

Treuhand-Rahmenvertrag

zwischen

Grundstücksgesellschaft Gluckstraße 57 mbH,
vertreten durch die Geschäftsführerin Frau Sigrid Handke,
diese wiederum vertreten durch Herrn Klaus Wiegel aufgrund Generalhandlungsvollmacht vom
02. Juli 2013,
Fuhlsbüttler Straße 29, 22305 Hamburg

- nachfolgend „**SICHERUNGSGEBERIN**“ genannt -,

und

Elbtreuhand Martius Steuerberatungsgesellschaft mbH,
vertreten durch den Prokuristen Sascha Acker,
Elbchaussee 336, 22609 Hamburg
- im Folgenden „**TREUHÄNDERIN**“-,

- SICHERUNGSGEBERIN und TREUHÄNDERIN nachfolgend jeweils einzeln „**PARTEI**“ und
zusammen „**PARTEIEN**“ genannt -

Präambel

- A. Die Parteien haben mit Datum vom 26. April 2016 einen Treuhandvertrag geschlossen. Dieser Treuhandvertrag soll neu gefasst und durch diesen Treuhand-Rahmenvertrag vollständig ersetzt werden.
- B. Die Reabiz Crowd Capital GmbH mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR B 138366, betreibt unter www.reacapital.de eine Internet-Dienstleistungsplattform (nachfolgend „**REACAPITAL**“ genannt), auf der kapitalsuchende Immobiliengesellschaften und Projektentwickler die Möglichkeit haben, Kapital für Immobilienprojekte (z.B. Projektentwicklungen, Bauprojekte, Erwerb von Immobilien, Sanierung oder Revitalisierung von Bestandsimmobilien) (nachfolgend jeweils einzeln „**PROJEKT**“ und gemeinsam „**PROJEKTE**“ genannt) durch Abschluss von qualifiziert nachrangigen, endfälligen Darlehen auf Basis des als **Anlage 1** beigefügten Muster-Nachrangdarlehensvertrags aufzunehmen. Im Einzelfall nehmen die jeweiligen Darlehensnehmer daneben zur Finanzierung des jeweiligen Projekts weiteres Kapital auf (z.B. bei Kreditinstituten oder auf anderen Internet-Dienstleistungsplattformen).
- C. Die von den Darlehensgebern jeweils ausgereichten Darlehensbeträge werden zunächst auf einem für die jeweilige Darlehensnehmerin eingerichteten Treuhandkonto bei der secupay AG mit Sitz in Pulsnitz, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Dresden unter HR B 27612, (nachfolgend „**ZAHLUNGSDIENSTLEISTER**“ genannt)

gesammelt und erst bei Vorliegen der im jeweiligen Nachrangdarlehensvertrag genannten Auszahlungsvoraussetzungen unter Abzug der im jeweiligen Nachrangdarlehensvertrag genannten Kosten an die jeweilige Darlehensnehmerin weitergeleitet. Das Vorliegen der jeweiligen Auszahlungsvoraussetzungen soll durch die TREUHÄNDERIN überprüft werden.

- D. Zur Sicherung der Rückzahlungs- und Zinsansprüche aus den auf REACAPITAL vermittelten Nachrangdarlehensverträgen hat die SICHERUNGSGEBERIN zugunsten der TREUHÄNDERIN eine erstrangige Buchgrundschuld in einem Betrag von EUR 1.400.000,00 (in Worten: Euro eine Million vierhunderttausend) mit 10% Zinsen jährlich (nachfolgend „**SICHERHEIT**“ genannt) bestellt. Die Grundschuld wurde bereits ins Grundbuch eingetragen. Sollte der Verwertungsfall bei einem PROJEKT eintreten, wird die TREUHÄNDERIN die von der SICHERUNGSGEBERIN bestellte Grundschuld nach Maßgabe der Regelungen dieses Vertrags zugunsten und im Interesse der besicherten Darlehensgeber verwerten und die Verwertungserlöse nach Abzug von Kosten und Aufwendungen zum Zwecke der Befriedigung der gesicherten Forderungen aus dem jeweiligen Nachrangdarlehensvertrag auskehren.
- E. **Anlage 2** zu diesem Vertrag enthält eine Aufstellung der von diesem Vertrag erfassten PROJEKTE unter Angabe (i) der jeweiligen Darlehensnehmerin, (ii) des Gesamtbetrags der besicherten Forderungen, (iii) der Bankverbindung (Treuhandkonto) sowie (iv) den jeweiligen Auszahlungsvoraussetzungen. Anlage 2 wird während der Laufzeit dieses Vertrags um die jeweils auf REACAPITAL vorgestellten PROJEKTE ergänzt.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die PARTEIEN das Nachfolgende:

§ 1 Vertragsgegenstand

Dieser Vertrag regelt die Verwaltung und Verwertung der in § 3 genannten Sicherheit (nachfolgend „**SICHERHEIT**“ genannt) zugunsten der TREUHÄNDERIN durch den SICHERUNGSGEBER. Darüber hinaus regelt dieser Vertrag die sonstigen Aufgaben, Rechte und Pflichten der PARTEIEN im Verhältnis zueinander sowie im Verhältnis zu den besicherten Darlehensgebern.

§ 2 Pflichten der TREUHÄNDERIN

- (1) Die TREUHÄNDERIN ist verpflichtet,
- a. für die in Anlage 2 jeweils aufgenommen PROJEKTE das Vorliegen der jeweiligen Auszahlungsvoraussetzungen zu prüfen und erst bei deren vollständiger Erfüllung den ZAHLUNGSDIENSTLEISTER zur Weiterleitung des jeweiligen Darlehensbetrags an die jeweilige Darlehensnehmerin anzuweisen;
 - b. die SICHERHEIT nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages und im Interesse der besicherten Darlehensgeber zu halten, zu verwalten sowie bei Vorliegen der in diesem Vertrag geregelten Voraussetzungen freizugeben oder zu verwerten.
- (2) Die TREUHÄNDERIN ist nicht verpflichtet,

- a. den Verkehrswert der SICHERHEIT zu überprüfen, weder im Zeitpunkt ihrer Bestellung oder Verwertung, noch während der Vertragslaufzeit;
- b. für die besicherten Darlehensgeber Zinsen oder die Tilgungsleistungen gegenüber der DARLEHENSNEHMERIN oder der SICHERUNGSGEBERIN geltend zu machen;
- c. sonstige Rechte aus den über REACAPITAL vermittelten Nachrangdarlehensverträgen gegenüber der DARLEHENSNEHMERIN oder der SICHERUNGSGEBERIN geltend zu machen oder durchzusetzen.

§ 3 SICHERHEIT; Sicherungszweck; Verwaltung der SICHERHEIT

- (1) Zugunsten der TREUHÄNDERIN wurde durch die SICHERUNGSGEBERIN an dem im Grundbuch von Hamburg Barmbek, Blatt 10989 eingetragenen Grundstück, Flurstücknummer 1738 (1.132qm), Gluckstraße 57, (nachfolgend „**SICHERUNGSGRUNDSTÜCK**“ genannt) als nicht-akzessorische Sicherheit eine erstrangige, gemäß § 800 ZPO sofort vollstreckbare brieflose, nicht abtretbare Grundschuld in Höhe von EUR 1.400.000,00 (in Worten: Euro eine Million vierhunderttausend) mit 10% Zinsen jährlich bestellt. Die SICHERUNGSGEBERIN hat sich gegenüber der TREUHÄNDERIN wegen des Grundschuldkapitals nebst Zinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Grundschuldbestellungsurkunde unterworfen. § 4 Abs. 2 Satz 2 dieses Vertrages bleibt unberührt.
- (2) Die SICHERUNGSGEBERIN übernimmt mit der Bestellung der SICHERHEIT keine persönliche Haftung.
- (3) Die SICHERHEIT dient der Besicherung von Rückzahlungs- und Zinsansprüchen der Darlehensgeber aus den über REACAPITAL vermittelten Nachrangdarlehensverträgen gegenüber den in Anlage 2 jeweils genannten (d.h. auch während der Vertragslaufzeit ergänzten) Darlehensnehmerinnen (nachfolgend „**GESICHERTE FORDERUNGEN**“ genannt). Es besteht Einvernehmen zwischen den PARTEIEN darüber, dass die SICHERHEIT
 - a. nicht ausschließlich zur Besicherung von GESICHERTEN FORDERUNGEN aus der Finanzierung eines einzelnen PROJEKTS, sondern vielmehr aus mehreren PROJEKTEN dient, so dass sich Bestand und Umfang der GESICHERTEN FORDERUNGEN während der Laufzeit dieses Vertrags ändern können;
 - b. nur als Sicherheit für die GESICHERTEN FORDERUNGEN aus den über REACAPITAL vermittelten Nachrangdarlehensverträgen und nicht auch für Forderungen aus weiteren zur Finanzierung eines PROJEKTS (z.B. auf einer anderen Internet-Dienstleistungsplattform oder mit einer Bank) abgeschlossenen (Nachrang-) Darlehensverträgen oder sonstigen Finanzierungsverträgen bestellt wird.

Es kann daher sein, dass der Erlös aus der Verwertung der SICHERHEIT nicht ausreicht, um sämtliche GESICHERTEN FORDERUNGEN im VERWERTUNGSFALL (vollständig) zu befriedigen. Insoweit besteht trotz der SICHERHEIT ein Totalverlustrisiko im Hinblick auf die GESICHERTEN FORDERUNGEN.

- (4) Im Außenverhältnis wird die TREUHÄNDERIN Inhaberin der SICHERHEIT im eigenen Namen. Die TREUHÄNDERIN hält und verwaltet die SICHERHEIT jedoch treuhänderisch im

Interesse der Inhaber der GESICHERTE FORDERUNGEN, mithin der jeweils besicherten Darlehensgeber (nachfolgend zusammen „TREUGEBER“ genannt).

- (5) Die TREUHÄNDERIN wird die Verwaltung der SICHERHEIT nur mit Zustimmung der SICHERUNGSGEBERIN auf einen anderen Treuhänder übertragen.

§ 4 Verwertung der SICHERHEIT; Befriedigung der GESICHERTEN FORDERUNGEN

(1) [...]

(2) [...]

- (3) Die Erlöse aus der Verwertung der SICHERHEIT sind wie folgt in der nachstehend genannten Reihenfolge zu verwenden:

- a. zur Begleichung der Kosten (z.B. vom ZAHLUNGSDIENSTLEISTER, der secupay AG, für das Treuhandkonto und die Zahlungsabwicklung erhobene Gebühren), etwaiger Steuern und Ausgleichsansprüche aus steuerlichen Haftungsansprüchen, die gegen die TREUHÄNDERIN im Zusammenhang mit der SICHERHEIT geltend gemacht werden, sowie sonstiger Aufwendungen, welche durch die Verwaltung und Verwertung der SICHERHEITEN entstehen;
- b. zur Befriedigung von GESICHERTEN FORDERUNGEN, bei denen der VERWERTUNGSFALL eingetreten ist, sie mithin fällig sind und aufgrund des qualifizierten Rangrücktritts der betreffenden TREUGEBER durch diese nicht gegenüber des jeweiligen Darlehensnehmerin geltend gemacht werden dürfen; für die Befriedigung solcher GESICHERTEN FORDERUNGEN gilt, dass sie untereinander gleichrangig sind und anteilig (pro rata) im Verhältnis der Nominalbeträge zueinander befriedigt werden.

Beispiel zur Klarstellung: Durch die SICHERHEIT werden GESICHERTE FORDERUNGEN aus dem Projekt A in Höhe von EUR 500.000, aus dem Projekt B in Höhe von EUR 700.000 und aus dem Projekt C in Höhe von weiteren EUR 700.000 besichert. Soweit bei Projekt A und bei Projekt B zugleich der VERWERTUNGSFALL eintritt, sind die GESICHERTEN FORDERUNGEN aus Projekt A und Projekt B untereinander gleichrangig. Sollte der Verwertungserlös nicht ausreichen, um die GESICHERTEN FORDERUNGEN aus Projekt A und Projekt B vollständig zu befriedigen, werden die Forderungen anteilig (pro rata) im Verhältnis 500.000 / 700.000 befriedigt. Soweit der Verwertungserlös hierbei vollständig verteilt wird, kann für die GESICHERTEN FORDERUNGEN aus Projekt C keine Befriedigung aus der SICHERHEIT mehr verlangt werden.

- c. zur anteiligen Befriedigung sonstiger GESICHERTEN FORDERUNGEN, soweit bei diesen nach Befriedigung der GESICHERTEN FORDERUNGEN im Sinne vorstehender Lit. b. der VERWERTUNGSFALL eintreten sollte.

(4) [...]

Die Auszahlung der entsprechenden Verwertungserlöse von diesem Treuhandkonto auf die jeweiligen GESICHERTEN FORDERUNGEN erfolgt erst nach entsprechender Anweisung des ZAHLUNGSDIENSTLEISTERS durch die DARLEHENSNEHMERIN und schriftlicher Freigabeerklärung der TREUHÄNDERIN gegenüber dem ZAHLUNGSDIENSTLEISTER. Abweichend hiervon ist die TREUHÄNDERIN zur Anweisung des ZAHLUNGSDIENSTLEISTERS berechtigt und verpflichtet, soweit die jeweilige Darlehensnehmerin der TREUHÄNDERIN

eine entsprechende Vollmacht erteilt hat. Die Auszahlung der Verwertungserlöse richtet sich nach den Geschäftsbedingungen des ZAHLUNGSDIENSTLEISTERS, die diesem Vertrag als **Anlage 3** beigelegt sind.

- (5) [...]
- (6) Bei Eintritt eines weiteren VERWERTUNGSFALLS gelten für die Verteilung des verbleibenden Verwertungserlöses aus dem TREUHANDKONTO die Regelungen des § 4 Abs. 3 und 4 Satz 3 entsprechend mit der Maßgabe, dass allein die TREUHÄNDERIN berechtigt und verpflichtet ist, den ZAHLUNGSDIENSTLEISTER zur Auszahlung der entsprechenden Beträge vom TREUHANDKONTO anzuweisen.
- (7) Ein nach Befriedigung aller GESICHERTEN FORDERUNGEN etwaig verbleibender Verwertungserlös ist unverzüglich an die SICHERUNGSGEBERIN herauszugeben. Die TREUHÄNDERIN ist insoweit verpflichtet, den ZAHLUNGSDIENSTLEISTER zur Auszahlung des auf dem TREUHANDKONTO verfügbaren Guthabens an die SICHERUNGSGEBERIN anzuweisen.
- (8) Die SICHERUNGSGEBERIN und die TREUHÄNDERIN sind weder gegenüber den TREUGEBERN, noch gegenüber den in Anlage 2 aufgeführten Darlehensnehmerinnen verpflichtet, die GESICHERTEN FORDERUNGEN zu befriedigen, soweit die Erlöse aus der Verwertung der SICHERHEIT nicht zu deren vollständigen Befriedigung ausreichen. Die SICHERUNGSGEBERIN ist auch nicht verpflichtet, weitere Sicherheiten zu bestellen; insbesondere ist nach Verwertung der SICHERHEIT keine Ersatzsicherheit zu gewähren für den Fall, dass die Verwertungserlöse nicht zur vollständigen Befriedigung der GESICHERTEN FORDERUNGEN ausreichen.

§ 5 Freigabe der SICHERHEIT; Löschungsbewilligung

[...]

§ 6 Laufzeit und Kündigung

- (1) Dieser Vertrag endet, ohne dass es der Kündigung bedarf – je nachdem, welche Bedingung früher eintritt – mit:
- a. vollständiger Befriedigung aller GESICHERTEN FORDERUNGEN;
 - b. vollständiger Verwertung der SICHERHEIT und Herausgabe des Verwertungserlöses nach Maßgabe der Regelungen des § 4 dieses Vertrags.
- (2) Eine ordentliche Kündigung dieses Vertrages ist ausgeschlossen. Das Recht der Parteien zur außerordentlichen Kündigung dieses Vertrages aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

§ 7 Haftung der TREUHÄNDERIN

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

- a. aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder

- b. aus der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (Verpflichtung, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf); in diesem Fall ist die Haftung des Treuhänders jedoch auf den Ersatz des vorhersehbaren, typischerweise eintretenden Schadens begrenzt.

§ 8 Vergütung und Aufwandsentschädigung der TREUHÄNDERIN

- (1) [...]

§ 9 Schlussbestimmung

- (1) Form und Inhalt dieses Vertrages sowie sämtliche sich aus daraus ergebenden Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- (2) Ausschließlicher Gerichtsstand für alle sich aus dem Vertragsverhältnis ergebenden Streitigkeiten ist Hamburg.
- (3) Änderungen, Ergänzungen sowie die Aufhebung dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, soweit nicht gesetzlich eine strengere Form zwingend vorgeschrieben ist.
- (4) Eine rechtsgeschäftliche Übertragung (z. B. Abtretung) oder Belastung von Ansprüchen der TREUHÄNDERIN aus diesem Vertrag ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der SICHERUNGSGEBERIN zulässig.
- (5) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, berührt das die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht. Die PARTEIEN verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen möglichst nahe kommt. Entsprechendes gilt im Falle einer Vertragslücke. Den PARTEIEN ist die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bekannt, wonach eine salvatorische Erhaltungsklausel lediglich die Beweislast umkehrt. Es ist jedoch der ausdrückliche Wille der PARTEIEN, die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen unter allen Umständen aufrechtzuerhalten und damit § 139 BGB insgesamt abzubedingen.

(Absichtlich freigelassen – Unterschriftenseite folgt)

Unterschriftenseite
zum Treuhand-Rahmenvertrag zwischen der Grundstücksgesellschaft
Gluckstraße 57 mbH und der Elbtreuhand Martius Steuerberatungsgesellschaft

SICHERUNGSGEBERIN:

Hamburg, den 21. Dezember 2016

_____gez. _____
Grundstücksgesellschaft Gluckstraße 57 mbH,
vertreten durch die Geschäftsführerin Frau Sigrid Handke, diese wiederum vertreten durch
Herrn Klaus Wiegel aufgrund Generalvollmacht vom 02. Juli 2013

TREUHÄNDERIN:

Hamburg, den 20. Dezember 2016

_____gez. _____
Elbtreuhand Martius Steuerberatungsgesellschaft mbH,
vertreten durch den Prokuristen Sascha Acker,

Anlagen:

Anlage 1 – Muster-Nachrangdarlehensvertrags

Anlage 2 – Besicherte PROJEKTE

Anlage 3 – Geschäftsbedingungen des ZAHLUNGSDIENSTLEISTERS