

Darlehensvertrag „Platin“

Zwischen

XXX

– nachfolgend Darlehensgeber genannt –

und

der Kelmendi & Ortlieb Projects GmbH,

Talstraße 7, 79843 Löffingen

– nachfolgend Darlehensnehmerin genannt –

wird der folgende Darlehensvertrag geschlossen:

Präambel

Die Darlehensnehmerin plant das in der Projektbeschreibung näher beschriebene Immobilienprojekt („Projekt“). Der Darlehensgeber möchte ihm einen Teil des hierfür erforderlichen Kapitals in Form eines zweckgebundenen Darlehens („Darlehen“) zur Verfügung stellen. Bei dem Darlehen handelt es sich um eine Finanzierung mit einem entsprechenden unternehmerischen Verlustrisiko, welches durch die Bestellung einer banküblichen Sicherheit (hier Buchgrundschuld) abgesichert und so minimiert wird. Ein Risikoprofil der Darlehensgeber ist von der Darlehensnehmerin nicht zu erstellen.

Die Darlehensnehmerin ist zudem nicht zur Erstellung von Prospekten oder Anlageinformationen nach KWG, VermAnlG oder KAGB verpflichtet. Dies kann auf Verlangen durch Vorlage eines entsprechenden Negativattestes der BaFin als zuständige Aufsichtsbehörde jederzeit nachgewiesen werden. Der Darlehensgeber investiert daher auf eigene Verantwortung.

§ 1 Hauptpflichten

- (1) Der Darlehensgeber gewährt der Darlehensnehmerin ein zweckgebundenes Darlehen in Höhe von 220.000,00 - 3.000.000,00 EUR (in Worten: zweihundertzwanzigtausend bis dreimillionen Euro). Dieses ist innerhalb von drei Werktagen ab Vertragsschluss an die Darlehensnehmerin (Kontoverbindung: Kelmendi & Ortlieb Projects GmbH, IBAN: DE98 6805 1207 0000 3467 34; Sparkasse Bonndorf-Stühlingen, BIC: SOLADES1BND) auszusahlen.
- (2) Das Darlehen wird als Investition in das „Projekt“ der Darlehensnehmerin. Das Darlehen darf von der Darlehensnehmerin frei zur Förderung des Gesellschaftszwecks der Tiny House Village Löffingen GmbH verwendet werden.
- (3) Die Darlehensnehmerin verpflichtet sich, das Darlehen vom Darlehensgeber abzunehmen und sodann zu einem Festzins von 4,5 % (in Worten vierkommafünf Prozent) jährlich zu verzinsen. Die Zinsen werden jährlich ausgezahlt.
- (4) Der individuelle Vertragsschluss steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Darlehensgeber den Darlehensbetrag nicht innerhalb von drei Werktagen ab Vertragsschluss an die Darlehensnehmerin auszahlt.

§ 2 Nebenpflichten

- (1) Dem Darlehensgeber stehen keine Mitwirkungs-, Stimm- oder Weisungsrechte in Bezug auf die Darlehensnehmerin zu. Dies gilt sowohl in gesellschaftsrechtlicher als auch projektbezogener Hinsicht.
- (2) Die Darlehensnehmerin wird den Darlehensgeber während der Laufzeit des Darlehens – sofern dieser auch in den nichteingetragenen Verein "Community Tiny House Village Löffingen" eintritt – regelmäßig über den Stand des Projekts informieren. Die Darlehensnehmerin entscheidet jedoch selbst, in welchem Umfang sie Information erteilt.
- (3) Nach Abschluss des Darlehensvertrages und Auszahlung des Darlehens an die Darlehensnehmerin sind dem Darlehensgeber der Kategorie „Platin“ folgende Vergünstigungen zu gewähren:
 - a. Buchungsgarantie von einer Woche pro Jahr für die kostenlose Nutzung eines Tiny Houses der Kategorie Platin in der Nebensaison im Tiny House Village Löffingen.
 - b. Buchungsgarantie von zwei Wochen pro Jahr für die kostenlose Nutzung eines Tiny Houses der Kategorie Platin in der Hauptsaison im Tiny House Village Löffingen.
 - c. Für alle anderen Buchungen, die nicht unter lit. a. und b. fallen, wird dem Darlehensgeber eine Vergünstigung in Höhe von 20 % auf den Übernachtungspreis eines beliebigen Tiny Houses gewährt, soweit nicht bereits alle Tiny Houses vollständig ausgebucht sind.

Eine Woche kostenlose Nutzung entspricht einer einmaligen Buchung bis zu 7 hintereinander folgenden Nächten. Die beiden Wochen in der Hauptsaison können unabhängig voneinander bzw. zweimal zu je 7 Nächten genutzt werden. Die Nebensaison ist von Oktober bis einschl. März, die Hauptsaison ist von April bis einschl. September. Für die Nichtinanspruchnahme der Buchungsgarantien und Vergünstigungen können keine Forderungsansprüche des Darlehensgebers gegenüber der Darlehensnehmerin und ihren Erfüllungsgehilfen (z.B. betriebliche Dienstleister) gestellt werden.

- (4) Der Geldwert, der der vergünstigten Nutzung entspricht, wird vom zu zahlenden Übernachtungspreis abgezogen und in gleicher Höhe anstelle einer Bezahlung durch den Darlehensgeber als Sondertilgung auf den Rückforderungsanspruch des Darlehensgebers angerechnet. Für die Zinsberechnung findet diese Sondertilgung jedoch keine Berücksichtigung.

Berechnungsbeispiel der Sondertilgung:

Es wird eine Darlehenssumme in Höhe von 250.000,00 EUR gewährt und damit ein Rückforderungsanspruch in ebendieser Höhe begründet. Der Darlehensgeber bucht in seinem ersten Vertragsjahr nach Beanspruchung der kostenlosen Nutzung von 7 Nächten im Januar 2025 und 14 Nächten im Juli 2025 ein Tiny House der Kategorie Platin für eine weitere Woche bzw. 7 Nächte in der Hauptsaison im August 2025. Diese Buchung kostet regulär 2.000,00 EUR. Davon werden 20% = 400 Euro abgezogen und von der Gesamtdarlehenssumme in Höhe von 250.000,00 EUR abgezogen. Der Darlehensgeber zahlt für die Woche effektiv nur 1.600 Euro. Somit verbleibt zum Ende der Darlehenslaufzeit ein Rückforderungsanspruch in Höhe von 248.400,00 EUR plus der vereinbarten Verzinsung auf die Gesamtdarlehenssumme gerechnet. Die Verzinsung beträgt dennoch 4,5 % p.a. gerechnet auf die Gesamtdarlehenssumme in Höhe von 250.000,00 EUR.

§ 3 Laufzeit, Rückzahlung

- (1) Das Darlehen wird für fünf Jahre bis zum **xx.xx.xxxx** gewährt.
- (2) Der Darlehensgeber hat die einmalige Option den Darlehensvertrag um weitere fünf Jahre zu verlängern („Verlängerungsoption“). Diese Verlängerung ist zwölf Monate vor Vertragende gem. Abs. 1 dieses Paragraphen anzukündigen und schriftlich zu vereinbaren.

- (3) Die Darlehensnehmerin hat das Darlehen innerhalb eines Jahres nach Ablauf der Vertragslaufzeit an den Darlehensgeber zurückzugewähren. Das Rückzahlungsfenster kann übereinstimmend auf zwei Jahre verlängert werden. In dem Rückzahlungszeitfenster fallen keine Zinsen mehr an.

§ 4 Sicherheiten

- (1) Die Darlehensnehmerin verpflichtet sich gegenüber dem Darlehensgeber folgende Sicherheiten für das Darlehen zu bestellen oder durch Dritte bestellen zu lassen:
- a. Die Raiffeisenbank Bad Schussenried-Aulendorf eG, Wilhelm-Schussen-Str. 25, 88427 Bad Schussenried hat im Vorfeld zu diesem Vertragsschluss bereits eine Buchgrundschuld an den Grundstücken
- „Alte Säge“, (Grundbuch Nummer 1269 der Gemeinde Löffingen, Flurstück 597/1), und
 - „Welschland 2“, (Grundbuch Nummer 1324 der Gemeinde Löffingen, Flurstück 602) im ersten Rang
 - „Welschland 1“ (Grundbuch Nummer 932 der Gemeinde Löffingen, Flurstück 601) im zweiten Rang nach der Sparkasse Bonndorf-Stühlingen
- erhalten. Von dieser Buchgrundschuld wird der Darlehensgeber in Höhe der unter § 1 Abs. 1 festgeschriebenen Darlehenssumme mit einer Teilabtretung besichert.
- b. Die Darlehensnehmerin trägt dafür Sorge, dass die Sicherheit dem Gläubiger das Recht gibt, im Sicherungsfall ohne rechtsgeschäftliche Mitwirkung Dritter die Realsicherheit zu verwerten. Der Darlehensgeber soll sich im Sicherungsfall **unmittelbar befriedigen** können. Aus diesem Grund hat die Darlehensnehmerin sich der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Grundschuld unterworfen.
- (2) Die Kosten der Bestellung der Buchgrundschuld für die Raiffeisenbank Bad Schussenried-Aulendorf eG, Wilhelm-Schussen-Str. 25, 88427 Bad Schussenried, trägt die Darlehensnehmerin. Die Kosten der Teilabtretungen trägt der Darlehensgeber.

§ 5 Zahlungsweise

- (1) Die Darlehensnehmerin leistet nach Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit bargeldlos durch Überweisung auf das Konto des Darlehensgebers, welches er zur Gewährung des Darlehens verwendet hat. Die Parteien sind sich einig, dass die Darlehensnehmerin mit Zahlung auf dieses Konto mit erfüllender Wirkung leisten kann.
- (2) Sollte dem nicht so sein, so ist der Darlehensgeber dazu verpflichtet, der Darlehensnehmerin rechtzeitig eine alternative Kontoverbindung schriftlich mitzuteilen.

§ 6 Zahlungsverzug

Gerät die Darlehensnehmerin mit Zahlungen aus diesem Vertrag in Verzug, hat sie dem Darlehensgeber den geschuldeten Betrag mit **fünf** Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen. Der Darlehensnehmerin bleibt der Nachweis, dass dem Darlehensgeber kein oder ein geringerer Schaden entstanden ist, unbenommen.

§ 7 Kündigung

- (1) Das Darlehen ist während der vereinbarten Vertragslaufzeit unkündbar.
- (2) Ein Kündigungsrecht besteht jedoch, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, der der Darlehensgeberin oder dem Darlehensgeber unter Berücksichtigung der jeweils berechtigten Interessen beider

Vertragspartei, deren Fortsetzung des Darlehensvertrages unzumutbar werden lässt. Die Kündigungserklärung wegen eines wichtigen Grundes bedarf der Schriftform.

- (3) Ein wichtiger Grund, der die Darlehensnehmerin zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, liegt insbesondere bei einem schuldhaften Verstoß des Darlehensgebers gegen die Regelung nach § 8 (Vertraulichkeit) sowie bei Falschangaben bezüglich der unter § 4 vereinbarten Sicherheiten vor. Im Übrigen bleibt das gesetzliche Recht zur Kündigung aus einem sonstigen wichtigen Grund unberührt.
- (4) Die jeweils zur außerordentlichen Kündigung berechtigte Partei kann gegenüber der anderen Partei denjenigen Schaden geltend machen, der ihr durch die vorzeitige Rückzahlung entsteht.

§ 8 Übertragbarkeit; Vertraulichkeit; sonstige Vereinbarungen

- (1) Die Rechtsstellung als Darlehensgeber aus diesem Vertrag kann jederzeit vererbt werden.
- (2) Der Verkauf oder die Abtretung hinsichtlich des gesamten Darlehensbetrags oder eines Teilbetrags an Dritte ist nur in schriftlicher Form und nur mit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Darlehensnehmerin zulässig. Um der Darlehensnehmerin die Überprüfung eines etwaigen Insolvenzrisikos bei Abtretung/Verkauf an einen Zessionar/Käufer zu ermöglichen, ist der Darlehensgeber zur Bereitstellung aller hierfür notwendigen Informationen verpflichtet. Die Darlehensnehmerin kann einer Abtretung/eines Verkaufs jederzeit ohne Angabe von Gründen formlos ablehnen.
- (3) Im Fall der Zuwiderhandlung haftet der Darlehensgeber für sämtliche Schäden, die der Darlehensnehmerin hierdurch entstehen, insbesondere für das gesamte Ausfallrisiko im Fall einer Insolvenz des unerlaubt dem Vertrag beigetretenen Zessionars/Käufers.
- (4) Die Parteien verpflichten sich, den Inhalt dieses Vertrages und alle Unterlagen und Informationen, die einer Partei („verpflichtete Partei“) von der jeweils anderen Partei („berechtigte Partei“) zugänglich gemacht werden („vertrauliche Informationen“), vertraulich zu behandeln und ohne vorherige schriftliche Zustimmung der berechtigten Partei keinem Dritten zugänglich zu machen.
- (5) Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Vertragssprache und maßgebliche Sprache für die Kommunikation zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmerin ist Deutsch.

§ 9 Schlussbestimmungen

- (1) Die Wirksamkeit dieser Darlehensvereinbarung steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die BaFin ein Negativattest hinsichtlich der Prospekt- und Genehmigungsfreiheit der Darlehensvereinbarung rechtskräftig erteilt.
- (2) Nebenabreden und Änderungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform oder schriftlichen Bestätigung durch den Darlehensgeber. Dieses Schriftformerfordernis kann selbst auch nur durch schriftliche Vereinbarung wieder aufgehoben werden.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht. Ungültige Vertragsbestimmungen sind durch solche Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der ungültigen Regelung am nächsten kommen. Dies gilt auch für etwaige Vertragslücken.

_____, den _____

Löffingen, den _____

Darlehensgeber

Darlehensnehmerin