Treuhänder stehen den Crowd-Investoren jeweils einzeln die Rechte gegen den Treuhänder aus eigenem Recht zu.

Die in Ziffer 10.3 dieses Nachrangdarlehensvertrages aufgeführten Nachranglichkeiten unterliegen ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt entsprechend den Regelungen der Ziffern 7.1 bis 7.3.

Das bedeutet im Falle der in Ziffer 10.3 a) genannten Grundschild, dass der Treuhänder im Verwertungsfall die Grundschild nur dann zugunsten der Crowd-Investoren verwerten darf, wenn hierdurch kein Insolvenzgrund beim Darlehensnehmer herbeigeführt werden würde. Die in Ziffer 10.3 b) genannte Bürgschaft kann nur dann gegenüber dem Bürgen geltend gemacht werden, wenn hierdurch kein Insolvenzgrund beim Darlehensnehmer und/oder beim Bürgen herbeigeführt werden würde. Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Darlehensnehmers und / oder des Bürgen oder der Liquidation des Darlehensnehmers außerhalb eines Insolvenzverfahrens können die Ansprüche der Crowd-Investoren lediglich aus der Vermögensmasse befriedigt werden, die nach der Befriedi-

gung der vorrangigen und vorrangig besicherten Gläubiger verbleibt.

**Ungeachtet der Bestellung der Nachranglichkeiten besteht demnach das Risiko des vollständigen Verlusts des von dem Crowd-Investor eingesetzten Darlehenskapitals nebst Zinsen und sonstiger Nebenforderungen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Nachranglichkeiten ganz oder teilweise unverwertbar sind.**

Das Risiko der Nichtverwertbarkeit der nachrangigen Grundschild wird erhöht durch eine Gläubigervereinbarung (Intercreditor Agreement, siehe auch Ziffer 6.3 im Treuhandvertrag in Anlage D), die der Treuhänder für Rechnung der Anleger mit einem Kreditinstitut abgeschlossen hat, das dem Emittenten als Bestandteil der Finanzierung des Immobilienprojektes einen durch erstrangige Grundschild am selben Beleihungsobjekt besicherten Kredit in Höhe von EUR 4,0 Mio. zur Verfügung stellt, dessen Erhöhung auf bis zu EUR 15,1 Mio. geplant ist. Nach Maßgabe dieses Intercreditor Agreements ist eine Verwertung der nachrangigen Grundschild unzulässig, solange noch Forderungen des Kreditinstitutes ausstehen. Zudem ist der Treuhänder zur Mitwirkung an einer etwaigen freihändigen Verwertung der vorrangigen Grundschild durch Erteilung einer Löschungsbewilligung für die nachrangige Grundschild verpflichtet, auch wenn der Veräußerungserlös zur Befriedigung der Nachrangforderungen nicht ausreichen sollte.

- 10.3 Es werden die folgenden Nachranglichkeiten bestellt:

- a) Als Nachranglichkeit bestellt der Darlehensnehmer (nachfolgend auch „**Grundstückseigentümer/in**“) eine nach § 800 ZPO sofort vollstreckbare Gesamtgrundschild zugunsten des Treuhänders an rangbereiter Stelle über den Grundbesitz eingetragen im Grundbuch von Frankfurt Bezirk 33 des Amtsgerichtes Frankfurt am Main, Blatt 5255, Flurstück 701/8, 703/2 über die Gesamtsumme der einzelnen Investments aller Crowd-Investoren im Rahmen der Kampagne, maximal also EUR 2.500.000,00 (in Worten zwei Millionen fünfhunderttausend Euro)

zzgl. Zinsen i.H.v. mindestens 5,7 %, wobei diese auch als Gesamtgrundschuld bestellt werden kann; (nachfolgend „**Grundschuld**“).

- b) Der Geschäftsführer der Komplementär-GmbH des Darlehensnehmers (nachfolgend „**Bürge**“, zusammen mit dem Grundstückseigentümer die „**Sicherungsgeber**“) räumt der Gesamtheit der Crowd-Investoren eine auf erstes Anfordern zahlbare unwiderrufliche selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft über einen Betrag, der mindestens der Höhe von EUR 100.000,00 entspricht, ein.
- 10.4 Der Treuhänder ist nach Maßgabe des Treuhandvertrages verpflichtet, im Interesse der Crowd-Investoren Maßnahmen zur Verwertung der Grundschuld einzuleiten, wenn und soweit ein Verwertungsfall eingetreten ist und er von Taylor Wessing zur Vornahme einer Verwertungsmaßnahme angewiesen worden ist. Der Verwertungsfall tritt ein, wenn der Darlehensnehmer trotz Fristsetzung und Mahnung durch Taylor Wessing gemäß Ziffer 11.4 seine Zahlungspflichten aus und im Zusammenhang mit diesem Nachrangdarlehensvertrag nicht vollständig erfüllt. Taylor Wessing ist im Rahmen, der in Ziffer 11.4 geregelten Vollmacht befugt, den Treuhänder über den Eintritt des Verwertungsfalles zu unterrichten und Weisungen zur Verwertung der Grundschuld zu erteilen.
- 10.5 Im Verwertungsfall erhält der Crowd-Investor vorbehaltlich der Nachrangigkeit nach Ziffer 7 zur Befriedigung der Besicherten Forderungen die Erlöse aus der Verwertung der Grundschuld entsprechend dem Verhältnis seines Darlehensbetrages zu der Summe aller im Rahmen der Kampagne gezahlten Darlehensbeträge der Gesamtheit der Crowd-Investoren. Es ist dabei möglich, dass der Erlös aus der Verwertung der Grundschuld nicht ausreicht, um die Besicherten Forderungen vollständig zu befriedigen.
- 10.6 Eine Sicherheitenfreigabe der Grundschuld durch den Treuhänder erfolgt grundsätzlich erst nach vollständiger Befriedigung der Besicherten Forderungen. Im Falle des vorliegenden Immobilienprojektes ist die Errichtung einer Immobilie mit der Nutzungsform Beherbergungsbetrieb vorgesehen, die veräußert werden sollen. Dies kann beinhalten, dass die einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten veräußert werden. Um den Käufern einen lastenfreien Erwerb zu ermöglichen, ist der Treuhänder berechtigt, verkaufte Einheiten Zug um Zug gegen Kaufpreiszahlung an den Verkäufer aus der Pfandhaft zu entlassen bzw. Löschungsbewilligung zu erteilen oder auf die Bestellung der Grundschuld für einzelne verkaufte Einheiten zu verzichten, sofern die entsprechenden Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten gemäß Mitteilung von EVC Crowdinvest vor Abruf des Darlehensbetrages durch den Darlehensnehmer vom Zahlungskonto verkauft und die Kaufpreise gemäß Mitteilung von EVC Crowdinvest entsprechend gezahlt wurden. Hierdurch kann sich der Bestand der Grundschuld verringern, bevor die Besicherten Forderungen vollständig befriedigt wurden. Der Treuhänder ist berechtigt, grundsätzlich nach seiner (Aus-)Wahl die Grundschuld freizugeben bzw. Teileigentumseinheiten aus der Pfandhaft zu entlassen.
- 10.7 Neben der Verpflichtung, für die Bestellung der in Ziffer 10.3 aufgeführten Nachrangicherheiten zu sorgen, wird der Darlehensnehmer die nachfolgenden Verpflichtungen gegenüber der Gesamtheit der Crowd-Investoren erfüllen:
- a) der Darlehensnehmer verpflichtet sich, bis zur vollständigen Befriedigung der Besicherten Forderungen keine Zahlungen von Dividenden, andere Gewinnausschüttungen (einschließlich verdeckter Gewinnausschüttungen) zu leisten und keine Darlehen an direkte oder indirekte Gesellschafter oder Geschäftsführer zu gewähren oder sonstige Zahlungen zu leisten, die dem Darlehensnehmer außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs Liquidität entziehen.
- b) sofern für das Immobilienprojekt bereits eine Besicherung durch eine Grundschuld zugunsten eines Dritten besteht (im Folgenden „**Fremdgrundschuld**“), die der nach diesem Vertrag zu bestellenden Grundschuld im Rang vorgeht, verpflichtet sich der Darle-

hensnehmer Sorge dafür zu tragen, dass der Sicherungsgeber bis zur Befriedigung der Besicherten Forderungen den Sicherungszweck der Fremgrundschuld nicht erweitert.

## **11. Funktion der EVC Crowdinvest, Vollmachten, Kaufoption**

11.1 Die EVC Crowdinvest tritt als Finanzanlagenvermittlerin im Rahmen der Plattform auf und stellt zu diesem Zweck die Plattform für die Präsentation der Kampagne des Darlehensnehmers zur Verfügung. Der Crowd-Investor nimmt zur Kenntnis, dass die EVC Crowdinvest in keiner Weise eine Anlageberatung oder sonstige Beratung erbringt. EVC Crowdinvest gibt keine Empfehlung ab, Verträge über Nachrangdarlehen abzuschließen. Jeder Crowd-Investor beurteilt in eigener Verantwortung, ob der Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrages für ihn unter wirtschaftlichen und rechtlichen, insbesondere auch steuerlichen Aspekten eine geeignete Vermögensanlage darstellt. Darüber hinaus nimmt der Crowd-Investor zur Kenntnis, dass die EVC Crowdinvest nicht verantwortlich ist für ausbleibende Zahlungen oder Vergütungen oder die Erfüllung sonstiger Pflichten des Darlehensnehmers aus diesem Nachrangdarlehensvertrag. Emittent sowie alleiniger Anbieter im Sinne des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) der betreffenden Vermögensanlage ist nicht EVC Crowdinvest, sondern der Darlehensnehmer.

11.2 Jeder Crowd-Investor bevollmächtigt hiermit EVC Crowdinvest unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) mit der Verwaltung des Nachrangdarlehens. Diese Verwaltungsvollmacht umfasst insbesondere:

a) Vollmacht zur Organisation des Einzuges von Zins und Tilgung gemäß diesem Nachrangdarlehensvertrag (zur Klarstellung: EVC Crowdinvest nimmt keine Zahlungen zur Weiterleitung entgegen, vielmehr zahlt der Darlehensnehmer direkt an den betreffenden

Crowd-Investor unter Einschaltung des Zahlungsdienstleisters) und Vollmacht zur Organisation des Einzuges von Erlösen aus einer etwaigen Verwertung der Grundschuld gemäß dem Treuhandvertrag,

b) Vollmacht zur Mahnung fälliger Beträge,

c) Vollmacht zur Übermittlung der für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen erforderlichen Informationen und Unterlagen (insbesondere Bürgschaftsurkunden) an die gemäß nachstehender Ziffer 11.4 bevollmächtigte Rechtsanwaltskanzlei, zur Koordinierung dieser Tätigkeiten (zur Klarstellung: durch diese Koordinierungstätigkeiten wird das Mandat an die Rechtsanwaltskanzlei zur eigenständigen Interessenwahrnehmung im eigenen Ermessen nicht beeinträchtigt) sowie zum Abschluss einer entsprechenden Vergütungsvereinbarung im Namen der Crowd-Investoren zu marktüblichen Konditionen auf der Basis des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG) (einschließlich, soweit zulässig und angemessen, Erfolgshonorare gemäß § 4a RVG); soweit jedoch hierdurch Vergütungspflichten der Crowd-Investoren entstehen, die nicht von den erzielten Erlösen einbehalten werden können, sondern durch Zahlung der Crowd-Investoren zu begleichen sind, erfordert der Abschluss einer entsprechenden Vergütungsvereinbarung die gesonderte Zustimmung der betreffenden Crowd-Investoren.

d) Vollmacht zur Kommunikation und zur Übermittlung der für die Wahrnehmung der Aufgaben des Treuhänders erforderlichen Informationen an den gemäß Ziffer 11.5 durch die Crowd-Investoren bevollmächtigten Treuhänder.

e) Vollmacht zur Entgegennahme der nach Ziffer 10.3b) zu erteilenden Bürgschaftserklärung des Bürgen.

11.3 Jeder Crowd-Investor beauftragt EVC Crowdinvest mit der Verwahrung der aufgrund der Vollmacht gemäß Ziffer 11.2e) entgegengenommenen Bürgschaftserklärung für den Crowdinvestor.

Zusätzlich beauftragt hiermit jeder Crowd-Investor EVC Crowdinvest, den Treuhänder nach vollständiger Befriedigung der Besicherten Forderungen zur Freigabe der Grundschuld anzuweisen und / oder den Treuhänder anzuweisen, verkaufte Einheiten Zug um Zug gegen Kaufpreiszahlung an den Verkäufer aus der Pfandhaft zu entlassen bzw. eine Löschungsbewilligung zu erteilen oder auf die Bestellung der Grundschuld für einzelne in Ziffer 10.3a) des Nachrangdarlehensvertrages genannte Blätter des Grundbuchs zu verzichten, sofern die entsprechenden Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten vor Abruf des Darlehensbetrages durch den Darlehensnehmer vom Zahlungskonto verkauft und die Kaufpreise entsprechend gezahlt wurden.

- 11.4 Jeder Crowd-Investor bevollmächtigt und ermächtigt Taylor Wessing Partnerschaftsgesellschaft mbB, Isartorplatz 8, 80331 München („Taylor Wessing“) neben EVC Crowdinvest, eigenständig die Handlungen gemäß Ziffer 11.2 einschließlich der in Ziffer 11.2a) und 11.2b) genannten Handlungen vorzunehmen, unter Befreiung von § 181 BGB und unter Einräumung billigen Ermessens (§ 315 BGB). Des Weiteren bevollmächtigt und ermächtigt jeder Crowd-Investor Taylor Wessing unter Befreiung von § 181 BGB und unter Einräumung von billigem Ermessen (§ 315 BGB) bei Eintreten eines Verwertungsfalles im Interesse der Crowd-Investoren über die Vornahme von Verwertungsmaßnahmen aller Art, insbesondere Vergleiche, Mahnverfahren, Klagen, Insolvenzanträge, Geltendmachung von Bürgschafts- oder Garantieforderungen der Crowd-Investoren, und Verkäufe der Darlehensforderung aus diesem Nachrangdarlehensvertrag zu entscheiden, die im billigen Ermessen von Taylor Wessing am besten geeignet erscheinen, um einen möglichst hohen Verwertungserlös für die Crowd-Investoren zu erreichen, sowie diese Maßnahmen im Namen der Crowd-Investoren durchzuführen, wobei ihr hinsichtlich der Reihenfolge der Verwertung ein Ermessen zusteht. Soweit dies nicht unzutunlich ist, wird Taylor Wessing die Verwertung mit angemessener Frist androhen. Die Crowd-Investoren nehmen dabei zur Kenntnis, dass Taylor Wessing das Tätigwerden von

der Leistung eines angemessenen Vorschusses für Gebühren und Auslagen abhängig machen kann.

- 11.5 Der Crowd-Investor verpflichtet sich, seine aus dem Nachrangdarlehensvertrag und der in Ziffer 10.3 aufgeführten Nachrangigkeit folgenden Rechte gegen den Darlehensnehmer und / oder den Sicherungsgeber nur gebündelt durch die gemäß vorliegender Ziffer 11 Bevollmächtigten und/oder durch den gemäß dem Treuhandvertrag bestellten Treuhänder ausüben zu lassen und hierfür gegebenenfalls noch erforderliche Erklärungen auf Verlangen der nach vorliegender Ziffer 11 Bevollmächtigten und / oder dem Treuhänder abzugeben.
- 11.6 Die vorstehenden Vollmachten sind unwiderruflich, ausgenommen im Falle des Vorliegens eines wichtigen Grundes. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor im Falle der Insolvenz eines Bevollmächtigten oder bei einer nach Abmahnung durch den Crowd-Investor fortgesetzten Pflichtwidrigkeit hinsichtlich der Ausübung oder Nichtausübung der Vollmacht. Im Falle des Widerrufs der vorstehenden Vollmachten aus wichtigem Grund verpflichtet sich der Crowd-Investor im Sinne eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter (aller anderen an dem Immobilienprojekt beteiligten Crowd-Investoren), die Nachrangforderungen nur einheitlich zusammen mit den anderen an dem Immobilienprojekt beteiligten Crowd-Investoren auszuüben.
- 11.7 Die EVC Crowdinvest erhält hiermit die jederzeit ausübbar Option, sämtliche Ansprüche des Crowd-Investors gegen den Darlehensnehmer aus dem vorliegenden Darlehensvertrag Zug um Zug gegen Zahlung des gesamten bei Ausübung der Option noch ausstehenden Darlehensbetrages sowie des gesamten Zinsbetrages, der dem Crowd-Investor ab dem Zeitpunkt der Optionsausübung bis zum Ende der Laufzeit zugestanden hätte, zu erwerben. Zu diesem Zweck bietet der Crowd-Investor hiermit EVC Crowdinvest sämtliche Ansprüche aus dem vorliegenden Darlehensvertrag zu Kauf und Abtretung an. EVC Crowdinvest kann dieses Angebot jederzeit durch Erklärung in Textform (z.B. E-Mail) annehmen.

Die Abtretung an EVC Crowdinvest steht unter der aufschiebenden Bedingung der Zahlung des gesamten bei Ausübung der Option noch ausstehenden Darlehensbetrages sowie des gesamten Zinsbetrages, der dem Crowd-Investor ab dem Zeitpunkt der Optionsausübung bis zum Ende der Laufzeit zugestanden hätte.

## 12. Selbstauskunft des Crowd-Investors

- 12.1 Für den Fall, dass der Crowd-Investor in Höhe von insgesamt mehr als EUR 1.000 Nachrangdarlehen gewähren und/oder sonstige prospektfreie Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 VermAnlG desselben Darlehensnehmers erwerben möchte (maximal zulässig sind EUR 10.000), versichert der Crowd-Investor, dass
- a) er über frei verfügbares Vermögen in Form von Bankguthaben und Finanzinstrumenten in Höhe von mindestens EUR 100.000 verfügt oder
  - b) der so angelegte Betrag den zweifachen Betrag des durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens des Crowd-Investors nicht überschreitet.
- 12.2 Der Crowd-Investor versichert, dass er nicht gewerbsmäßig investiert und nicht in einem Umfang, der einen in kaufmännischer Weise eingerichteten Gewerbebetrieb erfordert.

## 13. Abschluss des Vertrages, Schlussbestimmungen

- 13.1 Der vorliegende Nachrangdarlehensvertrag zwischen dem Crowd-Investor und dem Darlehensnehmer kommt wie folgt zustande:
- a) Der Crowd-Investor erklärt im Webportal [www.ev-capital.de](http://www.ev-capital.de), in entsprechender Höhe ein nachrangiges Darlehen gewähren zu wollen. Dies ist eine Aufforderung zur Ab-

gabe eines Angebotes auf Abschluss des vorliegenden Nachrangdarlehensvertrages.

- b) Der Crowd-Investor erhält sodann per E-Mail eine pdf-Datei mit dem vorliegenden Nachrangdarlehensvertrag nebst Anlagen. Dies stellt ein Angebot durch den Darlehensnehmer auf Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages sowie ein Angebot des Darlehensnehmers und des Treuhänders auf Abschluss des Treuhandvertrages und ein Angebot der EVC Crowdinvest auf Abschluss eines Finanzanlagenvermittlungsvertrages gemäß den Investment-AGB dar. Der E-Mail sind neben dem Nachrangdarlehensvertrag und dem Treuhandvertrag das gesetzlich vorgeschriebene Vermögensanlagen-Informationsblatt über die zu tätige Anlage, die Investment-AGB, die vorvertraglichen Informationen (VVI), die nach der Verordnung über die Finanzanlagenvermittlung (FinVermV) vorgeschriebenen Informationen sowie die Darstellung und Informationen zum Immobilienprojekt beigelegt.
- c) Nach Erhalt der vorgenannten E-Mail kann der Crowd-Investor die Annahme der Angebote erklären, indem er im Webportal [www.ev-capital.de](http://www.ev-capital.de) (i) das Textfeld ankreuzt, wonach er den Erhalt der vorgenannten Vertragsunterlagen bestätigt, deren Inhalt akzeptiert und sich ausdrücklich mit dem mit der Investition einhergehenden Risiko einverstanden erklärt, (ii) für den Fall, dass der Crowd-Investor in Höhe von insgesamt mehr als EUR 1.000 Nachrangdarlehen gewähren und/oder sonstige prospektfreie Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 VermAnlG desselben Darlehensnehmers erwerben möchte das Textfeld ankreuzt, mit dem er seine Vermögensverhältnisse bestätigt, (iii) das Textfeld ankreuzt, mit dem er bestätigt, dass er insgesamt nicht mehr als EUR 10.000 Nachrangdarlehen gewährt und/oder sonstige prospektfreie Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 VermAnlG desselben Darlehensnehmers erworben hat

und (iv) die Schaltfläche „Vertrag zahlungspflichtig abschließen“ anklickt. Damit ist der Nachrangdarlehensvertrag abgeschlossen.

Der Crowd-Investor erhält nach Zustandekommen des Nachrangdarlehensvertrages eine E-Mail mit einer Zusammenfassung der Eckdaten des vorliegenden Vertrages. Diese E-Mail dient lediglich der Information.

13.2 Der Crowd-Investor ist berechtigt, Ansprüche oder sonstige Rechte aus diesem Nachrangdarlehensvertrag ausschließlich insgesamt an Dritte zu übertragen. Eine teilweise Abtretung von Ansprüchen ist ausgeschlossen. Die Übertragung ist nur unter den Bedingungen möglich, dass der Empfänger (i) ein Mitgliedskonto auf der Plattform eröffnet und (ii) sämtliche aus Sicht von EVC Crowdinvest erforderlichen Angaben – insbesondere eine auf seinen Namen lautende, europäische Bankverbindung – an die EVC Crowdinvest übermittelt. Der Darlehensnehmer befreit den Crowd-Investor insoweit von seiner Verschwiegenheitspflicht. Der Crowd-Investor wird dem Darlehensnehmer und der EVC Crowdinvest jegliche derartige Übertragung unverzüglich in Textform anzeigen.

13.3 Die Parteien verpflichten sich, den Inhalt dieses Nachrangdarlehensvertrages gegenüber Dritten geheim und vertraulich zu behandeln, es sei denn, es handelt sich um einen zur Berufsverschwiegenheit Verpflichteten oder die betreffenden Tatsachen sind öffentlich bekannt oder ihre öffentliche Bekanntmachung ist gesetzlich vorgeschrieben. In diesem Fall sind die Parteien verpflichtet, sich gegenseitig im Voraus zu unterrichten und die öffentlichen Bekanntmachungen auf den gesetzlich oder behördlicherseits vorgeschriebenen Inhalt zu beschränken.

13.4 Für den Nachrangdarlehensvertrag und die gesamten Geschäftsbeziehungen zwischen dem Crowd-Investor und dem Darlehensnehmer gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Die Rechtswahl gilt nicht, insoweit zwingende Verbraucherschutzvorschriften desjenigen EU-Mitgliedsstaates, dessen Recht ohne eine

Rechtswahl anzuwenden wäre, dem Crowd-Investor einen über die Verbraucherschutzvorschriften der Bundesrepublik Deutschland hinausgehenden Schutzzumfang böten.

13.5 Sollte eine Bestimmung dieses Nachrangdarlehensvertrages ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder werden, oder sollte eine an sich notwendige Regelung nicht enthalten sein, werden die Wirksamkeit und die Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieses Nachrangdarlehensvertrages nicht berührt. Anstelle der nichtigen, unwirksamen oder nicht durchsetzbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Regelungslücke gilt eine rechtlich zulässige Regelung als vereinbart, die so weit wie möglich dem entspricht, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Nachrangdarlehensvertrages vereinbart haben würden, wenn sie die Unwirksamkeit oder die Regelungslücke erkannt hätten. Beruht die Nichtigkeit einer Bestimmung auf einem darin festgelegten Maß der Leistung oder der Zeit (Frist oder Termin), so gilt die Bestimmung mit einem dem ursprünglichen Maß am nächsten kommenden rechtlich zulässigen Maß als vereinbart. Es ist der ausdrückliche Wille der Parteien, dass diese salvatorische Klausel keine bloße Beweislastumkehr zur Folge hat, sondern § 139 BGB insgesamt abbedungen ist.

13.6 **Der Abschluss dieses Nachrangdarlehensvertrages erfolgt im elektronischen Geschäftsverkehr und ist ohne Unterschrift gültig.**

## Anlagen zum Nachrangdarlehensvertrag

- **Anlage A:** Vorvertragliche Verbraucherinformationen nach § 312d Abs. 2 BGB i.V.m. Art. 246b EGBGB zum Nachrangdarlehensvertrag
- **Anlage B:** Informationsblatt gemäß Finanzanlagenvermittlungsverordnung (FinVermV) seitens der EVC Crowdinvest als Finanzanlagenvermittler gegenüber dem Crowd-Investor
- **Anlage C:** Allgemeine Geschäftsbedingungen der EVC Crowdinvest GmbH („Investment AGB“)
- **Anlage D:** Treuhandvertrag betreffend Sicherheiten im Zusammenhang mit einem Nachrangdarlehensvertrag
- **Anlage E:** Vermögensanlagen-Informationsblatt (separate Datei)
- **Anlage F:** Darstellung und Informationen zum Immobilienprojekt (separate Datei)

## **Anlage A zu I.: Vorvertragliche Verbraucherinformationen**

### **nach § 312d Abs. 2 BGB i.V.m. Art. 246b EGBGB zum Nachrangdarlehensvertrag**

Bei dem Vertrag über ein Darlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (nachfolgend „**Nachrangdarlehensvertrag**“) – zwischen dem Crowd-Investor, der Verbraucher im Sinne des § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist (nachfolgend „**Crowd-Investor**“), und der PG Länderweg 15 GmbH & Co. KG, die Unternehmer(in) im Sinne des § 14 BGB ist (nachfolgend „**Unternehmen**“, Unternehmen und Crowd-Investor zusammen auch die „**Parteien**“), handelt es sich um einen Fernabsatzvertrag über Finanzdienstleistungen. Dieses Informationsblatt wurde von dem Unternehmen zur Information des Crowd-Investors erstellt und enthält die gemäß § 312d Abs. 2 BGB erforderlichen Informationen nach Maßgabe des Artikels 246b des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB).

#### **1. Allgemeine Informationen zum Unternehmen**

##### **1.1 Firma, ladungsfähige Anschrift und Handelsregistereintragungen des Unternehmens**

PG Länderweg 15 GmbH & Co. KG  
Friedrichstraße 15,  
D-60323 Frankfurt am Main

Das Unternehmen ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HRA 49815 eingetragen.

##### **1.2 Gesetzliche Vertreter des Unternehmens**

Das Unternehmen wird gesetzlich vertreten durch die Geschäftsführung des Komplementärs, bestehend aus Herrn Christian Schütt, jeweils mit Geschäftsanschrift wie das Unternehmen (Ziffer 1.1 dieser Anlage).

##### **1.3 Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmens**

Die Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmens ist der Erwerb, die Verwaltung, die Bebauung

und der Verkauf des Grundstückes Länderweg 15 in Frankfurt am Main. Die Verwaltung umfasst die Vermietung, Verpachtung und Nutzung der Immobilie in sonstiger Weise.

Die in Ziffer 10.3 b) des Nachrangdarlehensvertrags genannte Bürgschaft wird von Herrn Christian Schütt, dem Geschäftsführer des Komplementärs (nachfolgend „**Bürge**“), als Nachrangssicherheit bestellt, der im Rahmen des vorliegenden Immobilienprojektes somit als weiterer Sicherungsgeber in Erscheinung tritt (nachfolgend zusammen mit dem Unternehmen „**Sicherungsgeber**“).

##### **1.4 Für die Zulassung des Unternehmens zuständige Behörde**

Gewerberegister, Ordnungsamt, Kleyerstraße 86, 60326 Frankfurt am Main.

##### **1.5 Sonstige von dem Unternehmen eingesetzte Vertreter/Vermittler und/oder andere gewerblich tätige Personen**

###### **a) EVC Crowdinvest GmbH:**

Neben dem Unternehmen tritt auch die EVC Crowdinvest GmbH, Joachimsthaler Straße 10, 10719 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter der Registernummer HRB 188794 B (gesetzlich vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Marc Laubenheimer und Herrn Tobias Barten), bei der es sich um eine Tochtergesellschaft der Engel & Völkers Capital AG, einem Lizenzpartner der Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG handelt (nachfolgend „**EVC Crowdinvest**“), im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung des Nachrangdarlehensvertrages mit dem Crowd-Investor in Kontakt. Die EVC Crowdinvest betreibt auf der Internetseite [www.evcapital.de](http://www.evcapital.de) einen Kreditmarktplatz für Nachrangdarlehen (nachfolgend „**Plattform**“). Sie tritt als Finanzanlagenvermittlerin im Rahmen der Plattform auf und stellt zu diesem Zweck die Plattform für die Präsentati-

on der Kampagne des Unternehmens zur Verfügung und vermittelt über diese auch die qualifizierten Nachrangdarlehen an die Crowd-Investoren.

Daneben erbringt die EVC Crowdinvest auch sonstige Dienstleistungen gegenüber dem Unternehmen und dem Crowd-Investor, wie z.B. die Übernahme der Betreuung und Kommunikation mit den Crowd-Investoren und die Übernahme des Forderungsmanagements.

b) Taylor Wessing Partnerschaftsgesellschaft mbB:

Zudem wird die Taylor Wessing Partnerschaftsgesellschaft mbB, Isartorplatz 8, 80331 München (nachfolgend „**Taylor Wessing**“) im Zusammenhang mit dem Nachrangdarlehensvertrag für den Crowd-Investor tätig. Jeder Crowd-Investor bevollmächtigt und ermächtigt gemäß dem Nachrangdarlehensvertrag neben EVC Crowdinvest auch Taylor Wessing mit der Vornahme bestimmter im Zusammenhang mit dem Nachrangdarlehensvertrag stehenden Handlungen, wie z.B. der Organisation des Einzuges von Zins und Tilgung gemäß dem Nachrangdarlehensvertrag, der Mahnung fälliger Beträge, sowie bei Eintreten eines Verwertungsfalles im Interesse der Crowd-Investoren der Vornahme von Verwertungsmaßnahmen aller Art, insbesondere Vergleiche, Mahnverfahren, Klagen, Insolvenzanträge und Verkäufe der Darlehensforderung aus dem Nachrangdarlehensvertrag, die im billigen Ermessen von Taylor Wessing am besten geeignet erscheinen, um einen möglichst hohen Verwertungserlös für die Crowd-Investoren zu erreichen, wobei ihr hinsichtlich der Reihenfolge der Verwertung ein Ermessen zusteht.

## 2. Informationen zur Finanzdienstleistung

### 2.1 Wesentliche Merkmale, Vergangenheitswerte und spezielle Risiken der Finanzdienstleistung

a) Wesentliche Merkmale der Finanzdienstleistung:

Die dem Crowd-Investor angebotene Finanzdienstleistung besteht in der Möglichkeit des Abschlusses eines Nachrangdarlehensvertrages. Bei dem Nachrangdarlehensvertrag handelt es sich um einen Vertrag über die Gewährung eines qualifiziert nachrangigen Darlehens an das Unternehmen als Darlehensnehmer, das von EVC Crowdinvest über die Plattform an den Crowd-Investor als Darlehensgeber vermittelt wird (nachfolgend „**qualifiziertes Nachrangdarlehen**“, teilweise auch „**Finanzdienstleistung**“ oder „**Finanzprodukt**“).

Bei den über die Plattform vermittelten qualifizierten Nachrangdarlehen handelt es sich für das Unternehmen um Fremdkapital. Sie beinhalten keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung der Crowd-Investoren an dem Unternehmen. Dem Crowd-Investor stehen vielmehr ein endfälliger Rückzahlungsanspruch in Höhe des gewährten Darlehens sowie ein Anspruch auf Verzinsung des Darlehensbetrages zu, die jeweils unter dem Vorbehalt der Nachrangigkeit stehen.

Mit dem durch die Schwarmfinanzierung eingeworbenen Darlehenskapital der qualifizierten Nachrangdarlehen soll ein vom Unternehmen als Anschubfinanzierung zur Realisierung des in Anlage F zum Nachrangdarlehensvertrag beschriebenen Immobilienprojektes (nachfolgend „**Immobilienprojekt**“) aufgenommenes zweckgebundenes Darlehen teilweise abgelöst werden. Die Anschubfinanzierung wurde dem Unternehmen durch eine Schwestergesellschaft des Finanzanlagenvermittlers EVC

Crowdinvest gewährt, deren mittelbare und unmittelbare Gesellschafter zugleich Gesellschafter der EVC Crowdinvest sind. Das Unternehmen darf das durch die Schwarmfinanzierung eingeworbene Darlehenskapital zudem zur Finanzierung sonstiger im direkten Zusammenhang mit der Realisierung des Immobilienprojektes stehende Maßnahmen (beispielsweise Bau-, Erwerbs- und/oder Planungsmaßnahmen) verwenden. Des Weiteren darf das Unternehmen das durch die Schwarmfinanzierung eingeworbene Darlehenskapital zur Zahlung der auf die qualifizierten Nachrangdarlehen zu zahlenden Zinsen und zur Zahlung der Gebühren verwenden, die von dem mit der Durchführung der mit dem Nachrangdarlehensvertrag verbundenen Zahlungsdienste von dem Unternehmen beauftragten Zahlungsdienstleister (nachfolgend „**Zahlungsdienstleister**“) und dem im Zusammenhang mit der Besicherung der Nachrangdarlehen bestellten Treuhänder (nachfolgend „**Treuhänder**“) erhoben werden und zur Zahlung der Vermittlungs- und Servicegebühr an EVC Crowdinvest verwenden. Eine anderweitige Verwendung des durch die Schwarmfinanzierung eingeworbenen Darlehenskapitals ist dem Emittenten nicht gestattet.

Das qualifizierte Nachrangdarlehen wird ab dem Beginn der Laufzeit mit einem Festzins von 5,7 % p.a. verzinst, wobei die Zinsberechnung auf Basis 30/360 erfolgt. Die Zinsen werden vorbehaltlich der Nachrangigkeit jeweils quartalsweise nachschüssig und in auf die jeweilige Zinsperiode anfallender anteiliger Höhe, bis zum Ende eines jeden kalendarischen Quartals, erstmals zum 31.03.2019 zur Zahlung auf das vom Crowd-Investor auf der Plattform hinterlegte Bankkonto fällig. Fällt der Anfang oder das Ende einer Zinsperiode (ganz oder teilweise) nicht auf den Beginn oder das Ende eines kalendarischen Quartals, entsteht der Zinsanspruch entsprechend zeitanteilig.

Der Darlehensrückzahlungsanspruch des Crowd-Investors ist endfällig. Das Unternehmen leistet daher während der Laufzeit des qualifizierten Nachrangdarlehens keine Tilgungszahlungen, sondern das Darlehen wird erst nach Ablauf seiner Laufzeit getilgt.

b) Vergangenheitswerte und spezielle Risiken des Finanzprodukts:

Das dem Crowd-Investor angebotene Finanzprodukt ist mit speziellen Risiken behaftet. Durch den Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages übernimmt der Crowd-Investor insbesondere das Risiko, dass das Unternehmen gegen seine Zahlungspflichten aus dem Nachrangdarlehensvertrag verstößt, z.B. indem es die vereinbarten Zinsen nicht zahlt oder das qualifizierte Nachrangdarlehen nicht, nicht vollständig oder nicht termingerecht zurückzahlt. Etwaige in der Vergangenheit geleistete Zahlungen des Unternehmens oder bisherige Markt- oder Geschäftsentwicklungen sind kein Indikator für zukünftige Zahlungen auf das qualifizierte Nachrangdarlehen.

Zudem sind Tilgungs- und Zinszahlungen nur unter den im Nachrangdarlehensvertrag vereinbarten Bedingungen und in der dort angegebenen Höhe zu zahlen. Aufgrund des qualifizierten Nachrangs des Darlehens ist ihre Geltendmachung ausgeschlossen, soweit diese Geltendmachung zu einem Insolvenzgrund beim Unternehmen führen würde. Der Crowd-Investor kann die Erfüllung von Forderungen aus dem Nachrangdarlehensvertrag daher nur aus einem etwaigen künftigen Jahresüberschuss, Liquidationsüberschuss oder sonstigem freiem Vermögen des Unternehmens, das nach Befriedigung aller nicht entsprechend nachrangigen Gläubiger des Unternehmens verbleibt, verlangen. Aufgrund des qualifizierten Nachrangs unterliegt der Crowd-Investor daher insbesondere dem Risiko, dass die Insolvenz- oder Liquidationsmasse

des Unternehmens nach Befriedigung aller nicht entsprechend nachrangigen Verbindlichkeiten (insgesamt oder teilweise) aufgezehrt ist und dadurch Forderungen des Crowd-Investors aus dem qualifizierten Nachrangdarlehen nicht oder nur teilweise beglichen werden können. Es besteht insofern das Risiko des Totalverlustes des Finanzproduktes, d.h. eines totalen Verlustes des investierten Kapitals und der Zinsen.

Der Crowd-Investor trägt folglich ein quasi-unternehmerisches Risiko mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers. Aufgrund seines (totalen) Verlustrisikos bei Ausfall des Unternehmens rückt er faktisch in die Nähe eines Gesellschafters, d.h. eines Eigenkapitalgebers, ohne dass er dabei eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung oder gesellschaftsrechtlichen Mitbestimmungsrechte im Hinblick auf das Unternehmen erwirbt. Das Finanzprodukt ist nur für Crowd-Investoren geeignet, die einen entstehenden Verlust bis zum Totalverlust ihrer Kapitalanlage hinnehmen könnten. Das qualifizierte Nachrangdarlehen ist nicht zur Altersvorsorge geeignet. Das Risiko einer Nachschusspflicht oder einer sonstigen Haftung, die über den Betrag des eingesetzten Darlehenskapitals hinausgeht, besteht dagegen nicht.

Der Crowd-Investor trägt außerdem das Risiko einer Nichtverwertbarkeit der in dem Nachrangdarlehensvertrag genannten Nachranglichkeiten (nachfolgend „**Nachranglichkeiten**“), da die Ansprüche und Rechte aus den Nachranglichkeiten ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt entsprechend vorstehenden Absätzen unterliegen. Das bedeutet, dass auch die Nachranglichkeiten im Verwertungsfall nur dann zugunsten der Crowd-Investoren verwertet werden dürfen, wenn hierdurch kein Insolvenzgrund beim Unternehmen und / oder dem Bürgen herbeigeführt werden würde.

Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Unternehmens und / oder des Bürgen oder der Liquidation des Unternehmens außerhalb eines Insolvenzverfahrens können die Ansprüche der Crowd-Investoren lediglich aus der Vermögensmasse befriedigt werden, die nach der Befriedigung der vorrangigen und vorrangig besicherten Gläubiger verbleibt. Ungeachtet der Bestellung der jeweiligen Nachranglichkeit besteht demnach das Risiko des vollständigen Verlustes des von dem Crowd-Investor eingesetzten Darlehenskapitals nebst Zinsen und sonstiger Nebenforderungen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die jeweiligen Nachranglichkeiten ganz oder teilweise unverwertbar sind. Ein Risiko der ganz oder teilweisen Unverwertbarkeit der Nachranglichkeiten folgt ferner aus der Tatsache, dass jeweils vorrangige Grundschulden eingetragen sind, die – je nach dem Grundstückswert im Zeitpunkt der Verwertung – bereits eine wertausschöpfende Belastung darstellen können.

Der Crowd-Investor trägt zudem das Risiko einer nachteiligen Entwicklung des Immobilienprojekts des Unternehmens. Aufgrund von unvorhergesehenen Schwierigkeiten könnte sich das geplante Immobilienprojekt als umfangreicher als zunächst erwartet darstellen. So könnte es zu unerwarteten Komplikationen kommen, etwa weil dem Unternehmen die zur Umsetzung des Projekts erforderlichen behördlichen Genehmigungen nicht erteilt werden, Fehler bei der Planung des Immobilienprojekts zutage treten, zur Realisierung des Immobilienprojekts von dem Unternehmen eingesetzte Auftragnehmer Schlechtleistungen erbringen, sich unbekannte Umweltrisiken verwirklichen oder das Baugrundstück durch Altlasten belastet ist, während der Bauphase Schäden am Objekt entstehen, die keinen Versicherungsschutz unterliegen oder etwa weil sich die zugrunde gelegten rechtlichen Rahmenbedingungen verändern und

dadurch zusätzliche Maßnahmen oder Umplanungen im Zusammenhang mit dem Immobilienprojekt erforderlich werden. All dies könnte dazu führen, dass sich die ursprünglich veranlagten Kosten erhöhen und/oder es zu zeitlichen Verzögerungen des Immobilienprojekts kommt, was sich auch nachteilig auf die Vermögenssituation des Unternehmens auswirken könnte. Eine Verschlechterung der Vermögenssituation des Unternehmens könnte wiederum dazu führen, dass das Unternehmen nicht in der Lage ist, seine Zahlungspflichten aus dem Nachrangdarlehensvertrag gegenüber dem Crowd-Investor zu erfüllen.

Individuell können dem Crowd-Investor zusätzliche Vermögensnachteile, z.B. aufgrund einer Steuernachzahlung oder aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung, entstehen (beispielsweise wenn der Crowd-Investor das Kapital, das er investieren möchte, über einen privaten Kredit bei einer Bank aufnimmt). Ein totaler oder teilweiser Ausfall mit seinem Rück- und Zinszahlungsanspruch aus dem Finanzprodukt kann dazu führen, dass der Crowd-Investor nicht in der Lage ist, die durch eine Fremdfinanzierung des Darlehenskaptals entstehende Zins- und Tilgungslast zu tragen. Dies kann bis hin zur Privatinsolvenz des Crowd-Investors führen.

Das qualifizierte Nachrangdarlehen ist nicht verbrieft. Ein geregelter Zweitmarkt existiert nicht. Das Finanzprodukt ist damit nur eingeschränkt handelbar. Da die qualifizierten Nachrangdarlehen eine feste Mindestlaufzeit haben und kein vertragliches Recht zur vorzeitigen Regelkündigung durch den Crowd-Investor vorgesehen ist, kann das von dem Crowd-Investor eingesetzte Darlehenskapital bis zum Ablauf der vertraglich vorgesehen Laufzeit gebunden sein und dem Crowd-Investor somit nicht zur freien Verfügung stehen.

## 2.2 Zustandekommen des Nachrangdarlehensvertrages

Der Nachrangdarlehensvertrag zwischen dem Crowd-Investor und dem Unternehmen kommt wie folgt zustande:

- Der Crowd-Investor erklärt im Webportal [www.ev-capital.de](http://www.ev-capital.de), in entsprechender Höhe ein nachrangiges Darlehen gewähren zu wollen. Dies ist eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes auf Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages.
- Der Crowd-Investor erhält sodann per E-Mail eine pdf-Datei mit dem vorliegenden Dokument und den weiteren Anlagen. Dies stellt ein Angebot durch das Unternehmen, vermittelt durch EVC Crowdinvest auf Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages dar.
- Nach Erhalt der vorgenannten E-Mail kann der Crowd-Investor die Annahme der Angebote erklären, indem er im Webportal [www.ev-capital.de](http://www.ev-capital.de) (i) das Textfeld ankreuzt, wonach er den Erhalt der vorgenannten Vertragsunterlagen bestätigt, deren Inhalt akzeptiert und sich ausdrücklich mit dem mit der Investition einhergehenden Risiko einverstanden erklärt, (ii) für den Fall, dass der Crowd-Investor in Höhe von insgesamt mehr als EUR 1.000 Nachrangdarlehen gewähren und/oder sonstige prospektfreie Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 VermAnlG desselben Darlehensnehmers erwerben möchte das Textfeld ankreuzt, mit dem er seine Vermögensverhältnisse bestätigt, (iii) das Textfeld ankreuzt, mit dem er bestätigt, dass er insgesamt nicht mehr als EUR 10.000 Nachrangdarlehen gewährt und/oder sonstige prospektfreie Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 VermAnlG desselben Darlehensnehmers erworben hat und (iv) die Schaltfläche „Vertrag zahlungspflichtig abschließen“ anklickt. Damit ist der Nachrangdarlehensvertrag abgeschlossen.

- Der Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages erfolgt somit im elektronischen Geschäftsverkehr und ist ohne Unterschrift gültig.

### 2.3 Gesamtpreis, Preisbestandteile, Steuern

- a) Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie aller über das Unternehmen abgeführten Steuern:

Der Crowd-Investor verpflichtet sich mit dem Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrages zur Zahlung des vereinbarten Darlehensbetrages in Höhe des auf Seite 1 des Nachrangdarlehensvertrages genannten Betrages. Dieser Betrag ist der Gesamtpreis, den der Crowd-Investor im Zusammenhang mit seiner Investition zu zahlen hat.

Nach derzeit geltendem Recht behält das Unternehmen keine Kapitalertragsteuer ein und führt diese nicht an das Finanzamt ab. Der Crowd-Investor hat daher sämtliche Einkünfte aus dem Nachrangdarlehen in seiner Steuererklärung anzugeben und selbst zu versteuern.

- b) Ggf. zusätzlich anfallende Kosten sowie Hinweis auf mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über das Unternehmen abgeführt oder von dem Unternehmen in Rechnung gestellt werden:

Zudem besteht die Möglichkeit, dass dem Crowd-Investor aus Geschäften im Zusammenhang mit dem Nachrangdarlehensvertrag weitere Kosten und Steuern entstehen können. Insbesondere können bei der Durchsetzung der qualifiziert nachrangigen Darlehensforderung des Crowd-Investors gegen das Unternehmen Kosten durch die Beauftragung von Rechtsdienstleistern (Inkassounternehmen, Rechtsanwälte) entstehen, die bei einem Zahlungsausfall des Unternehmens durch dieses nicht erstattet werden. Hierzu zählen insbesondere etwai-

ge Gebühren und Auslagen von Taylor Wessing, die ihr Tätigwerden gemäß Ziffer 11.4 des Nachrangdarlehensvertrages von der Leistung eines angemessenen Vorschusses für Gebühren und Auslagen abhängig machen können.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass für den Crowd-Investor im Zusammenhang mit der Verwertung der Nachranglichkeiten zumindest indirekt weitere Kosten entstehen können. Der Erlös aus einer etwaigen Verwertung der Nachranglichkeiten wird zunächst zur Begleichung der nachgewiesenen Kosten und sonstigen Aufwendungen des Treuhänders (einschließlich der vereinbarten Vergütung), die durch die Verwaltung und Verwertung der Nachranglichkeiten entstehen, verwendet., sofern die betreffende Nachranglichkeit von dem Treuhänder gehalten wird. Die nach Begleichung der vorgenannten Vergütung, Kosten und Aufwendungen verbleibenden Erlöse werden pro rata, (d.h. im anteiligen Verhältnis der Höhe des jeweils an das Unternehmen ausgereichten Darlehensbetrages des jeweiligen Crowd-Investors) zur Begleichung der besicherten Forderungen verteilt. Aufgrund dieser Rangfolge reduziert sich der für die Begleichung der besicherten Forderungen der Crowd-Investoren verbleibende Erlös um die nachgewiesenen Kosten und sonstigen Aufwendungen des Treuhänders. Es besteht dabei das Risiko, dass der Erlös nicht zur vollständigen Begleichung der besicherten Forderungen der Crowd-Investoren ausreicht und die Kosten und Aufwendungen des Treuhänders somit indirekt von den Crowd-Investoren getragen werden.

Außerdem hat der Crowd-Investor als weitere Kosten eigene Kosten für die Nutzung von Internet, Porto, Telefon, etc. zu tragen.

Der Crowd-Investor hat sämtliche Einkünfte aus dem Nachrangdarlehen (auch soweit diese Einkünfte durch die Verwertung der

Nachrangdarlehensvertrag erzielt werden) in seiner Steuererklärung anzugeben und selbst zu versteuern. Dem Crowd-Investor wird empfohlen, sich in eigener Verantwortung ggf. qualifiziert steuerlich beraten zu lassen. Etwaige Beratungskosten in diesem Zusammenhang sind vom Crowd-Investor über den vorgenannten Gesamtpreis hinaus zu tragen.

#### 2.4 **Mindestlaufzeit**

Das qualifizierte Nachrangdarlehen hat eine feste Laufzeit, die mit dem Tag der Gutschrift des vollständigen Darlehensbetrags im Sinne des Nachrangdarlehensvertrages auf dem unter Ziffer 2.7 dieser Information genannten Zahlungskonto beginnt und mit Ablauf des 14.12.2020 endet (nachfolgend „**Laufzeit**“).

Das Unternehmen ist berechtigt, das qualifizierte Nachrangdarlehen während der Laufzeit jederzeit mit einer Ankündigungsfrist von 4 Wochen vorzeitig anteilig zu tilgen oder vorzeitig zu kündigen. Für den Fall, dass das Unternehmen sein Recht zur vorzeitigen anteiligen Tilgung oder Kündigung bis einschließlich zum 13.12.2020 ausübt, ist es dazu verpflichtet, dem Crowd-Investor in Bezug auf den gesamten ausstehenden Darlehensbetrag (im Falle einer vorzeitigen Kündigung des Unternehmens) bzw. in Bezug auf den anteilig getilgten Betrag (im Falle einer anteiligen Tilgung) denjenigen Zinsbetrag zu zahlen, der dem Crowd-Investor bis zum Ende der Laufzeit zugestanden hätte („**Vorfälligkeitsentgelt**“).

Im Falle einer vorzeitigen Kündigung durch das Unternehmen ist der gesamte oder anteilige Darlehensbetrag nebst bis dahin aufgelaufener Verzinsung (sowie das ggf. zu zahlende Vorfälligkeitsentgelt) sofort zur Zahlung fällig. Das von dem Unternehmen bei bis einschließlich zum 13.12.2020 erfolgender Ausübung seines Rechts zur vorzeitigen anteiligen Tilgung zu zahlende Vorfälligkeitsentgelt ist jeweils zu den regulären Zinszahlungsterminen gemäß dem

Nachrangdarlehensvertrag zur Zahlung fällig.

#### 2.5 **Vertragliche Kündigungsbedingungen**

Die Parteien vereinbaren kein vertragliches Kündigungsrecht zugunsten des Crowd-Investors. Der Crowd-Investor ist somit nicht berechtigt, das Nachrangdarlehen vorzeitig ordentlich zu kündigen. Das gesetzliche Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund hiervon bleibt unberührt. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann der Nachrangdarlehensvertrag von den Parteien somit fristlos gekündigt werden. Sofern der Crowd-Investor den Nachrangdarlehensvertrag aus wichtigem Grund außerordentlich kündigt, ist das Unternehmen ebenfalls zur Zahlung des Vorfälligkeitsentgelts verpflichtet.

Im Falle einer Kündigung aus wichtigem Grund werden der ausgezahlte Darlehensbetrag sowie sämtliche aufgelaufenen, noch nicht gezahlten Zinsen (einschließlich des ggf. zu zahlenden Vorfälligkeitsentgeltes) innerhalb von zehn (10) Bankarbeitstagen nach Wirksamwerden der Kündigungserklärung zur Zahlung an den Crowd-Investor fällig. Soweit der Darlehensbetrag zum Zeitpunkt der Kündigung noch nicht oder nicht vollständig auf das unter Ziffer 2.7 dieser Information genannte Zahlungskonto eingezahlt worden ist, wird der Crowd-Investor von seiner Verpflichtung zur Zahlung des Darlehensbetrages frei.

#### 2.6 **Vertragsstrafen**

Vertragsstrafen sind nicht vorgesehen.

#### 2.7 **Einzelheiten der Zahlung und Erfüllung**

Der Darlehensbetrag im Sinne des Nachrangdarlehensvertrages ist unmittelbar nach Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages zur Zahlung fällig. Die Zahlungsabwicklung erfolgt nicht direkt zwischen Crowd-Investor und Unternehmen sondern über den Zahlungsdienstleister. Sofern der Crowd-Investor keinen SEPA-Lastschriftauftrag erteilt hat, hat der Crowd-Investor Zahlungen aufgrund des Nachrangdarlehensvertrages mit schuldbefreiender

Wirkung auf das folgende im Auftrag des Unternehmens eingerichtete Zahlungskonto des Zahlungsdienstleisters unter Angabe der jeweiligen Investmentnummer zu überweisen:

Kontoinhaber: secupay AG

Bank: Commerzbank Dresden

IBAN: DE19850400611005501401

BIC: COBADEFFXXX

Wird die Bezahlung mittels SEPA-Lastschriftauftrag vorgenommen, hat der Crowd-Investor für ausreichende Deckung seines Kontos Sorge zu tragen. Kosten, die aufgrund von Nichteinlösung oder Rückbuchung der Lastschrift entstehen, hat der Crowd-Investor zu tragen, soweit die Nichteinlösung oder Rückbuchung durch den Crowd-Investor verursacht wurde.

## 2.8 Anwendbares Recht; zuständiges Gericht

Für den Nachrangdarlehensvertrag und alle Rechtsbeziehungen zwischen den Parteien aus oder aufgrund des Nachrangdarlehensvertrages gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Die Rechtswahl gilt nicht, insoweit zwingende Verbraucherschutzvorschriften desjenigen EU-Mitgliedstaates, dessen Recht ohne eine Rechtswahl anzuwenden wäre, dem Crowd-Investor einen über die Verbraucherschutzvorschriften der Bundesrepublik Deutschland hinausgehenden Schutzzumfang böten.

Hinsichtlich des zuständigen Gerichts gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Das Unternehmen legt der Aufnahme der vorvertraglichen Beziehungen zum Crowd-Investor vor Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages die Regelungen des deutschen Rechts zugrunde.

## 2.9 Vertrags- und Kommunikationssprache

Vertrags- und Kommunikationssprache der Parteien ist Deutsch.

## 2.10 Gültigkeitsdauer der Informationen

Die Informationen gelten bis zur Mitteilung von Änderungen. Angebote auf Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrages mit dem Unternehmen können bis zum Ende des Kampagnenzeitraumes, das heißt bis einschließlich zum 06.01.2019 (45 Tage) abgegeben werden. Der Kampagnenzeitraum endet vorzeitig, sobald der individuell festgelegte Höchstbetrag (sog. „Investitions-Limit“) erreicht worden ist.

## 2.11 Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen hat der Crowd-Investor, unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen, die Möglichkeit, die bei der Deutschen Bundesbank, [www.bundesbank.de/schlichtungsstelle](http://www.bundesbank.de/schlichtungsstelle), eingerichtete Schlichtungsstelle anzurufen. Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen an „Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle, Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt“ zu richten. Nach der Schlichtungsstellenverfahrensverordnung wird eine Schlichtung abgelehnt, wenn

- der Beschwerdegegenstand bereits bei einem Gericht anhängig ist oder war oder während des Schlichtungsverfahrens anhängig gemacht wird,
- die Streitigkeit durch außergerichtlichen Vergleich beigelegt ist,
- ein Antrag auf Prozesskostenhilfe abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine Aussicht auf Erfolg bietet,
- die Angelegenheit bereits Gegenstand eines Schlichtungsvorschlags oder eines Schlichtungsverfahrens einer Schlichtungsstelle oder einer anderen Gütestelle ist,

- der Anspruch bei Erhebung der Kundenbeschwerde bereits verjährt war und der Beschwerdegegner sich auf Verjährung beruft oder
- die Schlichtung die Klärung einer grundsätzlichen Rechtsfrage beeinträchtigen würde.

Demnach hat der Crowd-Investor bei Erhebung der Beschwerde zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streit-schlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Unternehmen abgeschlossen hat.

### 2.12 Bestehen eines Garantiefonds oder anderer Entschädigungsregelungen

Es bestehen weder Garantiefonds noch andere Entschädigungsregelungen zur Absicherung von Forderungen des Crowd-Investors, 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 3. März 1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger fallen.

## 3. Widerrufsrechte des Crowd-Investors

### 3.1 Widerrufsrecht gemäß § 312g Abs. 1 BGB

Dem Crowd-Investor steht als Verbraucher im Rahmen eines Fernabsatzvertrages über Finanzdienstleistungen ein Widerrufsrecht nach § 312g Abs. 1 BGB zu. EVC Crowdinvest ist für den Widerruf Empfangsvertreterin des Unternehmens.

## Widerrufsbelehrung

### 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: EVC Crowdinvest GmbH, Joachimsthaler Straße 10, 10719 Berlin, E-Mail: info@ev-capital.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 Vertrages 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

### 3.2 **Widerrufsrecht gemäß § 2d VermAnlG**

Dem Crowd-Investor steht zudem ein Widerrufsrecht gemäß § 2d Vermögensanlagegesetz (VermAnlG) zu. Der Widerruf erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Anbieter der Vermögensanlage. EVC Crowdinvest ist für den Widerruf Empfangsvertreterin des Unternehmens, bei welchem es sich um den Anbieter und den Emittenten der Vermögensanlage (d.h. des qualifizierten Nachrangdarlehens) handelt.

#### **Widerrufsbelehrung**

##### **Widerrufsrecht**

Der Anleger kann seine Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung in Textform (z. B. Brief, Telefax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt mit Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages, wenn der Nachrangdarlehensvertrag einen deutlichen Hinweis auf das Widerrufsrecht enthält, einschließlich Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist; sonst beginnt die Widerrufsfrist zu dem Zeitpunkt, zu dem der Anleger einen solchen Hinweis in Textform erhält. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: EVC Crowdinvest GmbH, Joachimsthaler Straße 10, 10719 Berlin, Deutschland, E-Mail: info@ev-capital.de

##### **Widerrufsfolgen**

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

Das Widerrufsrecht erlischt spätestens zwölf Monate nach dem Vertragsschluss.

##### **Ende der Widerrufsbelehrung**

## **Anlage B zu I.: Informationsblatt gemäß Finanzanlagenvermittlungs- verordnung (FinVermV)**

**seitens der EVC Crowdinvest als Finanzanlagenvermittlerin gegenüber dem Crowd-Investor**

Projekt Serviced Apartments Länderweg, Projekt-ID EVC -1010

Dieses Informationsblatt wurde von der EVC Crowdinvest GmbH (nachfolgend „**EVC Crowdinvest**“) als Finanzanlagenvermittlerin zur Information der Anleger erstellt. Es enthält die im Hinblick auf die Vermittlung einer Finanzanlage zu erteilenden statusbezogenen und anlassbezogenen Informationen nach §§ 12, 12a, 13 und 17 der Verordnung über die Finanzanlagenvermittlung (FinVermV).

EVC Crowdinvest, eine Tochtergesellschaft der Engel & Völkers Capital AG, einem Lizenzpartner der Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG, betreibt auf der Internetseite [www.ev-capital.de](http://www.ev-capital.de) einen Kreditmarktplatz für Nachrangdarlehen (nachfolgend „**Plattform**“). Dort haben Projektentwicklungsgesellschaften, Immobilien-Verwaltungsgesellschaften sowie sonstige im Immobilienbereich tätige Gesellschaften, wie z.B. Ankäufer von Bestandsimmobilien (nachfolgend „**Kapitalsuchende**“), die Möglichkeit, geplante oder bereits begonnene Immobilienprojekte, wie z.B. die Neuerrichtung einer Immobilie, den Ankauf von Bestandsimmobilien und Baugrundstücken (jeweils einschließlich durch den Erwerb von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften mit Grundeigentum) sowie die Herstellung der Baureife, einer breiten Öffentlichkeit vorzustellen und über eine Schwarmfinanzierung neues Kapital einzuwerben, indem den Kapitalsuchenden auf Grundlage eines qualifiziert nachrangigen Darlehensvertrages nachfolgend „**Nachrangdarlehensvertrag**“) von interessierten Investoren als Darlehensgeber (im Nachrangdarlehensvertrag als „Crowd-Investoren“ bezeichnet, nachfolgend „**Anleger**“) qualifiziert nachrangige Darlehen (nachfolgend „**qualifizierte Nachrangdarlehen**“ oder auch „**Finanzanlage**“) gewährt werden.

### **1. Firma, betriebliche Anschrift der Finanzanlagenvermittlerin**

Bei EVC Crowdinvest handelt es sich nicht nur um die Betreiberin der Plattform, sondern auch um die Vermittlerin der Finanzanlage (nachfolgend daher auch „**Finanzanlagenvermittlerin**“). Unter der folgenden betrieblichen Anschrift bzw. der folgenden E-Mail-Adresse/Telefon-/Faxnummer kann der Anleger mit EVC Crowdinvest in Kontakt treten:

#### **EVC Crowdinvest GmbH**

Joachimsthaler Straße 10

10719 Berlin

E-Mail: [info@ev-capital.de](mailto:info@ev-capital.de)

Telefon: +49 (0) 30 403 69 15 50

Fax: +49 (0) 30 403 69 15 09

Geschäftsführer mit Vermittlungszuständigkeit der EVC Crowdinvest ist Herr Marc Laubenheimer.

### **2. Gewerberechtliche Erlaubnis und für Erlaubnis zuständige Stelle**

EVC Crowdinvest verfügt über eine Erlaubnis nach § 34f Abs. 1 S. 1 Nr. 3 der Gewerbeordnung (GewO) für die Vermittlung von Vermögensanlagen im Sinne von § 1 Abs. 2 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG). Die für die Erlaubniserteilung nach § 34f Abs. 1 GewO zuständige Behörde ist das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Ordnungs- und Gewerbeamt, Hohenzollerndamm 174 - 177, 10713 Berlin.

Die Registernummer, unter der die EVC Crowdinvest im Vermittlerregister eingetragen ist, lautet D-F-140-B3J7-14. Diese Eintragung kann durch Einsichtnahme in das Vermittlerregister auf der folgenden Internetseite überprüft werden:

<https://www.vermittlerregister.info/recherche>

### **3. Beteiligung an Personenhandels- gesellschaften**

Die EVC Crowdinvest ist in keiner Personenhandelsgesellschaft als geschäftsführende Gesellschafterin tätig.

#### 4. Informationen über Emittenten/Anbieter, zu deren Finanzanlagen Vermittlungsleistungen angeboten werden

Die Kapitalsuchenden (im Nachrangdarlehensvertrag als „Darlehensnehmer“ bezeichnet) sind jeweils zugleich sowohl Anbieter als auch Emittenten der von der EVC Crowdinvest an die Anleger vermittelten bzw. zu vermittelnden Finanzanlagen (nachfolgend einheitlich: „**Emittenten**“). Derzeit bietet EVC Crowdinvest Vermittlungsleistungen zu den Finanzanlagen der nachfolgenden Emittenten an:

- Finanzanlage Crowdinvesting (Schwarmfinanzierung) Serviced Apartments Länderweg, 5,7 %, des Emittenten PG Länderweg 15 GmbH & Co. KG

#### 5. Vergütungen und Zuwendungen

Vom Anleger an die Finanzanlagenvermittlerin zu zahlende Vergütung:

EVC Crowdinvest stellt dem Anleger keine Kosten für ihre Tätigkeiten als Finanzanlagenvermittlerin in Rechnung.

Zuwendungen Dritter an die Finanzanlagenvermittlerin:

Allerdings erhält EVC Crowdinvest im Zusammenhang mit der Finanzanlagevermittlung regelmäßig die folgenden Zuwendungen von dem jeweiligen Emittenten der Finanzanlage:

- Der jeweilige Emittent ist regelmäßig zur Zahlung einer einmaligen Gebühr an EVC Crowdinvest für die Inanspruchnahme der Vermittlungstätigkeit der EVC Crowdinvest (nachfolgend „**Vermittlungsgebühr**“) verpflichtet.
- Zudem erhält EVC Crowdinvest von dem jeweiligen Emittenten regelmäßig eine Gebühr, für die während der Laufzeit des Nachrangdarlehensvertrages von EVC Crowdinvest gegenüber den Anlegern und dem jeweiligen Emittenten erbrachten sonstigen Dienstleistungen, wie z.B. die Übernahme der Betreuung und Kommunikation mit den Anlegern und die Übernahme des Forderungsmanagements (nachfolgend „**Servicegebühr**“). Die Servicegebühr wird jeweils

quartalsweise nachschüssig und in auf die jeweilige Serviceperiode anfallender anteiliger Höhe, bis zum Ende eines jeden kalendarischen Quartals, sowie nach vollständiger Rückführung der qualifizierten Nachrangdarlehen zur Zahlung fällig. Fällt der Anfang oder das Ende einer Serviceperiode (ganz oder teilweise) nicht auf den Beginn oder das Ende eines kalendarischen Quartals, entsteht der Entgeltanspruch der EVC Crowdinvest entsprechend zeitanteilig. Dies gilt auch für den Fall, dass die qualifizierten Nachrangdarlehen infolge einer vorzeitigen Kündigung des Emittenten vor Ablauf der Regellaufzeit zurückgeführt werden (nachfolgend „**vorzeitige Kündigung**“).

Der Kampagnenzeitraum, während dessen Anlegern im Rahmen des vorliegenden, in Anlage F zum Nachrangdarlehensvertrag beschriebenen Immobilienprojektes Serviced Apartments Länderweg, Projekt-ID EVC-1010 (im folgenden „**Immobilienprojekt**“), der Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrages möglich ist, läuft grundsätzlich vom 22.11.2018 bis zum 06.01.2019. EVC Crowdinvest ist berechtigt, den Kampagnenzeitraum zu verlängern oder zu verkürzen. Die vorliegende Kampagne endet entweder nach Ablauf des vorgenannten Zeitraumes oder bei vorzeitigem Erreichen des Investitionslimits in Höhe von EUR 2.500.000,00 (nachfolgend „**Kampagnenende**“). Die regelmäßig von dem jeweiligen Emittenten der Finanzanlage zu entrichtende Vermittlungsgebühr und die Servicegebühr belaufen sich jeweils auf einen bestimmten Prozentsatz der Summe der zum Zeitpunkt des Ablaufes von 16 Tagen nach Kampagnenende nach den über die Plattform vermittelten Nachrangdarlehensverträgen von allen Anlegern im Rahmen einer Kampagne geschuldeten Darlehensbeträge (nachfolgend „**Investmentsumme**“). Bei der Bemessung der für die Berechnung der Vermittlungsgebühr und die Servicegebühr maßgeblichen Investmentsumme bleiben solche Darlehen, die von dem jeweiligen Emittenten außerhalb einer Kampagne mit sonstigen Co-Investoren/Kapitalgebern abgeschlossen werden, außer Betracht. Zur jeweiligen Höhe der im Zusammenhang mit der vorliegenden Finanzanlage im Rahmen des Immobilienprojektes von dem Emittenten der vorliegenden Finanzanlage an EVC Crowdinvest zu zahlenden Zuwendungen siehe unten unter "Höhe der Zuwendungen in Bezug auf die vorliegende Finanzanlage im Rahmen des Immobilienprojektes".

Die Höhe der vorgenannten Zuwendungen an die Finanzanlagenvermittlerin hat mittelbar Einfluss auf die Höhe der den Anlegern gemäß den Nachrangdarlehensverträgen angebotenen Verzinsung. Denn aus Sicht des jeweiligen Emittenten bilden diese Zuwendungen gemeinsam mit den an die Anleger zu zahlenden Zinsen in der Summe die Gesamt-Fremdkapitalkosten. Da sich der jeweilige Emittent bei der Durchführung von Marktvergleichen an der Summe der Gesamt-Fremdkapitalkosten orientiert, wird bei der Preisgestaltung der über die Plattform angebotenen Finanzanlagen zunächst von einem marktgängigen (Gesamt-) Zins ausgegangen, der in Summe nicht überschritten werden soll. Der den Anlegern angebotene Zinssatz ergibt sich nach Abzug der an die Finanzanlagenvermittlerin zu zahlenden Zuwendungen von dem jeweiligen marktgängigen (Gesamt-) Zins. Insofern haben höhere von dem jeweiligen Emittenten an die Finanzanlagenvermittlerin zu zahlende Zuwendungen eine geringere Verzinsung für den Anleger zur Folge, und umgekehrt.

Zuwendungen der Finanzanlagenvermittlerin an Dritte in Bezug auf die vorliegende Finanzanlage im Rahmen des Immobilienprojektes:

Der Emittent der vorliegenden Finanzanlage kann die von den Anlegern im Rahmen der vorliegenden Schwarmfinanzierungs-Kampagne im Rahmen des Immobilienprojektes eingezahlten Darlehensbeträge im Sinne der Nachrangdarlehensverträge erst nach Bestellung der im Nachrangdarlehensvertrag jeweils genannten Nachrangssicherheiten und nach Ablauf von 16 Tagen nach Kampagnenende von dem im Nachrangdarlehensvertrag benannten Zahlungskonto (nachfolgend „**Zahlungskonto**“) abrufen. Die Verzinsung und die Laufzeit der qualifizierten Nachrangdarlehen beginnen ungeachtet dessen aber bereits mit dem jeweiligen Tag der Gutschrift des Darlehensbetrages auf dem Zahlungskonto. EVC Crowdinvest hat sich gegenüber dem Emittenten der vorliegenden Finanzanlage zur Zahlung eines Betrages in Höhe desjenigen Betrages verpflichtet, der für die Verzinsung zu zahlen ist, die der Emittent der vorliegenden Finanzanlage für den Zeitraum ab dem jeweiligen Tag der Gutschrift der Darlehensbeträge bis zu der Abrufbarkeit der Darlehensbeträge gemäß den Nachrangdarlehensverträgen gegenüber den Anlegern schuldet.

Zudem hat sich EVC Crowdinvest gegenüber dem Emit-

tenten der vorliegenden Finanzanlage dazu verpflichtet, die für die Erbringung der im Zusammenhang mit den Nachrangdarlehensverträgen stehenden Zahlungsdienste anfallenden Kosten und Gebühren des jeweiligen Zahlungsdienstleisters zu tragen.

Außerdem erhält der Treuhänder (nachfolgend „**Treuhänder**“), welcher die in dem Nachrangdarlehensvertrag genannten Nachrangssicherheiten aufgrund eines Treuhandvertrages zwischen dem Anleger, dem Emittenten der vorliegenden Finanzanlage und dem Treuhänder (nachfolgend „**Treuhandvertrag**“) zugunsten der Anleger hält, verwaltet und ggf. verwertet für die von ihm gemäß dem Treuhandvertrag bis zum Eintritt des Verwertungsfalles erbrachten Leistungen von EVC Crowdinvest eine Gebühr gemäß separater Vereinbarung zwischen EVC Crowdinvest und dem Treuhänder.

Für Leistungen, die der Treuhänder ab dem Eintritt des Verwertungsfalles erbringt, erhält der Treuhänder eine Vergütung in Höhe von netto EUR 225,-/ Stunde. Die Vergütung gemäß vorstehendem Satz sowie die Kosten und sonstigen Aufwendungen des Treuhänders, die für Leistungen des Treuhänders anfallen, die der Treuhänder ab dem Eintritt des Verwertungsfalles erbringt, trägt grundsätzlich der Emittent. Nur soweit der Treuhänder die vorgenannten Kosten und Aufwendungen (einschließlich der Vergütung) ab dem Eintritt des Verwertungsfalles infolge des qualifizierten Nachranges trotz Fälligkeit und schriftlicher Anforderung des Darlehensnehmers nicht erstattet bekommt und diese Kosten und Aufwendungen (einschließlich der Vergütung) auch nicht aus dem Verwertungserlös befriedigt werden können, ist EVC Crowdinvest gegenüber dem Treuhänder zur Zahlung verpflichtet, vorausgesetzt, der Treuhänder hat die zu vergütenden Tätigkeiten und deren Umfang zuvor mit EVC Crowdinvest abgestimmt.

Darüber hinaus gewährt die EVC Crowdinvest im Rahmen eines von ihr organisierten Tippgeberprogramms erfolgsabhängige Provisionszahlungen an die teilnehmenden Partner (sog. „**Tippgeber**“). Im Rahmen des Tippgeberprogramms räumt die EVC Crowdinvest den Tippgebern die Möglichkeit der Bekanntmachung der Plattform ein. Die Bekanntmachung erfolgt indem der Tippgeber potenzielle Interessenten auf die Gelegenheit der Partizipation an Crowdfinanzierungen auf der Plattform hinweist, z.B. durch die Herstellung eines Kontaktes zwi-

schen EVC Crowdinvest und dem potenziellen Interessenten, die Benennung von Kontaktdaten potenzieller Interessenten, die namentliche Empfehlung der Plattform oder die Weiterleitung von Werbeunterlagen der EVC Crowdinvest an den Interessenten. Die Provision des Tippgebers beläuft sich jeweils auf bis zu 2 % des Darlehensbetrages im Sinne des jeweiligen Nachrangdarlehensvertrages bei erfolgreichem Erstinvestment eines vermittelten Anlegers und bis zu 1 % des Darlehensbetrages im Sinne des jeweiligen Nachrangdarlehensvertrages bei jedem erfolgreichen Folgeinvestment eines vermittelten Anlegers. Der Anspruch auf Zahlung der Provision des Tippgebers gegenüber EVC Crowdinvest entsteht aber nur und erst, wenn der Anleger sich tatsächlich für den Abschluss des Nachrangdarlehensvertrags entscheidet und die Frist zur Ausübung des gesetzlichen Widerrufsrechts des Crowd-Investors abgelaufen ist, ohne, dass der Anleger den Nachrangdarlehensvertrag und/oder, für den Fall dass es sich bei dem Anleger um einen Verbraucher im Sinne des § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) handelt, den Treuhandvertrag widerrufen hat, abgelaufen ist.

Möglicherweise kommt auch bei Ihnen, als Anleger der vorliegenden Vermögensanlage, ein Vertragsschluss unter Mitwirkung eines Tippgebers im Rahmen des vorgenannten Tippgeberprogramms zustande. Dies kann aus technischen Gründen erst nach Ihrer Anlageentscheidung im Rahmen einer Auswertung der zugehörigen Transaktionsdaten als Grundlage der Abrechnung gegenüber den Tippgebern festgestellt werden. EVC Crowdinvest teilt dem Anleger auf Anfrage mit, inwieweit bei der betreffenden Vermögensanlage Tippgeber-Provisionen angefallen sind.

#### Höhe der Zuwendungen in Bezug auf die vorliegende Finanzanlage im Rahmen des Immobilienprojektes

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Finanzanlage im Rahmen des Immobilienprojektes erhält EVC Crowdinvest eine Vermittlungsgebühr i.H.v. 5,0 % der Investmentsumme zzgl. USt. Aus der Vermittlungsgebühr zahlt die EVC Crowdinvest beispielsweise die Kosten für die Projektanalyse, die Aufbereitung der Informationen im Rahmen der Kampagne, die Produktion eines Informationsfilms und von Visualisierungen, die Gebühren des Zahlungsdienstleisters, Marketingaufwendungen sowie die Kosten für die Zurverfügungstellung eines Kunden-

service. Für die während der Laufzeit der Nachrangdarlehen erbrachten Leistungen erhält EVC Crowdinvest zudem eine Servicegebühr i.H.v. 3,70 % p.a. der Investmentsumme zzgl. USt.

## 6. Interessenkonflikte

In Ausübung der Vermittlungstätigkeit von EVC Crowdinvest können Interessenkonflikte entstehen

- zwischen EVC Crowdinvest oder ihren Mitarbeitern einerseits und Anlegern andererseits,
- zwischen Tippgeber und Anlegern, oder
- zwischen verschiedenen Anlegern.

Interessenkonflikte können sich insbesondere ergeben aus etwaigen vertraglichen Beziehungen zwischen EVC Crowdinvest (oder ihren Mitarbeitern) und dem jeweiligen Emittenten, z.B. durch eine Beteiligung der EVC Crowdinvest an einem Emittenten, aufgrund einer Beteiligung eines Emittenten an EVC Crowdinvest oder dadurch, dass auch die EVC Crowdinvest oder ein mit der EVC Crowdinvest verbundenes Unternehmen dem Emittenten im Rahmen einer Kampagne ein qualifiziertes Nachrangdarlehen gewährt. In diesen Fällen könnte die EVC Crowdinvest und/oder ihre Mitarbeiter daran interessiert sein, dass sich in möglichst kurzer Zeit so viel Anleger wie möglich an der betreffenden Schwarmfinanzierung durch den Erwerb von Finanzanlagen über die Plattform beteiligen und dadurch eine möglichst hohe Investmentsumme erreicht wird. Dies könnte dazu führen, dass die EVC Crowdinvest ihre nach der FinVermV bestehenden Pflichten als Finanzanlagenvermittlerin nicht ordnungsgemäß ausübt.

Um zu vermeiden, dass etwaige Interessenkonflikte die Vermittlung der qualifizierten Nachrangdarlehen beeinflussen, ergreift EVC Crowdinvest unter anderem die folgenden Maßnahmen:

- Gleichbehandlung der Anleger, indem diese mit gleichlautenden vertraglichen Regelungen investieren und dementsprechend auch gleich behandelt werden;
- Offenlegung der von EVC Crowdinvest vereinnahmten Vergütungen oder erhaltenen bzw. an Dritte gewährten Zuwendungen;

- Verbot einer Beteiligung von EVC Crowdinvest bzw. ihren Mitarbeitern an Emittenten;
- Fortlaufende Kontrolle ihrer Mitarbeiter und Schulungen im Hinblick auf die rechtskonforme Ausübung ihrer Tätigkeit, insbesondere im Hinblick auf die zur Vermeidung von Interessenkonflikten erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen.

In Bezug auf die vorliegende Finanzanlage im Rahmen des Immobilienprojektes bestehen darüber hinaus folgende Quellen für Interessenkonflikte:

- Das qualifizierte Nachrangdarlehen dient unter anderem der teilweisen Ablösung eines Darlehens zur Anschubfinanzierung, welches durch eine Schwestergesellschaft des Finanzanlagenvermittlers EVC Crowdinvest gewährt wurde, deren mittelbare und unmittelbare Gesellschafter zugleich Gesellschafter der EVC Crowdinvest sind. Dieses dem Emittenten als Anschubfinanzierung gewährte Darlehen darf seinerseits nur für die Realisierung des im Rahmen der Kampagne dargestellten Immobilienprojektes verwendet werden, wobei der Emittent frei darin ist, inwiefern der im Rahmen der Anschubfinanzierung gewährte Darlehensbetrag für den Erwerb von Eigentumsrechten und/oder Gesellschaftsanteilen an grundbesitzenden Gesellschaften, für Bau- und/oder Instandhaltungsmaßnahmen, für Vertriebsmaßnahmen oder für sonstige Kostenpositionen zur Realisierung des Immobilienprojektes verwendet wird. Die EVC Crowdinvest hat also nicht nur als Vermittler ein Interesse an der Investition des Anlegers. Die EVC Crowdinvest handelt bei der Vermittlung der Anlage zugleich im Interesse ihrer Gesellschafter, die zugleich mittelbar oder unmittelbar an der Schwestergesellschaft beteiligt sind, denn deren Darlehen an den Emittenten wird mit dem durch die Schwarmfinanzierung eingeworbenen Darlehenskapital der qualifizierten Nachrangdarlehen der Anleger teilweise abgelöst.
- Auch die EVC Crowdinvest bzw. Mitarbeiter der EVC Crowdinvest treten als Anleger auf und investieren über die Plattform in die Finanzanlage zu gleichen Konditionen wie die übrigen Anleger.

## 7. Art der vermittelten Finanzanlage

Bei den von der EVC Crowdinvest vermittelten Finanzanlagen handelt es sich ausschließlich um unverbriefte endfällige qualifizierte Nachrangdarlehen (Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 4 VermAnlG) mit einer festen Laufzeit. Die Nachrangdarlehen gewähren einen qualifizierten nachrangigen vertraglichen Anspruch auf Rück- und Zinszahlung, jeweils in der im Nachrangdarlehensvertrag angegebenen Höhe.

## 8. Risiken der vermittelten Finanzanlage

Bei Finanzanlagen dieser Art übernimmt der Anleger das Risiko, dass der Emittent gegen seine Zahlungspflichten aus dem Nachrangdarlehensvertrag verstößt, z.B. indem er die vereinbarten Zinsen nicht zahlt oder das qualifizierte Nachrangdarlehen nicht, nicht vollständig oder nicht termingerecht zurückzahlt. Etwaige in der Vergangenheit geleistete Zahlungen des Emittenten oder bisherige Markt- oder Geschäftsentwicklungen sind kein Indikator für zukünftige Zahlungen auf das qualifizierte Nachrangdarlehen. EVC Crowdinvest hat keinerlei Einfluss auf etwaige Zahlungsausfälle des Emittenten.

Tilgungs- und Zinszahlungen sind nur unter den im Nachrangdarlehensvertrag vereinbarten Bedingungen und in der dort angegebenen Höhe zu zahlen. Aufgrund des **qualifizierten Nachrangs** ist ihre Geltendmachung ausgeschlossen, soweit diese Geltendmachung zu einem Insolvenzgrund beim Emittenten führen würde. Der Anleger kann die Erfüllung von Forderungen aus dem Nachrangdarlehensvertrag nur aus einem etwaigen künftigen Jahresüberschuss, Liquidationsüberschuss oder sonstigem freien Vermögen des Emittenten, das nach Befriedigung aller nicht entsprechend nachrangigen Gläubiger des Emittenten verbleibt, verlangen. Aufgrund des qualifizierten Nachrangs unterliegt der Anleger daher insbesondere dem Risiko, dass die Insolvenz- oder Liquidationsmasse des Emittenten nach Befriedigung aller nicht entsprechend nachrangigen Verbindlichkeiten (insgesamt oder teilweise) aufgezehrt ist und dadurch Forderungen des Anlegers aus dem qualifizierten Nachrangdarlehen nicht oder nur teilweise beglichen werden können. Es besteht insofern das **Risiko des Totalverlustes** der Finanz-

anlage, d.h. eines totalen Verlustes des investierten Kapitals und der Zinsen.

Der Anleger trägt folglich ein **quasi-unternehmerisches Risiko** mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers. Aufgrund seines (totalen) Verlustrisikos bei Ausfall des Emittenten rückt er faktisch in die Nähe eines Gesellschafters, d.h. eines Eigenkapitalgebers, ohne dass er dabei eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung oder gesellschaftsrechtlichen Mitbestimmungsrechte im Hinblick auf den Emittenten erwirbt. Die Finanzanlage ist nur für Anleger geeignet, die einen entstehenden Verlust bis zum Totalverlust ihrer Kapitalanlage hinnehmen könnten. Das qualifizierte Nachrangdarlehen ist nicht zur Altersvorsorge geeignet. Das Risiko einer Nachschusspflicht oder einer sonstigen Haftung, die über den Betrag des eingesetzten Darlehenskaptals hinausgeht, besteht dagegen nicht.

Der Anleger trägt außerdem das Risiko einer Nichtverwertbarkeit der in dem Nachrangdarlehensvertrag genannten Nachrangigkeit/en, da die Ansprüche und Rechte aus den Nachrangigkeit/en ebenfalls einem qualifizierten Rangrücktritt entsprechend vorstehenden Absätzen unterliegt/unterliegen. Das bedeutet, dass auch die Nachrangigkeit/en im Verwertungsfall nur dann zugunsten der Anleger verwertet werden darf/dürfen, wenn hierdurch kein Insolvenzgrund beim Emittenten und / oder dem Sicherungsgeber herbeigeführt werden würde. Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Emittenten und / oder des Sicherungsgebers oder der Liquidation des Emittenten und / oder des Sicherungsgebers außerhalb eines Insolvenzverfahrens können die Ansprüche der Anleger lediglich aus der Vermögensmasse befriedigt werden, die nach der Befriedigung der vorrangigen und vorrangig besicherten Gläubiger verbleibt. Ungeachtet der Bestellung der jeweiligen Nachrangigkeit besteht demnach das Risiko des vollständigen Verlusts des von dem Anleger eingesetzten Darlehenskaptals nebst Zinsen und sonstiger Nebenforderungen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die jeweilige/n Nachrangigkeit/en ganz oder teilweise unverwertbar ist/sind.

Der Anleger trägt zudem das **Risiko einer nachteiligen Entwicklung des Immobilienprojekts** des Emittenten. Aufgrund von unvorhergesehenen Schwierigkeiten könnte sich das geplante Immobilienprojekt als umfangreicher

als zunächst erwartet darstellen. So könnte es zu unerwarteten Komplikationen kommen, etwa weil dem Emittenten die zur Umsetzung des Projekts erforderlichen behördlichen Genehmigungen nicht erteilt werden, Fehler bei der Planung des Immobilienprojekts zutage treten, zur Realisierung des Immobilienprojekts von dem Emittenten und / oder der Projektgesellschaft eingesetzte Auftragnehmer Schlechtleistungen erbringen, sich unbekannte Umweltrisiken verwirklichen oder das Baugrundstück durch Altlasten belastet ist, während der Bauphase Schäden am Objekt entstehen, die keinen Versicherungsschutz unterliegen oder etwa weil sich die zugrunde gelegten rechtlichen Rahmenbedingungen verändern und dadurch zusätzliche Maßnahmen oder Umplanungen im Zusammenhang mit dem Immobilienprojekt erforderlich werden. All dies könnte dazu führen, dass sich die ursprünglich veranlagten Kosten erhöhen und/oder es zu zeitlichen Verzögerungen des Immobilienprojekts kommt, was sich auch nachteilig auf die Vermögenssituation des Emittenten auswirken könnte. Eine Verschlechterung der Vermögenssituation des Emittenten könnte wiederum dazu führen, dass der Emittent nicht in der Lage ist, seine Zahlungspflichten aus dem Nachrangdarlehensvertrag gegenüber dem Anleger zu erfüllen.

Individuell können dem Anleger **zusätzliche Vermögensnachteile**, z.B. aufgrund einer Steuernachzahlung oder aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung, entstehen (beispielsweise wenn der Anleger das Kapital, das er investieren möchte, über einen privaten Kredit bei einer Bank aufnimmt). Ein totaler oder teilweiser Ausfall mit seinem Rück- und Zinszahlungsanspruch aus der Finanzanlage kann dazu führen, dass der Anleger nicht in der Lage ist, die durch eine Fremdfinanzierung des Anlagekapitals entstehende Zins- und Tilgungslast zu tragen. Dies kann bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Das qualifizierte Nachrangdarlehen ist nicht verbrieft. Ein geregelter Zweitmarkt existiert nicht. Die Finanzanlage ist damit nur eingeschränkt handelbar. Da die qualifizierten Nachrangdarlehen eine feste Mindestlaufzeit haben und kein vertragliches Recht zur vorzeitigen Regelleistung durch den Anleger vorgesehen ist, kann das eingesetzte Darlehenskaptal bis zum Ablauf der vertraglich vorgesehen Laufzeit gebunden sein und dem Anleger somit nicht zur freien Verfügung stehen.

## 9. Kosten und Nebenkosten der Finanzanlage (Angaben zu dem Gesamtpreis, weitere Kosten und Steuern, Bestimmungen über die Zahlung oder sonstige Gegenleistungen)

### Gesamtpreis der Finanzanlage:

Der vom Anleger nach dem Nachrangdarlehensvertrag zu zahlende Darlehensbetrag ist der Gesamtpreis, den der Anleger im Zusammenhang mit der Vermittlung der Finanzanlage und den Dienstleistungen der EVC Crowdinvest zu zahlen hat.

### Weitere Kosten und Steuern in Bezug auf die vorliegende Finanzanlage im Rahmen des Immobilienprojektes:

Es besteht die Möglichkeit, dass für den Anleger aus Geschäften im Zusammenhang mit der Finanzanlage die folgenden weiteren Kosten und Steuern entstehen können.

Nach derzeit geltendem Recht behält der Emittent keine Kapitalertragsteuer ein und führt diese nicht an das Finanzamt ab. Der Anleger hat daher sämtliche Einkünfte aus dem qualifizierten Nachrangdarlehen (auch soweit diese Einkünfte durch die Verwertung der Nachranglichkeiten gemäß dem Treuhandvertrag erzielt werden) in seiner Steuerklärung anzugeben und selbst zu versteuern.

Dem Anleger wird empfohlen, sich in eigener Verantwortung ggf. qualifiziert steuerlich beraten zu lassen. Etwaige Beratungskosten in diesem Zusammenhang oder sonstige Kosten aus Geschäften im Zusammenhang mit der Finanzanlage sind vom Anleger über den vorgenannten Gesamtpreis hinaus zu tragen.

**Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.**

Darüber hinaus können bei der Durchsetzung der qualifiziert nachrangigen Darlehensforderung des Anlegers gegen den Emittenten Kosten durch die Beauftragung von Rechtsdienstleistern (Inkassounternehmen, Rechtsanwälte) entstehen, die bei einem Zahlungsausfall des Emittenten durch diesen nicht erstattet werden. Hierzu zählen

insbesondere etwaige Gebühren und Auslagen von der Taylor Wessing Partnerschaftsgesellschaft mbB, Isartorplatz 8, 80331 München, die im Zusammenhang mit dem Nachrangdarlehensvertrag und dem Treuhandvertrag für den Anleger tätig wird und die ihr Tätigwerden gemäß Ziffer 11.4 des Nachrangdarlehensvertrages von der Leistung eines angemessenen Vorschusses für Gebühren und Auslagen abhängig machen kann.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, dass für den Anleger im Zusammenhang mit der Verwertung der Nachranglichkeiten zumindest indirekt weitere Kosten entstehen können. Denn der Erlös aus einer etwaigen Verwertung der Nachranglichkeiten wird zunächst zur Begleichung der nachgewiesenen Kosten und sonstiger Aufwendungen des Treuhänders, die durch die Verwaltung und Verwertung der Nachranglichkeiten entstehen, verwendet. Die nach Begleichung der vorgenannten Kosten und Aufwendungen verbleibenden Erlöse werden pro rata, (d.h. im anteiligen Verhältnis der Höhe des jeweils an den Sicherungsgeber ausgereichten Darlehensbetrages des jeweiligen Crowd-Investors) zur Begleichung der besicherten Forderungen verteilt. Aufgrund dieser Rangfolge reduziert sich der für die Begleichung der besicherten Forderungen der Crowd-Investoren verbleibende Erlös um die nachgewiesenen Kosten und sonstigen Aufwendungen des Treuhänders. Es besteht dabei das Risiko, dass der Erlös nicht zur vollständigen Begleichung der besicherten Forderungen der Crowd-Investoren ausreicht und die Kosten und Aufwendungen des Treuhänders somit indirekt von den Crowd-Investoren getragen werden.

Außerdem hat der Anleger als weitere Kosten eigene Kosten für die Nutzung von Internet, Porto, Telefon, etc. zu tragen.

### Bestimmungen über die Zahlung oder sonstige Gegenleistungen:

Die Zahlung des vom Anleger nach dem Nachrangdarlehensvertrag zu entrichtenden Darlehensbetrages erfolgt mit schuldbefreiender Wirkung auf das im Nachrangdarlehensvertrag benannte Zahlungskonto.

Zahlungen des Emittenten an den Anleger sind termingerecht in Euro ohne Abzüge, kosten- und gebührenfrei auf das von dem Anleger gemäß dem Nachrangdarlehensvertrag angegebene Bankkonto zu leisten.

Die Abwicklung von aufgrund einer Verwertung der Nachranglichkeiten erfolgenden Zahlungen an den Anleger erfolgt über ein von dem Treuhänder bei einem CRR-Kreditinstitut im Zusammenhang mit seiner Treuhandtätigkeit und in seiner Eigenschaft als von den Anlegern beauftragter Treuhänder zu errichtendes offenes Treuhandkonto (nachfolgend „**Treuhandkonto**“). Der Treuhänder wird aus der Verwertung der Nachranglichkeiten resultierende und für die Anleger bestimmte Zahlungen auf dem Treuhandkonto treuhänderisch für diese entgegennehmen und in der dem jeweiligen Anleger zustehender Höhe auf das von dem Anleger gemäß dem Nachrangdarlehensvertrag angegebene Bankkonto weiterleiten.

Dieses Informationsblatt der EVC Crowdinvest ist nicht unterschrieben.

# **Anlage C zu I.: Allgemeine Geschäftsbedingungen der EVC Crowdinvest GmbH; „Investment AGB“**

## **1. Allgemeines**

Die EVC Crowdinvest GmbH, Joachimsthaler Straße 10, 10719 Berlin, eingetragen beim Amtsgericht Charlottenburg unter HRB 188794 B, E-Mail: info@ev-capital.de (im Folgenden „**EVC Crowdinvest**“), vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Marc Laubenheimer und Herrn Tobias Barten mit gleicher Anschrift, betreibt auf der Internetpräsenz [www.ev-capital.de](http://www.ev-capital.de) eine Crowdfunding Plattform (im Folgenden „**Plattform**“). Auf der Plattform werden Finanzierungsprojekte (im Folgenden „**Finanzierungsprojekte**“) angeboten, bei denen die EVC Crowdinvest Projektentwicklungsgesellschaften, Immobilien-Verwaltungsgesellschaften sowie sonstige im Immobilienbereich tätige Gesellschaften, wie z.B. Ankäufer von Bestandsimmobilien (im Folgenden „**Kapitalsuchende**“), welche geplante oder bereits begonnene Immobilienprojekte, wie z.B. die Neuerrichtung einer Immobilie, den Ankauf und das Halten von Bestandsimmobilien und Baugrundstücken (einschließlich durch den Erwerb von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften mit Grundeigentum) sowie die Herstellung der Baureife (im Folgenden „**Immobilienprojekte**“), einer breiten Öffentlichkeit vorstellen und über eine Schwarmfinanzierung in Form von Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (im Folgenden „**Nachrangdarlehen**“) neues Kapital einwerben möchten, mit Anlegern zusammenbringt, die nach Anlagemöglichkeiten suchen (im Folgenden „**Anleger**“, zusammen mit den Kapitalsuchenden auch „**Nutzer**“).

## **2. Anwendungsbereich**

- 2.1 Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Folgenden „**Investment AGB**“) finden Anwendung, soweit sich Anleger an Finanzierungsprojekten über die Plattform beteiligen.
- 2.2 Das Rechtsverhältnis zwischen EVC Crowdinvest und den Kapitalsuchenden ist nicht Gegenstand dieser Investment AGB. Dieses bestimmt sich nach gesondert abzuschließenden Service

Agreements zur Nachrangdarlehensvermittlung (im Folgenden „**Service Agreements**“).

- 2.3 Ergänzend zu den Investment AGB gelten die Nutzungsbedingungen der Plattform (im Folgenden „**Plattform Nutzungsbedingungen**“). Die Plattform Nutzungsbedingungen sind unter <http://www.ev-capital.de/agb> abrufbar.

## **3. Funktionsweise der Plattform**

- 3.1 Bei den Finanzierungsprojekten haben Anleger innerhalb eines individuell festgelegten Zeitraums die Möglichkeit, einem Kapitalsuchenden Nachrangdarlehen zu gewähren. Jede Investitionsmöglichkeit wird im Rahmen einer Crowdfunding-Kampagne (im Folgenden auch „**Kampagne**“) vorgestellt und hat einen individuell festgelegten Höchstbetrag, der als Gesamtsumme der einzelnen Investments aller Anleger im Rahmen der Kampagne maximal erreicht werden darf (im Folgenden „**Investitions-Limit**“).
- 3.2 Die über die Plattform vermittelten Nachrangdarlehen stellen für die Kapitalsuchenden Fremdkapital dar. Die Nachrangdarlehen begründen keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung der Anleger an dem jeweiligen Kapitalsuchenden. Den Anlegern steht vielmehr ein endfälliger Rückzahlungsanspruch in Höhe des gewährten Darlehens sowie eine Verzinsung des Darlehensbetrages nach Maßgabe des jeweiligen Vertrages über die Gewährung eines Nachrangdarlehens zwischen dem Anleger als Darlehensgeber und dem Kapitalsuchenden als Darlehensnehmer zu (im Folgenden „**Nachrangdarlehensvertrag**“).
- 3.3 Zur Besicherung von Ansprüchen des Anlegers aus und im Zusammenhang mit dem jeweiligen Nachrangdarlehensvertrag wird/werden gegebenenfalls die in dem jeweiligen Nachrangdarlehensvertrag aufgeführte/n Nachrangssicherheit/en (im Folgenden „**Nachrangssicherheiten**“) bestellt. Sofern dies in Anbetracht der Art der Nachrangssicherheit erforderlich ist, insbesondere im Fall einer Grundschuld, wird die Nachrangssicherheit von dem im Rahmen des jeweiligen Fi-

nanzierungsprojektes jeweils beauftragen Treuhänder gemäß einem Vertrag über Treuhandtätigkeiten im Zusammenhang mit dem Nachrangdarlehensvertrag für den Anleger gehalten, verwaltet und ggfs. verwertet (im Folgenden „**Treuhandvertrag**“).

**Hinweis: Anleger, die keine Unternehmen sind, sind zur Investition über die Plattform nur berechtigt, soweit dies nicht gewerbsmäßig erfolgt und nicht in einem Umfang der einen in kaufmännischer Weise eingerichteten Gewerbebetrieb erfordert.**

#### **4. Zustandekommen von Nachrangdarlehensverträgen und Treuhandverträgen**

Nachrangdarlehensverträge zwischen dem Anleger und dem Kapitalsuchenden und gegebenenfalls Treuhandverträge zwischen dem Anleger, dem Kapitalsuchenden und / oder dem jeweiligen Sicherungsgeber und dem Treuhänder (im Folgenden „**Treuhandverträge**“) kommen wie folgt zustande:

- Der Anleger erklärt auf der Plattform, einem Kapitalsuchenden ein Nachrangdarlehen gewähren zu wollen. Hierdurch fordert der Anleger den Kapitalsuchenden zur Abgabe eines Angebotes auf Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages (invitatio ad offerendum) auf.
- Der Kapitalsuchende übersendet sodann via E-Mail über die EVC Crowdinvest eine pdf-Datei mit dem Nachrangdarlehensvertrag nebst Anlagen an den Anleger. Diese E-Mail stellt ein Angebot durch den Kapitalsuchenden auf Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages dar, gegebenenfalls ein Angebot durch den Kapitalsuchenden und / oder den jeweiligen Sicherungsgeber und den Treuhänder auf Abschluss eines Treuhandvertrages und ein Angebot der EVC Crowdinvest auf Abschluss eines Finanzanlagenvermittlungsvertrages gemäß den vorliegenden Investment AGB (im Folgenden „**Finanzanlagenvermittlungsvertrag**“) dar. Der E-Mail sind neben dem Nachrangdarlehensvertrag und gegebenenfalls dem Treuhandvertrag nebst Anlagen, das gesetzlich vorgeschriebene Vermögensanlagen-Informationsblatt

über die zu tätige Anlage, die vorliegenden Investment AGB, die nach der Verordnung über die Finanzanlagenvermittlung (FinVermV) vorgeschriebenen Informationen, die Darstellung und Informationen zum jeweiligen Immobilienprojekt sowie bei Anlegern, bei denen es sich um Verbraucher im Sinne des § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) handelt, die vorvertraglichen Informationen (VVI) zum Nachrangdarlehensvertrag als Anlagen beigelegt.

- Nach Erhalt der vorgenannten E-Mail kann der Anleger die Annahme der Angebote erklären, indem er auf der Plattform (i) das Textfeld ankreuzt, wonach er den Erhalt der vorgenannten Vertragsunterlagen bestätigt, deren Inhalt akzeptiert und sich ausdrücklich mit dem mit der Investition einhergehenden Risiko einverstanden erklärt, (ii) bei Anlegern, bei denen es sich um Verbraucher im Sinne des § 13 BGB handelt und die in Höhe von insgesamt mehr als EUR 1.000 Nachrangdarlehen gewähren und/oder sonstige prospektfreie Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 VermAnlG desselben Darlehensnehmers erwerben möchten das Textfeld ankreuzen, mit dem sie ihre Vermögensverhältnisse bestätigen, (iii) bei Anlegern, bei denen es sich um Verbraucher im Sinne des § 13 BGB handelt das Textfeld ankreuzen, mit dem sie bestätigen, dass sie jeweils insgesamt nicht mehr als EUR 10.000 Nachrangdarlehen gewähren und/oder sonstige prospektfreie Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 VermAnlG desselben Darlehensnehmers erworben haben und (iv) die Schaltfläche „Vertrag zahlungspflichtig abschließen“ anklickt. Damit ist der Nachrangdarlehensvertrag abgeschlossen.

**Der Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages und gegebenenfalls des Treuhandvertrages erfolgt somit im elektronischen Geschäftsverkehr und ist ohne Unterschrift gültig. Eines gesonderten schriftlichen Vertragsschlusses bedarf es nicht.**

#### **5. Zustandekommen und Gegenstand des Finanzanlagenvermittlungsvertrages mit der EVC Crowdinvest**

- 5.1 Zugleich mit Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages und gegebenenfalls des Treuhandver-

trages werden auch die Geltung der vorliegenden Investment AGB und der Abschluss eines Finanzanlagenvermittlungsvertrages auf Basis der vorliegenden Investment AGB zwischen dem Anleger und der EVC Crowdinvest vereinbart. Auf die Geltung der Investment AGB sowie auf die Begründung des Finanzanlagenvermittlungsvertrages zwischen der EVC Crowdinvest und dem Anleger und gegebenenfalls die Begründung des Treuhandvertrages zwischen dem Kapitalsuchenden und / oder dem jeweiligen Sicherungsgeber, dem Treuhänder und dem Anleger, wird dieser bei Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages gesondert hingewiesen.

- 5.2 Aufgrund des gemäß Ziffer 5.1 abgeschlossenen Finanzanlagenvermittlungsvertrags vermittelt die EVC Crowdinvest über die Plattform die Nachrangdarlehensverträge (im Folgenden auch „**Vermögensanlage**“) zwischen Kapitalsuchenden und Anlegern. Der jeweilige Kapitalsuchende ist sowohl Emittent als auch alleiniger Anbieter im Sinne des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlg) der betreffenden Vermögensanlage.
- 5.3 Die EVC Crowdinvest ist weder Anbieter noch Emittent der jeweiligen Vermögensanlage noch schuldet die EVC Crowdinvest Beratungsleistungen gegenüber den Anlegern. Die EVC Crowdinvest gibt keine Empfehlung ab, Nachrangdarlehensverträge abzuschließen. Jeder Anleger beurteilt in eigener Verantwortung, ob der Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrages für ihn unter wirtschaftlichen und rechtlichen, insbesondere auch steuerlichen Aspekten eine geeignete Vermögensanlage darstellt.
- 5.4 Von Anlegern werden für die von der EVC Crowdinvest aufgrund des Finanzanlagenvermittlungsvertrages erbrachten Vermittlungsleistungen keine Kosten/Gebühren erhoben.
- 5.5 Die von dem jeweiligen Kapitalsuchenden für die von der EVC Crowdinvest aufgrund des gesondert abzuschließenden Service Agreements erbrachten Vermittlungs- und Serviceleistungen zu entrichtenden Kosten/Gebühren werden mit dem jeweiligen Kapitalsuchenden individuell verein-

bart. Die konkrete Höhe der von dem Kapitalsuchenden zu entrichtenden Kosten/Gebühren wird vor Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages und des auf Basis dieser Investment AGB beruhenden Finanzanlagenvermittlungsvertrages in dem Vermögensanlagen-Informationsblatt sowie in dem Informationsblatt zu den nach der Fin-VermV vorgeschriebenen Informationen offengelegt.

- 5.6 Mit Ausnahme der gemäß vorstehender Ziffer 5.5 mit dem Kapitalsuchenden vereinbarten Vergütung erlangt die EVC Crowdinvest zu keinem Zeitpunkt Besitz oder Eigentum an den Darlehensbeträgen oder sonstigen Geldern von Anlegern und / oder Kapitalsuchenden.

## 6. Haftung

- 6.1 Eine Haftung der EVC Crowdinvest für Schäden des Anlegers ist ausgeschlossen. Der Haftungsausschluss gilt nicht bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der EVC Crowdinvest oder ihrer jeweiligen Erfüllungsgehilfen. Bei der Verletzung von vertragswesentlichen Pflichten haftet die EVC Crowdinvest für jede Fahrlässigkeit, jedoch beschränkt auf den vertragstypischen und vorhersehbaren Schaden. Vertragswesentlich ist jede Pflicht, die eine ordnungsgemäße Durchführung des Finanzanlagenvermittlungsvertrages überhaupt erst ermöglicht und deren Nichterfüllung die Erreichung des Vertragszwecks gefährden würde. Die vorstehenden Haftungsbeschränkungen gelten nicht in den Fällen der Haftung für Personenschäden.
- 6.2 Der Anleger hat der EVC Crowdinvest alle Schäden zu ersetzen, die der EVC Crowdinvest aus der Verletzung der jeweiligen gesetzlichen oder nach diesen Investment AGB bestehenden Verpflichtungen entstehen und die EVC Crowdinvest von Ansprüchen Dritter bzw. Haftungen gegenüber Dritten, gleich welcher Art einschließlich behördlich verhängter Geldbußen und / oder Strafen freizustellen. Die Freistellungsverpflichtung besteht nicht, sofern die Ansprüche Dritter bzw. Haftungen gegenüber Dritten auf Vorsatz oder

grober Fahrlässigkeit der EVC Crowdinvest oder ihrer Erfüllungsgehilfen zurückzuführen sind.

## **7. Änderungen der Investment AGB**

- 7.1 Die EVC Crowdinvest behält sich vor, diese Investment AGB jederzeit zu ändern. Änderungen der Investment AGB sowie die Einführung zusätzlicher Bedingungen (im Folgenden einheitlich „**Änderungen**“) werden den Anlegern spätestens sechs Wochen vor dem vorgeschlagenen Zeitpunkt ihres Wirksamwerdens per E-Mail übermittelt.
- 7.2 Die Zustimmung eines Anlegers zu den Änderungen gilt als erteilt, wenn der jeweilige Anleger nicht vor dem vorgeschlagenen Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Änderungen ganz oder teilweise schriftlich (gerichtet an die EVC Crowdinvest unter der im Impressum angegebenen Adresse) oder per E-Mail (an [info@ev-capital.de](mailto:info@ev-capital.de)) widerspricht. Auf diese Genehmigungswirkung wird die EVC Crowdinvest bei Übermittlung der Änderungen besonders hinweisen.
- 7.3 Wenn der Anleger den Änderungen widerspricht, ist die EVC Crowdinvest berechtigt, den Finanzanlagenvermittlungsvertrag mit dem Anleger mit Wirkung ab dem Tag zu kündigen, an dem die Änderungen in Kraft treten.

## **8. Kündigung**

- 8.1 Der Finanzanlagenvermittlungsvertrag gemäß den vorliegenden Investment AGB hat keine Mindestlaufzeit, sondern ist unbefristet.
- 8.2 Sowohl die EVC Crowdinvest als auch der Anleger sind jederzeit berechtigt, den jeweiligen Finanzanlagenvermittlungsvertrag ordentlich oder außerordentlich aus wichtigem Grund zu kündigen.

## **9. Gesetzlich vorgeschriebene Informationen für Fernabsatz- verträge und Widerrufsbelehrung**

Sofern sich ein Anleger, der Verbraucher im Sinne des § 13 BGB ist, an über die Plattform angebotenen Finanzierungsprojekten beteiligt, gelten für ihn die Informationen für Fernabsatzverträge gemäß Anhang 1 und die Widerrufsbelehrung gemäß Anhang 2 dieser Investment-AGB.

## **10. Schlussbestimmungen**

- 10.1 Sollte eine Bestimmung der Investment AGB unwirksam sein, so bleiben die Bestimmungen im Übrigen wirksam.
- 10.2 Vertrags- und Kommunikationssprache ist Deutsch. Vorbehaltlich anderer Angaben der EVC Crowdinvest gegenüber Anlegern im Einzelfall, stehen andere Sprachen als Vertrags- oder Kommunikationssprache nicht zur Verfügung.
- 10.3 Für den Finanzanlagenvermittlungsvertrag gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Sofern es sich bei dem Anleger um einen Verbraucher im Sinne des § 13 BGB handelt, gilt die Rechtswahl nicht, insoweit zwingende Verbraucherschutzvorschriften desjenigen EU-Mitgliedsstaates, dessen Recht ohne eine Rechtswahl anzuwenden wäre, dem Anleger, der Verbraucher ist, einen über die Verbraucherschutzvorschriften der Bundesrepublik Deutschland hinausgehenden Schutzzumfang böten.
- 10.4 Sofern kein ausschließlicher gesetzlicher Gerichtsstand gegeben ist, ist Berlin für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit der aus dem Finanzanlagenvermittlungsvertrag resultierenden Vertragsbeziehung ausschließlicher Gerichtsstand, sofern der Anleger Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist oder keinen allgemeinen Gerichtsstand in Deutschland oder einem anderen EU-Mitgliedsstaat hat oder seinen

(Wohn-)Sitz nach Geltung dieser Nutzungsbedingungen in das Nicht-EU-Ausland verlegt hat.

- 10.5 Sofern es sich bei Anleger um einen Unternehmer im Sinne des § 14 BGB handelt, wird § 312i Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 und S. 2 BGB abbedungen.

### **Anhang zu den Investment AGB**

- **Anhang 1 Investment AGB:** Vorvertragliche Verbraucherinformationen zum Finanzanlagenvermittlungsvertrag
- **Anhang 2 Investment AGB:** Widerrufsbelehrung betreffend den Finanzanlagenvermittlungsvertrag

## **Anhang 1 zu Investment AGB: Vorvertragliche Verbraucherinformationen zum Finanzanlagenvermittlungsvertrag**

### **Informationen für Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen nach §§ 312c, 312d Abs. 2 BGB, Art. 246b EGBGB betreffend den Finanzanlagenvermittlungsvertrag**

Bei dem Finanzanlagenvermittlungsvertrag zwischen dem Anleger, der Verbraucher im Sinne des § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist (im Folgenden „Anleger“) und der EVC Crowdinvest GmbH, die Unternehmer(in) im Sinne des § 14 BGB ist (im Folgenden auch „Unternehmer“, Unternehmer und Anleger zusammen auch die „Parteien“), handelt es sich um einen Fernabsatzvertrag über Finanzdienstleistungen nach §§ 312c, 312d Abs. 2 BGB. Dieses Informationsblatt wurde von dem Unternehmer zur Information des Anlegers erstellt und enthält nachfolgend die gemäß § 312d Abs. 2 BGB erforderlichen Informationen nach Maßgabe des Artikels 246b des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuches (EGBGB).

### **1. Allgemeine Informationen zum Unternehmer**

#### **1.1 Firma, ladungsfähige Anschrift und Handelsregistereintragung des Unternehmers:**

EVC Crowdinvest GmbH  
Joachimsthaler Straße 10  
10719 Berlin

Der Unternehmer ist im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter der Registernummer HRB 188794 B eingetragen.

#### **1.2 Gesetzliche Vertreter des Unternehmers**

Die EVC Crowdinvest GmbH wird vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Marc Laubenheimer und Herrn Tobias Barten, sämtlich mit unter Ziffer 1.1 genannter Geschäftsanschrift.

#### **1.3 Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers:**

Die EVC Crowdinvest GmbH ist Finanzanlagenvermittlerin nach § 34f Abs. 1 S. 1 Nr. 3 GewO und vermittelt über die von ihr betriebene Internet-Dienstleistungsplattform [www.ev-capital.de](http://www.ev-capital.de) (im Folgenden „Plattform“) zum Teil nachrangig besicherte unverbriefte Nachrangdarlehen mit einem qualifizierten Rangrücktritt des Darlehensgebers zwischen interessierten Anlegern, die jeweils Verbraucher oder Unternehmer sein können, und den Emittenten der vorgenannten Vermögensanlagen.

#### **1.4 Für die Zulassung des Unternehmers zuständige Aufsichtsbehörde**

Zuständige Aufsichtsbehörde des Unternehmers nach § 34f GewO ist das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Ordnungs- und Gewerbeamt, Hohenzollerndamm 174 - 177, 10713 Berlin.

## **2. Informationen über die Finanzdienstleistung**

#### **2.1 Wesentliche Merkmale, Vergangenheitswerte und spezielle Risiken der angebotenen Finanzdienstleistung**

Die von der EVC Crowdinvest GmbH angebotene Finanzdienstleistung besteht in der Vermittlung von Finanzanlagen in Form von qualifiziert nachrangigen Darlehen, bei denen es sich um Vermögensanlagen nach § 1 Abs. 2 Nr. 4 des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) handelt (im Folgenden „Nachrangdarlehen“), die zwischen Anlegern als Darlehensgebern und Projektentwicklungsgesellschaften, Immobilien-Verwaltungsgesellschaften sowie sonstigen im Immobilienbereich tätigen Gesellschaften, wie z.B. Ankäufer von Bestandsimmobilien (im Folgenden „Kapitalsuchende“), als Darlehensnehmer geschlossen werden. Die Vermittlung geschieht ausschließlich über die Plattform. Die EVC Crowdinvest GmbH ist weder Emittent noch Anbieter von Nachrangdarlehen noch er-

bringt die EVC Crowdinvest GmbH Beratungsleistungen oder erteilt Empfehlungen im Zusammenhang mit der Vermittlung von Nachrangdarlehen. Jeder Anleger beurteilt in eigener Verantwortung, ob der Abschluss eines Vertrages über die Gewährung eines Nachrangdarlehens zwischen ihm als Darlehensgeber und dem Kapitalsuchenden als Darlehensnehmer (im Folgenden „**Nachrangdarlehensvertrag**“) für ihn unter wirtschaftlichen und rechtlichen, insbesondere auch steuerlichen Aspekten eine geeignete Vermögensanlage darstellt.

Die Nachrangdarlehen, auf welche sich die Finanzanlagenvermittlung bezieht, sind wegen ihrer spezifischen Merkmale mit speziellen Risiken behaftet. Diese sind in den jeweiligen dem Anleger zur Verfügung stehenden Verbraucherinformationen nach § 312d Abs. 2 BGB, Art. 246b EGBGB zum Nachrangdarlehensvertrag, im jeweiligen Vermögensanlagen-Informationsblatt und in den nach der Verordnung über die Finanzanlagenvermittlung (FinVermV) vorgeschriebenen Informationen beschrieben.

## 2.2 **Zustandekommen des Finanzanlagenvermittlungsvertrages**

Der Finanzanlagenvermittlungsvertrag kommt gemäß den Bestimmungen in vorstehender Ziffer 5.2 und Ziffer 5.1 der Investment AGB zustande. **Der Abschluss des Finanzanlagenvermittlungsvertrages erfolgt somit im elektronischen Geschäftsverkehr und ist ohne Unterschrift gültig. Eines gesonderten schriftlichen Vertragsschlusses bedarf es nicht.**

## 2.3 **Gesamtpreis, Preisbestandteile, Steuern**

Die Registrierung auf der Plattform ist kostenlos. Auch aufgrund des Finanzanlagenvermittlungsvertrages entstehen für den Anleger keine Kosten (vgl. Ziffer 5.4 der Investment AGB).

Einkünfte (Zinsen und ggf. Sachleistungen wie Waren- / Service-Gutscheine) im Zusammenhang mit den Nachrangdarlehen unterliegen bei dem Anleger der Besteuerung. Nach derzeit geltendem Recht behält der Kapitalsuchende keine Kapital-

ertragsteuer ein und führt diese nicht an das Finanzamt ab. Der Anleger hat daher sämtliche Einkünfte aus dem Nachrangdarlehen in seiner Steuerklärung anzugeben und selbst zu versteuern. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

Dem Anleger wird empfohlen, sich in eigener Verantwortung ggf. qualifiziert steuerlich beraten zu lassen. Etwaige Beratungskosten in diesem Zusammenhang sind vom Anleger über den vorgenannten Gesamtpreis hinaus zu tragen.

Außerdem hat der Anleger eigene Kosten für die Nutzung von Internet, Porto, Telefon, etc. zu tragen.

## **3. Informationen über die Vertragsbeziehung**

### 3.1 **Widerrufsrecht**

Dem Anleger steht als Verbraucher im Rahmen eines Fernabsatzvertrages über Finanzdienstleistungen ein Widerrufsrecht nach § 312g Abs. 1 BGB zu. Weitere Informationen zum Widerrufsrecht sind in Anhang 2 zu den Investment-AGB enthalten.

### 3.2 **Mindestlaufzeit**

Der Finanzanlagenvermittlungsvertrag hat keine Mindestlaufzeit, sondern ist unbefristet.

### 3.3 **Vertragliche Kündigungsbedingungen**

Die EVC Crowdinvest GmbH und der Anleger sind jederzeit berechtigt, den jeweiligen Finanzanlagenvermittlungsvertrag ordentlich oder außerordentlich aus wichtigem Grund zu kündigen (vgl. Ziffer 8 dieser Investment AGB).

### 3.4 **Vertragsstrafen**

Vertragsstrafen sind nicht vorgesehen.

### 3.5 Anwendbares Recht, zuständiges Gericht

Für den Finanzanlagenvermittlungsvertrag gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Soweit zwingende Verbraucherschutzvorschriften desjenigen EU-Mitgliedsstaates, dessen Recht ohne eine Rechtswahl anzuwenden wäre, dem Anleger, der Verbraucher ist, einen über die Verbraucherschutzvorschriften der Bundesrepublik Deutschland hinausgehenden Schutzzumfang böten.

Hinsichtlich des zuständigen Gerichts gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Die EVC Crowdinvest GmbH legt der Aufnahme der vorvertraglichen Beziehungen zum Anleger vor Abschluss des Finanzanlagenvermittlungsvertrages die jeweils anwendbaren Regelungen des deutschen Rechts zugrunde.

### 3.6 Vertrags- und Kommunikationssprache

Die Vertrags- und Kommunikationssprache der Parteien ist Deutsch.

### 3.7 Gültigkeitsdauer der Informationen

Diese Informationen gelten bis zur Mitteilung von Änderungen. Die EVC Crowdinvest GmbH behält sich Änderungen gemäß den Regelungen in Ziffer 7 dieser Investment AGB vor.

## 4. Informationen über Rechtsbehelfe

### 4.1 Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen hat der Anleger, unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen, die Möglichkeit, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle, [www.bundesbank.de/schlichtungsstelle](http://www.bundesbank.de/schlichtungsstelle) anzurufen. Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer

Schilderung des Sachverhalts und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen an "Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle, Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt" zu richten. Nach der Schlichtungsstellenverfahrensverordnung wird eine Schlichtung abgelehnt, wenn der Beschwerdegegenstand bereits bei einem Gericht anhängig ist oder war oder während des Schlichtungsverfahrens anhängig gemacht wird,

- die Streitigkeit durch außergerichtlichen Vergleich beigelegt ist,
- ein Antrag auf Prozesskostenhilfe abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine Aussicht auf Erfolg bietet,
- die Angelegenheit bereits Gegenstand eines Schlichtungsvorschlags oder eines Schlichtungsverfahrens einer Schlichtungsstelle oder einer anderen Gütestelle ist,
- der Anspruch bei Erhebung der Kundenbeschwerde bereits verjährt war und der Beschwerdegegner sich auf Verjährung beruft oder
- die Schlichtung die Klärung einer grundsätzlichen Rechtsfrage beeinträchtigen würde.

Demnach hat der Anleger bei Erhebung der Beschwerde 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 EVC Crowdinvest GmbH abgeschlossen hat.

### 4.2 Bestehen eines Garantiefonds oder anderer Entschädigungsregelungen

Es bestehen weder Garantiefonds noch andere Entschädigungsregelungen zur Absicherung von Forderungen des Anlegers aus dem Finanzanlagenvermittlungsvertrag

**Anhang 2 zu Investment AGB:  
Widerrufsbelehrung  
betreffend den Finanzanlagen-  
vermittlungsvertrag**

Dem Anleger steht als Verbraucher im Rahmen eines Fernabsatzvertrages über Finanzdienstleistungen nach § 312g Abs. 1 BGB ein Recht auf Widerruf des Finanzanlagenvermittlungsvertrages zu.

**Widerrufsbelehrung**

**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: EVC Crowdinvest GmbH, Joachimsthaler Straße 10, 10719 Berlin, E-Mail: info@ev-capital.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 Vertrages 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**

## II. Treuhandvertrag

### betreffend Sicherheiten im Zusammenhang mit einem Nachrangdarlehensvertrag (Anlage D zu I.)

Zwischen der

**"Treuökonom" Beratungs-, Revisions- und  
Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,  
Domstraße 15, D-20095 Hamburg,**

(nachfolgend „**Treuhänder**“ genannt),

vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Dierk Lemmermann (Wirtschaftsprüfer und Steuerberater), Herrn Dirk Jessen (Wirtschaftsprüfer und Steuerberater) und Herrn Erik Barndt (Wirtschaftsprüfer und Steuerberater),

und der

**Max Musterman  
Musterstr. 100  
10001 Musterstadt  
15.06.1977**

(nachfolgend „**Crowd-Investor**“ genannt),

sowie der Firma

**PG Länderweg 15 GmbH & Co. KG  
Friedrichstraße 15  
60323 Frankfurt am Main**

(nachfolgend „**Darlehensnehmer**“ oder „**Sicherungsgeber**“ genannt),

vertreten durch den Geschäftsführer der  
Komplementärs Herrn Christian Schütt

(nachfolgend einzeln „**Partei**“ und gemeinsam „**Parteien**“ genannt)

wird folgender Vertrag („**Treuhandvertrag**“) geschlossen:

## Präambel

Die EVC Crowdinvest GmbH (im Folgenden „**EVC**“) betreibt auf der Internetseite [www.ev-capital.de](http://www.ev-capital.de) einen Kreditmarktplatz für Nachrangdarlehen (im Folgenden „**Plattform**“). Dort haben Projektentwicklungsgesellschaften, Immobilien-Verwaltungsgesellschaften sowie sonstige im Immobilienbereich tätige Gesellschaften wie z.B. Ankäufer und Eigentümer von Bestandsimmobilien (im Folgenden „**Kapitalsuchende**“ oder „**Darlehensnehmer**“), die Möglichkeit, geplante oder bereits begonnene Immobilienprojekte, wie z.B. die Neuerrichtung einer Immobilie, den Ankauf und das Halten von Bestandsimmobilien und Baugrundstücken (jeweils einschließlich durch den Erwerb von Gesellschaftsanteilen an Gesellschaften mit Grundeigentum) sowie die Herstellung der Baureife, einer breiten Öffentlichkeit vorzustellen und über eine Schwarmfinanzierung neues Kapital einzuwerben.

Über die Plattform können Anleger, sog. Crowd-Investoren, innerhalb eines individuell festgelegten, auf der Plattform bekanntgegebenen Zeitraums (im Folgenden „**Kampagnenzeitraum**“) Kapitalsuchenden Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt (im Folgenden „**Nachrangdarlehen**“) gewähren. Jede Investitionsmöglichkeit wird im Rahmen einer sog. Kampagne vorgestellt (im Folgenden „**Kampagne**“). Außerhalb der Kampagne hat der Kapitalsuchende zudem die Möglichkeit weitere Finanzmittel zur Realisierung des Immobilienprojekts, insbesondere Anschubfinanzierungen, von sog. Co-Investoren (im Folgenden „**Co-Investoren**“) einzuwerben.

Zur Besicherung von Ansprüchen des Crowd-Investors aus und im Zusammenhang mit dem zwischen dem Darlehensnehmer und dem Crowd-Investor abgeschlossenen Nachrangdarlehensvertrag (im Folgenden der „**Nachrangdarlehensvertrag**“) betreffend das in **Anlage F** zum Nachrangdarlehensvertrag dargestellte Immobilienprojekt (im Folgenden „**Immobilienprojekt**“) ist der Darlehensnehmer verpflichtet, die in **Anlage A** dieses Treuhandvertrages aufgeführten Sicherheiten zu bestellen (im Folgenden „**Nachrangssicherheiten**“), neben ggf. weiteren, gemäß dem Nachrangdarlehensvertrag beizubringenden Sicherheiten, die jedoch nicht dem vorliegenden Treuhandvertrag unterliegen. Die Nachrangssicherheiten werden von dem Treuhänder treuhänderisch nach den Bestim-

mungen dieses Vertrages zugunsten des Crowd-Investors gehalten, verwaltet und ggfs. verwertet, sobald der Verwertungsfall im Sinne der Ziffer 5.1 dieses Vertrages eingetreten ist. Die Taylor Wessing Partnerschaftsgesellschaft mbB, Isartorplatz 8, 80331 München (im Folgenden „**Taylor Wessing**“), ist von dem Crowd-Investor nach Maßgabe des Nachrangdarlehensvertrages bevollmächtigt, den Treuhänder über den Eintritt des Verwertungsfalles zu unterrichten und ihm Weisungen zur Verwertung der Nachranglichkeiten zu erteilen. Die einer entsprechenden Weisung von Taylor Wessing zugrundeliegenden Maßnahmen und Handlungen im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwertung der Nachranglichkeiten wird der Treuhänder gemäß den ihm von Taylor Wessing erteilten Weisungen ergreifen bzw. von diesen absehen, wie es hierunter im Einzelnen festgelegt ist.

Darüber hinaus dienen die Nachranglichkeiten auch der Besicherung der Ansprüche weiterer Crowd-Investoren, die dem Darlehensnehmer im Rahmen der Kampagne ebenfalls ein Nachrangdarlehen betreffend das Immobilienprojekt gewährt haben. Der Treuhänder wird auch für die weiteren Crowd-Investoren treuhänderisch tätig, jeweils nach Maßgabe eines gesondert geschlossenen Vertrages, der diesem Treuhandvertrag im Wesentlichen entspricht.

Die von den Crowd-Investoren jeweils ausgereichten Darlehensbeträge werden zunächst auf einem für den Darlehensnehmer eingerichteten Zahlungskonto bei einem Zahlungsdienstleister gesammelt und erst bei Vorliegen der im jeweiligen Nachrangdarlehensvertrag genannten Auszahlungsvoraussetzungen durch den Zahlungsdienstleister auf das Geschäftskonto des Darlehensnehmers gezahlt. Eine Auszahlungsvoraussetzung ist die wirksame Bestellung der in **Anlage A** dieses Treuhandvertrages aufgeführten Nachranglichkeiten. Der Treuhänder stellt den Eintritt dieser Auszahlungsvoraussetzung fest und übermittelt bei deren Eintritt eine entsprechende Bestätigung in Textform an den Zahlungsdienstleister. Letzterer wird daraufhin die Weiterleitung des eingeworbenen Kapitals veranlassen, sofern die übrigen im Nachrangdarlehensvertrag aufgeführten Auszahlungsvoraussetzungen bereits eingetreten sind.

Es wird ausdrücklich klargestellt, dass der Treuhänder gegenüber dem Crowd-Investor lediglich die Aufgabe des

treuhänderischen Haltens der Nachranglichkeiten übernimmt. Der Treuhänder wird nicht mit darüber hinausgehender rechtlicher Beratung oder Prüfung beauftragt. Vielmehr wird der Treuhänder im Falle von Verwertungsmaßnahmen auf Weisung von Taylor Wessing als dem rechtlichen Berater und Bevollmächtigtem der Crowd-Investoren handeln.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

## 1. Vertragsgegenstand

Dieser Vertrag regelt die Verwaltung und ggfs. Verwertung der in **Anlage A** aufgeführten Nachranglichkeiten durch den Treuhänder zugunsten des Crowd-Investors.

## 2. Beauftragung des Treuhänders, Vollmacht zum Abschluss der Sicherheitenverträge

2.1 Der Crowd-Investor bestellt hiermit den Treuhänder als seinen Beauftragten und bevollmächtigt den Treuhänder unwiderruflich im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwertung der Nachranglichkeiten gegenüber dem Sicherungsgeber nach Maßgabe der zu bestellenden Nachranglichkeiten. Der Crowd-Investor bevollmächtigt den Treuhänder hiermit, die dem Treuhänder in den Sicherheitenverträgen gemäß **Anlage A** über die Nachranglichkeiten und in diesem Treuhandvertrag ausdrücklich zugewiesenen und damit unmittelbar oder mittelbar zusammenhängenden Aufgaben und Handlungen vorzunehmen, Willenserklärungen abzugeben, entgegenzunehmen und Rechte auszuüben.

2.2 Der Crowd-Investor beauftragt hiermit den Treuhänder, im eigenen Namen für Rechnung der Crowd-Investoren Vereinbarungen zur Bestellung, Änderung, Ergänzung und Aufrechterhaltung der in **Anlage A** bezeichneten Nachranglichkeiten abzuschließen und alle hierfür notwendigen oder nützlichen Erklärungen und Handlungen vorzunehmen. Die zu verwendenden Formulare, von denen nicht wesentlich abgewichen

werden soll, sind ebenfalls in **Anlage A** wiedergegeben. Der Darlehensnehmer und/ oder der Sicherungsgeber bereiten die notwendige Dokumentation zur Bestellung der Nachranglichkeiten und zum Abschluss der Sicherungszweckabrede gemäß **Anlage A** vor und leiten Sie dem Treuhänder zur Durchsicht zu. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, gegenüber dem Darlehensnehmer oder dem Sicherungsgeber selbständig auf die Bestellung der Nachranglichkeiten hinzuwirken.

- 2.3 Soweit rechtlich möglich, ist der Treuhänder für alle von ihm aufgrund dieses Treuhandvertrages oder der Sicherheitenverträge über die Nachranglichkeiten ergriffenen Maßnahmen von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

### 3. Verwaltung der Nachranglichkeiten, Sicherungszweck

- 3.1 Die Nachranglichkeiten dienen der Besicherung sämtlicher gegenwärtiger und zukünftiger, auch bedingter oder befristeter Ansprüche des Crowd-Investors gegen den Darlehensnehmer aus und im Zusammenhang mit dem Nachrangdarlehensvertrag. Der Sicherungszweck wird zwischen dem Sicherungsgeber und dem Treuhänder gemäß den Formularen in **Anlage A** festgelegt. Die danach besicherten Forderungen werden nachfolgend als „**Besicherte Forderungen**“ bezeichnet.
- 3.2 Der Treuhänder wird
- (a) nicht-akzessorische Nachranglichkeiten, insbesondere Grundschulden oder zur Sicherheit abgetretene Forderungen und Rechte, im eigenen Namen, jedoch für Rechnung der Crowd-Investoren halten und verwalten;
  - (b) auf ausdrückliche Weisung der Taylor Wessing, die zu dieser Weisung im Namen des Crowd-Investors von diesem nach Maßgabe des Nachrangdarlehensvertrages bevollmächtigt ist, Maßnahmen und bestimmte Handlungen im

Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwertung der Nachranglichkeiten ergreifen oder von solchen Maßnahmen absehen; der Treuhänder ist nicht verpflichtet, zu überprüfen, ob Taylor Wessing zu einer Weisung berechtigt war oder nicht.

- 3.3 Der Treuhänder ist verpflichtet, dem gemäß dem Nachrangdarlehensvertrag beauftragten Zahlungsdienstleister die wirksame Bestellung der Nachranglichkeiten in Textform mitzuteilen. Die Mitteilung hat unverzüglich nach Bestellung/Abschluss sämtlicher Nachranglichkeiten zu erfolgen. Sofern der Sicherungsgeber zur Bestellung einer Sicherungsgrundschuld als Nachranglichkeit verpflichtet ist, darf die Mitteilung der wirksamen Bestellung der Nachranglichkeiten erst erfolgen, nachdem dem Treuhänder eine Notarbestätigung des Urkundsnotars vorliegt, wonach (1) der Eintragungsantrag im Hinblick auf die betreffende Grundschuld erfolgt ist und (2) die Einsicht durch den Notar in das Grundbuch ergeben hat, dass der Eintragung der Grundschuld an rangbereiter Stelle keine Hindernisse entgegenstehen. Die Eintragung im Hinblick auf die betreffende Grundschuld gilt auch dann als erfolgt, wenn die Bestellung der Grundschuld für ggf. einzelne in **Anlage A** genannte Blätter des Grundbuchs nicht erfolgt ist, weil gemäß Mitteilung von EVC die entsprechenden Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten vor Abruf des Darlehensbetrages durch den Darlehensnehmer vom Zahlungskonto verkauft und die Kaufpreise gemäß Mitteilung von EVC entsprechend gezahlt wurden und der Treuhänder gemäß Ziffer 8.1 dieses Treuhandvertrages insoweit auf die Bestellung der Grundschuld für einzelne in **Anlage A** genannte Blätter des Grundbuchs verzichtet hat.

Die Mitteilung ist zu richten an:

**secupay AG**  
Goethestr. 6  
D-01896 Pulsnitz  
Tel.: +49 35955-755075  
Fax: +49 35955-755099  
E-Mail: lschramm@secupay.ag

#### 4. Rechte und Befugnisse des Treuhänders

4.1 Der Treuhänder wird die Nachrangssicherheiten ausschließlich gemäß den Bestimmungen dieses Treuhandvertrages sowie der Sicherheitenverträge gemäß **Anlage A** über die Nachrangssicherheiten für die Crowd-Investoren halten und verwalten sowie bei Vorliegen der in diesem Treuhandvertrag geregelten Voraussetzungen freigeben oder verwerten.

4.2 Der Treuhänder

- (a) ist nicht für den rechtlichen Bestand der Nachrangssicherheiten und der Sicherheitenverträge gemäß **Anlage A**, und nicht für die Werthaltigkeit oder die Durchsetzbarkeit der bestellten Nachrangssicherheiten verantwortlich;
- (b) ist nicht für die Richtigkeit der von Taylor Wessing vorzunehmenden Beurteilung des Eintritts eines Verwertungsfalles gemäß Ziffer 5.1 dieses Vertrages verantwortlich;
- (c) ist nicht für die Richtigkeit der ihm von EVC im Zusammenhang mit der Zahlungsweiterleitung bei der Erlösverteilung gemäß Ziffer 7.2 dieses Vertrages mitgeteilten Höhe der den Crowd-Investoren jeweils zustehenden Beträge verantwortlich;
- (d) ist berechtigt, nicht jedoch verpflichtet, alle sich aus den Sicherheitenverträgen über die Nachrangssicherheiten ergebenden Kontrollrechte und sonstigen Rechte, im eigenen Namen auszuüben;
- (e) ist von dem Crowd-Investor beauftragt, die aufgrund dieses Treuhandvertrages bestellten oder zu bestellenden nicht-akzessorischen Nachrangssicherheiten im eigenen Namen, aber für Rechnung des Crowd-Investors zu verwerten;

(f) kann darauf vertrauen, dass der Sicherungsgeber alle Bestimmungen der Sicherheitenverträge gemäß **Anlage A** über die Nachrangssicherheiten und seine sonstigen Verpflichtungen im Zusammenhang mit den Nachrangssicherheiten einhält, soweit und solange ihm das Vorliegen einer Vertragsverletzung nicht positiv bekannt ist;

(g) kann auf die Echtheit und Richtigkeit von Mitteilungen und Unterlagen und die Echtheit der Unterschriften und den Bestand der Vertretungsbefugnisse der Unterzeichner von Urkunden vertrauen;

(h) kann auf die Richtigkeit von Angaben oder Auskünften von Personen vertrauen, in deren Wissen der betreffende Auskunftsgenstand zu vermuten ist;

(i) darf stets auf die Richtigkeit der Weisungen, Erklärungen und Angaben von Taylor Wessing und/ oder EVC und auf den Bestand ihrer Vertretungsbefugnisse vertrauen und ist nicht zu einer Überprüfung verpflichtet. Gegenteiliges gilt nur, wenn der Treuhänder positive Kenntnis davon hat, dass eine Weisung, Erklärung oder Angabe falsch oder rechtsmissbräuchlich ist. In diesem Fall wird der Treuhänder die Weisung nicht ausführen bzw. die Erklärung oder Angabe nicht beachten und die Abgabe einer neuen Weisung, Erklärung oder Angabe abwarten, soweit er sie für die Erfüllung seiner Treuhandaufgaben nach eigener Einschätzung benötigt;

(j) braucht Handlungen nicht vorzunehmen oder Weisungen von Taylor Wessing im Namen des Crowd-Investors nicht zu befolgen, deren Ausführung nach seiner Auffassung rechtswidrig sind oder die ihn zu einer Vertragsverletzung im Verhältnis zu Dritten zwingen würden.

## 5. Verwertung von Nachrangssicherheiten

- 5.1 Der Treuhänder wird ausschließlich aufgrund einer schriftlichen Mitteilung seitens Taylor Wessing, dass der Verwertungsfall eingetreten ist, und einer entsprechenden Weisung zur Verwertung der Nachrangssicherheiten seitens Taylor Wessing, die Nachrangssicherheiten verwerten. Der Verwertungsfall tritt ein, wenn der Darlehensnehmer trotz Fristsetzung und Mahnung durch Taylor Wessing seine Zahlungspflichten aus und im Zusammenhang mit einem Nachrangdarlehensvertrag nicht vollständig erfüllt. Bei der Verwertung der Nachrangssicherheiten wird der Treuhänder die Weisungen von Taylor Wessing befolgen, wie hierunter im Einzelnen festgelegt. Der Treuhänder ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, Weisungen von Taylor Wessing einzuholen, soweit Fragen über vorzunehmende oder zu unterlassende Verwaltungs- bzw. Verwertungsmaßnahmen, insbesondere bei Fragen, die die Anwendung der Sicherheitenverträge gemäß **Anlage A** betreffen, auftreten. Der Treuhänder wird diese Anfragen um Weisungen über EVC an Taylor Wessing richten. Solange eine von dem Treuhänder angeforderte Weisung nicht erteilt ist, ist er berechtigt, die Verwertung einschließlich bereits eingeleiteter Maßnahmen zur Verwertung zu unterbrechen.
- 5.2 Der Crowd-Investor verzichtet hiermit auf ein eigenständiges Verwertungsrecht oder Rückgriffsrecht in Bezug auf die Nachrangssicherheiten sowie darauf, die Befugnis, Rechte, Vollmachten, Befugnisse oder Ermessensspielräume, die sich aus den Sicherheitenverträgen gemäß **Anlage A** ergeben, auszuüben, außer durch den Treuhänder. Ferner verzichtet der Crowd-Investor hiermit darauf selbst Weisungen an den Treuhänder zu erteilen.

## 6. Qualifizierter Rangrücktritt

- 6.1 Die Verwertung der nicht akzessorischen Nachrangssicherheiten durch den Treuhänder im eigenen Namen, jedoch für Rechnung der Crowd-Investoren unterliegt einem qualifizierten Rang-

rücktritt wie in den Nachrangssicherheiten gemäß **Anlage A** ausgeführt. Der Crowd-Investor ist mit diesem qualifizierten Rangrücktritt in Bezug auf die Nachrangssicherheiten ausdrücklich einverstanden.

- 6.2 Der Treuhänder ist nicht mit der Prüfung beauftragt, ob die gemäß dem qualifizierten Rangrücktritt bestehenden rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung einer Verwertung vorliegen, insbesondere ob eine Verwertung eine Insolvenz (Zahlungsunfähigkeit und/oder Überschuldung) des Sicherungsgebers und/oder des Darlehensnehmers herbeiführen würde bzw. ob eine solche Insolvenz bereits vorliegt. Sofern der Treuhänder auf eine Klärung dieser Fragen angewiesen ist, ist der Treuhänder berechtigt, eine entsprechende Weisung gemäß vorstehender Ziffer 5.1 einzuholen und die Verwertung einschließlich bereits eingeleiteter Maßnahmen zur Verwertung vorübergehend zu unterbrechen.
- 6.3 Ergänzend zu dem vorstehenden qualifizierten Rangrücktritt besteht eine individuell vereinbarte Nachrangigkeit gegenüber dem Kreditinstitut, das dem Darlehensnehmer als Bestandteil der Finanzierung des Immobilienprojektes einen durch erstrangige Grundschuld am selben Objekt besicherten Kredit in Höhe von EUR 4,0 Mio. zur Verfügung stellt, dessen Erhöhung auf mindestens EUR 13,1 Mio. geplant ist. Der Crowd-Investor stimmt dem Abschluss dieser vorrangigen Finanzierung ausdrücklich zu. Der Treuhänder schließt zum Zwecke der Regelung dieser Nachrangigkeit für Rechnung sämtlicher Crowd-Investoren eine Gläubigervereinbarung (Intercreditor Agreement) mit dem Kreditinstitut ab. Der Crowd-Investor stimmt dem hiermit ausdrücklich zu. Gemäß dem Intercreditor Agreement verpflichtet sich der Treuhänder insbesondere, vor Rückführung sämtlicher Verbindlichkeiten des Darlehensnehmers gegenüber dem Kreditinstitut keine Verwertung der Nachrangssicherheiten vorzunehmen bzw. die Einleitung einer Sicherheitenverwertung dem Kreditinstitut anzuzeigen, woraufhin das Kreditinstitut binnen 30 Tagen berechtigt ist, dem Treuhänder die Sicherheitenverwertung zu untersagen. Zudem ist der Treuhänder

zur Mitwirkung an einer freihändigen Verwertung der vorrangigen Grundschuld durch Erteilung einer Löschungsbewilligung für die nachrangige Grundschuld verpflichtet, auch wenn der Veräußerungserlös zur Befriedigung der Nachrangforderungen nicht ausreichen sollte.

## 7. Erlösverteilung

7.1 Der Erlös aus der Verwertung der Nachrangsicherheiten ist nach folgender Rangordnung zu verteilen (nach Befriedigung sämtlicher fälligen Forderungen des Kreditinstitutes, sowie nach Begleichung von Versicherungsprämien, Betriebskosten und Steuern und Abgaben betreffend das Immobilienprojekt, wie in der Wasserfall-Regelung im Intercreditor Agreement ausgeführt):

- (a) zur Begleichung der nachgewiesenen Kosten und sonstiger Aufwendungen des Treuhänders, die durch die Verwaltung und Verwertung der Nachrangsicherheiten entstehen und noch nicht erstattet sind;
- (b) pro rata, (d.h. im anteiligen Verhältnis der Höhe des jeweils an den Darlehensnehmer ausgereichten Darlehensbetrages des jeweiligen Crowd-Investors gemäß Mitteilung von EVC) zur Begleichung der Besicherten Forderungen gemäß Ziffer 3.1.

Der Nachweis bezüglich der Kosten und sonstigen Aufwendung des Treuhänders gemäß lit. (a) ist gegenüber EVC zu erbringen.

7.2 Die Abwicklung von nach Maßgabe von Ziffer 7.1 erfolgenden Zahlungen an die Crowd-Investoren erfolgt über ein von dem Treuhänder bei einem CRR-Kreditinstitut im Zusammenhang mit der vorliegenden Treuhandtätigkeit und in seiner Eigenschaft als von den Crowd-Investoren beauftragter Treuhänder zu errichtendes offenes Treuhandsammelkonto (nachfolgend „**Treuhandkonto**“). Der Treuhänder wird aus der Verwertung der Nachrangsicherheiten resultierende und für die Crowd-Investoren bestimmte Zahlun-

gen auf dem Treuhandkonto treuhänderisch für diese entgegennehmen und in der dem jeweiligen Crowd-Investor gemäß Mitteilung von EVC zustehenden Höhe auf das von dem Crowd-Investor auf der Plattform hinterlegte Bankkonto weiterleiten. EVC wird dem Treuhänder die Bankdaten des jeweiligen Crowd-Investors verbindlich übermitteln.

7.3 Nach vollständiger Tilgung aller Verbindlichkeiten verbleibende Verwertungserlöse sind dem Sicherungsgeber herauszugeben, es sei denn, der Treuhänder ist gesetzlich verpflichtet, diesen Erlös an einen Dritten (z.B. einen Bürgen) zu übertragen.

## 8. Freigabe von Nachrangsicherheiten

8.1 Eine Sicherheitenfreigabe der Nachrangsicherheiten durch den Treuhänder erfolgt grundsätzlich erst nach vollständiger Befriedigung der Besicherten Forderungen. Im Falle des vorliegenden Immobilienprojektes ist die Errichtung einer Immobilie mit der Nutzungsform Beherbergungsbetrieb vorgesehen, die veräußert werden sollen. Dies kann beinhalten, dass die einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten veräußert werden. Um den Käufern einen lastenfreien Erwerb zu ermöglichen, ist der Treuhänder berechtigt, verkaufte Einheiten Zug um Zug gegen Kaufpreiszahlung an den Verkäufer aus der Pfandhaft zu entlassen bzw. Löschungsbewilligung zu erteilen oder auf die Bestellung der Grundschuld für einzelne verkaufte Einheiten zu verzichten, sofern die entsprechenden Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten gemäß Mitteilung von EVC vor Abruf des Darlehensbetrages durch den Darlehensnehmer vom Zahlungskonto verkauft und die Kaufpreise gemäß Mitteilung von EVC entsprechend gezahlt wurden.

8.2 Nach der vollständigen und endgültigen Befriedigung aller Besicherten Forderungen hat der Treuhänder die in diesen Treuhandvertrag einbezogenen Nachrangsicherheiten, soweit sie nicht in Anspruch genommen worden sind, an den Siche-

rungsgeber zurück zu übertragen. Dies gilt nicht, soweit der Treuhänder verpflichtet ist, Nachranglichkeiten an einen Dritten zu übertragen.

- 8.3 Der Treuhänder wird in jedem Fall Nachranglichkeiten nur aufgrund einer Weisung von Taylor Wessing oder von EVC (z.B. im Falle der vollständigen Erfüllung der Besicherten Forderungen oder im Falle einer Veräußerung von Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten gemäß Ziffer 8.1) freigeben. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, die materiellen Voraussetzungen für eine Freigabe von Nachranglichkeiten selbstständig zu überprüfen.

## 9. Vergütung und Kosten des Treuhänders

- 9.1 Für die von dem Treuhänder gemäß diesem Vertrag bis zum Eintritt des Verwertungsfalles gemäß Ziffer 5.1 erbrachten Leistungen erhält der Treuhänder von EVC eine einmalige Aufwandspauschale gemäß separater Vereinbarung. Des Weiteren erhält der Treuhänder für die Tätigkeiten zur Verwaltung und Verwertung der Nachranglichkeiten, die er ab Eintritt des Verwertungsfalles gemäß Ziffer 5.1 des Treuhandvertrages erbringt, eine Vergütung gemäß der Festlegung in den Formularen in Anlage A. Die Vergütung gemäß vorstehendem Satz sowie die Kosten und sonstigen Aufwendungen des Treuhänders, die für Leistungen des Treuhänders anfallen, die der Treuhänder ab dem Eintritt des Verwertungsfalles gemäß Ziffer 5.1 erbringt, tragen gemäß der Festlegung in den Formularen in Anlage A der Darlehensnehmer und / oder der Sicherungsgeber.
- 9.2 Der Treuhänder ist dazu berechtigt, sein Tätigwerden ab dem Eintritt des Verwertungsfalles gemäß Ziffer 5.1 von einer Vorschusszahlung des Darlehensnehmers und / oder des Sicherungsgebers oder einer Kostenübernahmeerklärung der EVC abhängig zu machen.

## 10. Haftung des Treuhänders

- 10.1 Der Treuhänder hat bei der Durchführung der Treuhand den Sorgfaltsmaßstab eines ordentlichen Kaufmannes zu beachten. Die Haftung des Treuhänders gegenüber den anderen Parteien ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Dies gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder aus der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht, d.h. einer Vertragspflicht, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Treuhandvertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung die Parteien regelmäßig vertrauen dürfen. In diesen Fällen haftet der Treuhänder auch für einfache Fahrlässigkeit. Die Haftung des Treuhänders ist in diesen Fällen auf den Ersatz des vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schadens begrenzt.
- 10.2 Die Haftung des Treuhänders für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit oder im Falle von Vorsatz, ist bei einem (einfach oder grob) fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall auf EUR 2.500.000,00 beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Darlehensnehmer oder dem Crowd-Investor begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schaden umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung, ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind, und unabhängig davon, ob Schäden bei einer Person oder bei mehreren Personen, also z.B. infolge einer Pflichtverletzung bei dem Sicherungsgeber und dem Crowd-Investor oder bei mehreren Crowd-Investoren, eintreten. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Sinne liegt eine einheitliche Pflichtverletzung z.B. dann vor, wenn ein Tun oder Unterlassen des Treuhän-

ders auch gemäß den mit weiteren Crowd-Investoren abgeschlossenen Treuhandverträgen eine Pflichtverletzung darstellt. In diesem Fall kann der Treuhänder insgesamt nur bis zur Höhe des vereinbarten Haftungsbetrages von EUR 2.500.000,00 in Anspruch genommen werden.

- 10.3 Der Treuhänder übernimmt keine Haftung für Schäden der Crowd-Investoren, für deren Entstehung Weisungen ursächlich sind, die dem Treuhänder von Taylor Wessing und/oder EVC als von den Crowd-Investoren Bevollmächtigte erteilt worden sind. Die Haftung von Taylor Wessing und EVC im Innenverhältnis gegenüber den Crowd-Investoren aus den der Bevollmächtigung zugrundeliegenden Auftragsverhältnissen bleibt hiervon unberührt. Der Treuhänder übernimmt ebenfalls keine Haftung, wenn durch seine Handlung oder seine Unterlassung ein Schaden verursacht wird und der Treuhänder nach diesem Vertrag berechtigt war, die betreffende Handlung vorzunehmen oder zu unterlassen.

### **11. Laufzeit, Kündigung und Widerruf**

- 11.1 Dieser Treuhandvertrag endet erst mit endgültiger und dauerhafter Befriedigung aller Besicherten Forderungen. Soweit Nachranglichkeiten verwertet werden, endet der Vertrag erst mit Abschluss der Verwertung der Nachranglichkeiten bzw. der Verteilung etwaiger Erlöse nach Maßgabe der Ziffer 7.
- 11.2 Eine ordentliche Kündigung dieses Treuhandvertrages ist ausgeschlossen. Das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung dieses Vertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
- 11.3 Eine Belehrung über dieses Widerrufsrecht findet sich unter Ziffer 3 der Vorvertraglichen Verbraucherinformationen nach § 312d Abs. 2 BGB i.V.m. Art. 246b EGBGB zum Treuhandvertrag, welche diesem Treuhandvertrag als **Anlage B** beigelegt sind.

## **12. Schlussbestimmungen**

- 12.1 Für diesen Treuhandvertrag gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Die Rechtswahl gilt nicht, insoweit zwingende Verbraucherschutzvorschriften desjenigen EU-Mitgliedsstaates, dessen Recht ohne eine Rechtswahl anzuwenden wäre, dem Crowd-Investor einen über die Verbraucherschutzvorschriften der Bundesrepublik Deutschland hinausgehenden Schutzzumfang böten.
- 12.2 Sollte eine Bestimmung dieses Treuhandvertrages ganz oder teilweise nichtig, unwirksam oder nicht durchsetzbar sein oder werden, oder sollte eine an sich notwendige Regelung nicht enthalten sein, werden die Wirksamkeit und die Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieses Treuhandvertrages nicht berührt. Anstelle der nichtigen, unwirksamen oder nicht durchsetzbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Regelungslücke gilt eine rechtlich zulässige Regelung als vereinbart, die so weit wie möglich dem entspricht, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Treuhandvertrages vereinbart haben würden, wenn sie die Unwirksamkeit oder die Regelungslücke erkannt hätten. Es ist der ausdrückliche Wille der Parteien, dass diese salvatorische Klausel keine bloße Beweislastumkehr zur Folge hat, sondern § 139 BGB insgesamt abbedungen ist.
- 12.3 **Der Abschluss dieses Treuhandvertrages erfolgt im elektronischen Geschäftsverkehr und ist ohne Unterschrift gültig.**

### **Anlagen zum Treuhandvertrag**

- **Anlage A:** Nachranglichkeiten
- **Anlage B:** Vorvertragliche Verbraucherinformationen des Treuhänders gegenüber dem Crowd-Investor, einschließlich Widerrufsbelehrung

## **Anlage A zu II.: Nachrang- sicherheiten**

### **(i) Zu bestellende Nachrang- sicherheiten**

Der Sicherungsgeber ist verpflichtet, folgende Nachrang-  
sicherheiten zu bestellen:

#### **Grundschild**

Es ist eine Gesamtgrundschild durch den Sicherungs-  
geber zugunsten des Treuhänders zu bestellen, an rang-  
reiter Stelle, über den Grundbesitz eingetragen im  
Grundbuch von Frankfurt am Main, Frankfurt Bezirk 33  
des Amtsgerichtes Frankfurt am Main, Blatt 5255, Flur-  
stück 701/8, 703/2, Flur 597 der Gemarkung Frankfurt  
Bezirk 33.

Grundschildbetrag: *[Gesamtsumme der einzelnen In-  
vestments aller Crowd-Investoren]* (in Worten *[Gesamt-  
summe der einzelnen Investments aller Crowd-  
Investoren]*)

Ausstattung der Grundschild: Mindestens 5,7 % Zinsen,  
vollstreckbar nach § 800 ZPO

Es ist ein Formular nach Wahl des Notars zu verwenden.

### **(ii) Sicherungszweckabrede**

zu den im Rahmen der Kampagne zum Immobilien-  
Projekt „Serviced Apartments Länderweg“ über die  
Crowdfunding-Plattform der EVC Crowdinvest GmbH  
mit Crowd-Investoren abgeschlossenen Nachrangdar-  
lehensverträgen

zwischen

**„Treuökonom“ Beratungs-, Revisions- und Treu-  
handgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesell-  
schaft,**

Domstraße 15, 20095 Hamburg,  
mit Sitz in Hamburg,

- im Folgenden „Treuänder“ genannt –

und

**PG Länderweg 15 GmbH & Co. KG**

**Friedrichstraße 15**

**60323 Frankfurt am Main**

- im Folgenden „Darlehensnehmer“ oder „Sicherungs-  
geber“ genannt –

- Treuänder und Darlehensnehmer im Folgenden ge-  
meinsam auch „Parteien“ genannt -

Für die unter nachfolgender Ziffer 1 genannte Grund-  
schild gilt ergänzend zu den in der Grundschildbestel-  
lungsurkunde getroffenen Regelungen folgende Siche-  
rungszweckabrede (im Folgenden auch die „Vereinba-  
rung“):

#### **1. Sicherungszweck**

##### **1.1 Grundschild und gesicherte Ansprüche**

Die EVC Crowdinvest GmbH, Joachimsthaler  
Str. 10, 10719 Berlin, mit Sitz in Berlin (im Fol-  
genden „EVC Crowdinvest“) betreibt auf der In-  
ternetseite [www.ev-capital.de](http://www.ev-capital.de) einen Kreditmarkt-  
platz für Nachrangdarlehen (im Folgenden  
„Plattform“). Im Rahmen einer von EVC Crow-  
dinvest über die Plattform organisierten  
Schwarmfinanzierungskampagne wird interes-  
sierten Anlegern (im Folgenden „Crowd-

**Investoren**“) die Möglichkeit geboten, mit dem Darlehensnehmer Verträge über die Gewährung von Darlehen, die einem qualifizierten Nachrang unterliegen, abzuschließen (im Folgenden **„Nachrangdarlehensverträge“**). Der vorliegenden Sicherungszweckabrede ist ein Muster (ohne Anlagen) der zwischen dem Darlehensnehmer und den Crowd-Investoren als Darlehensgebern abgeschlossenen bzw. noch abzuschließenden Nachrangdarlehensverträge als **Anlage** beigelegt.

Gemäß den Nachrangdarlehensverträgen bestellt der Sicherungsgeber zur Besicherung der Ansprüche aus den Nachrangdarlehensverträgen die folgende Grundschuld:

Es ist eine Gesamtgrundschuld durch den Sicherungsgeber zugunsten des Treuhänders zu bestellen, an rangbereiter Stelle über den Grundbesitz eingetragen im Grundbuch von Frankfurt am Main, Frankfurt Bezirk 33 des Amtsgerichtes Frankfurt am Main, Blatt 5255, Flurstück 701/8, 703/2, Flur 597 der Gemarkung Frankfurt Bezirk 33.

Grundschuldbetrag: *[Gesamtsumme der einzelnen Investments aller Crowd-Investoren]* (in Worten *[Gesamtsumme der einzelnen Investments aller Crowd-Investoren]*)

Ausstattung der Grundschuld: Mindestens 5,7 % Zinsen, vollstreckbar nach § 800 ZPO

(im Folgenden die **„Sicherheit“** oder auch die **„Grundschuld“**).

Die Sicherheit wird von dem Treuhänder treuhänderisch für die Crowd-Investoren gehalten, verwaltet und ggfs. verwertet. Für die Tätigkeiten, die der Treuhänder zur Verwaltung und Verwertung der Nachrangicherheiten ab Eintritt des Verwertungsfalles gemäß Ziffer 5.1 des Treuhandvertrages erbringt, erhält er eine Vergütung in Höhe von EUR 225,00 / Stunde zzgl. USt. Der Darlehensnehmer und der Sicherungsgeber verpflichten sich hiermit zur Begleichung der

Vergütung gemäß vorstehendem Satz sowie der nachgewiesenen Kosten und sonstigen Aufwendungen des Treuhänders im Rahmen von dessen treuhänderischer Tätigkeit für Rechnung der Crowd-Investoren, soweit diese Kosten und sonstigen Aufwendungen auf einen Zeitpunkt nach Eintritt des Verwertungsrechts des Treuhänders gemäß nachstehender Ziffer 4 fallen. Der Treuhänder rechnet die Vergütung und den Erstattungsbetrag der sonstigen Kosten und Aufwendungen am Ende jedes Kalenderquartals ab.

Die Nachrangicherheiten dienen zur Sicherung sämtlicher gegenwärtiger und zukünftiger, auch bedingter oder befristeter Ansprüche aller Crowd-Investoren aus und im Zusammenhang mit sämtlichen Nachrangdarlehensverträgen, einschließlich der Ansprüche zur Begleichung von Kosten und sonstigen Aufwendungen (einschließlich der Vergütung) gemäß dem vorstehenden Absatz (im Folgenden **„gesicherte Ansprüche“**).

## 1.2 Qualifizierter Rangrücktritt

Die Verwertung der Grundschuld durch den Treuhänder im eigenen Namen, jedoch für Rechnung der Crowd-Investoren ist soweit und solange ausgeschlossen wie die Verwertung einen Insolvenzgrund des Sicherungsgebers und/oder des Darlehensnehmers herbeiführen würde.

Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Sicherungsgebers und/oder des Darlehensnehmers oder der Liquidation des Sicherungsgebers und/oder des Darlehensnehmers außerhalb eines Insolvenzverfahrens treten sämtliche Rechte und Ansprüche des Treuhänders aus und im Zusammenhang mit der vorliegenden Vereinbarung im Rang hinter die sonstigen Verbindlichkeiten des Sicherungsgebers bzw. des Darlehensnehmers zurück, für die kein entsprechender Rangrücktritt gilt. Damit dürfen die Rechte und Ansprüche des Treuhänders, die dieser im eigenen Namen, jedoch für Rechnung der Crowd-Investoren geltend macht, erst nach Beseitigung des Insolvenzgrundes oder – im Fall der Liquidation oder Insolvenz des Sicherungsgebers bzw. des Darlehensnehmers –

erst nach Befriedigung aller anderen Gläubiger des Sicherungsgebers bzw. des Darlehensnehmers erfüllt werden, deren Forderungen nicht als entsprechend nachrangig zu qualifizieren sind. Leistungen auf die im Rang zurückgetretenen Ansprüche kann der Treuhänder nur aus einem etwaigen künftigen Jahresüberschuss, Liquidationsüberschuss oder sonstigem freien Vermögen, das nach Befriedigung aller anderen Gläubiger des Sicherungsgebers bzw. des Darlehensnehmers (mit Ausnahme anderer Gläubiger für die ein entsprechender Rangrücktritt gilt) verbleibt, verlangen. Die Ansprüche sind im Fall der Insolvenz des Sicherungsgebers bzw. des Darlehensnehmers erst nach vollständiger Befriedigung aller nicht nachrangigen Gläubiger zu bedienen. Die Rechte und Ansprüche sämtlicher Gläubiger, für die ein den Anforderungen dieser lit. b entsprechender Rangrücktritt gilt, sind gleichrangig.

## 2. Abtretung von Rückgewähransprüchen

Zur Sicherung der gesicherten Ansprüche tritt der Sicherungsgeber hiermit ferner alle, auch künftigen oder bedingten, Ansprüche auf Rückübertragung aller vor- und gleichrangigen Grundschulden und Grundschuldtteile nebst Zinsen und Nebenrechten, die Ansprüche auf Erteilung einer Löschungsbewilligung oder Verzichtserklärung, einer Nichtvaluierungserklärung, Ansprüche auf Auszahlung des Übererlöses sowie Ansprüche auf Zuteilung des Versteigerungserlöses an den dies im eigenen Namen und für Rechnung der Crowd-Investoren annehmenden Treuhänder ab (im Folgenden „**Rückgewähransprüche**“).

Sind Rückgewähransprüche bereits an einen Dritten abgetreten, so sind sie hiermit zu dem Zeitpunkt an den dies im eigenen Namen und für Rechnung der Crowd-Investoren annehmenden Treuhänder abgetreten, in dem sie dem Sicherungsgeber wieder zustehen.

Der Sicherungsgeber und der Darlehensnehmer verpflichten sich, den Treuhänder unverzüglich zu unterrichten, wenn ihnen ein Gläubigerwechsel bei vor- oder gleichrangigen Grundschulden bekannt wird. Der Anspruch auf Rückgewähr von Grundschulden, die in Zukunft Vor- oder Gleichrang erhalten, ist von diesem Zeitpunkt an

ebenfalls an den dies im eigenen Namen und für Rechnung der Crowd-Investoren annehmenden Treuhänder abgetreten.

Auf Verlangen des Treuhänders werden der Sicherungsgeber und der Darlehensnehmer alle Erklärungen abgeben, die zur Geltendmachung der vorstehend abgetretenen Ansprüche erforderlich sind. Der Treuhänder ist berechtigt, bei vor- und gleichrangigen Grundschuldgläubigern Auskünfte über die durch die Grundschuld gesicherten Ansprüche einzuholen.

## 3. Abrechnung im Falle der Zwangsversteigerung

Für den Fall der Zwangsversteigerung erklärt sich der Sicherungsgeber damit einverstanden, dass über die in der Versteigerung liegende Lieferung durch Gutschrift des Erstehers abgerechnet wird (§ 14 Abs. 2 Satz 2 UStG).

## 4. Verwertungsrecht des Treuhänders

Der Treuhänder ist vorbehaltlich der Nachrangigkeit der Ansprüche aus den Nachrangdarlehensverträgen berechtigt, seine Sicherungsrechte zu verwerten, wenn gesicherte Ansprüche fällig sind und der Darlehensnehmer mit deren Erfüllung, insbesondere Zahlungen, in Verzug ist oder der Darlehensnehmer seine Zahlungen eingestellt hat.

Der Treuhänder wird die Verwertung mit angemessener Nachfrist vorab androhen, soweit dies nicht unzutunlich ist. Diese Frist wird so bemessen sein, dass sie dem Darlehensnehmer und dem Sicherungsgeber sowohl das Vorbringen von Einwendungen als auch das Bemühen um Zahlung der geschuldeten Beträge zur Abwendung der Verwertung ermöglicht, wobei die Frist hierfür maximal eine Woche beträgt.

Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, in einem etwaigen Zwangsversteigerungsverfahren aus der Grundschuld einen Betrag geltend zu machen, der über die Ansprüche der Crowd-Investoren hinausgeht. Er ist berechtigt, auf den die Ansprüche der Crowd-Investoren übersteigenden Teil der Grundschuld im eigenen Namen und für Rechnung der Crowd-Investoren zu verzichten. Er wird ermächtigt, jederzeit den Antrag auf Eintragung des Verzichts im Grundbuch zu stellen. Er ist ferner nicht ver-

pflichtet, in einem etwaigen Zwangsversteigerungsverfahren mehr als die eigenen Zinsen der Crowd-Investoren aus der Grundschuld geltend zu machen.

Die Grundschuld darf der Treuhänder im eigenen Namen und für Rechnung der Crowd-Investoren nur im Verwertungsfall (soweit rechtlich zulässig, auch teilweise) übertragen und, falls der Sicherungsgeber nicht einem abweichenden Verfahren zustimmt, auf freihändigem Wege verkaufen. Dem Treuhänder sind auf Verlangen sämtliche das Pfandobjekt betreffenden Unterlagen vorzulegen. Dem Treuhänder, bzw. seinen gesetzlichen Vertretern, ist die Besichtigung des Grundstücks und der Gebäude (sofern vorhanden) zu gestatten, im Falle einer beantragten oder angeordneten Zwangsvollstreckung in das Pfandobjekt auch zusammen mit eventuellen Kaufinteressenten.

## **5. Freigabe von Sicherheiten**

Wenn die Crowd-Investoren wegen aller gesicherten Ansprüche - auch bedingter und befristeter – vollständig befriedigt sind, ist der Treuhänder verpflichtet, die Grundschuld nebst Zinsen und sonstigen Rechten an den Sicherungsgeber freizugeben. Er wird diese auf Verlangen schon vorher freigeben, wenn und soweit die Crowd-Investoren die Grundschuld nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Kreditsicherung zur Sicherung ihrer Ansprüche nicht mehr benötigen.

## **6. Salvatorische Klausel**

Sollte irgendeine Bestimmung dieser Vereinbarung rechtsunwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt, vielmehr verpflichten sich die Parteien, die rechtsunwirksamen Bestimmungen durch eine andere im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst gleichwertige Bestimmungen zu ersetzen.

Ort, Datum, Unterschrift Darlehensnehmer

Ort, Datum, Unterschrift Treuhänder

## **Anlage B zu II.: Vorvertragliche Verbraucherinformation einschließlich Widerrufsbelehrung**

Bei dem Treuhandvertrag zwischen dem Crowd-Investor, der Verbraucher im Sinne des § 13 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist (nachfolgend „**Crowd-Investor**“), der Treuökonom Beratungs-, Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (nachfolgend „**Treuhänder**“) und der PG Länderweg 15 GmbH & Co. KG (nachfolgend „**Darlehensnehmer**“), die jeweils Unternehmer im Sinne des § 14 BGB sind (nachfolgend auch „**Unternehmen**“), handelt es sich um einen Fernabsatzvertrag über Finanzdienstleistungen. Dieses Informationsblatt wurde von den Unternehmen zur Information des Crowd-Investors erstellt und enthält die gemäß § 312d Abs. 2 BGB erforderlichen Informationen nach Maßgabe des Artikels 246b des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuches (EGBGB).

### **1. Allgemeine Informationen zu den Unternehmen**

#### **1.1 Firma, ladungsfähige Anschrift und Handelsregistereintragungen der Unternehmen**

##### **a) Treuhänder:**

Treuökonom Beratungs-, Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Domstraße 15  
20095 Hamburg

Der Treuhänder ist im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Registernummer HRB 28270 eingetragen.

##### **b) Darlehensnehmer:**

PG Länderweg 15 GmbH & Co. KG  
Friedrichstraße 15,  
60323 Frankfurt am Main

Der Darlehensnehmer ist im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HRA 49815 eingetragen.

#### **1.2 Gesetzliche Vertreter der Unternehmen**

- a) Der Treuhänder wird gesetzlich vertreten durch die Geschäftsführung, bestehend aus Dierk Lemmermann, Dirk Jessen und Erik Barndt, jeweils mit Geschäftsanschrift wie der Treuhänder (Ziffer 1.1 dieser Anlage).
- b) Der Darlehensnehmer wird gesetzlich vertreten durch die Geschäftsführung des Komplementärs, bestehend aus Herrn Christian Schütt, jeweils mit Geschäftsanschrift wie der Darlehensnehmer (Ziffer 1.1 dieser Anlage).

#### **1.3 Hauptgeschäftstätigkeit der Unternehmen**

- a) Die Hauptgeschäftstätigkeit des Treuhänders sind alle für Wirtschaftsprüfungsgesellschaften gesetzlich und berufsrechtlich zulässigen Tätigkeiten, insbesondere die Durchführung von betriebswirtschaftlichen Prüfungen, die Beratung in wirtschaftlichen und steuerlichen Angelegenheiten, die Wahrung fremder Interessen sowie die treuhänderische Verwaltung.
- b) Die Hauptgeschäftstätigkeit des Darlehensnehmers ist der Erwerb, die Verwaltung, die Bebauung und der Verkauf des Grundstückes Länderweg 15 in Frankfurt am Main. Die Verwaltung umfasst die Vermietung, Verpachtung und Nutzung der Immobilie in sonstiger Weise.

#### **1.4 Für die Zulassung der Unternehmen zuständige Behörden**

- a) Treuhänder: Die Geschäftstätigkeit des Treuhänders unterliegt der Aufsicht der Wirtschaftsprüferkammer, Körperschaft des öffentlichen Rechts, Rauchstraße 26, 10787 Berlin.
- b) Darlehensnehmer: Gewerberegister, Ordnungsamt, Kleyerstraße 86, 60326 Frankfurt am Main

## 1.5 Sonstige von den Unternehmen eingesetzte Vertreter/Vermittler und/oder andere gewerblich tätigen Personen

### a) EVC Crowdinvest GmbH:

Neben den Unternehmen tritt auch die EVC Crowdinvest GmbH, Joachimsthaler Straße 10, 10719 Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter der Registernummer HRB 188794 B (gesetzlich vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Marc Laubenheimer und Herrn Tobias Barten), bei der es sich um eine Tochtergesellschaft der Engel & Völkers Capital AG, einem Lizenzpartner der Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG handelt (nachfolgend „**EVC Crowdinvest**“), im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung des Treuhandvertrages mit dem Crowd-Investor in Kontakt. Die EVC Crowdinvest betreibt auf der Internetseite [www.evcapital.de](http://www.evcapital.de) einen Kreditmarktplatz für Nachrangdarlehen (nachfolgend „**Plattform**“). Sie tritt als Finanzanlagenvermittlerin im Rahmen der Plattform auf und stellt zu diesem Zweck die Plattform für die Präsentation der Kampagne des Unternehmens zur Verfügung und vermittelt über diese auch die qualifizierten Nachrangdarlehen an die Crowd-Investoren.

Daneben erbringt die EVC Crowdinvest auch sonstige Dienstleistungen gegenüber den Unternehmen und dem Crowd-Investor, wie z.B. die Übernahme der Betreuung und Kommunikation mit den Crowd-Investoren und die Übernahme des Forderungsmanagements.

### b) Taylor Wessing Partnerschaftsgesellschaft mbB:

Zudem wird die Taylor Wessing Partnerschaftsgesellschaft mbB, Isartorplatz 8, 80331 München (nachfolgend „**Taylor Wessing**“) im Zusammenhang mit dem Treuhandvertrag für den Crowd-Investor tätig. Jeder Crowd-Investor bevollmächtigt und ermächtigt gemäß dem Nachrangdarlehensver-

trag (wie nachstehend in Ziffer 2.1a) definiert) neben EVC Crowdinvest Taylor Wessing mit der Vornahme bestimmter im Zusammenhang mit dem Nachrangdarlehensvertrag und dem Treuhandvertrag stehenden Handlungen, wie z.B. der Organisation des Einzuges von Zins und Tilgung gemäß dem Nachrangdarlehensvertrag, zur Mahnung fälliger Beträge, sowie bei Eintreten eines Verwertungsfalles im Interesse der Crowd-Investoren über die Vornahme von Verwertungsmaßnahmen aller Art zu entscheiden, die im billigen Ermessen von Taylor Wessing am besten geeignet erscheinen, um einen möglichst hohen Verwertungserlös für die Crowd-Investoren zu erreichen sowie diese Maßnahmen im Namen der Crowd-Investoren durchzuführen, wobei ihr hinsichtlich der Reihenfolge der Verwertung ein Ermessen zusteht.

Taylor Wessing ist im Rahmen dieser Vollmacht insbesondere auch befugt, den Treuhänder über den Eintritt des Verwertungsfalles zu unterrichten und Weisungen zur Verwertung der Nachrangdarlehen zu erteilen.

## 2. Informationen zur Finanzdienstleistung

### 2.1 Wesentliche Merkmale, Vergangenheitswerte und spezielle Risiken der Finanzdienstleistung

#### a) Wesentliche Merkmale der Finanzdienstleistung:

Die dem Crowd-Investor angebotene Finanzdienstleistung ist die Verwaltung und ggfs. Verwertung der in **Anlage A** zu dem Treuhandvertrag aufgeführten Nachrangdarlehen (nachfolgend „**Nachrangdarlehen**“) durch den Treuhänder zugunsten des Crowd-Investors.

Die Nachrangdarlehen dienen der Besicherung von Ansprüchen des Crowd-Investors aus und im Zusammenhang mit dem zwischen dem Darlehensnehmer und dem Crowd-Investor abgeschlossenen Nach-

rangdarlehensvertrag (nachfolgend „**Nachrangdarlehensvertrag**“) betreffend das in Anlage F zum Nachrangdarlehensvertrag dargestellte Immobilienprojekt (nachfolgend „**Immobilienprojekt**“). Die Nachranglichkeiten werden von dem Treuhänder treuhänderisch nach den Bestimmungen des Treuhandvertrages zugunsten des Crowd-Investors gehalten, verwaltet und ggfs. verwertet, sobald der Verwertungsfall im Sinne des Treuhandvertrages eingetreten ist.

Darüber hinaus dienen die Nachranglichkeiten auch der Besicherung der Ansprüche weiterer Crowd-Investoren, die dem Darlehensnehmer im Rahmen der von EVC Crowdinvest auf der Plattform vorgestellten Kampagne (nachfolgend „**Kampagne**“) ebenfalls ein Nachrangdarlehen betreffend das Immobilienprojekt gewährt haben. Der Treuhänder wird auch für die weiteren Crowd-Investoren treuhänderisch tätig, jeweils nach Maßgabe eines gesondert geschlossenen Vertrages, der dem Treuhandvertrag im Wesentlichen entspricht.

Kraft des Treuhandvertrages wird der Treuhänder als Beauftragter des Crowd-Investors bestellt und von diesem unwiderruflich mit der Verwaltung und Verwertung der Nachranglichkeiten gegenüber dem Sicherungsgeber beauftragt.

b) Vergangenheitswerte und spezielle Risiken:

– **Aus dem Nachrangdarlehensvertrag resultierende Risiken:**

Der dem Crowd-Investor angebotene Treuhandvertrag steht im Zusammenhang mit dem Nachrangdarlehensvertrag. Das dem Darlehensnehmer gemäß dem Nachrangdarlehensvertrag von dem Crowd-Investor als Darlehensgeber gewährte qualifiziert nachrangige Darlehen (nachfolgend „**Nachrangdarlehen**“) ist mit speziellen Risiken behaftet. Durch den Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages übernimmt der Crowd-Investor insbesondere das Risiko, dass der Darlehens-

nehmer gegen seine Zahlungspflichten aus dem Nachrangdarlehensvertrag verstößt, z.B. indem er die vereinbarten Zinsen nicht zahlt oder das Nachrangdarlehen nicht, nicht vollständig oder nicht termingerecht zurückzahlt. Etwaige in der Vergangenheit geleistete Zahlungen des Darlehensnehmers oder bisherige Markt- oder Geschäftsentwicklungen sind kein Indikator für zukünftige Zahlungen auf das Nachrangdarlehen. Zudem sind Tilgungs- und Zinszahlungen nur unter den im Nachrangdarlehensvertrag vereinbarten Bedingungen und in der dort angegebenen Höhe zu zahlen.

Aufgrund des qualifizierten Nachrangs des Darlehens ist die Geltendmachung der Tilgungs- und/oder Zinszahlungen ausgeschlossen, soweit diese Geltendmachung zu einem Insolvenzgrund beim Darlehensnehmer führen würde. Der Crowd-Investor kann die Erfüllung von Forderungen aus dem Nachrangdarlehensvertrag daher nur aus einem etwaigen künftigen Jahresüberschuss, Liquidationsüberschuss oder sonstigem freien Vermögen des Darlehensnehmers, das nach Befriedigung aller nicht entsprechend nachrangigen Gläubiger des Darlehensnehmers verbleibt, verlangen. Aufgrund des qualifizierten Nachrangs unterliegt der Crowd-Investor daher insbesondere dem Risiko, dass die Insolvenz- oder Liquidationsmasse des Darlehensnehmers nach Befriedigung aller nicht entsprechend nachrangigen Verbindlichkeiten (insgesamt oder teilweise) aufgezehrt ist und dadurch Forderungen des Crowd-Investors aus dem Nachrangdarlehen nicht oder nur teilweise beglichen werden können. Es besteht insofern das Risiko des Totalverlustes für den Crowd-Investor, d.h. eines totalen Verlustes des investierten Kapitals und der Zinsen. Bezüglich der weiteren aus dem Nachrangdarlehensvertrag resultierenden Risiken wird auf Ziffer 2.1 der vorvertraglichen

Verbraucherinformationen zum Nachrangdarlehensvertrag verwiesen.

– **Aus der Nachrangigkeit der Sicherheit resultierende Risiken:**

Nicht nur die Ansprüche und Rechte aus den Nachrangdarlehen sondern auch die Ansprüche und Rechte aus den Nachrangicherheiten unterliegen einem qualifizierten Rangrücktritt entsprechend vorstehendem Absatz. Das bedeutet, dass die Nachrangicherheiten im Verwertungsfall nur dann zugunsten des Crowd-Investors verwertet werden darf, wenn hierdurch kein Insolvenzgrund beim Sicherungsgeber und/oder beim Darlehensnehmer herbeigeführt werden würde. Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Sicherungsgebers und/oder des Darlehensnehmers oder der Liquidation des Sicherungsgebers und/oder des Darlehensnehmers außerhalb eines Insolvenzverfahrens können die Ansprüche des Crowd-Investors lediglich aus der Vermögensmasse befriedigt werden, die nach der Befriedigung der vorrangigen und vorrangig besicherten Gläubiger verbleibt. Ungeachtet der wirksamen Bestellung der Nachrangicherheiten besteht demnach das Risiko des vollständigen Verlusts des von dem Crowd-Investor im Zusammenhang mit dem Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages eingesetzten Darlehenskapitals nebst Zinsen und sonstiger Nebenforderungen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Nachrangicherheiten ganz oder teilweise unverwertbar sind. Ein Risiko der ganz oder teilweisen Unverwertbarkeit der Nachrangicherheiten folgt ferner aus der Tatsache, dass jeweils vorrangige Grundschulden eingetragen sind, die – je nach dem Grundstückswert im Zeitpunkt der Verwertung – bereits eine wertausschöpfende Belastung darstellen können.

Außerdem verzichtet der Crowd-Investor

durch Abschluss des Treuhandvertrages auf ein eigenständiges Verwertungsrecht oder Rückgriffsrecht in Bezug auf die Nachrangicherheiten sowie darauf, die Befugnis, Rechte, Vollmachten, Befugnisse oder Ermessensspielräume, die sich aus den Sicherheitenverträgen ergeben, auszuüben, außer durch den Treuhänder. Ferner verzichtet der Crowd-Investor darauf, selbst Weisungen an den Treuhänder zu erteilen.

Grundsätzlich erfolgt eine Sicherheitenfreigabe der Nachrangicherheiten erst nach vollständiger Befriedigung der durch die Nachrangicherheiten besicherten Forderungen. Im Falle des vorliegenden Immobilienprojekts ist die Errichtung einer Immobilie mit der Nutzungsform Beherbergungsbetrieb vorgesehen, die veräußert werden sollen. Dies kann beinhalten, dass die einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten veräußert werden. Um den Käufern der Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten einen lastenfreien Erwerb zu ermöglichen, ist der Treuhänder berechtigt, verkaufte Einheiten Zug um Zug gegen Kaufpreiszahlungen an den Verkäufer aus der Pfandhaft zu entlassen bzw. Löschungsbewilligungen zu erteilen oder auf die Bestellung der Grundschuld für ggf. einzelne in **Anlage A** zum Treuhandvertrag genannte Blätter des Grundbuchs zu verzichten, sofern die entsprechenden Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten gemäß Mitteilung von EVC vor Abruf des Darlehensbetrages durch den Darlehensnehmer vom Zahlungskonto verkauft und gemäß Mitteilung von EVC die Kaufpreise entsprechend gezahlt wurden. Hierdurch kann sich der Bestand der Nachrangicherheiten verringern, bevor die besicherten Forderungen vollständig befriedigt wurden.

## 2.2 **Zustandekommen des Vertrages**

Der Treuhandvertrag zwischen dem Crowd-

Investor und den Unternehmen kommt wie folgt zustande:

- Der Crowd-Investor erklärt im Webportal [www.ev-capital.de](http://www.ev-capital.de), in entsprechender Höhe ein nachrangiges Darlehen gewähren zu wollen. Dies ist eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes auf Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages.
- Der Crowd-Investor erhält sodann per E-Mail eine pdf-Datei mit dem Nachrangdarlehensvertrag nebst Anlagen (der Treuhandvertrag ist dem Nachrangdarlehensvertrag als Anlage D beigelegt). Dies stellt ein Angebot durch den Darlehensnehmer auf Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages sowie ein Angebot des Darlehensnehmers und des Treuhänders auf Abschluss des Treuhandvertrages und ein Angebot der EVC Crowdinvest auf Abschluss eines Finanzanlagenvermittlungsvertrages gemäß den Investment-AGB dar. Der E-Mail sind neben dem Treuhandvertrag das gesetzlich vorgeschriebene Vermögensanlagen-Informationenblatt über die zu tätige Anlage, die Investment-AGB, die vorvertraglichen Informationen (VVI), die nach der Verordnung über die Finanzanlagenvermittlung (FinVermV) vorgeschriebenen Informationen sowie die Darstellung und Informationen zum Immobilienprojekt beigelegt.
- Nach Erhalt der vorgenannten E-Mail kann der Crowd-Investor die Annahme der Angebote erklären, indem er im Webportal [www.ev-capital.de](http://www.ev-capital.de) (i) das Textfeld ankreuzt, wonach er den Erhalt der vorgenannten Vertragsunterlagen bestätigt, deren Inhalt akzeptiert und sich ausdrücklich mit dem mit der Investition einhergehenden Risiko einverstanden erklärt, (ii) für den Fall, dass der Crowd-Investor in Höhe von insgesamt mehr als EUR 1.000 Nachrangdarlehen gewähren und/oder sonstige prospektfreie Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 VermAnlG desselben Darlehensnehmers erwerben möchte das Textfeld ankreuzt, mit dem er seine

Vermögensverhältnisse bestätigt, (iii) das Textfeld ankreuzt, mit dem er bestätigt, dass er insgesamt nicht mehr als EUR 10.000 Nachrangdarlehen gewährt und/oder sonstige prospektfreie Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 VermAnlG desselben Darlehensnehmers erworben hat und (iv) die Schaltfläche „Vertrag zahlungspflichtig abschließen“ anklickt. Damit ist der Treuhandvertrag abgeschlossen.

**Der Abschluss des Treuhandvertrages erfolgt somit im elektronischen Geschäftsverkehr und ist ohne Unterschrift gültig.**

### 2.3 Gesamtpreis, Preisbestandteile, Steuern

- a) Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie aller über die Unternehmen abgeführten Steuern:

Für den Crowd-Investor entstehen durch die Tätigkeit des Treuhänders keine Kosten.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Treuhänder im Falle einer Verwertung der Nachrangdarlehen und der Generierung von Erlösen hieraus im Rahmen der Erlösverteilung zunächst die nachgewiesenen Kosten und sonstigen Aufwendungen, die für seine Leistungen anfallen, entnehmen darf und nur verbleibende Erlöse anteilig an die Crowd-Investoren auskehren muss. Der Treuhänder genießt insoweit einen Vorrang vor den Crowd-Investoren.

Nach derzeit geltendem Recht behalten weder der Darlehensnehmer noch der Treuhänder die Kapitalertragsteuer für den Crowd-Investor ein und führen diese auch nicht an das Finanzamt ab.

- b) Ggf. zusätzlich anfallende Kosten sowie Hinweis auf mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über die Unternehmen abgeführt oder von ihnen in Rechnung gestellt werden:

Es besteht die Möglichkeit, dass dem Crowd-Investor aus Geschäften im Zusammenhang mit dem Treuhandvertrag Kosten und Steuern entstehen können. Insbesondere können bei der Durchsetzung von Ansprüchen gegen den Treuhänder Kosten durch die Beauftragung von Rechtsdienstleistern (Inkassounternehmen, Rechtsanwälte) entstehen, die bei einem Zahlungsausfall des Treuhänders durch diesen nicht erstattet werden. Außerdem hat der Crowd-Investor als weitere Kosten eigene Kosten für die Nutzung von Internet, Porto, Telefon, etc. zu tragen.

Der Crowd-Investor hat sämtliche Einkünfte aus dem Nachrangdarlehen (auch soweit diese Einkünfte durch die Verwertung der Nachranglichkeiten erzielt werden) in seiner Steuerklärung anzugeben und selbst zu versteuern. Dem Crowd-Investor wird empfohlen, sich in eigener Verantwortung ggf. qualifiziert steuerlich beraten zu lassen. Etwaige Beratungskosten in diesem Zusammenhang sind vom Crowd-Investor über den vorgenannten Gesamtpreis hinaus zu tragen.

#### 2.4 **Mindestlaufzeit**

Der Treuhandvertrag endet erst mit endgültiger und dauerhafter Befriedigung aller gemäß der Nachranglichkeiten gesicherten Forderungen (und zwar unabhängig davon, ob die gesicherten Forderungen im Rahmen einer vertragsgemäßen Durchführung des Nachrangdarlehensvertrages oder in Folge einer Kündigung und/oder eines Widerrufs des Nachrangdarlehensvertrages oder des Treuhandvertrages befriedigt werden). Soweit die Nachranglichkeiten verwertet werden, endet der Treuhandvertrag erst mit Abschluss der Verwertung der Nachranglichkeiten bzw. der Verteilung etwaiger Erlöse nach Maßgabe von Ziffer 7 des Treuhandvertrages.

#### 2.5 **Vertragliche Kündigungsbedingungen**

Eine ordentliche Kündigung des Treuhandvertrages ist ausgeschlossen. Das gesetzliche Recht der Parteien zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Bei Vorliegen eines

wichtigen Grundes kann der Treuhandvertrag somit fristlos gekündigt werden.

#### 2.6 **Vertragsstrafen**

Vertragsstrafen sind nicht vorgesehen.

#### 2.7 **Einzelheiten der Zahlung und Erfüllung**

Etwaige nach Begleichung der unter Ziffer 2.3a) dieser Anlage genannten Kosten und Aufwendungen verbleibende Erlöse werden pro rata, (d.h. im anteiligen Verhältnis der Höhe des jeweils an den Darlehensnehmer ausgereichten Darlehensbetrages des jeweiligen Crowd-Investors) zur Begleichung der besicherten Forderungen gemäß zur Zahlung des mit dem Crowd-Investor vereinbarten Darlehensbetrages im Sinne des Nachrangdarlehensvertrages verteilt.

Die Abwicklung von im Zusammenhang mit dem Treuhandvertrag stehenden Zahlungen erfolgt über ein von dem Treuhänder bei einem CRR-Kreditinstitut im Zusammenhang mit seinen nach dem Treuhandvertrag zu erbringenden Tätigkeiten errichteten offenen Treuhandkonto (nachfolgend „**Treuhandkonto**“). Der Treuhänder wird aus der Verwertung der Nachranglichkeiten erhaltene und für die Crowd-Investoren bestimmte Erlöse auf dem Treuhandkonto entgegennehmen und in der dem jeweiligen Crowd-Investor zustehender Höhe auf das von dem Crowd-Investor auf der Plattform hinterlegte Bankkonto weiterleiten.

#### 2.8 **Anwendbares Recht; zuständiges Gericht**

Für den Treuhandvertrag und alle Rechtsbeziehungen zwischen den Parteien aus oder aufgrund des Treuhandvertrages gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Die Rechtswahl gilt nicht, insoweit zwingende Verbraucherschutzvorschriften desjenigen EU-Mitgliedstaates, dessen Recht ohne eine Rechtswahl anzuwenden wäre, dem Crowd-Investor einen über die Verbraucherschutzvorschriften der Bundesrepublik Deutschland hinausgehenden Schutzzumfang böten.

Hinsichtlich des zuständigen Gerichts gelten die

gesetzlichen Bestimmungen.

## 2.9 **Vertrags- und Kommunikationsprache**

Vertrags- und Kommunikationsprache der Parteien des Treuhandvertrages ist Deutsch.

## 2.10 **Gültigkeitsdauer der Informationen**

Die Informationen gelten bis zur Mitteilung von Änderungen. Das Angebot des Treuhänders sowie des Darlehensnehmers auf Abschluss des Treuhandvertrages ist an das jeweilige Angebot des Darlehensnehmers auf Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrages gekoppelt. Angebote auf Abschluss des Nachrangdarlehensvertrages in Verbindung mit dem Treuhandvertrag mit dem Unternehmen können bis zum Ende des Kampagnenzeitraumes abgegeben werden. Der Kampagnenzeitraum endet vorzeitig, sobald der individuell festgelegte Höchstbetrag (sog. „Investitions-Limit“) erreicht worden ist. Das Ende des Kampagnenzeitraumes wird auf dem Webportal [www.ev-capital.de](http://www.ev-capital.de) mitgeteilt.

## 2.11 **Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren**

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen hat der Crowd-Investor, unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen, die Möglichkeit, die bei der Deutschen Bundesbank, [www.bundesbank.de/schlichtungsstelle](http://www.bundesbank.de/schlichtungsstelle), eingereichte Schlichtungsstelle anzurufen. Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und unter Beifügung der zum Verständnis der Beschwerde erforderlichen Unterlagen an „Deutsche Bundesbank, Schlichtungsstelle, Postfach 11 12 32, 60047 Frankfurt“ zu richten. Nach der Schlichtungsstellenverfahrensverordnung wird eine Schlichtung abgelehnt, wenn

- der Beschwerdegegenstand bereits bei einem Gericht anhängig ist oder war oder während des Schlichtungsverfahrens anhängig gemacht wird,

- die Streitigkeit durch außergerichtlichen Vergleich beigelegt ist,
- ein Antrag auf Prozesskostenhilfe abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine Aussicht auf Erfolg bietet,
- die Angelegenheit bereits Gegenstand eines Schlichtungsvorschlags oder eines Schlichtungsverfahrens einer Schlichtungsstelle oder einer anderen Gütestelle ist,
- der Anspruch bei Erhebung der Kundenbeschwerde bereits verjährt war und der Beschwerdegegner sich auf Verjährung beruft oder
- die Schlichtung die Klärung einer grundsätzlichen Rechtsfrage beeinträchtigen würde.

Demnach hat der Crowd-Investor bei Erhebung der Beschwerde zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streit-schlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch keinen außergerichtlichen Vergleich mit den Unternehmen abgeschlossen hat.

## 2.12 **Bestehen eines Garantiefonds oder anderer Entschädigungsregelungen**

Es bestehen weder Garantiefonds noch andere Entschädigungsregelungen zur Absicherung von Forderungen des Crowd-Investors, 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 3. März 1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger fallen.

### **3. Widerrufsrecht gemäß § 312g Abs. 1 BGB**

Dem Crowd-Investor steht als Verbraucher im Rahmen eines Fernabsatzvertrages über Finanzdienstleistungen ein Widerrufsrecht nach § 312g Abs. 1 BGB zu. EVC Crowdinvest ist für den Widerruf Empfangsvertreterin der Unternehmen.

#### **Widerrufsbelehrung**

##### **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: EVC Crowdinvest GmbH, Joachimsthaler Straße 10, 10719 Berlin, E-Mail: info@ev-capital.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 Vertrages 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**