

# NACHRANGDARLEHENSVEREINBARUNG

zwischen

1. innotegia GmbH, geschäftsansässig Leopoldstraße 48, 80802 München eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 298609 (nachfolgend der „**Darlehensgeber**“)

und

2. Terranova Investment GmbH i.G., geschäftsansässig Untere Lettenbergstraße 1, 86420 Diedorf (nachfolgend der „**Darlehensnehmer**“)

Darlehensgeber und der Darlehensnehmer jeweils einzeln die „**Partei**“ und gemeinsam die „**Parteien**“.

Dieser Vertrag (nachfolgend die „**Vereinbarung**“) regelt die Rechte und Pflichten der Parteien.

## 1. VORBEMERKUNGEN

- 1.1. Der Darlehensnehmer wurde mit dem Zweck gegründet, Grundstücke zu erwerben, Baurecht zu entwickeln und die entwickelten Projekte an Investoren und Endkunden zu verkaufen.
- 1.2. Der Darlehensnehmer beabsichtigt, in den kommenden Jahren regelmäßig entsprechende Projektentwicklungen durchzuführen. Zur Finanzierung der operativen Entwicklungstätigkeit und einzelner Vorhaben beabsichtigt der Darlehensgeber dem Darlehensnehmer ein qualifiziertes, nachrangiges Darlehen (nachfolgend das „**Darlehen**“) zu gewähren. Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien Folgendes:

## 2. DAHRLEHENSGEWÄHRUNG, AUSZAHLUNG

- 2.1. Der Darlehensgeber gewährt dem Darlehensnehmer ein qualifiziertes, nachrangiges Darlehen in Höhe von EUR 250.000 (in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro).
- 2.2. Die Auszahlung des Darlehens erfolgt frühestens zehn Tage nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung auf ein vom Darlehensgeber zu benennendes Konto.



### 3. VERZINSUNG UND TILGUNG

- 3.1. Das Darlehen wird ab dem Auszahlungstag mit einer Verzinsung (nachfolgend „**Vertragszins**“) in Höhe von 3% p.a. verzinst. Die Zahlung des Vertragszinses wird gestundet und erst zusammen mit der Tilgung des Darlehens fällig.
- 3.2. Die Rückzahlung des Darlehens und der Vertragsverzinsung erfolgt nur, sofern beim Darlehensnehmer ausreichende Liquidität vorhanden ist und die Zahlungen keine Insolvenzgefahr für diesen hervorrufen.

### 4. DARLEHENSZWECK

- 4.1. Das Darlehen dient ausschließlich der Finanzierung operativer Tätigkeiten des Darlehensnehmers im Rahmen seines Unternehmenszwecks, insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung, Bebauung, Parzellierung und Veräußerung von Grundstücken und Immobilienprojekten. Hierzu zählen unter anderem der Erwerb von Grundstücken, die Durchführung von Bauvoranfragen und Genehmigungsverfahren, Kosten im Zusammenhang mit der Baurechtsentwicklung, Personal- und Verwaltungskosten, einschließlich der Vergütung der Geschäftsführung, die Zusammenarbeit mit Planern, Architekten und Bauunternehmen sowie alle projektbezogenen Vermarktungs- und Vertriebskosten.
- 4.2. Eine zweckwidrige Verwendung der Darlehensmittel ist ausgeschlossen.

### 5. LAUFZEIT UND KÜNDIGUNG

- 5.1. Das Darlehen hat eine Mindestlaufzeit von 36 Monaten ab dem Datum der Auszahlung. Eine ordentliche Kündigung ist erstmals nach Ablauf dieser Mindestlaufzeit mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende möglich. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.
- 5.2. Im Falle einer ordentlichen oder außerordentlichen Kündigung ist das Darlehen innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Kündigungserklärung auf ein vom Darlehensgeber zu benennendes Konto zu überweisen.
- 5.3. Die bis zum Zugang der Kündigung aufgelaufenen Vertragszinsen sind zusammen mit der Rückzahlung des Darlehens fällig und zu entrichten.
- 5.4. Der Darlehensnehmer ist berechtigt, jederzeit die noch ausstehende Darlehensrestschuld nebst bis zum Tilgungszeitpunkt aufgelaufenen Vertragszinsen vollständig oder teilweise vorzeitig zu tilgen. Durch die vorzeitige Darlehenstilgung wird der Darlehensnehmer nicht zur Zahlung einer festen oder variablen Vorfälligkeitsentschädigung verpflichtet. Alle Sonderzahlungen werden zunächst auf etwaige Kosten, dann auf die aufgelaufenen Vertragszinsen und zuletzt auf die Darlehensschuld verrechnet.

## 6. QUALIFIZIERTER RANGRÜCKTRITT

- 6.1. Zur Vermeidung einer insolvenzrechtlichen Überschuldung des Darlehensnehmers im Sinne von § 19 Abs. 2 Insolvenzordnung (InsO) sowie für den Fall der Durchführung eines Liquidationsverfahrens vereinbaren der Darlehensgeber und der Darlehensnehmer hiermit gemäß § 39 Abs. 2 InsO hinsichtlich sämtlicher gegenwärtiger und zukünftiger Ansprüche des Darlehensgebers aus dieser Vereinbarung – einschließlich Vertragszinsen 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 InsO bezeichneten Ansprüchen und Forderungen aller bestehenden und zukünftigen Gläubiger des Darlehensnehmers (mit Ausnahme anderer Rücktrittsgläubiger (nachfolgend „**Rücktrittsgläubiger**“) und gleichrangiger Gläubiger zu befriedigen sind.
- 6.2. 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 InsO oder einer Überschuldung des Darlehensnehmers im Sinne von § 19 InsO (in ihrer im jeweiligen Zeitpunkt geltenden Fassung) führen würde (qualifizierter Rangrücktritt).
- 6.3. Der Darlehensgeber erklärt hierdurch weder eine Stundung noch einen Verzicht auf die Rückzahlung des Darlehens. Außerhalb einer Krise des in Anspruch genommenen Darlehensnehmers steht dem Darlehensgeber das Recht auf ordnungsgemäße Erfüllung der Darlehensverbindlichkeit, insbesondere das Recht auf Auszahlung von Basiszins, Gewinnbeteiligung und Tilgung uneingeschränkt zu.

## 7. ZAHLUNGSVERZUG

- 7.1. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang des Geldes auf dem Konto des Darlehensgebers maßgeblich.
- 7.2. Gerät der Darlehensnehmer mit der Zahlung der fälligen Darlehensschuld, des Basiszins oder der Gewinnbeteiligung in Verzug, ist der geschuldete Betrag für die Zeit des Verzugs mit einem Verzugszinssatz von neun Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz pro Jahr zu verzinsen, ohne dass es einer Mahnung bedarf.



Seite 3/5

- 7.3. Der Darlehensnehmer ist darüber hinaus zum Ersatz aller dem Darlehensgeber aufgrund des Zahlungsverzugs entstandenen Schäden, einschließlich aber nicht beschränkt auf die zur Durchsetzung seiner Rechte aus diesem Darlehensvertrag erforderlichen Rechtsverfolgungskosten, verpflichtet.

## **8. SICHERHEITEN**

Das Darlehen wird ohne Sicherheiten gewährt.

## **9. AUFRECHNUNG UND ZURÜCKBEHALTUNGSRECHT**

- 9.1. Gegen die Forderungen einer Partei aus dieser Vereinbarung kann die jeweils andere Partei mit eigenen Ansprüchen aus dieser oder anderen Vereinbarungen nur aufrechnen, wenn und soweit diese Ansprüche unbestritten oder bestritten aber begründet oder entscheidungsreif oder rechtskräftig festgestellt sind.
- 9.2. Ein Zurückbehaltungsrecht gegen die Forderungen einer Partei aus dieser Vereinbarung kann die jeweils andere Partei nur geltend machen, wenn es auf ihren Ansprüchen aus dieser Vereinbarung beruht.

## **10. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

- 10.1. Von dieser Vereinbarung haben beide Parteien je ein Exemplar erhalten.
- 10.2. Mündliche Nebenabsprachen sind nicht getroffen worden. Änderungen und/oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, ebenso wie die Änderung dieser Schriftformklausel.
- 10.3. Diese Vereinbarung unterliegt ausschließlich materiellem Sachrecht der Bundesrepublik Deutschland. Die Anwendung der Regeln des internationalen Privatrechts ist ausgeschlossen, soweit sie zu einer Anwendung ausländischen Sachrechts führen würde.
- 10.4. Für alle Streitigkeiten aus oder in Zusammenhang mit dieser Vereinbarung wird, soweit gesetzlich zulässig, der Geschäftssitz des Darlehensgebers vereinbart.
- 10.5. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit der Vereinbarung im Übrigen unberührt. Anstelle der Unwirksamen oder Undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen dem von den Parteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommen. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich die Vereinbarung als lückenhaft erweist.

**DER DARLEHENSNEHMER BESTÄTIGT EIN EXEMPLAR DIESER VEREINBARUNG  
ERHALTEN ZU HABEN**

München 26.06.2025 B. Pappe  
Ort, Datum Unterschrift Darlehensgeber

Diedorf, 26.06.2025 JP  
Ort, Datum Unterschrift Darlehensnehmer