

# Darlehensbedingungen

# Inhaltsverzeichnis

<b>Darlehensbedingungen.....</b>	<b>3</b>
<b>Anlage 1 zu den Darlehensbedingungen – Allgemeine Darlehensbedingungen (ADB). 5</b>	
Präambel .....	5
1. Darlehensgewährung; Darlehenszweck .....	5
2. Zeichnungserklärung; Vertragsschluss .....	5
3. Fälligkeit; Darlehenseinzahlung .....	6
4. Laufzeit, Verzinsung; Rückzahlung des Darlehens .....	6
5. Qualifizierter Rangrücktritt .....	8
6. Kündigungsrecht.....	9
7. Übertragbarkeit; Vertraulichkeit; Wettbewerbsschutz; sonstige Vereinbarungen.....	10
<b>Anlage 2 zu den Darlehensbedingungen – Risikohinweise –.....</b>	<b>13</b>
8. Allgemeine Risiken und Risiken aus der Ausgestaltung der Nachrangdarlehen.....	13
9. Risiken auf Ebene des Darlehensnehmers .....	16
10. Risiken auf Ebene des Anlegers.....	19
11. Hinweise des Plattformbetreibers .....	20
<b>Anlage 3 – Projektprofil –.....</b>	<b>21</b>
<b>Anlage 4 zu den Darlehensbedingungen – Widerrufsbelehrung und Hinweis auf das Widerrufsrecht –.....</b>	<b>3</b>
Widerrufsbelehrung.....	3
Hinweis auf das Widerrufsrecht gemäß § 2d Vermögensanlagengesetz (VermAnlG) .....	4

## Darlehensbedingungen

- Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt -

<b>Emissionsbezogene Angaben</b>	
<b>Darlehensnehmer:</b>	<b>Green Estate One GmbH &amp; Co. KG</b>  Geschäftsadresse: Parsevalstraße 11, 40468 Düsseldorf Eingetragen im Handelsregister Amtsgericht Düsseldorf unter HRA 27362  Vertreten durch die Komplementärin NatCon Urban Verwaltung GmbH  Diese wiederum vertreten durch die einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführerin Dr. Sarah Debor
<b>Projektbezogene Angaben</b>	
<b>Projekt-Name und -ID:</b>	Wärmeenergieerzeugungsanlagen in drei Kölner Wohnquartieren
<b>Darlehenszweck:</b>	Refinanzierung eines Gesellschafterdarlehens der naturstrom AG, das als Zwischenfinanzierung zur Errichtung der Wärmeenergieerzeugungsanlagen in den drei Kölner Wohnquartieren aufgenommen wurde.
<b>Funding-Limit:</b>	EUR 500.000
<b>Funding-Zeitraum:</b>	17.04.2025 bis 30.06.2025
<b>Individueller Darlehensbetrag:</b>	Siehe Zeichnungsschein
<b>Hinweis:</b>	Der Darlehensbetrag muss mindestens EUR 500 betragen und durch 500 teilbar sein (z.B. EUR 1.500).  <b>Bitte überweisen Sie den gesamten Betrag innerhalb von drei Werktagen ab Vertragsschluss auf das untenstehende Konto. Der Vertrag ist hinfällig, wenn Sie Ihre Einzahlung nicht spätestens innerhalb von zwei Wochen geleistet haben.</b> <b>(siehe Ziffer 2.2 der Allgemeinen Darlehensbedingungen)</b>
<b>Zins- und Tilgungsleistungen</b>	
<b>Verzinsung:</b>	4,25 % p. a. ab Zahlungseingang bis 30.06.2034
<b>Zinszahlung:</b>	Zum 30.06. jeden Jahres, erstmalig zum 30.06.2026
<b>Tilgung:</b>	Die Tilgung erfolgt in 9 Raten. Die Raten 1 – 8 betragen jeweils 11 %, die 9. und letzte Rate beträgt 12 %. Tilgungsbeginn ist der 30.06.2026. Die letzte Tilgungsrate ist am 30.06.2034 fällig.

Kontodaten für die Einzahlung des Darlehensbetrags:

Kontoinhaber: Green Estate One GmbH & Co. KG

IBAN: DE73 7635 1040 0020 8552 01

BIC: BYLADEM1FOR

Verwendungszweck: Vertragsnummer, Vorname, Nachname

**Anlagen zu den Darlehensbedingungen:**

- Anlage 1 – Allgemeine Darlehensbedingungen
- Anlage 2 – Risikohinweise
- Anlage 3 – Projektprofil
- Anlage 4 – Widerrufsbelehrung und Hinweis auf das Widerrufsrecht

**Risikohinweis:**

**Bei qualifiziert nachrangigen Darlehen tragen Sie als Darlehensgeber ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers. Der Darlehensgeber erhält keine gesellschaftsrechtlichen Mitwirkungsrechte und hat damit nicht die Möglichkeit, auf die Realisierung des unternehmerischen Risikos einzuwirken. Sämtliche Ansprüche des Darlehensgebers aus dem Nachrangdarlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Zinszahlung und Tilgung – können gegenüber dem Darlehensnehmer nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Darlehensnehmer einen Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens (d. h. Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit) herbeiführen würde oder wenn in diesem Zeitpunkt bereits ein Insolvenzgrund vorliegt (vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre/Zahlungsvorbehalt). Die Ansprüche wären dann dauerhaft in ihrer Durchsetzung gesperrt, solange und soweit die Krise des Darlehensnehmers nicht behoben wird. Die Nachrangforderungen des Darlehensgebers treten außerdem im Falle der Durchführung eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz des Darlehensnehmers im Rang gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller anderen Gläubiger des Darlehensnehmers zurück.**

**Dies kann zum Totalverlust des investierten Kapitals führen.**

**Bitte lesen Sie die ausführlichen Risikohinweise (Anlage 2).**

**Hinweis:**

**Das Projektprofil auf der Plattform erhebt nicht den Anspruch, alle Informationen zu enthalten, die für die Beurteilung der angebotenen Anlage erforderlich sind. Bitte nutzen Sie die Möglichkeit, über die Plattform Fragen zu stellen, informieren Sie sich aus unabhängigen Quellen und holen Sie fachkundige Beratung ein, wenn Sie unsicher sind, ob Sie diesen Darlehensvertrag abschließen sollten.**

# Anlage 1 zu den Darlehensbedingungen – Allgemeine Darlehensbedingungen (ADB)

## Präambel

Der Darlehensnehmer möchte das in dem Projektprofil näher beschriebene erneuerbare Energien-Projekt („**Projekt**“) finanzieren. Der Darlehensgeber möchte ihm einen Teil des hierfür erforderlichen Kapitals in Form eines zweckgebundenen, qualifiziert nachrangigen Darlehens („**Darlehen**“) zur Verfügung stellen.

Das Darlehen ist Teil einer Schwarmfinanzierung („**Crowdfunding**“) in Form einer Vielzahl von Teil-Darlehen von verschiedenen Darlehensgebern („**Teil-Darlehen**“). Die Teil-Darlehen sind bis auf die Darlehensbeträge identisch ausgestaltet und werden über die Website [www.klimaschwarm.de](http://www.klimaschwarm.de) („**Plattform**“; der Betreiber dieser Plattform, eco:finance GmbH, Pödeldorfer Straße 20, 96052 Bamberg, im Folgenden „**Plattformbetreiber**“) vermittelt.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien das Folgende:

### 1. Darlehensgewährung; Darlehenszweck

1.1 Der Darlehensgeber gewährt dem Darlehensnehmer ein zweckgebundenes Darlehen in der im Zeichnungsschein angegebenen Höhe („**Darlehensbetrag**“).

1.2 Der Darlehenszweck („**Darlehenszweck**“) ergibt sich aus den Emissionsbezogenen Angaben und der näheren Beschreibung in der Anlage „Projektprofil“ („**Projektprofil**“). Falls dies in den Emissionsbezogenen Angaben ausdrücklich vorgesehen ist, umfasst der Darlehenszweck außerdem die Deckung der Transaktionskosten für die Finanzierung durch dieses Crowdfunding.

### 2. Zeichnungserklärung; Vertragsschluss

2.1 Der Darlehensnehmer gibt durch das Einstellen und Freischalten des Projekts auf der Plattform ein rechtlich bindendes **Angebot** zum Abschluss des Darlehensvertrags an interessierte Investoren ab. Dieses Angebot endet entweder mit dem Ende des Funding-Zeitraums oder mit dem Erreichen des Funding-Limits (gemäß den Emissionsbezogenen Angaben).

Der Darlehensgeber muss bei der Plattform registriert und zum Investieren freigeschaltet sein. Er nimmt das Vertragsangebot des Darlehensnehmers durch das vollständige Ausfüllen des auf der Plattform dafür vorgesehenen Online-Formulars und das Anklicken des Buttons „**Jetzt zahlungspflichtig investieren**“ in rechtlich bindender Form an („**Zeichnungserklärung**“).

Der Plattformbetreiber leitet die Zeichnungserklärung als Bote an den Darlehensnehmer weiter. Der Vertrag kommt mit dem Zugang der Zeichnungserklärung beim Darlehensnehmer zustande („**Vertragsschluss**“). Der Darlehensnehmer bestätigt gegenüber dem Darlehensgeber

durch Nachricht an die in dem Zeichnungsschein genannte Adresse („**autorisierte Adresse**“, vgl. hierzu noch Ziffer 8.4) den Zugang der Zeichnungserklärung („**Zugangsbestätigung**“).

2.2 Der individuelle Vertragsschluss steht unter der **auflösenden Bedingung**, dass der Darlehensgeber den Darlehensbetrag nicht innerhalb von **zwei Wochen** ab Vertragsschluss entsprechend den in Ziffer 3 geregelten Bestimmungen einzahlt („**Individual-Einzahlungsbedingung**“).

2.3 Es wird klargestellt, dass durch die Abgabe einer Zeichnungserklärung weder im Verhältnis zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer noch im Verhältnis der einzelnen Darlehensgeber untereinander ein Gesellschaftsverhältnis begründet wird. Weiterhin wird klargestellt, dass der Plattformbetreiber nicht Partei des Darlehensvertrags wird.

### **3. Fälligkeit; Darlehenseinzahlung**

3.1 Der Darlehensbetrag ist bei Vertragsschluss (Ziffer 2.1) zur Zahlung fällig. Er ist innerhalb von drei Werktagen auf das in den Emissionsbezogenen Angaben benannte Konto des Darlehensnehmers zu überweisen (der Tag der Gutschrift auf dem Konto des Darlehensnehmers bezogen auf dieses Darlehen der „**Einzahlungstag**“). Bei Nichtzahlung innerhalb von zwei Wochen ab Vertragsschluss ist der Vertrag hinfällig (Ziffer 2.2).

3.2 Mit der Einzahlung auf dem Konto des Darlehensnehmers hat der Darlehensgeber seine Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Darlehensnehmer erfüllt.

### **4. Laufzeit, Verzinsung; Rückzahlung des Darlehens**

4.1 Die Laufzeit des Darlehens ergibt sich aus den Emissionsbezogenen Angaben unter dem Punkt „Tilgung“. Das Darlehen hat eine feste Laufzeit nach Maßgabe dieser Regelung.

4.2 Der jeweils ausstehende Darlehensbetrag verzinst sich ab dem Einzahlungstag (Ziffer 3.1) mit dem Festzinssatz, der in den Emissionsbezogenen Angaben genannt ist. Die Zinsen werden nach näherer Maßgabe der Emissionsbezogenen Angaben nachschüssig gezahlt. Mit der ersten Zinszahlung werden Vorlaufzinsen in individuell unterschiedlicher Höhe (abhängig vom jeweiligen Einzahlungstag) ausgezahlt. Die Zinsen werden zeitanteilig nach der Methode act/365 (Englische Methode, tagesgenau) berechnet. Werden fällige Tilgungsleistungen nicht erbracht, wird der gesetzliche Verzugszins geschuldet; weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben unberührt, ebenso die Regelung in Ziffer 5. Generell gilt: Die Darlehensgeber sind weder an Verlusten des Darlehensnehmers aus dessen unternehmerischer Tätigkeit beteiligt noch besteht eine Nachschusspflicht.

4.3 Abgeltungsteuer und sonstige Quellensteuern wird der Darlehensnehmer einbehalten und an das zuständige Finanzamt abführen, falls er hierzu gesetzlich verpflichtet ist. Zum Zeitpunkt der Emission ist der Darlehensnehmer hierzu verpflichtet.

4.4 Dem Darlehensgeber ist bekannt, dass der Darlehensnehmer den Plattformbetreiber als Dienstleister in die Abwicklung der Zins- und Tilgungszahlungen eingebunden hat. Zur

Vermeidung überflüssigen Aufwands bei der Zahlungsabwicklung wird der Darlehensgeber daher davon absehen, diese Forderungen selbst gegenüber dem Darlehensnehmer geltend zu machen oder mit diesem direkten Kontakt zum Zweck der Eintreibung von Forderungen aufzunehmen, solange diese Einbindung besteht und die geschuldeten Zahlungen vertragsgemäß geleistet werden. Kommt der Darlehensgeber dem nicht nach, hat der Darlehensnehmer einen Anspruch auf angemessene Vergütung des entstehenden Mehraufwands.

4.5 Der Darlehensnehmer hat zunächst mit seinen Betriebseinnahmen den laufenden Betriebsaufwand und die Steuern zu bedienen, erst danach dürfen die Zins- und Tilgungsleistungen an die (Nachrang-) Darlehensgeber geleistet werden.

## **5. Qualifizierter Rangrücktritt**

**Zur Vermeidung einer insolvenzrechtlichen Überschuldung des Darlehensnehmers im Sinne von §19 Abs.2 Insolvenzordnung sowie für den Fall der Durchführung eines Liquidationsverfahrens vereinbaren der Darlehensgeber und der Darlehensnehmer hiermit gemäß §39 Abs.2 Insolvenzordnung hinsichtlich sämtlicher gegenwärtiger und zukünftiger Ansprüche des Darlehensgebers aus diesem Vertrag – einschließlich Verzinsung und Ansprüchen infolge einer etwaigen Kündigung – („Nachrangforderungen“) einen Nachrang in der Weise, dass die Ansprüche erst nach sämtlichen in § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 Insolvenzordnung bezeichneten Ansprüchen und Forderungen aller bestehenden und zukünftigen Gläubiger des Darlehensnehmers (mit Ausnahme anderer Rücktrittsgläubiger und gleichrangiger Gläubiger) zu befriedigen sind.**

**Alle Teil-Darlehen sind untereinander gleichrangig.**

**Die Nachrangforderungen des Darlehensgebers können nur aus künftigen Jahresüberschüssen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus sonstigem freiem Vermögen, das nach Befriedigung aller anderen Gläubiger des Darlehensnehmers (mit Ausnahme anderer Rücktrittsgläubiger und gleichrangiger Gläubiger) verbleibt, beglichen werden.**

**Der Darlehensgeber verpflichtet sich, seine Nachrangforderungen solange und soweit nicht geltend zu machen, wie die Befriedigung dieser Forderungen einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Darlehensnehmers herbeiführen würde, also zu einer Zahlungsunfähigkeit des Darlehensnehmers im Sinne von § 17 Insolvenzordnung oder einer Überschuldung des Darlehensnehmers im Sinne von § 19 Insolvenzordnung (in ihrer im jeweiligen Zeitpunkt geltenden Fassung) führen würde (qualifizierter Rangrücktritt). Der Darlehensgeber darf seine Nachrangforderungen – auch gegenüber den Gesellschaftern des Darlehensnehmers – solange und soweit nicht geltend machen, wie die Befriedigung dieser Forderungen – würde er sie unmittelbar gegenüber dem Darlehensnehmer gelten machen – einen Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Darlehensnehmers herbeiführen würde.**



## 6. Kündigungsrecht

6.1 Ein ordentliches Kündigungsrecht besteht weder für den Darlehensnehmer noch für die Darlehensgeber. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Parteien unberührt.

6.2 Unabhängig vom ordentlichen Kündigungsrecht besteht jederzeit das Recht, den Darlehensvertrag aus wichtigem Grund vorzeitig zu kündigen und in voller Höhe mit sofortiger Wirkung zur Rückzahlung fällig zu stellen („**außerordentliches Kündigungsrecht**“).

6.3 Dem Darlehensgeber ist bewusst, dass etwaige Rückzahlungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche, die infolge einer Kündigung entstehen können, dem qualifizierten Rangrücktritt nach Ziffer 6 unterliegen und er sie daher unter den dort geregelten Bedingungen nicht geltend machen kann.

6.4 Ein wichtiger Grund, der den Darlehensgeber (unabhängig vom Verhalten anderer Darlehensgeber) zu jedem Zeitpunkt während der Darlehenslaufzeit zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, liegt insbesondere vor, wenn

- a. der Darlehensnehmer **unzutreffende Angaben** zu Umständen macht bzw. gemacht hat, die für die Eingehung und Durchführung des Vertragsverhältnisses und für seine Kapitaldienstfähigkeit wesentlich sind;
- b. der Darlehensnehmer den Darlehensbetrag **zweckwidrig verwendet** oder seinen **Geschäftsbetrieb aufgibt**;

Das gesetzliche Recht zur Kündigung aus einem sonstigen wichtigen Grund bleibt unberührt.

Der Darlehensgeber kann im Fall einer außerordentlichen Kündigung (vorbehaltlich des Eingreifens der Rangrücktrittsklausel) den Schaden geltend machen, der ihm durch die vorzeitige Rückzahlung entsteht.

6.5 Ein wichtiger Grund, der den Darlehensnehmer zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, liegt insbesondere bei einem schuldhaften Verstoß des Darlehensgebers gegen die Regelungen der Ziffern 7.2 (Vertraulichkeit) und 7.3 (Wettbewerbsschutz) vor oder in dem Fall, wenn und soweit die Darlehensmittel nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll eingesetzt werden können.

## **7. Übertragbarkeit; Vertraulichkeit; Wettbewerbsschutz; sonstige Vereinbarungen**

7.1 Die gesamte Rechtsstellung als Darlehensgeber aus diesem Vertrag kann nach dem Ende des Funding-Zeitraums (wie in den Emissionsbezogenen Angaben geregelt) jederzeit **vererbt** oder hinsichtlich des gesamten Darlehensbetrags oder eines Teilbetrags an Dritte **verkauft** und im Wege der Vertragsübernahme **abgetreten** werden. Der Darlehensgeber verpflichtet sich, nicht an die in Ziffer 8.3 genannten Personen zu verkaufen.

Sofern der Plattformbetreiber im Auftrag des Darlehensnehmers für diese Zwecke einen Marktplatz zur Verfügung stellt (worüber der Darlehensnehmer den Darlehensgeber durch gesonderte Mitteilung in Kenntnis setzen wird, die „**Zweitmarkt-Listing-Mitteilung**“), ist eine solche Vertragsübernahme nur über diesen Marktplatz und nur im Rahmen der dafür geltenden Nutzungsbedingungen zulässig.

Soweit der Plattformbetreiber keinen Marktplatz zur Verfügung stellt, gilt für eine Vertragsübernahme, dass diese dem Darlehensnehmer durch den alten und den neuen Darlehensgeber innerhalb von zwei Wochen durch eingeschriebenen Brief anzuzeigen ist („**Übertragungsanzeige**“). Dabei sind bei Privatpersonen der Name, die Anschrift, die E-Mail-Adresse, das Geburtsdatum und die Bankverbindung des neuen Darlehensgebers anzugeben. Bei Unternehmen, Genossenschaften und Vereinen sind deren Firma bzw. Name, Sitz und (Geschäfts-) Adresse, der Ort des zuständigen Registergerichts, die Registernummer, E-Mail-Adresse und Bankverbindung sowie die vertretungsberechtigten Personen (mit Vor- und Nachname, Geburtstag, Wohnort und Art der Vertretungsberechtigung) anzugeben. Die Übertragung wird mit Zugang der Übertragungsanzeige beim Darlehensnehmer unter der Voraussetzung wirksam, dass der neue Darlehensgeber insgesamt in die Rechtsstellung aus diesem Vertrag eintritt. Die hierzu erforderliche Zustimmung (§ 415 BGB) erteilt der Darlehensnehmer hiermit – unter der Voraussetzung, dass die vorgenannten Anforderungen gewahrt sind – bereits im Voraus. Die neue Adresse und die neue Bankverbindung gelten zugleich als autorisierte Adresse und autorisiertes Konto im Sinne dieses Vertrages.

**7.2 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.**

**Zu den vertraulichen Informationen gehören nicht Informationen, die zum Zeitpunkt der Offenbarung nachweislich a) in der Öffentlichkeit allgemein bekannt oder veröffentlicht sind, oder b) sich bereits rechtmäßig im Besitz der verpflichteten Partei befinden oder durch diese rechtmäßig von einem zur Weitergabe befugten Dritten erworben wurden, oder c) zum allgemeinen Fachwissen oder Stand der Technik gehören.**

Zu den vertraulichen Informationen gehören nicht mehr Informationen, die nach dem Zeitpunkt der Offenbarung nachweislich a) ohne Verschulden der verpflichteten Partei öffentlich bekannt werden, oder b) durch die verpflichtete Partei rechtmäßig von einem zur Weitergabe befugten Dritten erworben werden, oder c) durch die verpflichtete Partei selbständig und unabhängig von den vertraulichen Informationen erkannt oder entwickelt werden, oder d) durch die berechnigte Partei schriftlich der Öffentlichkeit bekannt gegeben werden.

Die verpflichtete Partei ist berechnigt, vertrauliche Informationen den Mitgliedern ihrer Geschäftsleitung und Aufsichtsorgane, Mitarbeitern und beruflichen Verschwiegenheitspflichten unterliegenden Beratern (nachfolgend zusammen als „Beauftragte“ bezeichnet) zugänglich zu machen, soweit diese mit der Durchführung dieses Vertrages befasst sind und die vertraulichen Informationen vernünftigerweise benötigen. Die verpflichtete Partei steht dafür ein, dass alle ihre Beauftragten die in dieser Vereinbarung enthaltenen Regelungen beachten werden.

Die vorstehenden Regelungen gelten nicht, soweit die verpflichtete Partei oder ihre Beauftragten aufgrund zwingenden Rechts oder der vollziehbaren Entscheidung eines Gerichts oder einer Behörde zur Offenlegung von Informationen verpflichtet sind. In diesem Fall wird die verpflichtete Partei die berechnigte Partei hierüber unverzüglich informieren und in Abstimmung mit dieser alle notwendigen und rechtlich zulässigen Maßnahmen ergreifen, um die Offenlegung zu vermeiden oder eine möglichst vertrauliche Behandlung sicherzustellen. Die Verpflichtungen aus dieser Ziffer 8.2 enden mit Ablauf von zwei Jahren nach dem Ende der Laufzeit dieses Vertrages.

**7.3** Der Darlehensgeber erklärt, dass er nicht in Wettbewerb zum Darlehensnehmer steht. Insbesondere hält er selbst, ein mit ihm verbundenes Unternehmen (§§ 15 ff. AktG) oder eine ihm nahestehende Person (§ 138 InsO) keine Beteiligung im Umfang von über 5 % an einem Wettbewerber des Darlehensnehmers und ist kein Mitarbeiter, Organmitglied oder Berater eines Wettbewerbers des Darlehensnehmers.

7.4 Soweit gesetzlich zulässig und soweit dieser Vertrag nichts anderes bestimmt, ist die Haftung des Darlehensnehmers gegenüber dem Darlehensgeber, gleich aus welchem Rechtsgrund, für Schäden mittelbarer oder unmittelbarer Art sowie Folgeschäden ausgeschlossen. Diese Beschränkungen gelten nicht bei Verletzungen des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

7.5 Alle **Mitteilungen** des Darlehensnehmers, die die Durchführung dieses Vertrages betreffen, erfolgen, soweit nicht an der jeweiligen Stelle anderweitig geregelt, durch Brief, Fax oder, soweit der Darlehensgeber eine E-Mail-Adresse angegeben hat, durch E-Mail an den Darlehensgeber unter der autorisierten Adresse (Ziffer 2.1). Dies gilt nicht, falls zwingende gesetzliche Vorschriften dem entgegenstehen oder der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer durch eingeschriebenen Brief eine abweichende Adresse mitgeteilt hat. Entsprechendes gilt in Bezug auf **Zahlungen** des Darlehensnehmers; diese werden mit schuldbefreiender

Wirkung auf das im Zeichnungsschein genannte Konto („**autorisiertes Konto**“) geleistet. Alternativ kann mit Einverständnis des Darlehensnehmers auf der Plattform eine Schnittstelle eingerichtet werden, über die der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer Adress- und Kontoänderungen mitteilen kann.

7.6 Der Darlehensnehmer hat die Kosten dieses Darlehensvertrages und seiner Durchführung zu tragen.

7.7 Nebenabreden, Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis. Dieser Vertrag enthält sämtliche zwischen dem Darlehensgeber und dem Darlehensnehmer über das Darlehen getroffenen Vereinbarungen in mündlicher oder schriftlicher Form.

7.8 Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Vertragssprache und maßgebliche Sprache für die Kommunikation zwischen Darlehensgeber und Darlehensnehmer ist Deutsch.

7.9 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Parteien sind verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch diejenige gesetzlich zulässige Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ziel der unwirksamen Bestimmung in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Entsprechendes gilt, wenn sich bei Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.

## **Anlage 2 zu den Darlehensbedingungen – Risikohinweise –**

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um ein Angebot von Nachrangdarlehen der Green Estate One GmbH & Co. KG. Die Nachrangdarlehen sind schuldrechtliche Verträge, die mit wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden sind. Der Anleger sollte daher die nachfolgende Risikobelehrung aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollte die Vermögensanlage des Anlegers seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und seine Investition in die Vermögensanlage sollte nur einen geringen Teil seines Gesamtvermögens ausmachen.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und tatsächlichen Risiken im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage dargestellt, die für die Bewertung der Vermögensanlage von wesentlicher Bedeutung sind. Weiterhin werden Risikofaktoren dargestellt, die die Fähigkeit des Darlehensnehmers beeinträchtigen könnten, die erwarteten Ergebnisse zu erwirtschaften.

Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken ausgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden. Die Reihenfolge der aufgeführten Risiken lässt keine Rückschlüsse auf mögliche Eintrittswahrscheinlichkeiten oder das Ausmaß einer potenziellen Beeinträchtigung zu.

### **8. Allgemeine Risiken und Risiken aus der Ausgestaltung der Nachrangdarlehen**

#### **a. Maximales Risiko – Totalverlustrisiko**

Es besteht das Risiko des Totalverlusts des Anlagebetrags und der Zinsansprüche. Der Eintritt einzelner oder das kumulative Zusammenwirken verschiedener Risiken kann erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die erwarteten Ergebnisse des Darlehensnehmers haben, die bis zu dessen Insolvenz führen könnten.

Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile entstehen. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn der Anleger den Erwerb der Vermögensanlage durch ein Darlehen fremdfinanziert, wenn er trotz des bestehenden Verlustrisikos Zins- und Rückzahlungen aus der Vermögensanlage fest zur Deckung anderer Verpflichtungen einplant oder aufgrund von Kosten für Steuernachzahlungen. Solche zusätzliche Vermögensnachteile können im schlechtesten Fall bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Daher sollte der Anleger alle Risiken unter Berücksichtigung seiner persönlichen Verhältnisse prüfen und gegebenenfalls individuellen fachlichen Rat einholen. **Von einer Fremdfinanzierung der Vermögensanlage (z. B. durch einen Bankkredit) wird ausdrücklich abgeraten.**

**Die Vermögensanlage ist nur als Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet. Die Darlehensvergabe ist nur für Anleger geeignet, die einen entstehenden Verlust bis zum Totalverlust ihrer Kapitalanlage hinnehmen könnten. Eine gesetzliche oder anderweitige Einlagensicherung besteht nicht. Das Darlehen ist nicht zur Altersvorsorge geeignet.** Das Risiko einer Nachschusspflicht oder einer sonstigen Haftung, die über den Betrag des eingesetzten Darlehenskapitals hinausgeht, besteht dagegen nicht.

#### **b. Nachrangrisiko und unternehmerischer Charakter der Finanzierung**

Bei dem Darlehensvertrag handelt es sich um ein Darlehen mit einem sogenannten qualifizierten Rangrücktritt (siehe näher Ziffer 6 der Allgemeinen Darlehensbedingungen). Sämtliche Ansprüche des Anlegers aus dem Darlehensvertrag – insbesondere die Ansprüche auf Rückzahlung des Darlehensbetrags und auf Zahlung der Zinsen – („Nachrangforderungen“) können gegenüber dem Darlehensnehmer nicht geltend gemacht werden, wenn dies für den Darlehensnehmer einen Insolvenzgrund herbeiführen würde. Das bedeutet, dass die Zahlung von Zins und Tilgung des Darlehens keine Insolvenz des Darlehensnehmers auslösen darf. Dann dürften weder Zinsen noch Tilgungszahlungen an die Anleger geleistet werden. Die Nachrangforderungen des Anlegers treten außerdem im Falle der Durchführung eines Liquidationsverfahrens und im Falle der Insolvenz des Darlehensnehmers im Rang gegenüber sämtlichen gegenwärtigen und künftigen Forderungen aller nicht nachrangigen Gläubiger des Darlehensnehmers zurück, das heißt, der Anleger wird mit seinen Forderungen erst nach vollständiger und endgültiger Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger des Darlehensnehmers (mit Ausnahme anderer Rangrücktrittsgläubiger) berücksichtigt.

Der Anleger trägt daher ein unternehmerisches Risiko, das höher ist als das Risiko eines regulären Fremdkapitalgebers. Der Anleger wird dabei nicht selbst Gesellschafter des Darlehensnehmers und erwirbt keine Gesellschafterrechte. Es handelt sich nicht um eine sogenannte mündelsichere Beteiligung, sondern um eine unternehmerische Finanzierung mit eigenkapitalähnlicher Haftungsfunktion.

Der qualifizierte Rangrücktritt könnte sich wie folgt auswirken: Der Darlehensnehmer würde die Zins- und Tilgungszahlung bei Insolvenznähe so lange aussetzen müssen, wie er dazu verpflichtet ist. Der Anleger dürfte seine Forderungen bei Fälligkeit nicht einfordern. Der Anleger müsste eine Zinszahlung, die er trotz der Nachrangigkeit zu Unrecht erhalten hat, auf Anforderung an den Darlehensnehmer zurückzahlen. Es besteht auch die Möglichkeit, dass der Anleger die Zinszahlungen ebenso wie die Tilgungszahlungen im Ergebnis aufgrund des Nachrangs nicht erhält. Zudem könnte es sein, dass der Anleger für bereits gezahlte Zinsen Steuern entrichten muss, obwohl er zur Rückzahlung der erhaltenen Beträge verpflichtet ist.

#### **c. Fehlende Besicherung der Darlehen**

Da das Darlehen unbesichert ist, könnte der Anleger im Insolvenzfall des Darlehensnehmers weder seine Forderung auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals noch seine Zinszahlungsansprüche aus Sicherheiten befriedigen. Im Insolvenzfall könnte dies dazu führen, dass die

Ansprüche der einzelnen Anleger nicht oder nur zu einem geringeren Teil durchgesetzt werden können. Dies könnte dazu führen, dass Zins- oder Tilgungszahlungen nicht oder nicht rechtzeitig geleistet werden können oder dass es zum teilweisen oder vollständigen Verlust des investierten Kapitals kommt.

**d. Veräußerlichkeit (Fungibilität), Verfügbarkeit des investierten Kapitals, Kapitalbindung**

Die Darlehensverträge sind mit einer festen Vertragslaufzeit versehen. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung durch den Anleger ist nach den Bestimmungen der Darlehensbedingungen möglich.

Nachrangdarlehen sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Derzeit existiert kein liquider Zweitmarkt für die abgeschlossenen Darlehensverträge. Eine Veräußerung des Darlehens durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich, die Möglichkeit zum Verkauf ist jedoch aufgrund der geringen Marktgröße und Handelsvolumina nicht sichergestellt. Es ist auch möglich, dass eine Abtretung nicht zum Nennwert der Forderung erfolgen kann. Es könnte also sein, dass bei einem Veräußerungswunsch kein Käufer gefunden wird oder der Verkauf nur zu einem geringeren Preis als gewünscht erfolgen kann. Das investierte Kapital kann daher bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit gebunden sein.

**e. Mögliche Verlängerung der Kapitalbindung**

Da es sich um ein nachrangiges Darlehen handelt, darf das Darlehen nur zurückgezahlt werden, wenn dies bei dem Darlehensnehmer nicht zur Zahlungsunfähigkeit und/oder Überschuldung führen würde. Es besteht somit das Risiko, dass sich die Laufzeit des Darlehens verlängern kann. Die Anlage ist damit für Anleger nicht empfehlenswert, die darauf angewiesen sind, exakt zum geplanten Laufzeitende ihr Geld zurück zu erhalten. Würde die wirtschaftliche Schieflage des Darlehensnehmers nicht behoben, könnte es zum Teil- oder Totalverlust des investierten Vermögens und der Zinsansprüche kommen.

**f. Risiko aufgrund der Widerrufsrechte der Anleger**

Bei Inanspruchnahme des gesetzlichen Widerrufsrechts durch Anleger besteht aufgrund der dann entstehenden Verpflichtung des Darlehensnehmers zur Rückzahlung bereits eingezahlter Anlagebeträge das Risiko, dass es zu entsprechenden Liquiditätsabflüssen bei dem Darlehensnehmer kommt. In einem solchen Fall könnten die wirtschaftlichen Ergebnisse des Darlehensnehmers erheblich von der Prognose abweichen. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen. In dem Fall, dass mehrere Anleger gleichzeitig ihre Zeichnung wirksam widerrufen, besteht das Risiko, dass der Darlehensnehmer zahlungsunfähig werden könnte. Dies kann zu einem Totalverlust des Anlagebetrags führen.

## **9. Risiken auf Ebene des Darlehensnehmers**

### **a. Geschäftsrisiko des Darlehensnehmers**

Es handelt sich um eine unternehmerische Finanzierung. Der Anleger trägt das Risiko einer nachteiligen Geschäftsentwicklung des Darlehensnehmers. Es besteht das Risiko, dass dem Darlehensnehmer im Hinblick auf seine Geschäftstätigkeit in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und die Darlehensvaluta zurückzuzahlen. Weder der wirtschaftliche Erfolg der zukünftigen Geschäftstätigkeit des Darlehensnehmers noch der Erfolg des finanzierten Projekts können mit Sicherheit vorhergesehen werden. Der Darlehensnehmer kann Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen weder zusichern noch garantieren.

### **b. Ausfallrisiko des Darlehensnehmers (Emittentenrisiko)**

Der Darlehensnehmer kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn der Darlehensnehmer geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat. Die Insolvenz des Darlehensnehmers kann zum Verlust des Investments des Anlegers und der Zinsen führen, da der Darlehensnehmer keinem Einlagensicherungssystem angehört.

### **c. Projektgesellschaft**

Bei dem Darlehensnehmer handelt es sich um eine Gesellschaft, die neben dem Bau und dem Betrieb von Anlagen zur Bereitstellung und Verteilung von Energie, insbesondere Wärme und Strom, keine weiteren Geschäfte betreibt, aus denen eventuelle Verluste gedeckt und Zahlungsschwierigkeiten überwunden werden können. Ob und wann die nach dem Darlehensvertrag geschuldeten Zinsen und die Tilgung geleistet werden können, hängt daher maßgeblich vom Verlauf und vom wirtschaftlichen Erfolg der Projekte und Beteiligungen ab.

### **d. Risiken aus dem Betrieb**

Die Ansprüche der Anleger auf **Zins- und Tilgungszahlungen** der Darlehen sollen aus Mitteln bedient werden, die der Emittent aus dem Betrieb der Wärmeprojekte „Methweg“, „Nordstraße“ und „Siegburger Straße“ in Köln generiert. Verschiedene Risikofaktoren aus dem Betrieb der Wärmeprojekte können allerdings die Fähigkeit des Emittenten beeinträchtigen, seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nachzukommen. Mögliche Risiken können sein:

- Die Wärmeprojekte könnten durch höhere Gewalt untergehen oder beschädigt werden, ohne dass ein Versicherungsschutz eingreift, was zum Ausfall geplanter Erträge führen würde.
- Der Betrieb der Wärmeprojekte könnte außerdem mit höheren Kosten verbunden sein als erwartet. Es könnten Instandhaltungs- oder Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich werden, die derzeit noch nicht absehbar sind.



- Aufgrund von Baumängeln oder sonstigen Mängeln an den Anlagen könnten Schadensersatzforderungen für ausbleibende Wärmelieferverpflichtungen entstehen.
- Es könnten unbekannte Umweltrisiken, Altlasten, Baumängel oder steuerliche, politische oder rechtliche Risiken bestehen (wie z. B. Belastungen und Risiken aus Grundbuch und Baulastenverzeichnis, öffentlich-rechtliche Verpflichtungen).
- Es könnte zu Zahlungsschwierigkeiten und Insolvenzen wichtiger Vertragspartner kommen.
- Beantragte und/oder bewilligte Förderungen (KWKG) werden nicht oder nur teilweise ausgezahlt.
- Die Wärmeproduktion könnte geringer sein als erwartet.
- Es könnten sich sonstige unerwartete Risiken realisieren. Der Versicherungsschutz der Anlagen könnte sich als nicht ausreichend erweisen, um eintretende Schäden abzudecken. Die rechtlichen Anforderungen könnten sich verändern und dadurch könnten Änderungen oder zusätzliche Maßnahmen im Zusammenhang mit den Anlagen erforderlich werden, was zu Mehrkosten führen könnte.
- Rechtsklagen gegenüber dem Bau und dem Betrieb der Wärmeprojekte können zur (Teil-)Stilllegung und zum (Teil-)Verlust des Darlehens führen.

Diese und/oder weitere Risiken könnten sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten auswirken. Dem Emittenten könnten infolgedessen in Zukunft nicht die erforderlichen Mittel zur Verfügung stehen, um die Zinsforderungen zu erfüllen und das eingesetzte Darlehenskapital zurückzuzahlen.

Geringere Erträge und/oder höhere Kosten als erwartet könnten außerdem zur Folge haben, dass eventuell eingesetztes vorrangiges Fremdkapital nicht mehr bedient werden kann. In diesem Fall könnten vorrangige Fremdkapitalgeber ihre Darlehen kündigen und insgesamt fällig stellen. Wenn der Emittent in diesem Fall nicht die liquiden Mittel hätte, um diese vorrangigen Forderungen zu bedienen, könnte dies zur Insolvenz des Emittenten führen.

#### **e. Risiko aus der Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals**

Der Darlehensnehmer wird möglicherweise zusätzliche Fremdkapitalfinanzierungen in Anspruch nehmen und dadurch Verpflichtungen eingehen, die (unabhängig von seiner Einnahmesituation) gegenüber den Forderungen der Anleger (Nachrang-Darlehensgeber) vorrangig zu bedienen sind. Laufende Verpflichtungen aus solchen vorrangigen Fremdkapitalfinanzierungen würden die Fähigkeit des Darlehensnehmers beeinträchtigen, seinen Verpflichtungen gegenüber den Nachrang-Darlehensgebern nachzukommen. Hierdurch würden sich die

Aussichten der Darlehensgeber verringern, Zins- und/oder Tilgungszahlungen aus den abgeschlossenen Darlehensverträgen zu erhalten.

**f. Schlüsselpersonenrisiko**

Durch den Verlust von Kompetenzträgern des Darlehensnehmers besteht das Risiko, dass Fachwissen nicht mehr zur Verfügung steht und somit ein qualifiziertes Investitions- und Risikomanagement nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet werden kann. Der Verlust solcher unternehmenstragenden Personen könnte einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung des Darlehensnehmers haben. Dadurch könnte sich die Höhe der Zins- und/oder Tilgungszahlungen an die Anleger reduzieren oder diese könnten ausfallen.

**g. Aufsichtsrechtsrisiko**

Es besteht das Risiko, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen so geändert werden oder sich die Tätigkeit des Darlehensnehmers so verändert, dass sie ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs darstellt, so dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuchs ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte des Darlehensnehmers anordnen kann. Dies kann zu geringeren Zinszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des Anlagebetrags führen.

**h. Prognoserisiko**

Die Prognosen hinsichtlich der erzielbaren Erträge und anfallenden Kosten könnten sich als unzutreffend erweisen.

Bisherige Markt- oder Geschäftsentwicklungen sind keine Grundlage oder Indikator für zukünftige Entwicklungen.

## **10. Risiken auf Ebene des Anlegers**

### **a. Fremdfinanzierungsrisiko**

Dem Anleger können im Einzelfall in Abhängigkeit von den individuellen Umständen weitere Vermögensnachteile entstehen, z. B. aufgrund von Steuernachzahlungen. Wenn der Anleger die Darlehenssumme fremdfinanziert, indem er etwa einen privaten Kredit bei einer Bank aufnimmt, kann es über den Verlust des investierten Kapitals hinaus zur Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers kommen. Das maximale Risiko des Anlegers besteht in diesem Fall in einer Überschuldung, die im schlechtesten Fall bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann. Dies kann der Fall sein, wenn bei geringen oder keinen Rückflüssen aus der Vermögensanlage der Anleger finanziell nicht in der Lage ist, die Zins- und Tilgungsbelastung aus seiner Fremdfinanzierung zu bedienen. Der Darlehensnehmer rät daher von einer Fremdfinanzierung des Darlehensbetrages ab.

### **b. Risiko der Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Nachrangdarlehen von künftigen Steuer-, Gesellschafts- oder anderen Rechtsänderungen derart betroffen sind, dass auf die Zinszahlungen ein entsprechender Abschlag vorgenommen werden muss und somit die erwarteten Ergebnisse für den Anleger nicht (mehr) erzielt werden können. Ferner besteht das Risiko, dass der Erwerb, die Veräußerung oder die Rückzahlung der Nachrangdarlehen besteuert wird, was für den Anleger zusätzliche Kosten zur Folge hätte. Diese Kosten wären auch im Falle des Totalverlusts des Anlagebetrags durch den Anleger zu tragen. Die Übernahme dieser Kosten kann zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen.

### **c. Hinweis zu Risikostreuung und Vermeidung von Risikokonzentration**

Die Investition in den Nachrang-Darlehensvertrag sollte aufgrund der Risikostruktur nur als ein Baustein eines diversifizierten (risikogemischten) Anlageportfolios betrachtet werden. Grundsätzlich gilt: Je höher die Rendite oder der Ertrag, desto größer das Risiko eines Verlusts. Durch eine Aufteilung des investierten Kapitals auf mehrere Anlageklassen und Projekte kann eine bessere Risikostreuung erreicht und „Klumpenrisiken“ können vermieden werden.

## **11. Hinweise des Plattformbetreibers**

### **a. Umfang der Projektprüfung durch den Plattformbetreiber**

**Der Plattformbetreiber nimmt im Vorfeld des Einstellens eines Projekts auf der Plattform lediglich eine Plausibilitätsprüfung vor.** Das Einstellen auf der Plattform stellt keine Investitionsempfehlung dar. Der Plattformbetreiber beurteilt nicht die Bonität des Darlehensnehmers und überprüft nicht die von diesem zur Verfügung gestellten Informationen auf ihren Wahrheitsgehalt, ihre Vollständigkeit oder ihre Aktualität.

### **b. Tätigkeitsprofil des Plattformbetreibers**

**Der Plattformbetreiber übt keine Beratungstätigkeit aus und erbringt keine Beratungsleistungen.** Insbesondere werden keine Finanzierungs- und/oder Anlageberatung sowie keine steuerliche und/oder rechtliche Beratung erbracht. Der Plattformbetreiber gibt Anlegern keine persönlichen Empfehlungen zum Erwerb von Finanzinstrumenten auf Grundlage einer Prüfung der persönlichen Umstände des jeweiligen Anlegers. Die persönlichen Umstände werden nur insoweit erfragt, wie dies im Rahmen der Anlagevermittlung gesetzlich vorgeschrieben ist, und lediglich mit dem Ziel, die gesetzlich vorgeschriebenen Hinweise zu erteilen, nicht aber mit dem Ziel, dem Anleger eine persönliche Empfehlung zum Erwerb eines bestimmten Finanzinstruments auszusprechen.

### **c. Informationsgehalt des Projektprofils**

**Das Projektprofil auf der Plattform erhebt nicht den Anspruch, alle Informationen zu enthalten, die für die Beurteilung der angebotenen Anlage erforderlich sind.** Anleger sollten die Möglichkeit nutzen, dem Darlehensnehmer Fragen zu stellen, sich aus unabhängigen Quellen zu informieren und fachkundige Beratung einzuholen, wenn sie unsicher sind, ob sie den Darlehensvertrag abschließen sollten. Da jeder Anleger mit seiner Darlehensvergabe persönliche Ziele verfolgen kann, sollten die Angaben und Annahmen des Darlehensnehmers unter Berücksichtigung der individuellen Situation sorgfältig geprüft werden.

## **Anlage 3**

### **– Projektprofil –**

#### **Das Nachrangdarlehen**

Die Nachrangdarlehen haben eine Laufzeit bis 30.06.2034. Die Rückzahlung der Nachrangdarlehen erfolgt in 9 Raten. Die Raten 1 – 8 betragen 11 %, die 9. und letzte Rate 12 % des Darlehensbetrages. Tilgungsbeginn ist der 30.06.2026, die letzte Tilgungsrate ist am 30.06.2034 fällig. Die jährliche Verzinsung beträgt 4,25 %, erstmalig werden Zinsen zum 30.06.2026, letztmalig zum 30.06.2034 ausbezahlt.

#### **Die Betreibergesellschaft: Green Estate One GmbH & Co. KG**

Betreiberin der Wärmeversorgung der Wohnquartiere ist die Green Estate One GmbH & Co. KG, eine **Tochtergesellschaft der naturstrom AG**, einem bundesweit tätigen unabhängigen Ökostrom- und Ökogasanbieter mit über 300.000 Kunden. Die Betreibergesellschaft übernimmt den Betrieb der gesamten Wärmeenergiesysteme inklusive Wartung, Service und Monitoring. Die Errichtung der Energiezentralen ist bereits abgeschlossen.

#### **Die Finanzierung**

Die Gesamtkosten der Projekte beliefen sich auf EUR 666.600. Eigenkapital ist in Höhe von EUR 166.600 bereits vollständig eingebracht. Die naturstrom AG hat ein Gesellschafterdarlehen über 500.000 € zur Begleichung der restlichen Investitionskosten gewährt, das mit den Nachrangdarlehen abgelöst werden soll.

#### **Das Wärmekonzept der Wohnquartiere**

Es handelt sich um Contractingmodelle, bei dem die Betreibergesellschaft mit den Eigentümergemeinschaften einen Wärmeliefervertrag (Contractingvertrag) über 10 Jahre abgeschlossen hat.

Die Nutzungsrechte an den Gebäuden, Gebäudeteilen und Freiflächen wurden vertraglich und durch grundbuchlich eingetragene beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für die Betreibergesellschaft gesichert.

Mit dem Nachrangdarlehen investieren Sie in drei Wärmeenergieerzeugungsanlagen:

<b>Projektname</b>	<b>Methweg</b>	<b>Nordstraße</b>	<b>Siegburger Straße</b>
<b>Status</b>	Wärmelieferung seit 16.08.2024	Wärmelieferung seit 01.10.2024	Wärmelieferung seit 01.10.2024
<b>Lage</b>	Methweg 4a-g, 50823 Köln Amtsgericht Köln, Grundbuch von Nippes, Blatt 31126 Flur 88, Flurstücke 357 und 2480	Nordstraße 17, 50733 Köln Amtsgericht Köln, Grundbuch von Nippes, Blatt 30979 Flur 88, Flurstücke 1146 und 8639/13	Siegburger Straße 369, 371 und Rols- hover Straße 590, 51105 Köln Amtsgericht Köln, Grundbuch von Poll, Blatt 5589, Flur 37, Flurstücke 1888, 1930 und 2434
<b>Größe des Quartiers</b>	3 Gebäude mit 70 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten; ca. 5.629 m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	1 Gebäude mit 24 Wohnungen; ca. 2.706 m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	3 Gebäudeteile mit 37 Wohnungen; und einer Gewerbeeinheit; ca. 2.490 m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
<b>Wärmebedarf</b>	336.700 kWh p.a.	114.500 kWh p.a.	188.900 kWh p.a.
<b>Lage der Energieer- zeugungsanlage</b>	Technikraum im Untergeschoss Haus A; Größe: ca. 41 m <sup>2</sup> ; Pacht: EUR 1 p.a.	Technikraum im Untergeschoss; Größe: ca. 20 m <sup>2</sup> ; Pacht: EUR 1 p.a.	Technikraum im Untergeschoss; Größe: ca. 24,5 m <sup>2</sup> ; Pacht: EUR 50 p.a.
<b>Art der Anlage</b>	Biomethan-Blockheizkraftwerk mit KWKG-Stromeinspeiseförderung	Biomethan-Blockheizkraftwerk mit KWKG-Stromeinspeiseförderung	Biomethan-Blockheizkraftwerk mit KWKG-Stromeinspeiseförderung
<b>Technische Komponenten</b>	BHKW der Firma Remeha GmbH, Typ ELW 50 plus mit einer Leistung von 105 kWth + 50 kWel Spitzenlast-Gas-Brennwertkessel der Firma Remeha GmbH, Typ 320 Ace 285 mit 279 kWth Pufferspeicher 5,4 m <sup>3</sup> der Firma Be- hälter- und Speichertechnik Datten- hausen GmbH (BTD), 2 Stück vom Typ BTD PUS 2700/6	BHKW der Firma Kraftwerk Kraft- Wärme-Kopplung GmbH, Typ Me- phisto G16+ mit einer Leistung von bis zu 39,8 kWth + 16,2 kWel Spitzenlast-Gas-Brennwertkessel der Firma Remeha GmbH, Typ 210 ECO- PRO-80 mit 80 kWth Pufferspeicher 2 m <sup>3</sup> der Firma TWL- Technologie GmbH, 2 Stück vom Typ P.1079-90-B	BHKW der Firma Kraftwerk Kraft- Wärme-Kopplung GmbH, Typ Me- phisto G8 mit einer Leistung von bis zu 20,9 kWth + 8,2 kWel Spitzenlast-Gas-Brennwertkessel der Firma Remeha GmbH, Typ 210 ECO- PRO-120 mit 120 kWth Pufferspeicher 2 m <sup>3</sup> der Firma Sani- tär-Union GmbH & Co. KG, Typ PSM 2000
<b>Energieträger</b>	BHKW: 50 % Biomethan Kessel: Erdgas	100 % Biomethan	100 % Biomethan
<b>Investitionskosten</b>	EUR 187.100	EUR 246.500	EUR 233.000
<b>Eigenkapital</b>	EUR 46.760	EUR 61.610	EUR 58.230
<b>Nachrangdarlehen</b>	EUR 140.340	EUR 184.890	EUR 174.770

## **Anlage 4 zu den Darlehensbedingungen – Widerrufsbelehrung und Hinweis auf das Widerrufsrecht –**

### **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:

Green Estae One GmbH & Co. KG

c/o ecoeco Crowd GmbH

Pödeldorfer Straße 20

96052 Bamberg

E-Mail: [info@eco-crowd.de](mailto:info@eco-crowd.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.

Ihre Green Estate One GmbH & Co. KG

## Hinweis auf das Widerrufsrecht gemäß § 2d Vermögensanlagengesetz (VermAnlG)

### Widerrufsrecht

Sie sind als Anleger an Ihre Willenserklärung, die auf den Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrages gerichtet ist, nicht mehr gebunden, wenn Sie diese fristgerecht in Textform widerrufen. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Anbieter. Aus der Erklärung muss Ihr Entschluss zum Widerruf des Vertrags eindeutig hervorgehen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage und beginnt mit Vertragsschluss.

Der Widerruf ist zu richten an:

Green Estate One GmbH & Co. KG

c/o ecoeco Crowd GmbH

Pödeldorfer Straße 20

96052 Bamberg

E-Mail: [info@eco-crowd.de](mailto:info@eco-crowd.de)

**Ende des Hinweises**