

Beteiligungsvertrag in Form eines partiarischen Nachrangdarlehens

1. Parteien

- 1.1. Dieser Vertrag (nachfolgend „der Vertrag“ genannt) wird zwischen der Weissenhaus Crowdinvest GmbH, Parkallee 1, 23758 Weissenhaus, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Lübeck unter HRB 14123 (nachfolgend „Crowdinvestinggesellschaft“) und Ihnen (nachfolgend „Companist“ genannt) geschlossen. Die Parteien werden nachfolgend gemeinsam auch als „die Parteien“ und einzeln als „eine Partei“ bezeichnet.

2. Vorbemerkungen

- 2.1. Ziel dieses Vertrages ist es, den Companisten wirtschaftlich an der Wertsteigerung und der Vermietung der Gesamtliegenschaft Schlossgut Weissenhaus gemäß **Anlage A** inklusive der gesamten Außenanlagen auf Grundstücksparzellen mit einer Gesamtgröße von ca. 70 ha wie sie im Grundbuch des Amtsterichts Wangels, Gemarkung Weissenhaus und Frederikenhof (**Anlage B**) verzeichnet sind (nachfolgend „Immobilie“ oder „Grundstück“) zu beteiligen. Die Immobilie steht im Eigentum von Jan Henric Buettner, geschäftsansässig Schlossallee 1, 23758 Weissenhaus, Deutschland (nachfolgend „Resort-Eigentümer“).
- 2.2. Auf dem Grundstück wurden durch den Resort-Eigentümer Gebäude saniert und Neubauten errichtet um den Betrieb eines 5-Sterne Resorts in Form eines historischen Dorfes in der höchsten Hotelkategorie zu ermöglichen. Beinhaltet sind ebenfalls diverse Gebäude für gastronomische Nutzung und Verpflegung (u.a. ein Restaurant direkt am Strand), eine Reetscheune für Veranstaltungen, ein Spa mit Schwimmbad, Ver- und Entsorgungsgebäude, Verwaltungs- und Betriebsgebäude, Sport- und Freizeitanlagen, Park- und Caravanstellplätze (nachfolgend gemeinsam „das Resort“, Resort und Immobilie gemeinsam auch „Weissenhaus“).
- 2.3. Das Resort wird vom Resort-Eigentümer über einen Mietvertrag derzeit exklusiv an die Schloss Weissenhaus Betriebsgesellschaft mbH, Parkallee 1, 23758 Weissenhaus, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Lübeck unter HRB 6411 (nachfolgend „Betriebsgesellschaft“) vermietet, die das Resort in eigener Verantwortung betreibt.
- 2.4. Der Resort-Eigentümer ist lediglich Minderheitsgesellschafter der Betriebsgesellschaft und weder Mitarbeiter noch Geschäftsführer. Die Betriebsgesellschaft ist derzeit die Alleinbetreiberin des Resorts. Es ist in der Zukunft möglich, dass das Grundstück und/oder das Resort von mit der Betriebsgesellschaft oder dem Resort-Eigentümer verbundenen Personen oder von Dritten in Teilen oder zur Gänze gemietet, untergemietet oder gepachtet wird. Auch in diesem Fall wird der Companist jedoch weiterhin wirtschaftlich an Weissenhaus beteiligt.
- 2.5. Der Resort-Eigentümer möchte Investoren die Gelegenheit bieten, mittels qualifiziert nachrangiger partiarischer Darlehen in Weissenhaus zu investieren.
- 2.6. Die qualifiziert nachrangigen partiarischen Darlehen werden auf der Internetplattform Companisto.com (nachfolgend „Website bzw. Internetplattform“) an Investoren (nachfolgend „Companisten“) vermittelt (nachfolgend „Crowdinvesting“).
- 2.7. Die Website wird von der Companisto GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 132811 (nachfolgend „Companisto“), betrieben. Es sollen mindestens EUR 1.000.000,00 (nachfolgend „Investmentschwelle“) über die Website eingesammelt werden.
- 2.8. Um die Abwicklung des Crowdinvestings zu vereinfachen, hat der Resort-Eigentümer die Crowdinvestinggesellschaft gegründet. Alleiniger Zweck der Crowdinvestinggesellschaft ist es, ein Crowdinvesting auf Companisto durchzuführen und die Companisten wirtschaftlich an Weissenhaus zu beteiligen.
- 2.9. Die Companisten gewähren mit dem vorliegenden Vertrag der Crowdinvestinggesellschaft ein partiarisches Nachrangdarlehen. Das partiarische Nachrangdarlehen wird mit 4% p.a. verzinst. Partiarische Nachrangdarlehen vermitteln keine gesellschaftsrechtliche Beteiligung. Die Crowdinvestinggesellschaft räumt den Companisten vielmehr (i) einen endfälligen vertraglichen Anspruch auf Rückzahlung des Darlehensbetrages (keine Tilgung während der Laufzeit), (ii) auf Zahlung einer jährlichen ertragsunabhängigen Festverzinsung in Höhe von 4% p.a. auf den bereitgestellten Darlehensbetrag und (iii) eines jährlichen variablen Bonuszinses, (iv) eines Bonuszinses aus Grundstückswertsteigerung. Bei den Beteiligungen der Companisten handelt es sich

demnach um indirekte wirtschaftliche Beteiligungen an Weissenhaus. Eine Verpflichtung des Resort-Eigentümers zu einem Grundstücksverkauf besteht nicht.

- 2.10. Der Umfang der wirtschaftlichen Beteiligung der Companisten an Weissenhaus richtet sich nach der Höhe des gewährten Darlehensbetrages. Die Companisten werden je 5 Euro Darlehensbetrag mit einer Beteiligungsquote von 0,0000066% an den Netto-Mieteinnahmen des Resort-Eigentümers und an der Wertsteigerung des Resorts beteiligt (auf der Website und nachfolgend als „Anteil“ bezeichnet). Der Höhe der Netto-Mieteinnahmen des Resort-Eigentümers liegen die in der **Anlage C** auszugsweise beigefügten mietvertraglichen Regelungen zugrunde. Der Companist wird also wirtschaftlich an den Mieteinnahmen des Resort-Eigentümers beteiligt.
- 2.11. Der Beteiligungsquote liegt eine Postmoney-Bewertung des Resorts von EUR 76 Mio zugrunde. Die Bewertung ergibt sich aus der Summe der bisher in das Resort investierten Finanzmittel (ca. EUR 68,5 Mio) und dem maximal in dem Crowdinvesting zu investierenden Betrag (EUR 7,5 Mio). Zur Vereinfachung der Vertragsdurchführung gilt die Postmoney-Bewertung von EUR 76 Mio unabhängig davon, wie viel Kapital tatsächlich in dem Crowdinvesting eingesammelt wird. Der Companist erklärt, dass er die Herleitung der Bewertung nachvollziehen kann, mit der Bewertung einverstanden ist und diese als verbindlich anerkennt.
- 2.12. Die Crowdinvestinggesellschaft stellt das in dem Crowdinvesting eingesammelte Kapital im Anschluss an das Crowdinvesting mittels eines partiarischen Darlehens dem Resort-Eigentümer zur Verfügung (nachfolgend „Darlehen an den Resort-Eigentümer“). Der Resort-Eigentümer investiert das Kapital in die Immobilie bzw. das Resort.
- 2.13. Zur Absicherung des Darlehens an den Resort-Eigentümer zzgl. 4% Zinsen wird der Resort-Eigentümer vor Auszahlung des Darlehens an den Resort-Eigentümer durch die Crowdinvestinggesellschaft zugunsten der Crowdinvestinggesellschaft eine oder mehrere Grundschulden, beispielsweise in Form von Grundschuldbriefen für die Immobilie bestellen bzw. abtreten (nachfolgend „Crowdinvesting-Grundschulden“). Die gemäß dieser Vereinbarung vorgesehenen vorgehenden Vorbelastungen in den Abteilungen II und III des Grundbuchs sind nicht als wertmindernd anzusehen. Der derzeitige Grundbuchstand ist als **Anlage B** beigelegt. Den Crowdinvesting-Grundschulden dürfen vorrangige Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs bis zu einer Gesamthöhe von maximal EUR 34,25 Mio. zzgl. Zinsen in Höhe von 15% p.a. und 5% einmaliger Nebenleistungen vorgehen (nachfolgend „zulässige vorrangige Belastungen“). Die Crowdinvesting-Grundschulden sind im Rang unmittelbar nach den zulässigen vorrangigen Belastungen einzutragen, wobei die Crowdinvesting-Grundschulden untereinander gleichrangig sein werden und mit weiteren Grundschulden bis zu einer Gesamthöhe von maximal EUR 15,00 Mio gleichrangig sein dürfen.
- 2.14. Als zusätzliche Besicherung der Darlehensrückzahlungsansprüche sowie der Zinszahlungsansprüche der Companisten gegen die Crowdinvestinggesellschaft (nachfolgend „abgesicherte Ansprüche“) hat der Resort-Eigentümer die in der **Anlage D** beigelegte Bürgschaftserklärung abgegeben, in der er sich gegenüber Companisto und den Companisten verpflichtet, die Darlehensrückzahlungen zuzüglich Zinsen im Falle eines Zahlungsausfalles der Crowdinvestinggesellschaft abzusichern.
- 2.15. Die Crowdinvestinggesellschaft wird im Rahmen des Crowdinvestings qualifiziert nachrangige partiarische Darlehen in maximaler Höhe von insgesamt EUR 7.500.000,00 (nachfolgend „Investmentlimit“) an Companisten begeben. Das Investmentlimit kann von der Crowdinvestinggesellschaft erhöht werden (nachfolgend „erhöhtes Investmentlimit“).
- 2.16. Ihre Darlehensbeträge überweisen die Companisten nicht unmittelbar an die Crowdinvestinggesellschaft, sondern mit schuldbefreiender Wirkung an die Companisto Venture Capital GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 138711.
- 2.17. Companisten können von dem Zeitpunkt an, ab dem die Immobilie auf der Internetplattform eingestellt und freigeschaltet ist, d. h. ab dem 15.07.2014, für die Dauer von sechs Monaten (nachfolgend „Investitionsfrist“) partiarische Nachrangdarlehen an der Crowdinvestinggesellschaft zeichnen, soweit nicht schon vor Ablauf der Investitionsfrist das Investmentlimit bzw. das erhöhte Investmentlimit erreicht ist. Die Investitionsfrist kann um insgesamt bis zu weitere sechs Monate verlängert werden.
- 2.18. Durch das Anklicken des hierfür vorgesehenen Buttons auf der Website nach Auswahl der Investitionshöhe durch den Companisten, gibt der Companist ein Angebot auf Abschluss eines partiarischen Nachrangdarlehensvertrages nach Maßgabe dieses Vertrages ab. Der partiarische Nachrangdarlehensvertrag kommt erst dann zustande, wenn Companisto oder die

Crowdinvestinggesellschaft den Abschluss des Vertrages mit einer E-Mail bestätigen. Eines gesonderten schriftlichen Vertragsschlusses bedarf es darüber hinaus nicht.

- 2.19. Die Crowdinvestinggesellschaft hat verschiedene Sicherheiten für die Investitionen der Companisten vorgesehen. So hat der Resort-Eigentümer eine Bürgschaft für die Darlehen abgegeben. Des Weiteren wird der Darlehensbetrag des Darlehens an den Resort-Eigentümer mit einer Grundschuld auf das Resort besichert. Für die Zahlungsfähigkeit der Crowdinvestinggesellschaft haften daher nicht nur die Crowdinvestinggesellschaft selbst, sondern mittelbar auch der Resort-Eigentümer persönlich und das Grundstück an sich.
- 2.20. Bei dem Angebot der Crowdinvestinggesellschaft auf Abschluss eines Vertrags über das qualifiziert nachrangige partiarische Darlehen handelt es sich dennoch um eine Investition mit Risiken.
- 2.21. Der Companist trägt in Höhe seines Darlehensbetrages und der vertraglich vereinbarten Zinsen das Insolvenzrisiko der Crowdinvestinggesellschaft und des Bürgen. Ohne selbst dinglich an der Immobilie beteiligt zu sein, ist der Companist nach diesem Vertrag durch die Bonuszinsen nach den Ziffern 11 und 12 anteilig am wirtschaftlichen Erfolg der Immobilie beteiligt. Eine über den Verlust des Darlehensbetrags hinausgehende Haftung, insbesondere eine Nachschusspflicht, besteht nicht.
- 2.22. **Qualifiziert nachrangig ist das Darlehen, da sämtliche Ansprüche der Companisten solange und soweit ausgeschlossen werden, wie sie einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens der Crowdinvestinggesellschaft herbeiführen würden. Ferner werden die Companisten in einem etwaigen Insolvenzverfahren der Crowdinvestinggesellschaft nachrangig, also erst nach Befriedung sämtlicher nichtnachrangiger Gläubiger bedient.**

Ein Totalverlust des eingesetzten Darlehenskapitals kann nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für den Zins und die Bonuszinsen. Das Angebot ist daher nur für Companisten geeignet, die das Risiko eines Totalverlusts finanziell verkraften können.

- 2.23. Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien das Folgende:

3. Beginn und Dauer des partiarischen Darlehens

- 3.1. Der Companist gewährt der Crowdinvestinggesellschaft ein qualifiziert nachrangiges partiarisches Darlehen.
- 3.2. Das partiarische Darlehen hat eine Festlaufzeit bis zum 31.12.2019, beginnend mit dem Abschluss des Vertrages. Während der Laufzeit entstehen keine Kosten. Der Companist kann das Darlehen unter Anfall einer Vorfälligkeitsentschädigung gemäß Ziffer 18 jeweils zum Ende eines Kalenderjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten vorzeitig kündigen.
- 3.3. Der Vertrag ist aufschiebend bedingt auf die vollständige Zahlung des Darlehensbetrages (Ziffer 4.1). Sollte der Darlehensbetrag zwei Wochen nach Abschluss dieses Vertrages nicht gezahlt worden sein, so gilt die Bedingung endgültig als nicht eingetreten.
- 3.4. Der Vertrag ist auflösend bedingt durch das Nickerreichen der Investmentschwelle bis zum 15.01.2015, 24 Uhr. Companisto ist berechtigt die Frist zum Erreichen der Investmentschwelle um insgesamt bis zu weitere sechs Monate zu verlängern. Der Vertrag ist ferner auflösend bedingt durch die Unterschreitung der Investmentschwelle um mehr als 10% infolge von wirksamen Widerrufserklärungen durch Companisten. Eine Verzinsung der Darlehensbeträge findet in den hier geregelten Fällen dann nicht statt. Der überwiesene Darlehensbetrag ist dann unverzüglich zurückzuerstatten.
- 3.5. Der Companist erklärt, dass er sich nicht in einem offensichtlichen Wettbewerbsverhältnis zu dem Resort befindet, indem er (i) mittelbar oder unmittelbar an einem mit dem Resort im Wettbewerb stehenden Unternehmen beteiligt ist, wobei das Halten von Aktien an Wettbewerbern über die Börse bis zu einer Beteiligungsquote von 5 % unschädlich ist oder (ii) eine an einem zum Resort im Wettbewerb stehenden Unternehmen eine aktive Rolle ausübt.

4. Darlehensbetrag des Companisten

- 4.1. Der Companist leistet einen Darlehensbetrag in Höhe des auf der Website von ihm ausgewählten Betrages (nachfolgend „Darlehensbetrag“). Der Darlehensbetrag ist sofort zu erbringen. Der Darlehensbetrag ist nicht an die Crowdinvestinggesellschaft, sondern mit Erfüllungswirkung gegenüber der Crowdinvestinggesellschaft an die Companisto Venture Capital GmbH zu leisten. Nach Eingang des von dem Companisten zu leistenden Darlehensbetrags bei der Companisto Venture

Capital GmbH hat die Crowdinvestinggesellschaft keine weiteren Ansprüche gegen den Companisten auf Erbringung des Darlehensbetrags.

- 4.2. Die Crowdinvestinggesellschaft wird für die Abwicklung des Crowdinvestings eine Provision in Höhe von bis zu zehn Prozent des eingesammelten Kapitals an Companisto zahlen.
- 4.3. Die Crowdinvestinggesellschaft kann den Darlehensbetrag von der Companisto Venture Capital GmbH abrufen, sobald (i) die Investitionschwelle erreicht wurde und (ii) die in Ziffer 2.13 vorgesehenen Grundschulden eingetragen wurden. Der Abruf kann nicht vor Ablauf von zwei Wochen nach Vorliegen dieser Voraussetzungen erfolgen.
- 4.4. Die Crowdinvestinggesellschaft verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass der Darlehensbetrag von der Companisto Venture Capital GmbH vollständig und kostenfrei an den Companisten zurückgewährt wird, wenn der partiarische Darlehensvertrag aufgrund wirksamer Widerrufserklärungen aufgelöst wird oder die Investitionschwelle nicht innerhalb der Investitionsfrist erreicht wird.

5. Kosten

- 5.1. Für den Abschluss des partiarischen Darlehens entstehen dem Companisten über den investierten Betrag hinaus keine weiteren Kosten.

6. Keine Mitwirkungs- und Stimmrechte

- 6.1. Die Geschäftsführung des Resorts steht allein dem Resort, handelnd durch seinen oder seine Geschäftsführer, zu. Die Geschäftsführung der Crowdinvestinggesellschaft steht allein der Crowdinvestinggesellschaft, handelnd durch seinen oder seine Geschäftsführer, zu.
- 6.2. Dem Companisten stehen keinerlei Mitwirkungsbefugnisse, Stimm- und Weisungsrechte hinsichtlich der Führung des Geschäftsbetriebs des Resorts und der Crowdinvestinggesellschaft, dessen Verwaltung und Bilanzierung zu.

7. Informations- und Kontrollrechte

- 7.1. Der Companist erhält für jedes Geschäftsjahr eine Aufstellung über die auf seinen Darlehensbetrag entfallenden Zinsen sowie die im elektronischen Bundesanzeiger (oder bei einer vergleichbaren ausländischen Stelle) veröffentlichten oder hinterlegten Jahresabschlüsse bzw. Bilanzen der Crowdinvestinggesellschaft. Die zur Verfügung zu stellenden Unterlagen können dem Companisten elektronisch auf der Website oder per E-Mail zur Verfügung gestellt werden. Der Companist ist daher verpflichtet die bei Companisto hinterlegte E-Mail-Adresse stets aktuell zu halten. Des Weiteren erhält der Companist einmal im Quartal, zu den auf der Website im Investorenbereich veröffentlichten Terminen, ein Investoren-Update. Weitergehende Informations- und Kontrollrechte bestehen nicht.
- 7.2. Die Crowdinvestinggesellschaft übermittelt dem Companisten zu dem in Ziffer 8.4 genannten Zeitpunkt auf elektronischem Weg eine Ergebnismitteilung.
- 7.3. Der Companist hat über alle auf der Internetplattform als vertraulich gekennzeichneten Angelegenheiten Stillschweigen zu bewahren.

8. Nachweis der Mieteinnahmen

- 8.1. Die Crowdinvestinggesellschaft verpflichtet sich, jährlich eine Bescheinigung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft darüber vorzulegen,
 - in welcher Höhe der Resort-Eigentümer Einnahmen aus Miete oder aus sonstigen Erträgen aus dem Resort erhalten hat und
 - wie hoch der jeweilige kumulierten Netto-Umsatz der Betriebsgesellschaft und jeder anderen Gesellschaft war, die auf dem Grundstück ein Hotel/Resort betreibt oder gewerblich tätig ist und wie hoch die Zimmerauslastung des Resorts war.
- 8.2. Der Resort-Eigentümer hat sich in der als **Anlage E** beigefügten harten Patronatserklärung dazu verpflichtet, der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft alle für die Erstellung der in der Ziffer 8.1 erforderlichen Unterlagen zur Verfügung zu stellen.
- 8.3. Die Bescheinigung nach Ziffer 8.1 kann dem Companisten elektronisch auf der Website oder per E-Mail zur Verfügung gestellt werden.

- 8.4. Die Crowdinvestinggesellschaft verpflichtet sich, den Nachweis nach Ziffer 8.1 bis spätestens zum 30. des auf das Meldejahr folgenden Junis zu erbringen.
- 8.5. Die in Ziffer 8.1 genannten Nachweise stehen dem Companisten auch nach Beendigung des partiarischen Darlehens in dem zur Überprüfung des Zinsanspruchs erforderlichen Umfang zu.

9. Rückzahlung des partiarischen Darlehens

- 9.1. Der Darlehensbetrag ist an den Companisten zurückzuzahlen, wenn das partiarische Darlehen endet (endfälliges Darlehen).
- 9.2. Die Rückzahlung des partiarischen Darlehens ist drei Monate nach Beendigung des partiarischen Darlehens fällig. Bis zur Rückzahlung des partiarischen Darlehens ist das Darlehen mit dem Festzins (Ziffer 10.1) zu verzinsen. Erfolgt die Rückzahlung nicht fristgemäß, so sind die gesetzlichen Verzugszinsen anwendbar.

10. Ertragsunabhängige jährliche feste Verzinsung

- 10.1. Die ertragsunabhängige feste Verzinsung des gewährten Darlehensbetrages beträgt 4% p.a.. Die Verzinsung beginnt mit dem ersten Tag des auf die vollständige Zahlung des Darlehensbetrages (Ziffer 4.1) folgenden Quartals (01.10.2014, 01.01.2015, 01.04.2015, 01.07.2015). Das letzte Jahr des partiarischen Darlehens ist zeitanteilig abzurechnen.
- 10.2. Companisten, die am 31.07.2014 oder früher investieren, erhalten unabhängig von Ziffer 10.1 Satz 2 ihren Darlehensbetrag bereits rückwirkend ab dem 01.07.2014 mit 4% p.a. verzinst (Frühbucherbonus).
- 10.3. Der Festzins ist jedes Jahr zum 31.07. zusammen mit dem umsatzabhängigen Bonuszins (Ziffer 11) zur Zahlung fällig, erstmals zum 31.07.2015.

11. Variabler jährlicher Bonuszins

- 11.1. Die Crowdinvestinggesellschaft gewährt zusätzlich zu den Zinsen nach Ziffer 10 einen variablen jährlichen Bonuszins nach Maßgabe nachfolgender Bestimmungen. Die Verzinsung beginnt mit dem ersten Tag des auf die vollständige Zahlung des Darlehensbetrages (Ziffer 4.1) folgenden Quartals (01.10.2014, 01.01.2015, 01.04.2015, 01.07.2015). Fällt der Tag der Beendigung des partiarischen Darlehens nicht auf einen Bilanzstichtag, so wird der Bonuszins zeitanteilig linear gekürzt. Ein negativer Bonuszins ist ausgeschlossen.
- 11.2. Der variable jährliche Bonuszins ist jedes Jahr zum 31.07. zusammen mit dem Festzins (Ziffer 10) zur Zahlung fällig. Die Festverzinsung (Ziffer 10) wird dabei auf die variable jährliche Verzinsung angerechnet. Eine Addition von Festverzinsung und variabler jährlicher Verzinsung findet nicht statt.
- 11.3. Durch den variablen jährlichen Bonuszins wird der Companist in Höhe seiner Beteiligungsquote an sämtlichen Mieterrägen und sonstigen Erträgen des Resort-Eigentümers aus der Immobilie beteiligt. Die Beteiligungsquote des Companisten beträgt je 5 Euro Darlehensbetrag 0,0000066% (nachfolgend „Beteiligungsquote“), vorbehaltlich einer eventuellen Verwässerung nach Ziffer 16. Maßgeblich für die vorstehend benannte variable Beteiligung sind die an den Resort-Eigentümer tatsächlich abgeführten Mieten und sonstigen Erträge, hierbei netto ohne Umsatzsteuer, zu bestimmen nach tatsächlichen Zahlungseingängen (nachfolgend „tatsächliche Miete“). Sollte die tatsächliche Miete unter dem Betrag liegen, der dem Resort-Eigentümer nach den in der **Anlage C** beigelegten Regelungen des Mietvertrages des Resort-Eigentümers mit der Betriebsgesellschaft zustehen sollte (auch falls mittlerweile nicht mehr die Betriebsgesellschaft sondern ein Dritter mit einem abweichenden Mietvertrag Mieter sein sollte), so ist nicht die tatsächliche Miete maßgeblich, sondern es sind die Mieten und Erträge maßgeblich, die dem Resort-Eigentümer nach den nach den in der **Anlage C** beigelegten Regelungen des Mietvertrages (fiktiv) zustehen müssten (nachfolgend „fiktive Miete“).

Der variable jährliche Bonuszins berechnet sich somit nach folgender Formel, wobei ein negativer Bonuszins ausgeschlossen ist:

$$\text{Variabler jährlicher Bonuszins} = \text{Beteiligungsquote} \times \text{tatsächliche Miete bzw. fiktive Miete}$$

- 11.4. Werden die tatsächliche Miete oder die fiktive Miete (z. B. auf Grund einer Betriebsprüfung) bestandskräftig geändert, so ist diese Änderung auch bei den Bonuszinsen zu berücksichtigen;

daraus resultierende Ausgleichszahlungen sind innerhalb von vier Wochen nach bestandskräftiger Änderung vorzunehmen.

- 11.5. Da der Companist durch die Regelungen zur fiktiven Miete wirtschaftlich geschützt ist, ist der Resort-Eigentümer frei, die Regelungen des Mietvertrages zu ändern, den Mietvertrag zu kündigen oder andere Mietverträge abzuschließen.

12. Bonuszins aus Grundstückswertsteigerung

- 12.1. Die Crowdinvestinggesellschaft zahlt zusätzlich zu den Zinsen nach den Ziffern 10 und 11 einmalig einen Bonuszins aus Grundstückswertsteigerung nach Maßgabe nachfolgender Bestimmungen, wobei ein negativer Bonuszins ausgeschlossen ist. Die Auszahlung erfolgt zusammen mit der Rückzahlung des partiarischen Darlehens nach Maßgabe der Ziffer 9.2 dieses Vertrages. Erfolgt die Zahlung des Bonuszins aus Grundstückswertsteigerung nicht fristgemäß, so sind die gesetzlichen Verzugszinsen anwendbar. Es ist dann der Bonuszins aus Grundstückswertsteigerung zuzüglich der gesetzlichen Verzugszinsen zu zahlen.
- 12.2. Der Bonuszins aus Grundstückswertsteigerung bemisst sich nach dem der Beteiligungsquote (Ziffer 11.3) entsprechenden Anteil am Wertzuwachs der Immobilie, wobei der derzeitige Wert der Immobilie mit EUR 76 Mio angesetzt wird (nachfolgend „Ausgangswert“). Die Bewertung ergibt sich aus der Summe der bisher in etwa in das Resort investierten Finanzmittel (ca. EUR 68,5 Mio) und dem maximal in dem Crowdinvesting zu investierenden Betrag (EUR 7,5 Mio). Der Companist erklärt, dass er die Herleitung der Bewertung nachvollziehen kann, mit der Bewertung einverstanden ist und diese als verbindlich anerkennt.
- 12.3. Bei Beendigung dieses Vertrages wird der Verkehrswert (§194 BauGB) der Immobilie – mangels einvernehmlicher Festlegung – nach dem Ertragswertverfahren (§§ 17 ff. ImmoWertV) gemäß der jeweils geltenden Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bestimmt. Wertermittlungsstichtag soll der Tag sein, an dem das partiarische Darlehen endet. Die Bewertung hat durch einen von Companisto bestimmten und von der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) zertifizierten unabhängigen Sachverständigen (RICS Registered Valuer) zu erfolgen. Die Crowdinvestinggesellschaft trägt die durch die Bewertung der Immobilie entstehenden Kosten. Der Companist kann die Ergebnisse des Wertgutachters auf eigene Kosten überprüfen lassen.
- 12.4. Sollte die Immobilie ganz oder in Teilen während der Laufzeit dieses partiarischen Darlehensvertrages von dem Resort-Eigentümer verkauft worden sein und liegt die Summe der Kaufpreise für die verkauften Grundstücksteile über dem nach Ziffer 12.3 von dem Sachverständigen festgestellten Verkehrswert (nachfolgend „tatsächlicher Verkaufspreis“), so ist für den Verkehrswert der Immobilie der tatsächliche Verkaufspreis anzusetzen. Es gilt also der jeweils höhere Wert.
- 12.5. Der Wertzuwachs der Immobilie ist die Differenz zwischen dem nach Ziffer 12.3 bzw. Ziffer 12.4 festgestellten Verkehrswert und dem Ausgangswert.

Beispiel:

Ausgangswert = EUR 76 Mio

Verkehrswert nach Ziffer 12.3 bzw. Ziffer 12.4 = EUR 86 Mio (ohne eine etwaige bei einer Veräußerung anfallende, hier aber nicht zu berücksichtigende, Umsatzsteuer)

→ Wertzuwachs = EUR 10 Mio

Der Bonuszins aus Grundstückswertsteigerung wäre dann EUR 10 Mio multipliziert mit der Beteiligungsquote. Ein negativer Bonuszins ist in jedem Fall ausgeschlossen.

- 12.6. Der Bonuszins aus Grundstückswertsteigerung wird zudem nicht gewährt, wenn der Companist den partiarischen Darlehensvertrag vor Ablauf der Festlaufzeit vorzeitig kündigt (Ziffer 18) oder eine außerordentliche Kündigung schuldhaft verursacht hat.

13. Verbundene Personen, Dritte

- 13.1. Verbundene Personen im Sinne dieses Vertrages sind (jeweils in Bezug auf einzelne oder alle in der Vorschrift benannten Personen):

- Verbundene Unternehmen nach § 15 AktG,
- Angehörige nach § 15 Abgabenordnung (AO),

- Verbundene Unternehmen (§ 15 AktG) von Angehörigen (§ 15 AO),
 - Treuhänder, Treuhänder von verbundenen Unternehmen (§ 15 AktG) und Treuhänder von Angehörigen (§ 15 AO).
- 13.2. Dritte im Sinne dieses Vertrages sind alle natürlichen oder juristischen Personen, die keine verbundenen Personen nach Ziffer 13.1 sind.
- #### 14. Auszahlungskonto/Steuern
- 14.1. Zinsen und die Rückzahlung des Darlehensbetrags sind auf das auf der Website von dem Companisten hinterlegte, auf den Namen des Companisten lautende, Bankkonto zu überweisen und erfordern bei Companisten aus Deutschland die vorherige Mitteilung der Steueridentifikationsnummer des Companisten. Der Companist verpflichtet sich daher, Companisto seine Steueridentifikationsnummer mitzuteilen (nur bei Companisten aus Deutschland) und die bei Companisto hinterlegte Kontoverbindung stets aktuell zu halten. Ein deutsches Bankkonto ist nicht erforderlich. Überweisungen auf ein Bankkonto der Europäischen Union erfolgen kostenfrei, bei einer Überweisungen auf ein Bankkonto außerhalb der Europäischen Union trägt der Companist die Kosten der Überweisung.
- 14.2. Die Crowdinvestinggesellschaft wird, soweit gesetzlich festgeschrieben, die Abgeltungssteuer sowie sonstige etwaige einzubehaltende Steuern einbehalten und an das zuständige Finanzamt abführen. Eine entsprechende Bescheinigung wird dem Companisten auf elektronischem Wege übermittelt.
- #### 15. Qualifizierte Nachrangklausel
- 15.1. Der Companist tritt hiermit gemäß § 19 Abs. 2, Satz 2 InsO mit seinen sämtlichen Ansprüchen aus diesem Vertrag (einschließlich Tilgung, Zinsen und Bonuszinsen) gegen die Crowdinvestinggesellschaft im Rang hinter sämtliche Forderungen gegenwärtiger und zukünftiger anderer Gläubiger (mit Ausnahme gegenüber anderen Rangrücktrittsgläubigern, insbesondere anderer Companisten oder den Gesellschaftern der Crowdinvestinggesellschaft) in den Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 5 InsO zurück.
- 15.2. Die Tilgung des Darlehens, die Zahlung der festen Zinsen wie auch der Bonuszinsen sowie sämtliche andere Ansprüche der Companisten sind demnach insbesondere so lange und soweit ausgeschlossen, wie a) im Falle der Auflösung der Crowdinvestinggesellschaft die Ansprüche der nicht im Rang hinter den Forderungen i.S.d. § 39 Abs. 1 Nr. 5 InsO nachrangigen Gläubiger aus dem Vermögen der Crowdinvestinggesellschaft noch nicht erfüllt worden sind; oder b) die Ansprüche einen Grund für die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens herbeiführen würden oder sich die Crowdinvestinggesellschaft in Insolvenz befindet.
- 15.3. Die Erfüllung dieser nachrangigen Ansprüche kann nur aus einem etwaigen frei verfügbaren Jahres- oder Liquidationsüberschuss oder aus dem die sonstigen Verbindlichkeiten der Crowdinvestinggesellschaft übersteigenden frei verfügbaren Vermögen geltend gemacht werden, und zwar nur nach Befriedigung sämtlicher anderer Gläubiger der Gesellschaft.
- 15.4. Sämtliche nachrangige Darlehen sind im Verhältnis untereinander gleichrangig.
- 15.5. Die nachrangigen Ansprüche dürfen auch nicht durch Zahlungen im Wege der Aufrechnung erfüllt werden.
- 15.6. Erhält der Companist trotz der Nachrangigkeit Zahlungen, auch im Wege der Aufrechnung, aus dem partiarischen Darlehen, hat er diese ungeachtet anderer Vereinbarungen zurückzugewähren.
- 15.7. Etwaige Zahlungsansprüche des Companisten gegen den Resort-Eigentümer aus der Bürgschaft des Resort-Eigentümers (**Anlage D**) und aus der harten Patronatserklärung des Resort-Eigentümers (**Anlage E**) bleiben durch den qualifizierten Nachrang (Ziffer 15) unberührt. Der qualifizierte Nachrang stellt keinen Verzicht auf Ansprüche gegen den Resort-Eigentümer aus der Bürgschaft und aus der harten Patronatserklärung dar. Die Ansprüche des Companisten gegen den Resort-Eigentümer aus der Bürgschaft und aus der harten Patronatserklärung können auch dann geltend gemacht werden, wenn diese ansonsten nach den Ziffern 15.1 bis 15.6 ausgeschlossen wären, z.B. weil die Befriedigung der Forderung des Companisten zu einer Insolvenz der Crowdinvestinggesellschaft führen würde.

16. Verwässerung

- 16.1. Den Parteien ist bewusst, dass Weissenhaus für das weitere Wachstum und für neue Gebäudeteile unter Umständen weitere Finanzmittel in neuen Finanzierungsrunden aufnehmen wird. Die Crowdinvestinggesellschaft bedarf für diese Maßnahmen nicht der Zustimmung des Companisten. Ein Bezugsrecht des Companisten besteht nicht.

Anschlussfinanzierungen

- 16.2. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Beteiligungsquote (Ziffer 11.3), die den Bonuszinsen (Ziffern 11 und 12) des Companisten zugrunde liegt, durch Folgeinvestments in Weissenhaus (nachfolgend „Anschlussfinanzierungen“ genannt) verwässert wird.

Im Falle einer Anschlussfinanzierung ändert sich die Beteiligungsquote durch Multiplikation mit einem Verwässerungsfaktor. Der Verwässerungsfaktor errechnet sich als Quotient aus dem vor der Anschlussfinanzierung in Weissenhaus investierten Kapital – mindestens jedoch 76 Millionen € - (Zähler) und dem nach der Anschlussfinanzierung in Weissenhaus investierten Kapital (Nenner).

Beispiel:

$$\text{Verwässerungsfaktor} = \text{Alte Gesamtinvestment} / \text{Neues Gesamtinvestment}$$

$$\text{z.B. } 0,883720 = \text{EUR } 76.000.000 / \text{EUR } 86.000.000$$

→ In diesem Fall würde die neue Beteiligungsquote das 0,883720-fache der alten Beteiligungsquote betragen.

Bei der nächsten Anschlussfinanzierung wäre dann bei diesem Beispiel EUR 86.000.000 als vor der (nächsten) Anschlussfinanzierung in Weissenhaus investierten Kapitals anzusetzen.

- 16.3. Die Beteiligungsquote bleibt unverändert, soweit die Anschlussfinanzierung nicht mit Eigenkapital oder eigenkapitalähnlichen Mitteln erfolgt, d.h. mit Mitteln, die mit einem qualifizierten Nachrang und einer Mindestlaufzeit von mindestens fünf Jahren ausgestattet sind.
- 16.4. Eine Verwässerung der Beteiligungsquote findet nicht statt, insoweit die Anschlussfinanzierung oder die Höhe der Anschlussfinanzierung vorrangig der Verwässerung der Beteiligungsquote der Companisten dient. Dies ist der Fall, wenn offensichtlich mehr Kapital zur Verfügung gestellt wird, als innerhalb von 12 Monaten sinnvoll zum Ausbau des Resorts verwendet werden kann.
- 16.5. Anschlussfinanzierungen, die vor dem Ablauf der Investitionsfrist bzw. verlängerten Investitionsfrist (Ziffer 2.17) vertraglich vereinbart werden, führen nicht zu einer Verwässerung der Beteiligungsquote.

Weiteres Crowdinvesting auf Companisto

- 16.6. Die Parteien sind sich ferner darüber einig, dass sich die Beteiligungsquote (Ziffer 11.3), die den Bonuszinsen (Ziffern 11 und 12) des Companisten zugrunde liegt, auch durch ein erneutes Crowdinvesting auf der Internetplattform (Anschluss-Crowdinvesting) verwässert wird.

Die neue Beteiligungsquote des Companisten (BQneu) nach jedem neuen Crowdinvesting auf der Internetplattform berechnet sich dann wie folgt:

$$BQneu = BQalt \times (1 - IK/BW)$$

BQalt: Beteiligungsquote des Companisten vor dem Anschluss-Crowdinvesting

IK: In dem Anschluss-Crowdinvesting investiertes Kapital

BW: Unternehmenswert des Resorts in dem Anschluss-Crowdinvesting (Postmoney)

- 16.7. Den Parteien ist ferner bewusst, dass die Crowdinvestinggesellschaft im Rahmen eines Anschluss-Crowdinvestings auf der Internetplattform Verträge anbieten kann, deren Konditionen mit den partiarischen Darlehen, die im Rahmen des vorliegenden Crowdinvestings angeboten werden, nicht übereinstimmen.
- 16.8. Im Nachgang einer Verwässerung hat die Crowdinvestinggesellschaft den Companisten über seine aktuelle Beteiligungsquote zu informieren.

17. Abtretung des partiarischen Darlehens durch den Companisten

- 17.1. Die Abtretung der Rechte aus dem partiarischen Darlehen im Ganzen durch den Companisten ist ohne Zustimmung der Crowdinvestinggesellschaft möglich, muss der Crowdinvestinggesellschaft und Companisto jedoch unverzüglich nach der Abtretung in Textform mitgeteilt werden. Eine teilweise Abtretung von Ansprüchen aus diesem Vertrag durch den Companisten ist vorbehaltlich Ziffer 17.3 ausgeschlossen.
- 17.2. Die Rechte aus dem partiarischen Darlehen dürfen durch den Companisten erst nach Abschluss des Crowdinvestings auf der Internetplattform abgetreten werden (Haltefrist). Sie dürfen nur an solche Personen abgetreten werden, die sich nicht in einem offensichtlichen Wettbewerbsverhältnis zu dem Resort befinden (Ziffer 3.5).
- 17.3. Ab dem Zeitpunkt, ab dem Companisto ein Verfahren zur Übertragung des partiarischen Darlehens auf einer eigenen Plattform anbietet (Handelsplattform), darf die Abtretung der Rechte aus dem partiarischen Darlehen durch den Companisten ausschließlich auf und mit Hilfe dieser Handelsplattform erfolgen. Auf dieser Handelsplattform ist, soweit dies dort vorgesehen ist, auch eine teilweise Abtretung von Ansprüchen aus diesem Vertrag zulässig. Die Handelsplattform kann vorsehen, dass der Verkaufspreis für die Abtretung nicht unter dem Nominalwert des abgetretenen Darlehensbetrages liegen darf.

18. Vorzeitige Kündigung

- 18.1. Das partiarische Darlehen hat eine Festlaufzeit bis zum 31.12.2019.
- 18.2. Der Companist kann das volle partiarische Darlehen (nicht in Teilbeträgen) jedoch jeweils zum Ende eines Kalenderjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten in Textform kündigen, frühestens jedoch zum 31.12.2015.
- 18.3. Erfolgt eine vorzeitige Kündigung des partiarischen Darlehens durch den Companisten, so reduziert sich der von der Crowdinvestinggesellschaft an den Companisten zurückzuzahlende Darlehensbetrag um eine Vorfälligkeitsentschädigung. Die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung ist abhängig von dem Zeitpunkt der wirksamen Vertragsbeendigung durch die vorzeitige Kündigung und richtet sich nach folgender Staffelung:

Beendigungszeitpunkt	Vorfälligkeitsentschädigung auf den zurückzuzahlenden Darlehensbetrag
31.12.2015	20%
31.12.2016	15%
31.12.2017	10%
31.12.2018	5%
31.12.2019	0%

- 18.4. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Als wichtiger Grund für eine Kündigung durch die Crowdinvestinggesellschaft gilt insbesondere, wenn der Companist sich, entgegen Ziffer 3.5 in einem offensichtlichen Wettbewerbsverhältnis zu dem Resort befindet.

19. Vorfälligkeitsentschädigung für den Companisten

- 19.1. Endet das partiarische Darlehen vor dem Ende der Festlaufzeit (Ziffer 18.1) ohne dass der Companist das Darlehen vorzeitig gekündigt hat (nachfolgend „vorzeitige Vertragsbeendigung“), so erhält der Companist eine Vorfälligkeitsentschädigung für die ihm durch die vorzeitige Beendigung des partiarischen Darlehens entgangene Festverzinsung (Ziffer 10). Die Vorfälligkeitsentschädigung beträgt den Euro-Betrag, der bis zum Ende der Festlaufzeit (Ziffer 18.1) als Festverzinsung zu zahlen gewesen wäre.
- 19.2. Die Vorfälligkeitsentschädigung ist innerhalb eines Monats nach der vorzeitigen Vertragsbeendigung fällig. Im Falle des Verzugs fallen die gesetzlichen Verzugszinsen an.

19.3. Für etwaige entgangene Bonuszinsen wird keine Vorfälligkeitsentschädigung gewährt. Die Vorfälligkeitsentschädigung entfällt des Weiteren, wenn der Companist den partiarischen Darlehensvertrag vor Ablauf der Festlaufzeit vorzeitig kündigt (Ziffer 18.2) oder eine außerordentliche Kündigung schuldhaft verursacht hat.

20. Haftungsbeschränkung und Haftungsfreistellung

- 20.1. Für eine Haftung der Parteien auf Schadensersatz gelten unbeschadet der sonstigen gesetzlichen Anspruchsvoraussetzungen die folgenden Haftungsausschlüsse und -begrenzungen:
- 20.2. Die Parteien haften, sofern ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Für einfache Fahrlässigkeit haften die Parteien nur bei Verletzung einer Pflicht, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (sog. Kardinalpflicht). Im Übrigen ist eine Schadensersatzhaftung für Schäden aller Art, gleich aufgrund welcher Anspruchsgrundlage, einschließlich der Haftung für Verschulden bei Vertragsschluss, ausgeschlossen.
- 20.3. Sofern die Parteien gemäß Ziffer 20.2 für einfache Fahrlässigkeit haften, ist die Haftung auf den Schaden begrenzt, mit dessen Entstehen nach den bei Vertragsschluss bekannten Umständen typischerweise gerechnet werden konnte. Eine Haftung für ein positives Erfüllungsinteresse wird, soweit rechtlich möglich, ausgeschlossen.
- 20.4. Vorstehende Haftungsausschlüsse und –beschränkungen gelten weder wenn eine Garantie für die Beschaffenheit der Ware übernommen wurde noch für Schäden, die nach dem Produkthaftungsgesetz zu ersetzen sind noch für Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit.
- 20.5. Vorstehende Haftungsausschlüsse und –beschränkungen gelten auch zugunsten der Mitarbeiter der Parteien, Erfüllungsgehilfen und sonstiger Dritter, derer die Parteien sich zur Vertragserfüllung bedienen.

21. Schlussbestimmungen

- 21.1. Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist, soweit gesetzlich zulässig, Berlin.
- 21.2. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für einen etwaigen Verzicht auf das vorgenannte Erfordernis. Nebenabreden wurden außerhalb dieses Vertrages nicht getroffen.
- 21.3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke befinden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung ist eine solche wirksame Bestimmung zu vereinbaren, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung, insbesondere ihrer wirtschaftlichen Intention entspricht. Im Falle einer Lücke ist diejenige Bestimmung zu vereinbaren, die nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man diesen Punkt von vornherein bedacht.

22. Anlagen

- 22.1. Die folgenden Anlagen sind Bestandteil dieses Crowdinvestingvertrages:
 - Anlage A: Übersichtsplan
 - Anlage B: Grundbuchauszüge
 - Anlage C: Auszug aus dem Mietvertrag zur Berechnung der Miete
 - Anlage D: Bürgschaft des Resort-Eigentümers
 - Anlage E: Harte Patronatserklärung des Resort-Eigentümers

Anlage A - Übersichtsplan



Vermietet ab 06/2012

- 13 - Hofscheune
- 16 - Stellmacherei
- 24 - Reetscheune
- 26 - Remise
- 35 - Bootshaus
- 38 - Alte Schmiede
- 39 - Fischerhütte
- 46 - Kückenhäuschen
- 54 - Freilichttheater
- 55 - Dünenhütte
- 62 - Pförtnerhaus

Vermietet ab 2013

- 17/18 - Torhaus
- 29 - Gewächshaus
- 32 - Meierei
- 33 - Deichkate
- 37 - Badehäuschen

Vermietet ab 2014

- 20 - Kutschenhaus
- 50 - SPA
- 60 - Innenhof
- 21 - Schloss
- 22 - Kavaliershaus
- 23 - Peerstall

Anlage B - Grundbuchauszüge

Da die Anlage B aus 140 Seiten besteht und über 25 MB groß ist, erklärt sich der Companist damit einverstanden, dass diese dem Vertrag nicht beigelegt ist, sondern ausschließlich unter folgendem Link abrufbar ist:

http://companisto.com/docs/Anlage_B_-_Grundbuchauszu%CC%88ge.pdf

Anlage C – Auszug aus dem Mietvertrag

Mietvertrag (Auszug)

zwischen

Schloss Weissenhaus

Jan Henric Buettner

Schlossallee 1

23758 Weissenhaus

vertreten durch Jan Henric Buettner,

im Folgenden "**Vermieter**"

und

Schloss Weissenhaus Betriebsgesellschaft mbH

Parkallee 1

23758 Weissenhaus

vertreten durch den Geschäftsführer Hans-Wilm Zühlke

im Folgenden "**Mieter**"

im Folgenden gemeinsam "**Parteien**" oder jeweils die „**Partei**“

6. LAUFZEIT UND KÜNDIGUNG

- 6.1. Das Mietverhältnis für das Mietobjekt beginnt am 01. Juli 2012 und wird für die Dauer von 20 Jahren und zwei Monaten fest abgeschlossen, gerechnet ab dem Monatsersten, der dem Mietbeginn folgt ("Festlaufzeit").
- 6.2. Der Vermieter räumt dem Mieter ein zweimaliges Optionsrecht auf Verlängerung des Mietvertrages um jeweils fünf Jahre ein. Der Mieter hat das Optionsrecht zwei Jahre vor Ablauf der Festlauf- bzw. Optionszeit schriftlich gegenüber dem Vermieter auszuüben. Im Falle der Ausübung des Optionsrechts wird das Mietverhältnis nach Ablauf der Festlaufzeit bzw. der verlängerten Vertragslaufzeit zu den dann gültigen Konditionen fortgeführt. Wird das erste Optionsrecht nicht fristgerecht ausgeübt, entfällt auch das zweite Optionsrecht.
- 6.3. Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist während der Fest- und Optionslaufzeiten für beide Parteien ausgeschlossen; das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 6.4. Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch des Mietobjektes fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auch dann nicht auf unbestimmte Zeit gemäß BGB, wenn die Parteien ihren entgegenstehenden Willen nicht erklären.

7. MIETE

- 7.1. Der Mieter ist zur Zahlung einer variablen Miete für den gesamten Mietgegenstand gemäß nachstehender Ziffer 7.2, mindestens jedoch einer Mindestmiete für den Hotelteil gemäß Ziffer 7.3 verpflichtet (nachstehend insgesamt: **Miete**).
- 7.2. Der Mieter ist zur Zahlung einer jährlichen variablen Miete verpflichtet, die sich nach dem Umsatz (netto) des Mietobjektes, der Anzahl der zur Verfügung stehenden Zimmer, sowie deren Auslastung berechnet.
 - 7.2.1. Die volle variable Miete ist ab dem Jahr 2017 zu zahlen. Sie beträgt dann 35 % vom Gesamtumsatz multipliziert mit der durchschnittlichen prozentualen jährlichen Zimmerauslastung (Beispielrechnung: Bei einem Gesamtumsatz von 12 Mio. und einer Auslastung von 60% beträgt die Miete 2,52 Mio. €). Für das Jahr 2016 beträgt die variable Miete 28%, für das Jahr 2015 liegt sie bei 26%.
 - 7.2.2. Umsatz im Sinne dieses Vertrages sind alle Umsätze, insbesondere die gesamten Einnahmen aus sämtlichen Werk- und Dienstleistungen, Warenverkäufen, Untermieten und alle sonstigen Einnahmen der Mieterin, mit ihr verbundener Unternehmen oder von sonstigen Dritten aus den auf oder in dem Mietgegenstand betriebenen Geschäften jeglicher Art.
 - 7.2.3. Nicht zum Umsatz zählen jegliche Einnahmen, die im Namen oder für Rechnung von Dritten erzielt werden, soweit diese Leistungen betreffen, die nicht im Hotel selbst erbracht werden, mit Ausnahme der hieraus erzielten Provisionen (z.B. Ticketverkauf für Dritte) und Gutschriften.
 - 7.2.4. Sofern Teile des Mietobjektes untervermietet werden fließen die Mieterlöse in die Ermittlung der variablen Miete gemäß Ziffer 7.2.2 und 7.2.3. ein.
- 7.3. Es wird für das Mietobjekt eine Mindestmiete vereinbart, die abhängig ist von der Anzahl der zur Verfügung stehenden Zimmer:

- 7.3.1. Die monatliche Mindestmiete (netto) beträgt
- bis zum Ablauf des zweiten Mietjahres (2013): mietfrei
 - ab dem dritten Mietjahr (2014): EUR 2.500 für jedes betriebsfertig eingerichtete Hotelzimmer (bzw. Suite oder Cottage) des Resorts. Die Mindestmiete für das Mietjahr 2014 wird auf 50% reduziert.
 - ab dem vierten Mietjahr (2015) unterliegt die monatliche Mindestmiete der Wertsicherung nach Ziffer 8.
- 7.3.2. Die monatlich zu zahlende Mindestmiete wird auf die jährlich nachträglich zu berechnende variable Miete gemäß Ziffer 7.2. angerechnet.
- 7.3.3. Sofern die durchschnittliche jährliche Zimmerauslastung bei über 90 zur Verfügung stehenden Zimmern weniger als 55% beträgt, werden maximal 90 Zimmer zur Berechnung der monatlichen Mindestmiete herangezogen.

7.4. Betriebs- und Nebenkosten / Umsatzsteuer

Zusätzlich zur Miete hat der Mieter die Betriebs- und Nebenkosten (siehe Ziffer 9) und auf die Miete und die Betriebs- und Nebenkosten jeweils die Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe (derzeit 19 %) zu zahlen.

7.5. Zahlungen / Fälligkeit

- 7.5.1. Die monatlich zu zahlende Mindestmiete zzgl. Nebenkostenvorauszahlung und Umsatzsteuer ist jeweils am 1. Werktag eines jeden Monats im voraus fällig und auf ein von dem Vermieter anzugebendes Konto zu zahlen.
- 7.5.2. Auf die jährliche variable Miete hat der Mieter nach Ablauf eines jeden Monats Vorauszahlungen in Höhe von 1/12 der im vorangegangenen Betriebsjahr ermittelten variablen Miete gemäß Ziffer 7.2 zu leisten. Die Zahlung hat ebenfalls zum 1. Werktag eines jeden Monats zu erfolgen. Die Vorauszahlung im ersten Betriebsjahr erfolgt auf Basis eines zwischen Mieter und Vermieter abzustimmenden Budgets.

Der Nachweis des jeweiligen Jahres-Umsatzes erfolgt jeweils unaufgefordert durch eine entsprechende Kontenaufstellung aller Umsätze gemäß Uniform Systems of Accounts for the Lodging Industry (USALI) bis spätestens zum 15. des auf das Meldejahr folgenden Januars.

- 7.5.3. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter für die Ermittlung des Umsatzes folgende Unterlagen zukommen zu lassen:
- 7.5.3.1. bis spätestens zum 30.06. des Folgejahres den testierten Jahresabschluss.
- 7.5.3.2. bis spätestens zum 30.09. die Umsatzsteuerjahreserklärung sowie innerhalb von zwei Wochen nach Zugang erlassene Umsatzsteuerbescheide.
- 7.5.4. Über die variable Miete wird der Vermieter auf Grundlage der oben genannten Unterlagen innerhalb von zwei Wochen nach deren Zugang abrechnen.

Eine etwaige Differenz zwischen der ermittelten variablen Miete und den vom

Mieter für das betreffende Jahr geleisteten Mietzahlungen ist binnen 7 Tagen nach Zugang der Abrechnung auszugleichen.

- 7.5.5. Das erste und das letzte Mietjahr sind zeitanteilig abzurechnen (d.h. vom Mietbeginn bis zum 31.12. des ersten Mietjahres bzw. vom 01.01. des letzten Mietjahres bis Mietende).

- 7.5.6. Der Mieter verpflichtet sich zur ordnungsgemäßen Buchführung hinsichtlich der für die Berechnung des Umsatzes und der Umsatzmiete erforderlichen Zahlungsströme.

Der Vermieter oder ein von ihm benannter vertraglich oder gesetzlich zur Verschwiegenheit verpflichteter Berater darf zur Prüfung der Umsätze und des Gewinns die Geschäftsunterlagen des Mieters einsehen und alle sonstigen erforderlichen Auskünfte verlangen.

- 7.5.7. Im Falle der Untervermietung bzw. Nutzungsüberlassung hat der Mieter die vorgenannten Nachweispflichten und Einsichtsrechte dem Untermieter bzw. dem Dritten in einer Weise aufzuerlegen, dass dem Vermieter unmittelbare Ansprüche gegen den Untermieter zustehen.

- 7.5.8. Für die Rechtzeitigkeit aller Zahlungen kommt es auf die Wertstellung des Geldes an.

- 7.6. Bei Streitigkeiten vereinbaren die Parteien sich einem Schiedsgutachten zu unterwerfen. Der Gutachter wird von der Industrie- und Handelskammer Lübeck bestimmt.

8. WERTSICHERUNG

Für die Festmiete wird eine Mietanpassung über einen Index vereinbart.

- 8.1 Erhöht oder ermäßigt sich der Stand des durch das Statistische Bundesamt ermittelten monatlichen Verbraucherpreisindex für Deutschland (2005=100) zum Beginn des 4. Mietjahres, zu Beginn des 5. Mietjahres (usw. immer jährlich zu Beginn eines Mietjahres) gegenüber dem Stand bei Mietbeginn bzw. dem Stand der letzten Anpassung der Festmiete, verändert sich die Festmiete (netto) jeweils in Höhe von 75 % der prozentualen Veränderung des vorgenannten Index.
- 8.2 Die Anpassungen des Mietzinses sind von der jeweils berechtigten Vertragspartei unter Beifügung einer Abrechnung geltend zu machen. Die Anpassungen erfolgen automatisch und jeweils mit (Rück-)Wirkung zum Beginn des Mietjahres. Erfolgt die Mitteilung über die Anpassung des Mietzinses jeweils nicht, obwohl die Voraussetzungen vorliegen, bedeutet dies keinen Verzicht auf die (rückwirkende) Anpassung. Der Vertragspartner kommt dann aber nicht in Verzug.
- 8.3 Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass die vorstehende Wertsicherungsklausel gemäß §§ 2 Abs. 1 Nr. 1, 3 Abs. 1 Nr. 1 lit. e des Preisklauselgesetzes zulässig ist. Im etwaigen Fall der endgültigen Feststellung der Unwirksamkeit der vorstehenden Wertsicherungsklausel, verpflichten sich die Vertragsparteien in einem den gesetzlichen Schriftformerfordernissen (§§ 550, 578, 126 BGB) genügenden Nachtrag, für die Zeit danach eine solche Wertsicherungsklausel zu vereinbaren, die nach den Vorschriften des Preisklauselgesetzes zulässig ist und der in diesem Mietvertrag vereinbarten

Wertsicherungsklausel wirtschaftlich am nächsten kommt. Unabhängig hiervon ist der Vermieter in einem solchen Fall jedoch berechtigt, eine Anpassung des Mietzinses nach näherer Maßgabe des nachfolgenden Absatzes zu verlangen.

- 8.4 Falls der in Ziffer 8.1 dieses Mietvertrages genannte Index nicht mehr fortgeführt, durch einen anderen Index ersetzt oder auf eine andere Basiszahl umgestellt werden soll, tritt der geänderte Index an die Stelle des in Ziffer 8.1 dieses Mietvertrages genannten Indexes. Im Übrigen sind die Vertragsparteien einander verpflichtet, eine auch insoweit in einem den Schriftformerfordernissen (§§ 550, 578, 126 BGB) genügenden Nachtrag entsprechende Regelung zu vereinbaren, die der hier getroffenen Vereinbarung wirtschaftlich am nächsten kommt.

Anlage D - Bürgschaft

Selbstschuldnerische Bürgschaft

zur Sicherung bestimmter Forderungen der Gläubiger

Jan Henric Buettner, geboren am 10. September 1964, geschäftsansässig Schlossallee 1, 23758 Weissenhaus, Deutschland

- nachfolgend „**Bürge**“ genannt -

übernimmt hiermit

- im Rahmen eines echten Vertrages zugunsten Dritter – gegenüber denjenigen Companisten, die der Weissenhaus Crowdinvest GmbH i.G. ein partiarisches Nachrangdarlehen gewährt haben oder gewähren werden

und

gegenüber der Companisto GmbH, Hauptstr. 12, 10827 Berlin, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 132811

und

gegenüber der Companisto Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hauptstr. 12, 10827 Berlin, Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRA 47288,

- nachfolgend zusammenfassend „**Gläubiger**“ genannt –

die selbstschuldnerische Bürgschaft für die nachfolgend als **Hauptschuld** bestimmten Forderungen der Gläubiger gegen

die Weissenhaus Crowdinvest GmbH i.G., Parkallee 1, 23758 Weissenhaus, Deutschland

- nachfolgend „**Hauptschuldnerin**“ genannt -

aus Darlehensrückzahlungsansprüchen sowie Zinszahlungsansprüchen (Fest- und Bonuszinsen) der Companisten gegen die Hauptschuldnerin aus dem Beteiligungsvertrag in Form eines partiarischen Nachrangdarlehens sowie der abgetretenen Carryzahlungsansprüche der Companisto Beteiligungs GmbH & Co. KG aus der Pooling- und Carryvereinbarung gegen die Hauptschuldnerin

- nachfolgend „**Hauptschuld**“ genannt -.

1. Umfang der Bürgschaftsverpflichtung

- 1.1. Die Haftung des Bürgen aus dieser Bürgschaft ist auf die Hauptschuld einschließlich Verzugszinsen und Rechtsverfolgungskosten beschränkt. Dies gilt auch dann, wenn der Bürge die Bürgschaft in dieser Urkunde für mehrere Hauptschuldner übernimmt. Nicht zu den verbürgten Ansprüchen gehören alle unvorhergesehenen und außerordentlichen Ansprüche sowie Schadensersatzansprüche der Gläubiger.
- 1.2. Erfolgt ein Zahlungsausfall anteilig, ersetzt der Bürge entsprechend nur den fehlenden Teil.

2. Eintritt des Bürgschaftsfalls

- 2.1. Ein Bürgschaftsfall wird ausgelöst, wenn die Hauptschuldnerin mehr als vier Wochen in Zahlungsverzug gerät und die Zahlung trotz schriftlicher Mahnung des Companisten oder von Companisto nicht binnen weiterer vier Wochen leistet.
- 2.2. Die Inanspruchnahme des Bürgen aus der Bürgschaft soll nur das letzte Mittel zur Sicherstellung der Befriedigung der Hauptschuld sein, insbesondere soll dem Bürgen zunächst in einem Zeitraum von bis zu drei Monaten ab Eintritt des Bürgschaftsfalls gestattet sein, alle zweckdienlichen und hilfreichen Maßnahmen umzusetzen um die Zahlungsfähigkeit der Hauptschuldnerin wieder herzustellen. Dies beinhaltet insbesondere, jedoch nicht ausschließlich, auch die Aufnahme von Fremdkapital, den Verkauf oder die Beleihung des Weissenhaus-Resorts oder Teilen hiervon sowie jede Form der Beleihung der zugunsten der Hauptschuldnerin eingetragenen Grundschulden.

3. Selbstschuldnerische Haftung des Bürgen, Verzicht auf Einreden

- 3.1. Der Bürge haftet den Gläubigern als Selbstschuldner und verzichtet auf die Einrede der Vorausklage. Die Gläubiger können bei Fälligkeit der Hauptschuld vom Bürgen die Zahlung nur verlangen soweit zuvor jeweils erfolglos versucht wurde die Hauptschuldnerin in Anspruch zu nehmen (Ziffer 2.1).
- 3.2. Jeder Gläubiger ist einzeln befugt, den Bürgen aus dieser Bürgschaft in Anspruch zu nehmen.

4. Verlängerung der Verjährung

- 4.1. Der Bürge und die Gläubiger vereinbaren eine Verlängerung der Verjährungsfrist auf fünf Jahre für die Einrede der Verjährung der Bürgschaftsschuld und die Einrede der Verjährung der Hauptschuld soweit diese durch den Bürgen geltend gemacht werden kann (§ 768 Abs 1 BGB).

5. Verhältnis zum qualifizierten Nachrang aus der Hauptschuld

- 5.1. Die Ansprüche der Gläubiger werden nicht durch etwaige vereinbarte qualifizierte Nachränge für die Hauptschuld berührt. Die Ansprüche der Gläubiger können gegen den Bürgen auch dann geltend gemacht werden, wenn die Hauptschuldnerin aufgrund des qualifizierten Nachrangs nicht zu leisten braucht oder nicht leisten darf, z.B. weil die Befriedigung der Forderungen der Gläubiger zu einer Insolvenz der Hauptschuldnerin führen würde.

6. Anwendbares Recht

- 6.1. Für den Bürgschaftsvertrag gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Wangels, den 13.07.2014

Jan Henric Buettner

Jan Henric Buettner

Anlage E – Harte Patronats- und Mitwirkungserklärung

1. Ich, Jan Henric Buettner, geboren am 10. September 1964, geschäftsansässig Schlossallee 1, 23758 Weissenhaus, Deutschland, verpflichte mich, der Weissenhaus Crowdinvest GmbH i.G. („Gesellschaft“), Parkallee 1, 23758 Weissenhaus, Deutschland
 - jedes Jahr einen Geldbetrag zur Verfügung zu stellen, der in der Höhe den Kosten für die üblichen Verwaltungsaufgaben und die daraus entstehenden Kosten (beispielsweise für Buchhaltung und Abschlussarbeiten, Korrespondenz mit den Companisten, Rechts- und Steuerberatung etc) entspricht, solange die Mittel der Gesellschaft hierfür nicht ausreichen,
 - einmalig den Geldbetrag zur Verfügung zu stellen, der in der Höhe den Kosten für die Bewertung der Immobilie und des Weissenhaus-Resorts zum Ende der Laufzeit der partiarischen Darlehensverträge der Companisten durch einen Sachverständigen entspricht, solange die Mittel der Gesellschaft hierfür nicht ausreichen.
2. Ich verpflichte mich ferner dazu, der Weissenhaus Crowdinvest GmbH i.G. sämtliche Unterlagen und Dokumente zur Verfügung zu stellen, die für die Durchführung der partiarischen Darlehensverträge mit den Companisten zweckmäßig sind. Dies gilt insbesondere für die Unterlagen, die zur Berechnung der Bonuszinsen zweckmäßig sind. Ich verpflichte mich insbesondere, der Weissenhaus Crowdinvest GmbH i.G., jährlich eine Bescheinigung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft darüber vorzulegen,
 - in welcher Höhe ich Einnahmen aus Miete oder aus sonstigen Erträgen aus dem Resort erhalten habe und
 - wie hoch der jeweilige kumulierte Netto-Umsatz der Weissenhaus Betriebsgesellschaft mbH und jeder anderen Gesellschaft war, die auf dem Grundstück ein Hotel/Resort betreibt oder gewerblich tätig ist und wie hoch die Zimmerauslastung des Resorts war.
3. Meine in dieser harten Patronats- und Mitwirkungserklärung übernommenen Verpflichtungen sollen nicht durch etwaige vereinbarte qualifizierte Nachränge in den partiarischen Darlehensverträgen der Companisten berührt werden. Meine Verpflichtungen aus dieser Erklärungen bestehen somit auch dann, wenn die Weissenhaus Crowdinvest GmbH i.G. aufgrund des qualifizierten Nachrangs nicht zu leisten braucht oder nicht leisten darf, z.B. weil die Befriedigung der Forderungen der Companisten aus dem partiarischen Darlehen zu einer Insolvenz der Weissenhaus Crowdinvest GmbH i.G. führen würde.
4. Ich verpflichte mich mit dieser harten Patronats- und Mitwirkungserklärung ausdrücklich nicht dazu, andere als in dieser Erklärung genannten Zahlungsansprüche zu befriedigen, insbesondere keine unvorhergesehenen und außerordentlichen Verpflichtungen der Weissenhaus Crowdinvest GmbH i.G. und keine Schadensersatzansprüche von Dritten gegen die Weissenhaus Crowdinvest GmbH i.G. zu befriedigen.

Wangels, den 13.07.2014



Jan Henric Buettner