

**STANDARD DARLEHENSVERTRAG
INVESTMENT PORTFOLIO LOAN SPV – VARIABEL
(Euribor)**

STAND: 18.9.2017

DARLEHENSVERTRAG

Zwischen der

[...]

(- nachstehend "Darlehensnehmer" genannt -)

und der

[...] BANK
Amtsgericht [...]
[...]
Deutschland

(- nachstehend "Bank" genannt -)

Inhalt

1.	PRÄAMBEL	4
2.	DEFINITIONEN	5
3.	DARLEHENSNOMINALBETRAG	5
4.	VERWENDUNGSZWECK	5
5.	LAUFZEIT	5
6.	ABNAHMEFRIST	5
7.	EIGENMITTEL	6
8.	AUSZAHLUNGEN	6
9.	ZINSEN	6
10.	LEISTUNG/VERZUG	9
11.	REGELTILGUNGEN / SONDERTILGUNGEN / TEIL-RÜCKZAHLUNGEN	9
12.	PROVISIONEN UND KOSTEN	13
13.	SICHERHEITEN	13
14.	AUSZAHLUNGSVORAUSSETZUNGEN	14
15.	ZUSICHERUNGEN UND GEWÄHRLEISTUNGEN	14
16.	INFORMATIONSPFLICHTEN DES DARLEHENSNEHMERS	19
17.	FINANZKENNZAHLEN	21
18.	ALLGEMEINE AUFLAGEN	25
19.	THESAURIERUNG VON ÜBERSCHÜSSEN	33
20.	KÜNDIGUNG	33
21.	FREISTELLUNG, NICHTABNAHMENENTSCHÄDIGUNG, VORFÄLLIGKEITSENTSCHÄDIGUNG UND VORFÄLLIGKEITSENTGELT	36
22.	ZAHLUNGEN DES DARLEHENSNEHMERS	36
23.	ABTRETUNG UND RISIKOÜBERTRAGUNG / BEFREIUNG VOM BANK- GEHEIMNIS	37

24.	ABTRETUNGEN UND ÜBERTRAGUNGEN DURCH DEN DARLEHENS- NEHMER	38
25.	VERJÄHRUNG	39
26.	GERICHTSSTAND, ERFÜLLUNGORT, ANWENDBARES RECHT UND VERTRAGSSPRACHE	39
27.	SCHRIFTFORM	39
28.	MITTEILUNGEN UND ZUSTELLUNGEN	39
29.	SALVATORISCHE KLAUSEL	40
30.	UMSATZSTEUER	40
31.	ANGABEN NACH § 11 GELDWÄSCHEGESETZ DURCH DEN DARLEHENS-NEHMER	41
32.	UNTERSCHRIFTEN	41
33.	ANLAGE "AUSZAHLUNGSANFORDERUNG"	42
34.	ANLAGE "SICHERHEITEN"	43
35.	ANLAGE "AUSZAHLUNGSVORAUSSETZUNGEN"	45
36.	ANLAGE "DARLEHENSNOMINALTEILBETRÄGE UND MARKTWERTE"	47
37.	ANLAGE "MUSTER EINER KONFORMITÄTSBESCHEINIGUNG"	48

1. PRÄAMBEL

1.1. Darlehensnehmer

Der **Darlehensnehmer** ist ein Unternehmen in der Rechtsform der [...], eingetragen im Handelsregister von [...] unter [...].

1.2. Beleihungsobjekte

[...]

1.3. Gesamtkosten

[...]

1.4. Finanzierungsstruktur

[...]

1.5. Struktur der Gesellschafter-Gruppe

Die Struktur der Gesellschafter-Gruppe stellt sich wie folgt dar:

[...]

Die vorbezeichneten Gesellschaften werden nachfolgend als "**Gruppengesellschaften**" und, gemeinsam mit dem Darlehensnehmer, als "**Gruppe**" bezeichnet.

1.6. Finanzierungsdokumente

[...]

2. DEFINITIONEN

Die folgenden Begriffe werden an den angegebenen Stellen im Darlehensvertrag definiert:

3. DARLEHENSNOMINALBETRAG

Die Bank stellt dem Darlehensnehmer ein **Darlehen** von

[€ ...]
([...] Euro).

(dieser Betrag nachfolgend "**Darlehensnominalbetrag**" genannt) zur Verfügung.

4. VERWENDUNGSZWECK

- a) Das Darlehen dient ausschließlich zur Finanzierung des [...].
- b) Der Darlehensnehmer hat auf jederzeit zulässige Anforderung der Bank unverzüglich die ordnungsgemäße Verwendung des Darlehens nachzuweisen. Die Bank ist zur Überwachung und Überprüfung der vertragsgemäßen Verwendung des zur Verfügung gestellten Darlehens nicht verpflichtet.

5. LAUFZEIT

Das Darlehen ist am [...] in der dann ausstehenden Höhe zur Rückzahlung an die Bank fällig.

Das vorgenannte Datum wird nachstehend "**letzter Rückzahlungstag**" genannt.

6. ABNAHMEFRIST

- a) Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, die Auszahlungsvoraussetzungen bis zum [...] zu erfüllen und das Darlehen spätestens zu diesem Termin abzunehmen (der Zeitraum bis zum vorgenannten Datum wird nachfolgend die "**Abnahmefrist**" genannt).
- b) Nicht innerhalb der Abnahmefrist abgerufene Darlehensteile werden nicht mehr ausgezahlt; für diese Darlehensteile hat der Darlehensnehmer gemäß Ziffer 21.2. ("Nichtabnahmeentschädigung, Vorfälligkeitsentschädigung") eine Nichtabnahmeentschädigung zu entrichten.

7. EIGENMITTEL

Der Darlehensnehmer hat Eigenmittel in Form von [...] in Höhe von [...] einzusetzen. Der Einsatz der Eigenmittel ist vor der ersten Auszahlung nachzuweisen.

8. AUSZAHLUNGEN

- a) Die Auszahlung des Darlehens erfolgt in bis zu [...] Ziehungen (von jeweils mindestens € [...] ([...] Euro)).
- b) Jede Auszahlung setzt eine unwiderrufliche, vom Darlehensnehmer unterzeichnete Anforderung gemäß **ANLAGE "AUSZAHLUNGSANFORDERUNG"** (eine "**Auszahlungsanforderung**") voraus.
- c) Eine Auszahlungsanforderung darf vom Darlehensnehmer erst vorgelegt werden, nachdem die Bank die Erfüllung sämtlicher Auszahlungsvoraussetzungen zu ihrer Zufriedenheit bestätigt bzw. auf die Erfüllung einzelner Auszahlungsvoraussetzungen schriftlich verzichtet hat.
- d) Eine Auszahlungsanforderung muss mindestens 5 (fünf) Bankgeschäftstage vor dem gewünschten Auszahlungsdatum bis spätestens 10.30 Uhr bei der Bank eingehen. Ein "**Bankgeschäftstag**" ist ein Tag, an dem Banken in [...] für den allgemeinen Geschäftsverkehr geöffnet haben und an dem Zahlungen über **TARGET2** (Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System) abgewickelt werden können.
- e) Bei jeder Auszahlung kann die Bank mit ihren fälligen Forderungen aufrechnen. Hierzu zählen insbesondere auch die Zinsforderungen aus früheren Teilauszahlungen.

9. ZINSEN

9.1. Zinsperioden

- a) Der Zeitraum, für den ein fester Zinssatz vereinbart ist, wird nachstehend "**Zinsperiode**" genannt. Eine Zinsperiode dauert [drei] Monate.
- b) Die erste Zinsperiode beginnt für jeden Auszahlungsbetrag mit Anfang des Tages der jeweiligen Auszahlung - im Falle der Überweisung auf ein Treuhand- oder Drittkonto gilt die Auszahlung mit der Belastungsbuchung als erfolgt - und endet mit Ablauf des Tages vor dem nächsten Zinszahlungstermin.
- c) Alle folgenden Zinsperioden beginnen mit dem Anfang des auf die jeweils vorangegangene Zinsperiode folgenden Zinszahlungstermins und enden (gegebenenfalls mit Ausnahme der letzten Zinsperiode) mit Ablauf des Tages vor dem darauffolgenden Zinszahlungstermin, d.h. nach Ablauf einer Zinsperiode schließt sich

automatisch eine weitere Zinsperiode an. Die letzte Zinsperiode endet mit dem letzten Rückzahlungstag.

9.2. Zinssatz

- a) Der Darlehensnehmer zahlt an die Bank einen festen Nominalzinssatz für jede Zinsperiode in Höhe der für diese Zinsperiode gültigen Zinsbasis zuzüglich der Zinsmarge.
- b) "**Zinsbasis**" ist der "**IDrei-Monats-] EURIBOR**", d.h. der für die jeweilige Zinsperiode gültige Prozentsatz, der auf der Reuters-Seite "EURIBOR 01" um 11.00 Uhr (MEZ) am zweiten Bankgeschäftstag vor dem Auszahlungs- bzw. Zinszahlungstermin angezeigt wird. Ersatzweise gilt an Stelle der Reuters-Seite "EURIBOR 01" in dieser Rangfolge: eine andere Reuters-Seite mit der Veröffentlichung des EURIBOR oder eine vergleichbare Seite eines anderen Informationsdienstleisters. Wenn der dort veröffentlichte Satz unter null angezeigt wird, beträgt er für Zwecke der Zinsfestsetzung bei diesem Darlehen null Prozent.
- c) Die "**Zinsmarge**" beträgt: [...] Basispunkte.
- d) Optional: Regelung zur Anpassung der Zinsmarge, wenn die Deckungsfähigkeit des Darlehens nicht innerhalb von drei Monaten nach erster Auszahlung sichergestellt ist oder während der Laufzeit des Darlehens entfällt.¹
- e) Für die erste und die letzte Zinsperiode wird die Zinsbasis ggf. durch Interpolation auf Grundlage des EURIBOR ermittelt.
- f) Im Falle einer fehlerhaften Veröffentlichung ist die Bank auch zu einer nachträglichen Zinskorrektur berechtigt bzw. verpflichtet.

9.3. Zinszahlungstermine

- a) Die Zinsen sind jeweils am [...] für die abgelaufene Zinsperiode zur Zahlung fällig (jedes Datum für sich "**Zinszahlungstermin**" genannt).
- b) Wird eine Zahlung an einem Tag fällig, der kein Bankgeschäftstag ist, wird der Zinszahlungstermin auf den darauf folgenden Bankgeschäftstag im gleichen Kalendermonat verschoben, bzw. auf den unmittelbar vorangehenden Bankgeschäftstag für den Fall, dass der nächste Bankgeschäftstag in den Folgemonat fällt.

¹ Die Ausgestaltung einer möglichen Regelung ist abhängig von der jeweiligen Geschäftspolitik der einzelnen Mitgliedsinstitute.

9.4. Verzinsung / Zinsberechnung

- a) Die Verzinsung des jeweils in Anspruch genommenen Betrages beginnt mit Beginn des ersten und endet mit Ablauf des letzten Tages der jeweiligen Zinsperiode.
- b) Die Zinsberechnung erfolgt nach der sog. Eurozinsmethode, d. h. die Anzahl der Kalendertage einer Zinsperiode ist durch 360 zu teilen (actual/360).

9.5. Zinssicherung

- a) Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, auf seine Kosten vor der ersten Auszahlung die Zinsbelastung für das Darlehen (exklusive Zinsmarge) auf höchstens [...] % p. a. ([...] Prozent pro Jahr) durch den Abschluss einer geeigneten Zinssicherung zu begrenzen.

ALTERNATIVE: TRIGGER RATE

Der Darlehensnehmer muss eine Zinssicherung nach folgender Maßgabe vornehmen:

- Sobald der auf veröffentlichte – ggf. durch Interpolation berechnete – Zinssatz für den Zeitraum bis zum letzten Rückzahlungstag eine Höhe von [...] % p. a. ([...] Prozent pro Jahr) übersteigt, ist der Darlehensnehmer verpflichtet, unverzüglich eine geeignete Zinssicherung zu vereinbaren.
- b) Die "**geeignete Zinssicherung**" erfolgt durch Zinssicherungsgeschäfte (z. B. Swap, Cap, oder andere nach Ansicht der Bank geeignete Finanzderivate) auf Basis eines Rahmenvertrages nach Muster des Master Agreements der International Swaps and Derivatives Association (**ISDA**) oder des Deutschen Rahmenvertrages für Finanztermingeschäfte (**DRV**).
- c) Die geeignete Zinssicherung muss bis zum letzten Rückzahlungstag gewährleistet sein und aufrechterhalten werden.
- d) Die geeignete Zinssicherung ist mit der Bank oder mit einem anderen Kreditinstitut zu vereinbaren. Das andere Kreditinstitut muss mindestens folgende Kurz-/Langfrist-Ratings aufweisen: "F1/A" von Fitch, "P-1/A2" von Moody's und/oder "A-1/A" von Standard & Poor's. Für den Fall einer Verschlechterung dieses Ratings des anderen Kreditinstituts muss der Darlehensnehmer die geeignete Zinssicherung kündigen können oder das andere Kreditinstitut zur Stellung von Sicherheiten verpflichtet sein.
- e) Schließt der Darlehensnehmer die geeignete Zinssicherung mit der Bank ab gilt zusätzlich:
 - Falls vor Ablauf der Laufzeit der geeigneten Zinssicherung eine (teilweise) Rückzahlung - außer den Regeltilgungen - eines zinsgesicherten Betrages erfolgt, ist die geeignete Zinssicherung in Abhängigkeit vom vorzeitig zurückgezahlten Betrag insoweit zu beenden, als sie ein Risiko für die Bank mit sich bringt.
 - Die geeignete Zinssicherung ist auch insoweit zu beenden, als das Darlehen ganz oder teilweise nicht abgenommen wird. Die geeignete Zinssicherung mit der Bank kann jedoch grundsätzlich aufrechterhalten werden, wenn hierfür angemessene

Sicherheiten bestellt sind. Den Ausgleich eines etwaigen negativen Marktwertes aus dem Zinssicherungsgeschäft hat der Darlehensnehmer zu tragen.

[Alternative: Falls vor Ablauf der Laufzeit der geeigneten Zinssicherung eine (teilweise) Rückzahlung - außer den Regeltilgungen - eines zinsgesicherten Betrages erfolgt, dann muss der Darlehensnehmer auch die geeignete Zinssicherung anteilig um den vorzeitig zurückgezahlten Betrag beenden. Die geeignete Zinssicherung ist auch insoweit zu beenden, als das Darlehen ganz oder teilweise nicht abgenommen wird. Den Ausgleich eines etwaigen negativen Marktwertes aus dem Zinssicherungsgeschäft hat der Darlehensnehmer zu tragen.]

10. LEISTUNG/VERZUG

10.1. Rechtzeitigkeit

Für die Rechtzeitigkeit der Leistungen des Darlehensnehmers kommt es auf den Eingang auf dem dem Darlehensnehmer von der Bank für die jeweilige Leistung bekannt gegebenen Konto an.

10.2. Verzugseintritt

Der Darlehensnehmer gerät auch ohne vorherige Mahnung in Verzug, wenn er eine Zahlung nicht rechtzeitig und vollständig leistet.

10.3. Verzugszinsen

- a) Die Bank darf für rückständige Darlehensbeträge und rückständige Vertragszinsen als Schadensersatz den gesetzlichen Regelverzugszins in Höhe von 5 (fünf) Prozentpunkten über dem von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen Basiszinssatz p.a. in Rechnung stellen.
- b) Beahlt der Darlehensnehmer aufgelaufene Verzugszinsen ganz oder teilweise nicht, so kann die Bank ihn durch Mahnung in Verzug setzen und für diese als weiteren Schadensersatz den gesetzlichen Regelverzugszinssatz berechnen; eine erneute Inverzugsetzung ist erst 3 (drei) Monate nach der letzten Mahnung zulässig.
- c) Die Bank ist berechtigt, einen den gesetzlichen Regelverzugszinssatz übersteigenden Verzugsschaden geltend zu machen; dem Darlehensnehmer bleibt dabei der Nachweis eines geringeren Schadens vorbehalten.

11. REGELTILGUNGEN / SONDERTILGUNGEN / TEIL-RÜCKZAHLUNGEN

11.1. Regeltilgungen

- a) Das Darlehen ist in gleichbleibenden Teilbeträgen in Höhe von € [...] zu tilgen (lineare Tilgung). Diese Zahlungen werden nachfolgend "**Regeltilgungen**" genannt. Die Regeltilgungen beginnen mit dem ersten Zinszahlungstermin, welcher der

vollständigen Auszahlung des Darlehens folgt, bei nicht vollständiger Auszahlung spätestens jedoch am [...]. Die Regeltilgungen sind jeweils an den Zinszahlungsterminen - zusätzlich zu den Zinszahlungen - zur Zahlung fällig.

- b) Während der Laufzeit einer Zinsperiode sind Tilgungsleistungen ausgeschlossen.
- c) Zurückgezahlte Beträge werden nicht erneut ausgezahlt.

11.2. Sondertilgungen und Teil-Rückzahlungen

11.2.1. Sondertilgungen (Optional)

- a) Der Darlehensnehmer kann das Darlehen freiwillig zu jedem Zinszahlungstermin teilweise oder vollständig zurückführen, nachfolgend "**Sondertilgung**" genannt. Die nach einer solchen Sondertilgung weiterhin zu zahlenden Regeltilgungen gem. Ziffer 11.1.a) ("Regeltilgungen") bleiben hiervon unberührt.
- b) Bei einer teilweisen Rückzahlung des Darlehens muss der zurückgezahlte Darlehensteilbetrag € [...] ([...] Euro) oder ein Vielfaches davon betragen.
- c) Jede Sondertilgung ist der Bank mit einer Frist von 10 (zehn) Bankgeschäftstagen anzukündigen. Revalutierungen zurückgezahlter Beträge sind nicht möglich.

11.2.2. Teil-Rückzahlungen bei Objektverkäufen und Gewährleistungsfällen

Der Darlehensnehmer hat das Darlehen nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zurückzuzahlen, ohne dass es einer Kündigung bedarf:

a) Objektverkäufe

- (aa) Darlehensnehmer und Bank ordnen in der Anlage "**DARLEHENSNOMINALTEILBETRÄGE UND MARKTWERTE**" jedem Beleihungsobjekt einen Darlehensnominalteilbetrag zu. Teildarlehen werden dadurch nicht begründet.
- (bb) Im Falle des Verkaufs eines Beleihungsobjektes ist das Darlehen in Höhe von [...] % ([...] Prozent) des diesem Beleihungsobjekt zugeordneten Darlehensnominalteilbetrages zurückzuzahlen, nachfolgend "**Teil-Rückzahlung bei Objektverkäufen**" genannt.
- (cc) Die Bank wird bei Objektverkäufen eine Pfandfreigabeerklärung für das verkaufte Objekt, ggf. mit Treuhandauflagen, gegen Zahlung der jeweiligen Teil-Rückzahlung bei Objektverkäufen erteilen, wenn und soweit nach Verrechnung der jeweiligen Teil-Rückzahlung bei Objektverkäufen (i) kein Verzug mit einer Zahlungsverpflichtung nach einem Finanzierungsdokument besteht und (ii) keine Thesaurierung von Überschüssen gem. Ziffer 19. eingetreten ist und anhält und (iii) die Finanzkennzahlen gemäß Ziffer 17. ("Finanzkennzahlen") auch nach der Veräußerung des entsprechenden Beleihungsobjekts eingehalten sind.

- (dd) Ein Beleihungsobjekt darf nur insgesamt und nicht in Teilen veräußert werden.
- (ee) Der Darlehensnehmer verpflichtet sich, den jeweiligen Käufer eines Beleihungsobjektes anzuweisen, Kaufpreiszahlungen nur auf das Reservekonto zu überweisen. Sollte der jeweilige Kaufpreis nicht ausreichen für die Teil-Rückzahlung bei Objektverkäufen, ist der Darlehensnehmer verpflichtet, unverzüglich bei Fälligkeit des Kaufpreises den Differenzbetrag zwischen Kaufpreis und Teil-Rückzahlung bei Objektverkäufen auf das Reservekonto einzubezahlen. Die Kaufpreiszahlungen und der Differenzbetrag werden in Höhe der Teil-Rückzahlung bei Objektverkäufen und ggf. der sonstigen rückständigen Leistungen aus den Finanzierungsdokumenten bis zum jeweils folgenden Zinszahlungstermin auf dem Reservekonto gesperrt. Übersteigt der jeweilige Kaufpreis die Teil-Rückzahlung bei Objektverkäufen, unterliegt der Kaufpreisteil, der nicht für die vorgenannten Zwecke benötigt wird, nach Kaufpreiseingang und nach Zustimmung der Bank der freien Verfügung des Darlehensnehmers. Die Bank ist verpflichtet, ihre Zustimmung zu einer Überweisung des entsprechenden Guthabens auf dem Reservekonto unverzüglich nach dem jeweiligen Kaufpreiseingang auf das freie Konto des Darlehensnehmers zu erteilen, wenn und soweit (i) kein Verzug mit einer Zahlungsverpflichtung aus einem Finanzierungsdokument besteht und (ii) keine Thesaurierung von Überschüssen gem. Ziffer 19. eingetreten ist und anhält und (iii) die Finanzkennzahlen gemäß Ziffer 17. ("Finanzkennzahlen ") auch nach der Veräußerung des entsprechenden Beleihungsobjekts eingehalten sind.
- (ff) Die Bank wird das Reservekonto in Höhe (i) der Teil-Rückzahlung bei Objektverkäufen, und (ii) ggf. der sonstigen rückständigen Leistungen aus den Finanzierungsdokumenten zum jeweils auf die Kaufpreiszahlung folgenden Zinszahlungstermin belasten und den belasteten Betrag dem Darlehenskonto gutschreiben.

b) Objektbezogene Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche

- (aa) Stehen dem Darlehensnehmer in Bezug auf die Beleihungsobjekte Ansprüche auf Gewährleistung, Schadensersatz oder Zahlungsansprüche aus einem sonstigen Rechtsgrund in Höhe von mehr als € [...] pro Einzelfall gegen einen Dritten (z. B. den Verkäufer) zu, so ist das Darlehen in Höhe der daraus resultierenden Zahlungsbeträge am ersten Zinszahlungstermin nach Zahlung dieser Beträge zu tilgen (nachfolgend "**Teil-Rückzahlung bei Gewährleistung und Schadensersatz**").
- (bb) Stehen dem Eigentümer - sofern dieser mit dem Darlehensnehmer nicht identisch ist – in Bezug auf die Beleihungsobjekte Ansprüche auf Gewährleistung, Schadensersatz oder Zahlungsansprüche aus einem sonstigen Rechtsgrund in Höhe von mehr als € [...] gegen einen Dritten zu, so hat der Darlehensnehmer das Darlehen in Höhe der daraus resultierenden Zahlungsbeträge am ersten Zinszahlungstermin nach Zahlung dieser Beträge zu tilgen, es sei denn, ein

entsprechender Geldbetrag wird der Bank als Sicherheit zur Verfügung gestellt und auf das Reservekonto überwiesen.

- (cc) Wird im Schadensfall die Versicherungssumme nach den Versicherungsbestimmungen zur Wiederherstellung des versicherten Gegenstands bezahlt, so entfällt die Verpflichtung zur Teil-Rückzahlung bei Gewährleistung und Schadensersatz gem. Abs. (aa) und Abs. (bb). Das setzt voraus, dass erstens sich der Darlehensnehmer unverzüglich verbindlich für die Wiederherstellung entscheidet und zweitens der Darlehensnehmer innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Eintritt des Schadensfalles die Wiederherstellung und die zweckgemäße Verwendung der Versicherungssumme nachweist.
- (dd) Der Darlehensnehmer wird die Bank unverzüglich benachrichtigen, sobald er von einem Umstand Kenntnis erlangt, der eine Teil-Rückzahlung bei Gewährleistung und Schadensersatz auslösen könnte.
- (ee) Der Darlehensnehmer wird veranlassen, dass Beträge, die für eine Teil-Rückzahlung bei Gewährleistung und Schadensersatz zu verwenden sind und ihm vor dem jeweiligen Fälligkeitstermin der Teil-Rückzahlung bei Gewährleistung und Schadensersatz zufließen, auf das Reservekonto geleistet werden. Die Bank ist berechtigt, ein solches Guthaben auf dem Reservekonto zum jeweiligen Fälligkeitstermin der Teil-Rückzahlung bei Gewährleistung und Schadensersatz auf das Darlehenskonto umzubuchen.

Optional

12. PROVISIONEN UND KOSTEN

12.1. Bereitstellungsprovision

- a) Der Darlehensnehmer zahlt der Bank ab einschließlich [...] für die Bereitstellung des Darlehens eine laufende Bereitstellungsprovision in Höhe von [...] % p. a. ([...] Prozent pro Jahr) für die nicht valuierten Teile des Darlehens.
- b) Die Bereitstellungsprovision wird jeweils fällig und ist zu entrichten am Tag der ersten Auszahlung sowie an jedem Zinszahlungstermin. Sofern und soweit es nicht zur Auszahlung kommt, wird die Bereitstellungsprovision spätestens am letzten Tag der Abnahmefrist fällig. Ziffer 9.4. ("Verzinsung / Zinsberechnung") gilt jeweils entsprechend.
- c) Mit Ablauf der Abnahmefrist oder dem Zeitpunkt, an dem der Darlehensnehmer die Abnahme endgültig und ernsthaft verweigert, kommt anstelle der Provisionsregelung unter dieser Ziffer die Vereinbarung gemäß Ziffer 21.2. ("Nichtabnahmeentschädigung, Vorfälligkeitsentschädigung") zur Anwendung.

12.2. Sonstige Kosten

[...]

13. SICHERHEITEN

- a) Der Darlehensnehmer bestellt der Bank die in der **ANLAGE "SICHERHEITEN"** beschriebenen Sicherheiten nach Maßgabe separater Vereinbarungen ("**Sicherheitenverträge**") bzw. hat für deren Bestellung zu sorgen. Unter mehreren Sicherheiten hat die Bank die Wahl der Inanspruchnahme. Sie wird bei der Verwertung und bei der Auswahl der zu verwertenden Sicherheiten auf die berechtigten Belange des Darlehensnehmers und eines Drittsicherheitsgebers Rücksicht nehmen.
- b) Sofern nicht der Darlehensnehmer, sondern ein Dritter - nachfolgend "**Drittsicherheitsgeber**" genannt - die Sicherheiten zur Verfügung stellt, hat der Darlehensnehmer dafür Sorge zu tragen, dass der Drittsicherheitsgeber diese unverzüglich und wirksam bestellt. Ist der Drittsicherheitsgeber keine Gruppengesellschaft, hat der Darlehensnehmer ferner dafür Sorge zu tragen, dass der Drittsicherheitsgeber gegenüber der Bank in Bezug auf die Sicherheitenverträge Zusicherungen entsprechend Ziffer 15. ("Zusicherungen") abgibt.
- c) Der Darlehensnehmer und die Bank werden für die bestellten Sicherheiten jeweils entsprechende Sicherungszweckvereinbarungen treffen. Sofern die Sicherheiten von

einem Drittsicherheitsgeber zur Verfügung gestellt werden, wird der Darlehensnehmer dafür Sorge tragen, dass dieser mit der Bank eine entsprechende Sicherungszweckvereinbarung trifft. Sofern keine gesonderte Sicherungszweckvereinbarung getroffen ist, dienen die bestellten Sicherheiten zur Besicherung der bestehenden und künftigen vertraglichen und gesetzlichen Ansprüche gegen den Darlehensnehmer aus und im Zusammenhang mit dem Darlehensvertrag; die Sicherheiten sichern insbesondere auch alle bestehenden und künftigen Ansprüche aus den Sicherheitenverträgen selbst, der mit dem Darlehensnehmer abgeschlossenen geeigneten Zinnsicherung sowie die Rückzahlungsansprüche nach erfolgter Darlehenskündigung oder im Falle der Unwirksamkeit einer vertraglichen Regelung.

- b) Der Darlehensnehmer trägt die notwendigen Notar- und Grundbuchkosten für die Sicherheitenbestellung und deren spätere Freigabe. Darüber hinaus richtet sich der Ersatz von Aufwendungen der Bank, soweit nicht anderweitig vereinbart, nach den gesetzlichen Vorschriften.

14. AUSZAHLUNGSVORAUSSETZUNGEN

- a) Die Bank ist zur Darlehensauszahlung nur verpflichtet, wenn sämtliche der in der **ANLAGE "AUSZAHLUNGSVORAUSSETZUNGEN"** angeführten Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind.
- b) Die entsprechenden Nachweise müssen in einer für die Bank in Form und Inhalt jeweils zufriedenstellenden Weise erfolgen. Falls nicht anders vereinbart, müssen Dokumente und Unterlagen der Bank im Original übergeben werden.
- c) Die Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen ist Sache des Darlehensnehmers, nicht aber eine aufschiebende Bedingung für das Zustandekommen des Darlehensvertrages.

15. ZUSICHERUNGEN UND GEWÄHRLEISTUNGEN

Der Darlehensnehmer gibt gegenüber der Bank zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Darlehensvertrages folgende Zusicherungen und Gewährleistungen ab:

15.1. Bestand der Gesellschaft

- a) Der Darlehensnehmer ist ordnungsgemäß gegründet und besteht rechtswirksam; die Darlehensnehmerstruktur ist in der Präambel zutreffend beschrieben.
- b) Der Darlehensnehmer hat keine Angestellten.
- c) Der Darlehensnehmer ist kein Teil einer steuerlichen Organschaft im Sinne des Gewerbe-, Körperschaft- oder Umsatzsteuerrechts.

- d) Der Darlehensnehmer ist nicht Partei eines Beherrschungs- oder Ergebnisabführungsvertrages.
- e) Der Darlehensnehmer ist eine Gesellschaft, deren einzige Geschäftsaktivität unmittelbar mit dem Eigentum der Beleihungsobjekte verbunden ist. Der Darlehensnehmer ist keine anderen Verbindlichkeiten eingegangen und wird keine anderen Verbindlichkeiten eingehen außer solchen, die (a) in direkter Verbindung mit (i) diesem Darlehensvertrag und den damit verbundenen Sicherheitenverträgen und (ii) dem Eigentum und der Verwaltung der Beleihungsobjekte stehen und (b) gegebenenfalls denen, die der Bank vor Abschluss dieses Darlehensvertrags schriftlich offengelegt wurden.

15.2. Wirksamkeit des Darlehensvertrages und der Sicherheitenverträge

- a) Der Darlehensnehmer steht dafür ein, dass er alle Finanzierungsdokumente wirksam abgeschlossen hat. "**Finanzierungsdokumente**" sind der Darlehensvertrag, alle Sicherheitenverträge, alle Dokumente im Zusammenhang mit der geeigneten Zinssicherung sowie alle weiteren Dokumente, welche Bank und Darlehensnehmer gemeinsam als Finanzierungsdokument festlegen.
- b) Der Darlehensnehmer hat keine Sicherheiten zu Gunsten Dritter bestellt oder vereinbart, mit Ausnahme der von ihm gemäß ANLAGE "SICHERHEITEN" für die Bank bestellten / zu bestellenden Sicherheiten.
- c) Der Darlehensnehmer steht dafür ein, dass die gemäß ANLAGE "SICHERHEITEN" bestellten / zu bestellenden Sicherheiten wirksam bestellt sind / werden, bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens durchsetzbar sein werden und denjenigen Rang einnehmen, den sie nach Maßgabe dieses Darlehensvertrags oder des betreffenden Sicherheitenvertrags haben sollen.

15.3. Keine Pflichtverletzung

Alle Finanzierungsdokumente stehen im Einklang mit den Satzungen bzw. dem Gesellschaftsvertrag des Darlehensnehmers und der Gruppengesellschaften und verstoßen nicht gegen rechtliche, gerichtliche oder behördliche Gebote, Verbote oder Einschränkungen. Darlehensnehmer oder Gruppengesellschaften verstoßen mit Abschluss der vorbezeichneten Verträge auch nicht gegen Verträge mit Dritten und begründen keine Pflicht gegenüber einer anderen Person, Sicherheiten zu bestellen und geben auch Dritten kein Recht zur Kündigung von mit diesen abgeschlossenen Verträgen.

15.4. Kein Kündigungsgrund

Es besteht kein wichtiger Grund zur Kündigung des Darlehensvertrages und es liegt kein Umstand vor, der eine wesentliche nachteilige Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage des Darlehensnehmers oder einer Gruppengesellschaft haben kann. Wesentlich ist eine Auswirkung, wenn dadurch die Rückzahlung des Darlehens oder die Erfüllung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber der Bank - auch unter Verwertung der bestehenden

Sicherheiten – gefährdet oder die Finanzkennzahlen gem. Ziffer 17. ("Finanzkennzahlen") verletzt werden können – nachstehend "**wesentlich nachteilige Wirkung**" genannt.

15.5. Insolvenz

Weder beim Darlehensnehmer noch bei einer Gruppengesellschaft liegt der Insolvenzgrund der Zahlungsunfähigkeit, drohenden Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung nach Maßgabe der §§ 17 bis 19 der InsO oder ähnlicher Vorschriften anderer auf diese Gesellschaften anwendbaren Rechtsordnungen vor.

15.6. Informationen

Alle vom Darlehensnehmer oder den Gruppengesellschaften (auch im Rahmen einer Due Diligence Prüfung) oder auf deren Veranlassung von Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünfte beruhen auf aktuellen und nach sorgfältiger Prüfung richtigen und vollständigen Informationen. Die übergebenen Unterlagen und erteilten Auskünfte berücksichtigen alle Umstände, die für die Risikoeinschätzung der Bank bei der Kreditentscheidung von erheblicher Bedeutung sind. Dies gilt insbesondere für sämtliche Unterlagen in Bezug auf die jeweils bestehenden Miet-/Pachtverhältnisse sowie das Beleihungsobjekt.

15.7. Sorgfältige Bilanzierung

Die vorzulegenden Jahresabschlüsse des Darlehensnehmers bzw. der Gruppe und der Gruppengesellschaften, sowie die Budgets und Mehrjahresplanungen sind ordnungsgemäß, sorgfältig und korrekt erstellt worden.

15.8. Steuerschulden

- a) Gegenüber dem Darlehensnehmer und Gruppengesellschaften sind Steuer-, Abgaben oder Gebührenforderungen, deren Festsetzung eine wesentliche nachteilige Wirkung hätte, weder anhängig noch angedroht, bzw. sind für solche ausreichenden Rückstellungen gebildet. Darlehensnehmer und Gruppengesellschaften sind nicht in Verzug mit der Abgabe von Steuer- und sonstigen Abgabeerklärungen.
- b) Der Darlehensnehmer ist in allen wesentlichen Belangen allen die Besteuerung betreffenden Gesetzen in sämtlichen Rechtsordnungen nachgekommen, in denen er einer Besteuerung unterliegt. Er hat ferner alle ihm auferlegten Steuern, Abgaben und Gebühren bezahlt und es werden keine wesentlichen Forderungen im Zusammenhang mit Steuern, Abgaben und Gebühren gegen ihn erhoben.
- c) Alle vom Darlehensnehmer nach dieser Vereinbarung zahlbaren Beträge können frei und unbelastet von Steuern, Abgaben und Gebühren und ohne Abzug von Steuern, Abgaben und Gebühren oder aufgrund von Steuern, Abgaben und Gebühren bezahlt werden.

15.9. Beihilfen

Weder der Darlehensnehmer noch eine Gruppengesellschaft haben irgendwelche Beihilfen öffentlicher Stellen erhalten, die gegen nationales Recht oder das Recht der Europäischen Union verstoßen.

15.10. Rechtsgeschäfte zwischen Gruppengesellschaften

Die Liefer- und Marktbeziehungen zwischen den Gruppengesellschaften erfolgen zu marktüblichen Konditionen.

15.11. Rechtsstreitigkeiten

Es sind derzeit gegen den Darlehensnehmer (Optional: ggf. näher definierte Gruppengesellschaften aufnehmen) keine Schiedsgerichtsverfahren, Rechtsstreitigkeiten oder sonstige Verfahren anhängig oder angedroht, die in ihrer Gesamtheit eine wesentliche negative Auswirkung auf die Fähigkeit des Darlehensnehmers haben oder haben könnten, seine Verpflichtungen unter diesem Darlehensvertrag zu erfüllen (Optional: mit einem Streitwert von insgesamt mehr als € [...] ([...] Euro).)

15.12. Gleichrangigkeit

Die Zahlungsverpflichtungen des Darlehensnehmers aus und im Zusammenhang mit diesem Darlehensvertrag, den Sicherheitenverträgen und der geeigneten Zinssicherung haben mindestens den gleichen Rang wie die Zahlungsverpflichtungen gegenüber allen seinen anderen ungesicherten und nicht nachgeordneten Gläubigern, mit Ausnahme von Zahlungsverpflichtungen, die nach zwingendem Recht Vorrang haben.

15.13. Umwelt

Der Darlehensnehmer und die Gruppengesellschaften haben alle den Umwelt- und Gesundheitsschutz und die Arbeitssicherheit betreffenden Rechtsvorschriften und Verwaltungsakte befolgt.

15.14. Versicherungsschutz

Alle betriebswichtigen Vermögensgegenstände der Gruppengesellschaften sind im erforderlichen und üblichen Maße gegen Schäden und Verlust (wie in Ziffer 18.1. verlangt) versichert. Die Versicherungsverträge sind wirksam. Es bestehen keine Abtretungsverbote, die Ziffer 34.5. entgegenstehen. Sämtliche Versicherungsprämien sind vollständig bezahlt. Es liegen keine Sachverhalte vor, aus denen ein Versicherer Kündigungsgründe oder Leistungsverweigerungsrechte herleiten könnte.

15.15. Keine negative Entwicklung

Seit dem Datum des letzten vorgelegten Jahresabschlusses sind keine Umstände eingetreten, die eine wesentliche nachteilige Auswirkung auf die Geschäftsentwicklung, das Vermögen oder die Gewinnaussichten einer Gruppengesellschaft haben können.

15.16. Beleihungsobjekte

- a) Der Darlehensnehmer ist (i) der Eigentümer der Beleihungsobjekte und sein Eigentum ist, abgesehen von bereits bestehenden und nach Ansicht der Bank nicht wertmindernden Belastungen in Abteilung II und bestehenden Sicherheiten in Abteilung III des Grundbuchs (die spätestens mit Auszahlung des Darlehens abgelöst und innerhalb von 15 Tagen in den jeweiligen Grundbüchern gelöscht werden), in keiner Weise beschränkt, und er ist der alleinige rechtliche und wirtschaftliche Inhaber sämtlicher Rechte und Ansprüche aus den bezüglich der Beleihungsobjekte abgeschlossenen Mietverträgen, oder (ii) es sind zugunsten des Darlehensnehmers in den jeweiligen Grundbüchern wirksame Auflassungsvormerkungen eingetragen und er wird mit Umschreibung in den jeweiligen Grundbüchern der alleinige rechtliche und wirtschaftliche Eigentümer der Beleihungsobjekte und Inhaber sämtlicher Rechte und Ansprüche aus den bezüglich der Beleihungsobjekte abgeschlossenen Mietverträgen sein und sein Eigentum an den Beleihungsobjekten wird in keiner Weise beschränkt sein (abgesehen von bereits bestehenden und nach Ansicht der Bank nicht wertmindernden Belastungen in Abteilung II). Alle bezüglich der Beleihungsobjekte bestehenden und noch abzuschließenden Mietverträge sind in allen ihren Teilen uneingeschränkt wirksam, und der Darlehensnehmer kommt allen ihm aus diesen Mietverträgen obliegenden Pflichten nach (abgesehen von solchen Sachverhalten, die der Bank vor Abschluss dieses Darlehensvertrags ausdrücklich schriftlich offengelegt wurden).
- b) Die Beleihungsobjekte (i) weisen keinerlei Schäden auf, welche die Nutzung oder den Wert der Beleihungsobjekte beeinträchtigen würden, (ii) befinden sich in gutem baulichen Zustand (abgesehen von solchen Sachverhalten, die der Bank vor Abschluss dieses Darlehensvertrags ausdrücklich schriftlich offengelegt wurden) und (iii) weisen keine strukturellen Mängel, Überschwemmungs- oder Absenkungsschäden auf.
- c) Der Darlehensnehmer hat keine eintragungspflichtigen Rechte oder Sicherheiten in Bezug auf die Beleihungsobjekte (ggf. gemäß ANLAGE "SICHERHEITEN") gewährt, die (noch) nicht im Grundbuch eingetragen sind und nach diesem Darlehensvertrag nicht zulässig sind. Insbesondere wurden keine den Grundschulden gemäß Anlage "Sicherheiten" vorrangigen Belastungen in Abteilung II gewährt, die nicht im betreffenden Grundbuch eingetragen sind.
- d) Der Darlehensnehmer hat alle Genehmigungen eingeholt, die (bisher) für den Geschäftsbetrieb bzw. im Zusammenhang mit den Beleihungsobjekten erforderlich sind/waren.

15.17. Wiederholung

Der Darlehensnehmer verpflichtet sich, sämtliche Zusicherungen gemäß dieser Ziffer 15. vor jeder Auszahlung und an jedem Berechnungstermin (wie in Ziffer 17. definiert) gegenüber der Bank zu wiederholen.

16. INFORMATIONSPFLICHTEN DES DARLEHENSNEHMERS

16.1. Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Darlehensnehmers

Die Bank ist nach den bankaufsichtsrechtlichen Vorgaben verpflichtet, sich laufend ein umfassendes Bild über das aktuelle Kreditrisiko zu verschaffen. Der Darlehensnehmer ist daher verpflichtet, alle Informationen zur Verfügung zu stellen, die für die Einschätzung des Kreditrisikos erforderlich sind; die Pflicht zur Offenlegung bezieht sich auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Darlehensnehmers und etwaiger Drittsicherheitsgeber, die Personalsicherheiten stellen (z.B. Bürgen), sowie auf alle risikorelevanten Umstände hinsichtlich der Beleihungsobjekte. Offenzulegen sind auch alle Informationen, die für die Beurteilung der Vermögens- und Schuldenstruktur sowie für die Einschätzung der aktuellen und der geplanten Ertragskraft und Liquidität des Darlehensnehmers sowie die Rentabilität und Mieterbonitäten im Hinblick auf die Beleihungsobjekte von erheblicher Bedeutung sind.

Daher ist der Darlehensnehmer verpflichtet, der Bank folgende Unterlagen und Informationen innerhalb der vereinbarten Fristen unaufgefordert zur Verfügung zu stellen:

- a) (Statusbericht über die Beleihungsobjekte) Einen Statusbericht über die Beleihungsobjekte (inklusive Abweichungs-Analyse zum Statusbericht des Vorquartals) innerhalb von 6 (sechs) Wochen nach dem Ende jedes Kalendervierteljahres. Ein "**Statusbericht**" hat Angaben zu enthalten über (i) die jeweils bestehenden Miet-/Pachtverhältnisse (Namen der Mieter, Fläche, Miet-/Pachtzins und Laufzeit); (ii) die aktuelle Entwicklung der Betriebs- und Verwaltungskosten; (iii) ausstehende Miet-/Pachtzinszahlungen einschließlich der Gründe für die Zahlungsrückstände; (iv) geltend gemachte oder angekündigte Aufrechnungen gegen Miet-/Pachtzinsen bzw. geltend gemachte oder angekündigte Miet-/Pachtzinsminderungen einschließlich der Gründe für die (angekündigte) Aufrechnung bzw. Miet-/Pachtzinsminderung; (v) ungenützte bzw. leerstehende Flächen und Räumlichkeiten; (vi) durchzuführende Reparatur- oder Instandhaltungsarbeiten und (vii) andere Ereignisse oder Gegebenheiten in Bezug auf die Beleihungsobjekte, welche den Wert der Beleihungsobjekte erheblich und nachteilig beeinflussen könnten.
- b) (beabsichtigte Änderungen bei Miet-, Versicherungs-, Verwaltungsverträgen) Unverzüglich Informationen über beabsichtigte Änderungen von Miet-, Versicherungs- oder Verwaltungsverträgen, deren wirtschaftliche Auswirkungen im Geschäftsjahr einen Betrag von mindestens € [...] ([...] Euro) übersteigen.
- c) (beabsichtigte Veräußerung von Beleihungsobjekten) Unverzüglich Informationen über eine beabsichtigte Veräußerung von Beleihungsobjekten und sämtliche Informationen zur Durchführung einer solchen Veräußerung.
- d) (Jahresabschlüsse) Spätestens 150 (hundertfünfzig) Kalendertage nach dem Ende eines jeden Geschäftsjahres die (testierten - sofern gesetzlich zu einem Testat verpflichtet oder freiwillig mit Testat erstellt -) Jahresabschlüsse (samt Lage- und Prüfbericht) des Darlehensnehmers und, sofern vorhanden, eines Komplementärs des

Darlehensnehmers sowie die Cashflow-Rechnung des Darlehensnehmers für das betreffende Geschäftsjahr. Sofern sich die Erstellung des testierten Jahresabschlusses im Einzelfalle verzögern sollte, sind die Unterlagen zunächst in vorläufiger Form einzureichen.

- e) (Geschäftsplan) Spätestens ein Vierteljahr vor Ende eines jeden Geschäftsjahres einen Geschäftsplan/ eine Cashflow-Rechnung für das folgende Geschäftsjahr (inklusive Soll-Ist-Analyse zum vorherigen Geschäftsplan/Cashflow-Rechnung).
- f) (beabsichtigte Änderungen von Satzung oder Gesellschaftsvertrag) Unverzüglich Informationen über eine beabsichtigte Änderung der Satzung oder des Gesellschaftsvertrages des Darlehensnehmers oder einer Änderung seiner Gesellschaftsform.
- g) (Rechtsstreitigkeiten) Unverzüglich Informationen über jede Rechtsstreitigkeit, die einen Streitwert von mindestens € [...] ([...] Euro) im Einzelfall oder/ und wenn die Summe aller Streitwerte einen Betrag von € [...] Euro pro Geschäftsjahr übersteigt oder die sich für die Gesellschaft mit einem Betrag über den genannten Werten auswirken würde.
- h) (weitere spezifische Informationen) Auf Anforderung der Bank spezifische Informationen und Unterlagen über rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten in Bezug auf die Beleihungsobjekte sowie über die finanzielle Situation des Darlehensnehmers und diejenige der Mieter/Pächter in den Beleihungsobjekten, soweit diese verfügbar sind und von der Bank vernünftigerweise benötigt werden, um die Einhaltung der Bedingungen dieses Darlehensvertrages überprüfen und zukünftige Risiken frühzeitig erkennen zu können. Soweit dem Darlehensnehmer diese Informationen und Unterlagen nicht zur Verfügung stehen, wird er auf Verlangen der Bank alle zumutbaren Maßnahmen ergreifen, um diese zu erhalten.
- i) (Umwelt) Unverzüglich drohende Verstöße gegen Umweltvorschriften oder auftretende Altlastenprobleme (z.B. Kontamination eines Beleihungsobjekts).
- j) (Protokolle) Unverzüglich geeignete Protokolle über sämtliche Gesellschafterversammlungen des Darlehensnehmers sowie deren Beschlüsse.
- k) (sonstige Vorkommnisse) Unverzüglich Informationen über alle sonstigen Vorkommnisse, die für die Risikoeinschätzung nach verständiger Würdigung des Darlehensnehmers von Bedeutung sein können, wie z.B. Wegfall des Versicherungsschutzes.

16.2. Besichtigung der Beleihungsobjekte

Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, jeder durch die Bank schriftlich bevollmächtigten Person, sei sie Arbeitnehmer der Bank oder nicht, zu gestatten, nach rechtzeitiger Vorankündigung jedes Beleihungsobjekt zu verkehrsüblichen Zeiten zu besichtigen.

16.3. Finanzinformationen über die Gruppe

Der Darlehensnehmer wird die Bank bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens regelmäßig über die Entwicklung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse sowie diejenigen der Gruppe und jeder einzelnen Gruppengesellschaft informieren und der Bank folgende Unterlagen und Informationen innerhalb der vereinbarten Fristen unaufgefordert zur Verfügung zu stellen:

- a) (Konzernabschluss) Geprüfter, uneingeschränkt testierter und konsolidierter Konzernabschluss (jeweils einschließlich Anhang) der Gruppe mit Konzernlagebericht, Prüfungsbericht und einer Cashflow-Rechnung spätestens 150 (hundertfünfzig) Kalendertage nach dem Ende eines jeden Geschäftsjahres.
- b) (Einzelabschlüsse) Geprüfte und uneingeschränkt testierte Einzel-Jahresabschlüsse (einschließlich Lagebericht und Anhang) des Darlehensnehmers und aller Gruppengesellschaften, jeweils mit Prüfungsbericht spätestens 150 (hundertfünfzig) Kalendertage nach dem Ende eines jeden Geschäftsjahres.
- c) (Kreditkündigung durch eine andere Bank) Unverzüglich Informationen, wenn ein anderer Kreditgeber gegenüber dem Darlehensnehmer oder einer Gruppengesellschaft einen Kredit kündigt oder eine Leasingvereinbarung oder Mietkaufvereinbarung gekündigt wird.
- d) (Änderungen innerhalb der Gruppe) Unverzüglich Informationen über alle sonstigen Vorkommnisse oder Änderungen innerhalb der Gruppe, die nach verständiger Würdigung des Darlehensnehmers von Bedeutung sein können. Sofern die Informationen nicht vom Darlehensnehmer, sondern von einer zur Gruppe gehörenden Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, wird der Darlehensnehmer die Beibringung der Informationen sicherstellen.

16.4. Änderung der Bilanzierung

Der Darlehensnehmer wird der Bank bei einer Änderung seines Geschäftsjahres oder seiner Bilanzierungs-, Ansatz- und Bewertungsmethoden, einschließlich der Ausübung der Wahlrechte in seinem Jahresabschluss, von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer eine Überleitungsrechnung erstellen und der Bank die wirtschaftlichen Auswirkungen der neuen Methoden erläutern lassen.

17. FINANZKENNZAHLEN

Der Darlehensnehmer hat während der gesamten Laufzeit des Darlehens die nachfolgenden "Finanzkennzahlen" einzuhalten:

17.1. Zinsdeckungsgrad

- a) Der Darlehensnehmer hat während der gesamten Laufzeit des Darlehens einen Zinsdeckungsgrad von mindestens [...] % ([...] Prozent) einzuhalten. Der "**Zinsdeckungsgrad**" ist das Verhältnis zwischen den voraussichtlichen Netto-Mieteinnahmen und dem voraussichtlichen Zinsdienst während des jeweiligen Berechnungszeitraumes.
- b) Die Berechnung des Zinsdeckungsgrads erfolgt erstmals vor der ersten Auszahlung und dann zu jedem Zinszahlungstermin (jeder dieser Termine nachstehend "**Berechnungstermin**" genannt) auf Grundlage des aktuellsten Statusberichts, sofern nicht neuere Erkenntnisse vorliegen. "**Berechnungszeitraum**" ist der Zeitraum von 12 (zwölf) Monaten nach dem jeweiligen Berechnungstermin.
- c) Die "**voraussichtlichen Netto-Mieteinnahmen**" sind
- die gem. Abs. (d) dieser Ziffer berechneten Gesamteinnahmen des Darlehensnehmers aus Miet-/Pachtverträgen über Räumlichkeiten aller Beleihungsobjekte (ohne Nebenkosten(voraus-)zahlungen und Mehrwertsteuerzahlungen der Mieter)
- abzüglich
- der gem. Abs. (d) dieser Ziffer berechneten, nicht von den Mietern/Pächtern zu tragenden Betriebskosten, Erhaltungs-/Investitionsaufwendungen oder sonstigen nicht von den Mietern zu zahlenden Aufwendungen für alle Beleihungsobjekte sowie der sonstigen Aufwendungen des Darlehensnehmers (z. B. allgemeine Unternehmenskosten, Unternehmenssteuern)
- während des betreffenden Berechnungszeitraumes.
- d) Im Einzelnen gilt:
- (aa) Soweit Räumlichkeiten in einem Beleihungsobjekt am Berechnungstermin nicht vermietet/verpachtet sind und diesbezüglich kein Miet-/Pachtvertrag mit einem Miet-/Pachtzinszahlungsbeginn während des Berechnungszeitraumes besteht, wird insofern das Ausbleiben von Miet-/Pachtzinseinnahmen während des Berechnungszeitraumes angenommen.
- (bb) Wenn während des Berechnungszeitraumes
- (i) ein Miet-/Pachtvertrag ausläuft oder
 - (ii) die Beendigung eines Miet-/Pachtvertrages rechtlich möglich ist und/oder bereits angekündigt wurde
- und kein Anschlussmietvertrag vorgelegt wird, wird bei der Berechnung das Ausbleiben von Miet-/Pachtzinseinnahmen für den Zeitraum ab dem frühestmöglichen Laufzeitende des Miet-/Pachtvertrages bis zum Ende des Berechnungszeitraums angenommen.

- (cc) Die angenommenen Einnahmen aufgrund eines Miet-/Pachtvertrages umfassen sowohl den umsatzunabhängigen Basis-Miet-/Pachtzins als auch den umsatzabhängigen Miet-/Pachtzins. Ein während des Berechnungszeitraumes zu entrichtender umsatzabhängiger Miet-/Pachtzins wird auf der Basis des in dem 12-Monats-Zeitraum erzielten Umsatzes berechnet, der einen Monat vor dem jeweiligen Berechnungstermin endet.
- (dd) Der Prozentsatz der Zahlungsrückstände, der zum Berechnungstermin besteht und für den endenden Berechnungszeitraum gilt, wird auf die angenommenen Gesamteinnahmen aus Miet-/Pachtverträgen für den neuen Berechnungszeitraum zugrunde gelegt, sofern der Grund für den Zahlungsrückstand noch besteht.
- (ee) Für die Berechnung der nicht von den Mietern/Pächtern zu tragenden Betriebskosten, Erhaltungs-/Investitionsaufwendungen oder sonstigen nicht von den Mietern/Pächtern zu zahlenden Aufwendungen für die Beleihungsobjekte wird ein Mindestbetrag von monatlich € [...] /m² ([...] Euro pro Quadratmeter) vermietbarer Fläche zzgl. geplanter sonstiger Aufwendungen angenommen. Sollten die tatsächlich nachgewiesenen, nicht von den Mietern/Pächtern zu tragenden Betriebskosten, Erhaltungs-/Investitionsaufwendungen oder sonstigen nicht von den Mietern zu zahlenden Aufwendungen für die Beleihungsobjekte höher oder niedriger sein, werden diese auf der Basis der im abgelaufenen Berechnungszeitraum angefallenen Kosten/Aufwendungen berechnet.
- e) Der "**voraussichtliche Zinsdienst**" ist die Summe der voraussichtlichen Zinszahlungen, die während des Berechnungszeitraumes unter Berücksichtigung einer bestehenden Begrenzung der Zinsbelastung durch eine geeignete Zinssicherung für das Darlehen fällig werden.

17.2. Kapitaldienstfähigkeit

- a) Der Darlehensnehmer hat während der gesamten Laufzeit des Darlehens eine Kapitaldienstfähigkeit von mindestens [...] % ([...] Prozent) einzuhalten. Die "**Kapitaldienstfähigkeit**" ist das Verhältnis zwischen voraussichtlichen Netto-Mieteinnahmen und voraussichtlichem Schuldendienst während des jeweiligen Berechnungszeitraumes.
- b) Die Berechnung erfolgt zu jedem Berechnungstermin.
- c) Der "**voraussichtliche Schuldendienst**" ist die Summe
 - (aa) des voraussichtlichen Zinsdienstes und
 - (bb) der Regeltilgungen,
 die während des Berechnungszeitraumes für das Darlehen fällig werden.

17.3. Verhältnis von Darlehen zu Marktwert ("Marktwertauslauf")

- a) Der Darlehensnehmer hat während der gesamten Laufzeit des Darlehens einen Marktwertauslauf von nicht mehr als [...] % ([...] Prozent) einzuhalten. Der **"Marktwertauslauf"** ist das Verhältnis zwischen dem gesamten Schuldsaldo des Darlehens am Berechnungstermin und dem neuesten Marktwert aller Beleihungsobjekte, wie er von entweder einem internen Gutachter der Bank oder einem unabhängigen Gutachter mit Plausibilisierung durch die Bank festgestellt ist.
- b) Die Berechnung erfolgt an jedem Berechnungstermin sowie nach jeder neuen Feststellung des Marktwertes der Beleihungsobjekte.
- c) Der Marktwert aller Beleihungsobjekte wurde erstmals am [...] durch einen Gutachter ermittelt und mit € [...] ([...] Euro) festgestellt.
- d) Die Bank kann künftig den aktuellen Marktwert aller oder einzelner Beleihungsobjekte bei Auftritt eines Ereignisses, das nach vernünftiger Auffassung der Bank geeignet ist, den Wert eines Beleihungsobjektes zu beeinflussen, durch entweder einen internen Gutachter der Bank oder einen externen Gutachter mit anschließender Plausibilisierung durch die Bank feststellen lassen. Der Darlehensnehmer beauftragt hiermit die Bank, einen geeigneten Gutachter zu mandatieren. Das Gutachten ist nach Wahl der Bank auf Grundlage der TEGoVA-Richtlinien (die anerkannten Wertermittlungsregeln der Organisation "The European Group of Valuers' Associations" (TEGoVA)) oder der Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) zu erstellen.
- e) Anlassunabhängig wird die Bank alle drei Jahre den aktuellen Marktwert aller Beleihungsobjekte begutachten (lassen).
- f) Die Bank teilt dem Darlehensnehmer das Ergebnis der jeweiligen Einwertung mit. Dieses ist für die Parteien verbindlich. Ein Anspruch auf Aushändigung eines internen Gutachtens seitens des Darlehensnehmers besteht nicht.
- g) Die Kosten externer Gutachter trägt der Darlehensnehmer bis zu einem Betrag von € [...] je Gutachten.

17.4. Konformitätsbescheinigung

Der Darlehensnehmer wird der Bank jeweils innerhalb von 45 Kalendertagen nach jedem Berechnungstermin eine Konformitätsbescheinigung in der Form von **ANLAGE "MUSTER EINER KONFORMITÄTSBESCHEINIGUNG"** übergeben. Aus der Konformitätsbescheinigung muss sich ergeben, ob der Darlehensnehmer bezogen auf den jeweiligen Berechnungstermin die Finanzkennzahlen eingehalten hat oder nicht. Ferner ist für jede Finanzkennzahl eine Berechnung beizufügen, aus der sich die Art und Weise ihrer Ermittlung nachvollziehbar ergibt.

Optional

17.5. Pflichten im Fall von Sondertilgung oder Teil-Rückzahlung

Falls durch eine Sondertilgung oder Teil-Rückzahlung und eine damit verbundene Freigabe von Sicherheiten eine Finanzkennzahl gemäß Ziffer 17. ("Finanzkennzahlen") und/oder eine Allgemeine Auflage gemäß Ziffer 18. ("Allgemeine Auflagen") verletzt werden, kann die Bank zusätzliche Sondertilgungen bzw. Teil-Rückzahlungen verlangen, die erforderlich sind, um die jeweilige Verletzung zu beseitigen. Etwaige Kündigungsrechte der Bank bleiben davon unberührt.

18. ALLGEMEINE AUFLAGEN

Die folgenden Auflagen sind vom Darlehensnehmer während der gesamten Laufzeit und bis zur vollständigen Rückführung des Darlehens zu beachten und einzuhalten:

18.1. Versicherungen

18.1.1. Verpflichtungen des Darlehensnehmers

Der Darlehensnehmer

- a) muss für alle Beleihungsobjekte die folgenden Versicherungen bei (einer) Versicherungsgesellschaft(en), die der europäischen Versicherungsaufsicht unterliegt, mit einem Emittentenrating von mindestens (i) "A" der Ratingagentur Fitch Ratings Ltd., (ii) "A2" der Ratingagentur Moody's Investors Services Ltd. bzw. (iii) "A" der Ratingagentur Standard and Poor's Rating Services oder (iv) ein vergleichbares Rating einer anderen anerkannten Ratingagentur aufweisen:
 - aa) eine "All-Risks-Versicherung" nach deutschem Recht [in Höhe des gleitenden Neuwertes] [in Höhe der Wiederherstellungskosten], welche unter anderem Schäden durch Feuer, Sturm, Leitungswasser, andere Naturkatastrophen und Vandalismus, sowie bei gewerblichen Beleihungsobjekten Terrorismus abdeckt. Auf die Versicherung gegen Terrorismus kann im Einzelfall mit schriftlicher Genehmigung der Bank verzichtet werden, wenn die Lage und Nutzung des Beleihungsobjektes eine Gefährdung unwahrscheinlich erscheinen lässt und keine negativen Auswirkungen auf das Rating im Rahmen einer Verbriefung zu befürchten sind;
 - bb) eine Haftpflichtversicherung in angemessener Höhe für Schadensersatzverpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem Eigentum an den Beleihungsobjekten entstehen; und
 - cc) eine Mietausfallversicherung für mindestens 3 Jahre;
- b) darf die Bedingungen der Versicherungsverträge ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Bank nicht in wesentlichen Punkten ändern, die zu einer Erhöhung der Versicherungsprämien oder einer Einschränkung des Versicherungsschutzes führen können;

- c) muss die Versicherungsprämien vertragsgemäß bezahlen und der Bank hierüber auf ihr Verlangen jederzeit Nachweis führen;
- d) hat der Bank Kopien aller wesentlichen Korrespondenz mit dem(n) Versicherer(n), unverzüglich zukommen zu lassen; und
- e) muss folgende Anforderungen an das Versicherungsvertragsverhältnis erfüllen:
 - aa) die Versicherungsleistung wird nur mit Zustimmung der Bank ausgezahlt oder verwendet,
 - bb) der Versicherungsschutz kann auch dann aufrechterhalten werden, wenn der Versicherungsnehmer oder der Versicherer das Versicherungsverhältnis kündigt oder auf andere Weise beendet,
 - cc) im Falle, dass der Versicherer den Versicherungsvertrag beendet, wird die Bank vom Versicherer mindestens 30 Kalendertage vor Beendigung des Versicherungsverhältnisses informiert. Gleiches gilt für den Fall, dass der Versicherungsvertrag/die Versicherungsbedingungen geändert werden oder der Versicherungsnehmer sonstige Verpflichtungen aus dem Versicherungsvertragsverhältnis verletzt,
 - dd) der Versicherungsnehmer ist berechtigt, die Rechte und Ansprüche aus den Versicherungsverhältnissen an die Bank abzutreten.

18.1.2. Rechte der Bank

Die Bank ist berechtigt,

- a) bei Aufhebung oder Einschränkung eines bestehenden Versicherungsvertrages die Versicherung fortzusetzen, zu erneuern oder bei einem anderen Versicherungsunternehmen abzuschließen; die der Bank hierdurch entstehenden erforderlichen Kosten hat ihr der Darlehensnehmer zu erstatten; und
- b) eine Realrechtsanmeldung gemäß aktuellem/n Muster/n der Versicherungswirtschaft durchzuführen, sofern das Beleihungsobjekt in Deutschland belegen ist und das Versicherungsvertragsverhältnis dem deutschen Versicherungsvertragsgesetz unterliegt. Als weitere Nachweise müssen der Bank eine Kopie der Versicherungspolice sowie die Versicherungsbestätigung des Versicherers vorliegen.

18.2. Konten

18.2.1. Zulässige Konten

- a) Der Darlehensnehmer muss und darf neben dem Darlehenskonto ausschließlich folgende Konten unterhalten:
 - (aa) ein "**Mieteingangskonto**", bestimmt (i) zur Ansammlung sämtlicher Miet-/Pachteinnahmen aus den Beleihungsobjekten einschließlich

Nebenkostenzahlungen der Mieter/Pächter sowie sonstiger Einnahmen und (ii) zur Begleichung der in Ziffer 18.2.2.(b) ("Zahlungsreihenfolge") bestimmten Kosten und sonstigen Zahlungen in der dort genannten Reihenfolge;

(bb) ein "**Reservekonto**", bestimmt zur Ansammlung von Beträgen gem. Ziffer 11.2.2. ("Teil-Rückzahlungen bei Objektverkäufen und Gewährleistungsfällen"), gem. Ziffer 18.2.2.(b) ("Zahlungsreihenfolge") und gem. Ziffer 19. ("Thesaurierung von Überschüssen");

(cc) ein "**Bewirtschaftungskonto**" zur Begleichung der Betriebskosten;

(dd) ein "**Instandhaltungskonto**" zur Begleichung der Instandhaltungsaufwendungen und

(ee) ein "**freies Konto**", über das der Darlehensnehmer unter Beachtung der Bestimmungen des Darlehensvertrages aber ansonsten frei verfügen kann.

b) Das Mieteingangskonto, das Reservekonto und das Instandhaltungskonto müssen bei [Alternative 1: der Bank unterhalten werden.]

[Alternative 2: einem in Deutschland zugelassenen Kreditinstitut unterhalten werden, das mindestens eines der folgenden Kurzfrist-Ratings haben muss: "F1" von Fitch, "P-1" von Moody's und/oder "A-1+" von Standard & Poor's. Die vorbezeichneten Konten sind an die Bank zu verpfänden.]

c) Der Darlehensnehmer muss der Bank eine Bestätigung des kontoführenden Kreditinstituts vorlegen, wonach dieses im Hinblick auf das verpfändete Konto - für die Dauer der Verpfändung an die Bank - (i) auf ein Aufrechnungs-/Zurückbehaltungsrecht verzichtet und (ii) ein Pfandrecht (z. B. begründet nach den jeweiligen allgemeinen Geschäftsbedingungen) des kontoführenden Kreditinstituts ausgeschlossen ist bzw. im Rang nach dem Pfandrecht der Bank zurücktritt. Ein Pfandrecht des kontoführenden Kreditinstituts darf jedoch insoweit vorgehen, als es ausschließlich mit der Kontoführung zusammenhängende Kosten und Entgelte sowie Rückbelastungen noch nicht endgültig gutgeschriebener Beträge (z. B. Rücklastschriften) sichert.

18.2.2. Zahlungsreihenfolge

a) Der Darlehensnehmer hat dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche Miet-/Pachteinnahmen aus den Beleihungsobjekten einschließlich Nebenkostenzahlungen der Mieter/Pächter sowie sonstige Einnahmen des Darlehensnehmers ausschließlich auf das Mieteingangskonto geleistet werden.

b) Über das Guthaben auf dem Mieteingangskonto kann der Darlehensnehmer, ohne den Sicherungszweck des Pfandrechts der Bank zu beeinträchtigen, am 5. Bankgeschäftstag eines Kalendermonats ausschließlich in folgender Reihenfolge verfügen:

1. Zahlung eines Betrags auf das Bewirtschaftungskonto in Höhe wie im Geschäftsplan festgelegt zur Begleichung der für die laufende Bewirtschaftung der Beleihungsobjekte notwendigen Zahlungen inkl. fälliger Steuern und Abgaben (mit Ausnahme der Erhaltungs- und Investitionsausgaben) ("**Betriebskosten**") aus dem Bewirtschaftungskonto;
2. Zahlung fälliger Kosten und Entgelte der Bank;
3. Zahlung des auf diesen Kalendermonat entfallenden anteiligen Betrags (d.h. eines Drittels (1/3)) der am nächsten Zinszahlungstermin unter diesem Vertrag fällig werdenden Zinsen, fällig werdenden Zahlungen aufgrund der geeigneten Zinssicherung (mit Ausnahme von Zahlungen aufgrund Beendigung der geeigneten Zinssicherung) und fällig werdenden Tilgungsleistungen auf das Reservekonto;
4. Zur Begleichung fälliger Zahlungen aufgrund der Beendigung der geeigneten Zinssicherung;
6. Zahlung eines Betrags auf das Instandhaltungskonto zur Begleichung fällig werdender Verbindlichkeiten aus dem Geschäftsplan entsprechenden Instandhaltungsaufwendungen;
7. Für den Fall, dass Ziffer 19. ("Thesaurierung von Überschüssen") greift: zur Übertragung auf das Reservekonto;
8. Sofern für alle nach diesem Darlehensvertrag und nach dem Geschäftsplan vorgesehenen Aufwendungen und Zahlungsverpflichtungen Vorsorge getroffen ist und sofern Ziffer 19. ("Thesaurierung von Überschüssen") nicht greift: auf das freie Konto.

18.2.3. Verfügungen

- a) Die Bank ist zum Widerruf der in Ziffer 18.2.2.b) (Zahlungsreihenfolge) enthaltenen Zustimmung berechtigt, wenn (i) der Darlehensnehmer gegen eine Verpflichtung aus dem Darlehensvertrag verstößt und/oder (ii) auf dem Mieteingangskonto ein Betrag eingeht, der nicht ausreicht, um die in Ziffer 18.2.2.b) Nummern 1 bis 4 genannten Zahlungen vollständig zu bedienen.
- b) Über Guthaben auf dem Reservekonto darf der Darlehensnehmer nur mit Zustimmung der Bank verfügen, es sei denn, er verwendet das Guthaben für Zahlungen an die Bank.
- c) Der Darlehensnehmer darf Beträge, die nach Ziffer 18.2.2.b)(1) auf sein Bewirtschaftungskonto eingezahlt wurden, ausschließlich zur Zahlung der Betriebskosten verwenden. Auf Verlangen der Bank wird der Darlehensnehmer der Bank nachweisen, dass er die von seinem Bewirtschaftungskonto abgebuchten Beträge tatsächlich zur Begleichung der Betriebskosten verwendet hat.

- d) Der Darlehensnehmer darf Beträge, die nach Ziffer 18.2.2.b)(6) auf sein Instandhaltungskonto eingezahlt wurden, ausschließlich zur Zahlung der Instandhaltungsaufwendungen verwenden. [Alternative 1: Auf Verlangen der Bank wird der Darlehensnehmer der Bank nachweisen, dass er die von seinem Instandhaltungskonto abgebuchten Beträge tatsächlich zur Begleichung der Instandhaltungsaufwendungen verwendet hat.] [Alternative 2: Das Instandhaltungskonto ist gesperrt. Die Bank wird im Einzelfall Guthaben vom Instandhaltungskonto freigeben, wenn der Darlehensnehmer die tatsächlichen Kosten sowie die sach- und fachgerechte Ausführung der Instandhaltungsarbeiten zur Zufriedenheit der Bank nachgewiesen hat.]

18.2.4. Online-Einsicht / Kontoauszüge / Lastschriftmandat

- a) Werden die unter Ziffer 18.2.1. ("Zulässige Konten") genannten Konten nicht bei der Bank geführt, hat der Darlehensnehmer der Bank - soweit technisch machbar - eine Online-Einsichtsmöglichkeit in diese Konten zu verschaffen. Sollte dies technisch nicht möglich sein, hat der Darlehensnehmer der Bank monatlich Kontoauszüge für diese Konten zur Verfügung zu stellen. Der Darlehensnehmer ermächtigt und bevollmächtigt die Bank, von der kontoführenden Bank jederzeit Informationen über die Konten zu erfragen, und befreit die kontoführende Bank insoweit vom Bankgeheimnis.
- b) Der Darlehensnehmer ermächtigt die Bank hiermit, das Mieteingangskonto und das Reservekonto zu belasten, um die fristgerechte Bedienung des Darlehens zu gewährleisten. Soweit das Mieteingangskonto und das Reservekonto nicht bei der Bank geführt werden, ist der Darlehensnehmer verpflichtet, das SEPA-Firmen-Lastschriftmandat aufrechtzuerhalten, das er der Bank als Auszahlungsvoraussetzung vorlegen wird.

18.3. Geschäftsgegenstand des Darlehensnehmers

Der Betrieb, die Bewirtschaftung und die Vermarktung der Beleihungsobjekte müssen auch künftig alleiniger Geschäftsgegenstand des Darlehensnehmers sein.

18.4. Informationspflichtige Maßnahmen

Die wirtschaftliche Reputation des Darlehensnehmers und der hinter ihm stehenden Gesellschafter bzw. Gruppe sowie das Vertrauen in die Qualifikation seiner Geschäftsleitung sind für die Bank wesentliche Faktoren einer positiven Risikoeinschätzung des gesamten Finanzierungsprojektes und somit wesentliche Voraussetzung der Darlehensgewährung. Da eine Veränderung eines der vorbezeichneten Faktoren eine nicht unwesentliche Risikoverschlechterung des Darlehens zur Folge haben oder eine (partielle) Darlehensausfallgefahr begründen kann, bedürfen folgende Maßnahmen der vorherigen schriftlichen Information der Bank:

- a) Kapitalerhöhungen und -herabsetzungen sowie Rücklagenerhöhungen und -herabsetzungen des Darlehensnehmers;

- b) Veränderungen in der Geschäftsführung des Darlehensnehmers oder einer Gruppengesellschaft;
- c) Aufgabe oder Verkauf des gesamten oder annähernd gesamten Geschäfts von Gruppengesellschaften, deren Anteil an der Gesellschafter-Gruppe [...] % oder mehr beträgt;
- d) Jede Änderung des zum Ende eines jeden Geschäftsjahres aufzustellenden Budgets während eines laufenden Geschäftsjahrs, jede Über- oder Unterschreitung des Investitionsplanes und jede Änderung, die zu einer Aktualisierung der fortgeschriebenen konsolidierten Mehrjahresplanung führt, sofern die wirtschaftlichen Auswirkungen einer solchen Änderung einen Betrag von € [...] ([...] Euro) im Geschäftsjahr übersteigen;
- e) Verträge des Darlehensnehmers mit Organmitgliedern und Gesellschaftern, Abschluss, Änderung oder Kündigung von Verträgen mit Geschäftsführern, Aufsichtsräten, Beiräten oder Gesellschaftern einer Gruppengesellschaft, sofern der Gesamtwert solcher Verträge € [...] ([...] Euro) übersteigt;
- f) Darlehen des Darlehensnehmers an Organmitglieder, Gesellschafter, Geschäftsführer, Aufsichtsräte oder Beiräte einer Gruppengesellschaft;
- g) Die Eingehung finanzieller Verpflichtungen des Darlehensnehmers (einschließlich Darlehensverbindlichkeiten sowie die Erteilung von Bürgschaften und Garantien) gegenüber Dritten außerhalb der normalen Geschäftstätigkeit, die in der Summe einen jeweils ausstehenden Betrag in Höhe von € [...] ([...] Euro) pro Geschäftsjahr übersteigen.

Auf schriftliches Verlangen der Bank wird der Darlehensnehmer detailliert Auskunft über eine der vorgenannten Maßnahmen erteilen bzw. dafür Sorge tragen, dass der Bank detailliert Auskunft erteilt wird.

18.5. Zustimmungspflichtige Maßnahmen

Folgende Maßnahmen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Bank:

- a) Änderung der Beherrschungsverhältnisse über den Darlehensnehmer.
 - 1. "Beherrschung" bedeutet, dass eine Person oder eine Gruppe von Personen, die gemeinsam handeln, direkt oder indirekt mehr als 50 % (fünfzig Prozent) der Anteile (ausgeschlossen sind dabei Geschäftsanteile, die mit keinem Stimmrecht versehen sind oder über einen bestimmten Betrag hinaus kein Recht auf eine Gewinn- oder Kapitalverteilung einräumen) und/oder der Stimmrechte hält oder anderweitig die Möglichkeit hat, die Geschäftspolitik zu beeinflussen oder die Mehrzahl der Mitglieder der Geschäftsführung/des Vorstandes und/oder der Gesellschaftervertreter im Aufsichtsrat zu bestimmen. Des Weiteren wird eine Gesellschaft dann als direkt oder indirekt von einer Person beherrscht angesehen, wenn die Gesellschaft in den

konsolidierten Abschlussberichten dieser Person im Einklang mit den anerkannten Regeln der Bilanzierung des auf sie anwendbaren Rechts berücksichtigt wird.

2. "Gemeinsames Handeln" liegt vor, wenn natürliche und juristische Personen oder sonstige Gesellschaften (nachstehend jeweils „Rechtssubjekte“ genannt) auf der Grundlage einer Vereinbarung oder in sonstiger Weise im Sinne von § 2 Abs. 5 Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz ihr Verhalten abstimmen.
 3. "**Wirtschaftliche Abhängigkeit**" eines Rechtssubjekts liegt vor, wenn im Sinne des Art. 4 Abs. 1 Nr. 39 (b) der Verordnung (EU) 575/2013 („CRR“) zwischen ihm und (mindestens) einem anderen Rechtssubjekt, das keine *Kontrolle* über dieses Rechtssubjekt hat, eine Risikoeinheit besteht, also solche Abhängigkeiten bestehen, die es wahrscheinlich erscheinen lassen, dass bei finanziellen Schwierigkeiten, insbesondere Finanzierungs- oder Rückzahlungsschwierigkeiten, des einen Rechtssubjekts auch das andere Rechtssubjekt auf Finanzierungs- oder Rückzahlungsschwierigkeiten stößt.
 4. Änderung der Beherrschungsverhältnisse über den Darlehensnehmer bedeutet, dass [...] den Darlehensnehmer nicht mehr beherrscht. Außerdem erfolgt eine Änderung der Beherrschungsverhältnisse über den Darlehensnehmer, wenn der Darlehensnehmer nicht mehr ausschließlich von [...] wirtschaftlich abhängig ist.
- b) Umwandlungen, Verschmelzungen, Spaltungen und Formwechsel beim Darlehensnehmer.
- c) Erwerb einer Beteiligung an einer anderen Gesellschaft durch den Darlehensnehmer.

Die Bank ist zur Zustimmung verpflichtet, wenn nach Ansicht der Bank durch die vorgesehene Maßnahme für die Restlaufzeit des Darlehens nachhaltig keine Verschlechterung des Kreditrisikos und keine nachteilige Auswirkung auf die Verbriefbarkeit des Darlehens, die Refinanzierung oder die im Rahmen einer Verbiefung des Darlehens ausgegebenen Schuldverschreibungen (insbesondere eine Ratingverschlechterung) zu erwarten sind.

18.6. Verwaltung / Nutzung der Beleihungsobjekte

- a) Während der gesamten Laufzeit des Darlehensvertrages muss die ordnungsgemäße Verwaltung der Beleihungsobjekte zu marktüblichen Konditionen gewährleistet sein.
- b) Mit der Verwaltung der Beleihungsobjekte wird der Darlehensnehmer ein Unternehmen beauftragen, das nachweislich über ausreichende Erfahrung verfügt und gegenüber der Bank eine schriftliche Sorgfaltspflichterklärung abzugeben hat.
- c) Der Darlehensnehmer wird der Bank unverzüglich einen Gebäude-Energieausweis für jedes Beleihungsobjekt vorlegen, sofern und sobald während der Laufzeit des

Darlehensvertrages eine gesetzliche Verpflichtung zur Ausstellung eines solchen Ausweises besteht.

- d) Jeder Abschluss, jede wesentliche Änderung, die Beendigung oder die Ersetzung eines Vertrages in Bezug auf die Verwaltung der Beleihungsobjekte sowie eine Änderung der Nutzung eines Beleihungsobjektes bedürfen der vorherigen Zustimmung der Bank. Die Bank darf die Zustimmung nicht ohne wichtigen Grund verweigern.
- e) Optional: Instandhaltungsverpflichtung und/oder Investitionsverpflichtung

18.7. Nachrangige Verbindlichkeiten

Alle dem Darlehensnehmer von Dritten (hierzu zählen auch direkte und indirekte Gesellschafter des Darlehensnehmers) gewährten Darlehen sowie vergleichbare Verbindlichkeiten des Darlehensnehmers und Zinszahlungen darauf, müssen jeweils gemäß einer nach Vorgabe der Bank abzuschließenden qualifizierten (insolvenzvermeidenden) Rangrücktritts- und Belassungsvereinbarung nachrangig sein.

18.8. Optional: Sonstige Auflagen

- a) Die [...] verpflichtet sich, dem Darlehensnehmer [...] ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von [...] nach Maßgabe des als Anlage [...] beigefügten Vertrages zur Verfügung zu stellen.
- b) Der Darlehensnehmer wird keine Ausschüttungen oder sonstige Zahlungen an seine Gesellschafter bis zur vollständigen Erfüllung aller Ansprüche der Bank aus dem Darlehensvertrag vornehmen. Hiervon ausgenommen sind die Zahlungen von Gehältern (inkl. Tantieme) sowie Zahlungen in Übereinstimmung mit dem Rangrücktritts- und Belassungsvertrag gemäß Ziffer [...].
- c) Der Darlehensnehmer wird ausschließlich solche Termin- oder sonstige Derivatgeschäfte abschließen, die zur Absicherung offener Positionen aus dem ordentlichen Geschäftsverkehr dienen. Er wird, soweit er gesellschaftsrechtlich dazu in der Lage ist, dafür Sorge tragen, dass auch andere Unternehmen der Gruppe derartige Geschäfte ausschließlich zu diesem Zweck abschließen. Sämtliche Termin- und sonstige Derivatgeschäfte des Darlehensnehmers und sonstiger Unternehmen der Gruppe sind bei der Bank abzuschließen.
- d) Der Darlehensnehmer muss sämtliche umweltrechtlichen und andere öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die sich auf die Beleihungsobjekte beziehen, strikt einhalten, alle etwaig für die Errichtung oder den Betrieb der Beleihungsobjekte erforderlichen Genehmigungen einholen, die Beleihungsobjekte in dem in diesem Darlehensvertrag beschriebenen Zustand erhalten, alle notwendigen Reparaturarbeiten durchführen und alles unternehmen, was erforderlich ist, um den Wert der Beleihungsobjekte zu erhalten. Der Darlehensnehmer muss all seine Verpflichtungen gegenüber den Mietern und anderen Vertragspartnern vertragsgerecht erfüllen und muss alle

vertraglichen Verpflichtungen, die Mieter und Vertragsparteien gegenüber dem Darlehensnehmer haben, durchsetzen.

19. THESAURIERUNG VON ÜBERSCHÜSSEN

- a) Verstößt der Darlehensnehmer gegen eine Verpflichtung aus dem Darlehensvertrag, so muss er nach einer entsprechenden Aufforderung durch die Bank an jedem 5. Bankgeschäftstag eines Kalendermonats nach Durchführung der Zahlungen gemäß Ziffer 18.2.2.b) Nr. 1-6 verbleibende Beträge auf das Reservekonto übertragen, ggf. unter Mitwirkung der Bank („Thesaurierung von Überschüssen“ genannt).
- b) Die Thesaurierung dauert, bis die Bank dem Darlehensnehmer bestätigt, dass die Vertragsverletzung geheilt bzw. beseitigt ist. Zur Klarstellung: Keinerlei Guthaben auf dem Mieteingangskonto unterliegen während der Thesaurierung der freien Verwendung des Darlehensnehmers; insbesondere sind Ausschüttungen an Gesellschafter des Darlehensnehmers nicht zulässig.
- c) Ziffer 20.2. ("Kündigungsrecht der Bank") bleibt unberührt.

20. KÜNDIGUNG

20.1. Kündigungsrecht des Darlehensnehmers

Vgl. hierzu die Regelungen unter Ziffer 11.2.1. ("Sondertilgungen"). Die gesetzlichen Kündigungsrechte des Darlehensnehmers bleiben unberührt.

20.2. Kündigungsrecht der Bank

Die Bank darf das Darlehen nur aus wichtigem Grund – ganz oder teilweise – kündigen, wenn die Fortsetzung des Darlehensverhältnisses für die Bank auch unter Berücksichtigung der berechtigten Belange des Darlehensnehmers unzumutbar ist. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn:

- a) (Zahlungsverzug) der Darlehensnehmer trotz Mahnung mit Zahlungen in Verzug bleibt, die für dieses Darlehen fällig sind und ein Viertel der für ein Jahr geschuldeten Leistungen übersteigen, sofern in der Mahnung auf das Kündigungsrecht hingewiesen wurde und der Verzug länger als 10 (zehn) Bankgeschäftstage nach Zugang der Mahnung anhält;
- b) (Bruch von Finanzkennzahlen) eine Finanzkennzahl gebrochen und innerhalb von 20 (zwanzig) Bankgeschäftstagen nach Zugang einer entsprechenden Mitteilung der Bank unter Hinweis auf das Kündigungsrecht nicht wiederhergestellt wird;
- c) (Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse) in den wirtschaftlichen Verhältnissen des Darlehensnehmers eine wesentliche Verschlechterung eintritt oder eintreten droht und dadurch die Rückzahlung des Darlehens oder die Erfüllung der

- sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber der Bank - auch unter Verwertung der bestehenden Sicherheiten - gefährdet wird;
- d) (Änderung der Beherrschungsverhältnisse) die Beherrschungsverhältnisse beim Darlehensnehmer - ohne vorherige Zustimmung der Bank - wechseln;
 - e) (Insolvenz) beim Darlehensnehmer der Insolvenzfall eintritt, d. h. er zahlungsunfähig oder überschuldet ist oder wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Darlehensnehmers beantragt und der Insolvenzantrag nicht innerhalb von 20 (zwanzig) Bankgeschäftstagen nach Antragstellung zurückgewiesen wird;
 - f) (Vollstreckungsmaßnahmen) Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen den Darlehensnehmer durchgeführt werden, die einen Betrag von € [...] [...] Euro) pro Geschäftsjahr übersteigen;
 - g) (Gefährdung der Sicherheiten) eine der Sicherheiten, die in der ANLAGE "SICHERHEITEN" aufgezählt sind, nicht rechtmäßig bestellt wird und der Fehler auch nach Mahnung unter Hinweis auf das Kündigungsrecht nicht innerhalb von 20 (zwanzig) Bankgeschäftstagen geheilt wird oder ein Beleihungsobjekt belastet wird oder sonst die Verwertung einer der Sicherheiten ausgeschlossen oder gefährdet ist und jeweils keine gleichwertige Ersatzsicherheit innerhalb der vorgenannten Frist gestellt wird;
 - h) (Verschlechterung der Sicherheiten) der Wert einer der Sicherheiten, die in der ANLAGE „SICHERHEITEN“ aufgezählt sind, sich wesentlich verschlechtert und dadurch die Rückzahlung des Darlehens oder die Erfüllung der sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber der Bank - auch unter Verwertung der bestehenden Sicherheiten - gefährdet wird und der Darlehensnehmer auf Anforderung der Bank unter Hinweis auf das Kündigungsrecht nicht innerhalb von 20 (zwanzig) Bankgeschäftstagen zusätzliche, diese Wertverminderung ausgleichende Sicherheiten stellt;
 - i) (Änderung / Aufgabe der Geschäftstätigkeit) der Darlehensnehmer vertragswidrig (siehe Ziffer 18.3. ("Geschäftsgegenstand des Darlehensnehmers")) seine Geschäftstätigkeit über den Betrieb, die Bewirtschaftung und die Vermarktung der Beleihungsobjekte hinaus ausdehnt oder seine Geschäftstätigkeit beendet;
 - j) (Unrichtige Angaben) sich Zusicherungen gem. Ziffer 15. ("Zusicherungen und Gewährleistungen"), Informationen bzw. Finanzinformationen gem. Ziffer 16. ("Informationspflichten des Darlehensnehmers") oder sonstige wesentliche Informationen, die der Darlehensnehmer zur Erlangung des Darlehens oder zum Nachweis der Einhaltung seiner Verpflichtungen aus diesem Darlehensvertrag gegeben hat, als unrichtig oder unvollständig und daher irreführend erweisen;
 - k) (Verstoß gegen gesetzliche Bestimmungen bzw. behördliche Anordnungen) die Bank bei vertragsgemäßer Belassung des Darlehens gegen nach Abschluss des Darlehensvertrages ergangene gesetzliche Bestimmungen bzw. behördliche Anordnungen verstieße;

- l) (Versicherungen) der Darlehensnehmer Versicherungen, die gemäß Ziffer 18.1. ("Versicherungen") vorhanden sein müssen, nicht aufrechterhält oder der Versicherungsschutz anderweitig beendet wird;
- m) (Zinssicherung) der Darlehensnehmer seiner Verpflichtung zur Zinssicherung gemäß Ziffer 9.5. ("Zinssicherung") nicht fristgemäß nachkommt oder eine eingegangene Zinssicherung nicht oder nicht mehr die Anforderungen an eine geeignete Zinssicherung nach Maßgabe von Ziffer 9.5. ("Zinssicherung") erfüllt;
- n) (Wesentliche Vertragsverletzung) der Darlehensnehmer – unter Berücksichtigung der Schwere und der Dauer des Verstoßes – in erheblicher Weise eine Verpflichtung gemäß diesem Darlehensvertrag oder einer Sicherheitenvereinbarung verletzt und diese Verletzung nach Mahnung unter Hinweis auf das Kündigungsrecht nicht innerhalb von 20 (zwanzig) Bankgeschäftstagen beseitigt.
- o) (Angaben nach § 11 Geldwäschegesetz) sich Angaben gemäß Ziffer 31. ("Angaben nach § 11 Geldwäschegesetz durch den Darlehensnehmer") als unrichtig oder unvollständig erweisen, oder der Darlehensnehmer seiner Verpflichtung zur Anzeige von sich im Laufe der Geschäftsbeziehung ergebenden Änderungen dieser Angaben nicht unverzüglich nachkommt.

20.3. Schadensersatz bei Kündigung

Im Falle der Kündigung gemäß Ziffer 20.2. ("Kündigungsrecht der Bank") kann die Bank vom Darlehensnehmer Schadensersatz verlangen. Die Berechnung des Schadensersatzes erfolgt gemäß Ziffer 21.2. ("Nichtabnahmeentschädigung, Vorfälligkeitsentschädigung").

20.4. Nicht ausreichende Zahlungen

Erhält die Bank eine Zahlung, die nicht ausreicht, um alle ihre Forderungen unter den Finanzierungsdokumenten zu erfüllen, die zu diesem Zeitpunkt fällig sind, so wird sie, ungeachtet etwaiger abweichender Anweisungen des Darlehensnehmers, den erhaltenen Betrag zu Erfüllung ihrer Forderungen (abweichend von Ziff. 18.2.2.) in der folgenden Rangordnung verwenden:

- a) zur Erfüllung fälliger Entgelte, Kosten und Auslagen der Bank unter den Finanzierungsdokumenten,
- b) zur Erfüllung fälliger Zinsen und Bereitstellungsprovisionen unter den Finanzierungsdokumenten mit Ausnahme der geeigneten Zinssicherung,
- c) zur Erfüllung fälliger Darlehenskapitalbeträge unter den Finanzierungsdokumenten mit Ausnahme der geeigneten Zinssicherung,
- d) zur Erfüllung fälliger Forderungen unter der geeigneten Zinssicherung.

21. FREISTELLUNG, NICHTABNAHMENENTSCHÄDIGUNG, VORFÄLLIGKEITS- ENTSCHÄDIGUNG UND VORFÄLLIGKEITSENTGELT

21.1. Freistellung

Der Darlehensnehmer verpflichtet sich, die Bank von allen Kosten, Ansprüchen, Verlusten, Aufwendungen (einschließlich vertretbarer Rechtskosten) oder Haftungen samt darauf entfallender Umsatzsteuer, die der Bank aus und im Zusammenhang mit den Finanzierungsdokumenten entstehen, freizustellen, es sei denn, diese Kosten, Verluste, Aufwendungen oder Haftungen sind auf grobe Fahrlässigkeit, vorsätzliches Fehlverhalten oder Arglist der Bank zurückzuführen.

21.2. Nichtabnahmeentschädigung, Vorfälligkeitsentschädigung

- a) Falls der Darlehensnehmer
- die Abnahme des Darlehens ganz oder teilweise ernsthaft und endgültig verweigert, oder
 - die Auszahlungsvoraussetzungen innerhalb der Abnahmefrist nicht vollständig erfüllt und der Bank nicht nachgewiesen hat, nachdem ihm die Bank eine Nachfrist zur Erfüllung innerhalb von 10 (zehn) Bankgeschäftstagen gesetzt hat, oder
 - das Darlehen ganz oder teilweise vorzeitig, d. h. an einem anderen Tag als einem Zinszahlungstermin, zurückführt und ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 490 Abs. 2 BGB vorliegt, oder
- b) falls die Bank den Darlehensvertrag gemäß Ziffer 20.2. ("Kündigungsrecht der Bank") kündigt,

zahlt der Darlehensnehmer an die Bank eine nach den Grundsätzen der höchstrichterlichen Rechtsprechung berechnete Nichtabnahme- bzw. Vorfälligkeitsentschädigung.

22. ZAHLUNGEN DES DARLEHENSNEHMERS

22.1. Kontoverbindung

Sämtliche Zahlungen des Darlehensnehmers an die Bank sind auf ein von der Bank noch zu benennendes Konto zu leisten.

22.2. Zahlungszeitpunkt

- a) Sämtliche vom Darlehensnehmer zu zahlenden Beträge müssen spätestens am jeweiligen Fälligkeitstermin auf dem vorgenannten Konto ohne Kürzungen oder Abzüge gutgeschrieben sein.
- b) Wird eine Zahlung an einem Tag fällig, der kein Bankgeschäftstag ist, wird der Fälligkeitstermin auf den darauf folgenden Bankgeschäftstag im gleichen Kalendermonat verschoben bzw. auf den unmittelbar vorangehenden Bankgeschäftstag für den Fall, dass der nächste Bankgeschäftstag in den Folgemonat fällt.

22.3. Ausschluss der Aufrechnung und Ausschluss von Zurückbehaltungsrechten

Eine Aufrechnung oder die Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten durch den Darlehensnehmer ist ausgeschlossen soweit die Forderungen des Darlehensnehmers nicht von der Bank oder ihrem Rechtsnachfolger anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sind.

23. ABTRETUNG UND RISIKOÜBERTRAGUNG / BEFREIUNG VOM BANK-GEHEIMNIS

23.1. Risikoübertragung / Verbriefung

- a) Die Bank ist berechtigt, das wirtschaftliche Risiko der Darlehensgewährung im Rahmen einer Syndizierung, Verbriefung o. ä. ganz oder teilweise auf
- eine andere Bank;
 - ein anderes Finanzinstitut;
 - eine Treuhandgesellschaft;
 - einen Fonds; oder
 - eine andere Gesellschaft, die Darlehen, Wertpapiere oder andere Finanzwerte ausgibt, erwirbt oder in eine derartige Gesellschaft investiert, zu übertragen.
- b) Die Übertragung des Darlehensrisikos kann u. a. durch Kreditderivate, Kreditunterbeteiligungen oder die Übertragung von Kreditforderungen samt zugehörigen Sicherheiten (die in diesem Zusammenhang auch abgetreten und verpfändet werden dürfen) erfolgen.

23.2. Abtretung / Verpfändung zum Zwecke der Refinanzierung

Die Bank ist darüber hinaus berechtigt, die Darlehensforderungen und die sonstigen aus dem Darlehensvertrag resultierenden Forderungen und Ansprüche zum Zwecke der Refinanzierung an jede Zentralbank oder sonstige in Ziffer 23.1. ("Risikoübertragung / Verbriefung") bezeichnete Gesellschaften abzutreten oder zu verpfänden.

23.3. Aufteilung des Darlehens, Änderungen

- a) Die Bank kann das Darlehen im Rahmen der Übertragung des Darlehensrisikos gem. Ziffer 23.1. ("Risikoübertragung / Verbriefung") auf einen Dritten sowie im Falle der Abtretung / Verpfändung zum Zwecke der Refinanzierung gem. Ziffer 23.2. ("Abtretung / Verpfändung zum Zwecke der Refinanzierung") in zwei oder mehrere getrennte Tranchen aufteilen und solche Tranchen ergänzen, modifizieren und priorisieren.
- b) Der Darlehensnehmer wird innerhalb angemessener Frist nach Aufforderung durch die Bank diejenige Unterstützung gewähren, die nach vernünftiger Auffassung der Bank für eine erfolgreiche Syndizierung erforderlich, üblich und für den Darlehensnehmer zumutbar ist.

23.4. Kosten

Sofern nichts anderes vereinbart, werden sämtliche im Zusammenhang mit der Übertragung des Darlehensrisikos und der Abtretung, Verpfändung oder Verbriefung von Darlehensforderungen anfallenden Kosten von der Bank getragen.

23.5. Informationsweitergabe

- a) Die Bank darf anlässlich der in Ziffer 23.1. ("Risikoübertragung / Verbriefung"), und Ziffer 23.2. ("Abtretung / Verpfändung zum Zwecke der Refinanzierung") bezeichneten Maßnahmen die hierfür erforderlichen Informationen an den Dritten bzw. den Refinanzierer sowie die aus technischen, organisatorischen oder rechtlichen Gründen in die Prüfung der Werthaltigkeit oder die Abwicklung der Übertragung eingeschalteten Berater, wie z. B. Rating-Agenturen / Rechtsanwälte und Wirtschaftsprüfer, weitergeben. Der Darlehensnehmer befreit die Bank insoweit vom Bankgeheimnis.
- b) Die Bank wird den jeweiligen Empfänger der übermittelten Informationen im Rahmen einer Vertraulichkeitsvereinbarung verpflichten, Verschwiegenheit über alle kundenbezogenen Daten und Wertungen zu wahren, sofern der Empfänger nicht bereits gesetzlich oder auf Grund berufsständischer/berufsüblicher Regelungen zur Geheimhaltung verpflichtet ist oder gesetzlich eine Verpflichtung zur Offenlegung der Information besteht. Von den übermittelten Informationen darf nur in dem Umfang Gebrauch gemacht werden, wie dies zur Durchführung der bezeichneten Maßnahmen erforderlich ist. Die Bank wird den Empfänger der vertraulichen Informationen verpflichten, bei einer weiteren Übertragung von Rechten aus dem Darlehensvertrag oder der Weitergabe von Informationen auch an weitere Empfänger jeweils eine entsprechende Vertraulichkeitsvereinbarung zu treffen.

23.6. Vertragsanpassungen bei Syndizierungshemmnissen

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Darlehensvertrages sich aufgrund ihrer Formulierung als Hemmnis für die Syndizierung des Darlehens durch die Bank erweisen, so werden sich die Parteien gemeinsam bemühen, die Formulierungen im gegenseitigen Einvernehmen durch solche für die Syndizierungspartner akzeptable Formulierungen zu ersetzen, die der ursprünglichen Formulierung möglichst nahekommen.

24. ABTRETUNGEN UND ÜBERTRAGUNGEN DURCH DEN DARLEHENS-NEHMER

Der Darlehensnehmer darf ohne Zustimmung der Bank weder ganz noch teilweise seine Rechte, Ansprüche und Pflichten aus dem Darlehensvertrag abtreten oder übertragen.

25. VERJÄHRUNG

Abgesehen von Schadensersatzansprüchen verjähren die Ansprüche aus diesem Darlehensvertrag ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis der die Ansprüche begründenden Umstände und der Person des Anspruchsverpflichteten nach Ablauf von 5 (fünf) Jahren nach ihrer Fälligkeit. Schadensersatzansprüche aus diesem Darlehensvertrag verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften.

26. GERICHTSSTAND, ERFÜLLUNGORT, ANWENDBARES RECHT UND VERTRAGSSPRACHE

- a) Der ausschließliche Gerichtsstand für Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Darlehensvertrag ist [...]. Zwingende Gerichtsstände bleiben von dieser Regelung unberührt.
- b) Der Erfüllungsort ist [...].
- c) Dieser Darlehensvertrag unterliegt und ist auszulegen nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- d) Die Vertragssprache ist Deutsch.

27. SCHRIFTFORM

Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen. Änderungen dieses Darlehensvertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftformvereinbarung.

28. MITTEILUNGEN UND ZUSTELLUNGEN

28.1. Mitteilungen

Mitteilungen gemäß oder im Zusammenhang mit diesem Darlehensvertrag haben schriftlich zu erfolgen. Zur Wahrung der Schriftform genügt Übermittlung per Telefax. Gleichgestellt ist eine Mitteilung durch elektronische Form, vorausgesetzt, dass der Empfänger dem Absender den Empfang bestätigt. Die Anschriften und Faxnummern jeder Partei für jedwede Korrespondenz oder Dokumente, die im Zusammenhang mit diesem Darlehensvertrag erfolgen, lauten:

a) Für den **Darlehensnehmer**

Anschrift:

Telefax:

E-Mail:

Zu Händen von:

- b) Für die **Bank**
Anschrift:
Telefax:
E-Mail:
Zu Händen von:

Die Parteien müssen Änderungen von Anschrift, Telefaxnummer, Email, Telefonnummer oder Ansprechpartnern fünf Bankarbeitstage vor Wirksamwerden der Änderung anzeigen.

28.2. Zustellvollmacht

Der Darlehensnehmer erteilt

Herrn/Frau _____

Anschrift _____

umfassend Zustellvollmacht, sämtliche an ihn gerichteten Schreiben und/oder Zustellungen im Zusammenhang mit diesem Darlehensvertrag, den gestellten Sicherheiten oder etwaigen aus diesem Darlehensvertrag resultierenden Streitigkeiten entgegenzunehmen (§ 171 ZPO).

Die Zustellvollmacht darf nur widerrufen werden, wenn zeitgleich mit dem Widerruf ein neuer Zustellbevollmächtigter mit Wohnsitz im Inland benannt wird und eine entsprechende Zustellvollmacht erteilt wird.

29. SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollte eine der vorstehenden Regelungen ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchführbar sein, bleibt der Darlehensvertrag im Übrigen davon unberührt.

30. UMSATZSTEUER

Die Umsatzsteuer-Identifikationsnummer der [...] Bank lautet:

[...]

Gemäß § 4 Nr. 8 a Umsatzsteuergesetz sind die Umsätze aus der Gewährung und der Vermittlung von Krediten von der Umsatzsteuer befreit.

**31. ANGABEN NACH § 11 GELDWÄSCHEGESETZ DURCH DEN DARLEHENS-
NEHMER**

Der Darlehensnehmer verpflichtet sich hiermit, der Bank alle notwendigen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die die Bank für erforderlich hält, um ihre Verpflichtungen aus dem Geldwäschegesetz zu erfüllen

32. UNTERSCHRIFTEN

.....,

.....

[...] Bank

(.....)

(.....)

.....,.....

.....

[...]

(.....)

(.....)

33. ANLAGE "AUSZAHLUNGSANFORDERUNG"

[Briefkopf Darlehensnehmer]

Darlehensvertrag vom _____ über einen Darlehensbetrag von € [...] (in Worten: Euro [...]).

Darlehensnehmer: [...]

Hiermit beauftragen wir, die [...] Bank, [...] unwiderruflich, am . . . _____ die Auszahlung eines Betrages unter dem o. g. Darlehen in Höhe von € [...] (in Worten: Euro [...]) mit Valuta ____ . _____ abzüglich von gemäß Darlehensvertrag einzubehaltenden Provisionen und Kosten vorzunehmen. Wir wiederholen hiermit sämtliche in Ziffer 15. des Darlehensvertrages gegebenen Zusicherungen und bestätigen, dass diese Zusicherungen auch im Zeitpunkt der Auszahlung zutreffen.

Verwendungszweck: _____

Die Auszahlung soll an folgenden Empfänger erfolgen (bei mehreren Zahlungsempfängern bitte Anlage beifügen):

Kontoinhaber: _____

Kontonummer: _____

Kreditinstitut: _____

BLZ: _____

_____, den _____

Darlehensnehmer

34. ANLAGE "SICHERHEITEN"

34.1. Grundpfandrechte

Der Bank ist nach ihrem Muster eine Gesamtgrundschuld in Höhe von € [...] (in Worten: Euro [...]) zzgl. [...] % ([...] Prozent) Zinsen jährlich an den Beleihungsobjekten zu bestellen, wobei sich der jeweilige Eigentümer hinsichtlich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von [...] % ([...] Prozent) der Grundschuld der dinglichen Zwangsvollstreckung gem. § 800 ZPO zu unterwerfen hat.

Dieser Grundschuld dürfen in Abteilung II und in Abteilung III folgende Rechte vorgehen oder gleichstehen:

Abteilung II: keine nach Ansicht der Bank wertmindernden Rechte

Abteilung III: keine

Außerdem hat der Darlehensnehmer die persönliche Haftung in Höhe der Grundschuld nebst [...] % (...Prozent) Zinsen jährlich zu übernehmen und sich diesbezüglich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen zu unterwerfen.

34.2. Abtretung der Rückgewähransprüche

Falls den Grundpfandrechten gem. Ziffer 34.1. ("Grundpfandrechte") gegenwärtig oder zukünftig andere Grundschulden im Rang vorgehen oder gleichstehen, hat der Darlehensnehmer der Bank die nachfolgenden Ansprüche, auch soweit diese zukünftig entstehen oder zurückerlangt werden, abzutreten:

- a) die Ansprüche auf Rückübertragung vor- und gleichrangiger Grundschulden und Grundschuldteile nebst Zinsen und Nebenrechten, sowie die Ansprüche auf Erteilung einer Löschungsbewilligung, einer Verzichtserklärung, einer Nichtvaluierungserklärung und die Ansprüche auf Auszahlung des Übererlöses im Verwertungsfall;
- b) bei Briefgrundschulden der Anspruch auf Aushändigung der Grundschuldbriefe oder auf deren Vorlegung beim Grundbuchamt zur Bildung von Teilbriefen;
- c) die Ansprüche auf Rückübertragung der Rückgewähransprüche, falls die vorgenannten Ansprüche anderweitig abgetreten sind.

Der Darlehensnehmer ermächtigt hiermit die Schuldner der abgetretenen Rückgewähransprüche, der Bank Auskunft über deren Inhalt und Umfang, insbesondere auch über die Höhe ihrer durch die Grundschuld gesicherten Forderungen, zu erteilen. Die Bank kann vom Darlehensnehmer verlangen, dass alle Erklärungen abgegeben werden, die zur Erfüllung der vorstehend abgetretenen Ansprüche erforderlich sind.

34.3. Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Miet- und Pachtverträgen

Der Darlehensnehmer hat sämtliche gegenwärtigen und künftigen Rechte und Ansprüche aus bereits abgeschlossenen oder noch abzuschließenden Miet-/Pachtverträgen in Bezug auf die Beleihungsobjekte an die Bank abzutreten. Die Abtretung wird zunächst gegenüber den Mietern/Pächtern nicht offengelegt. Die Bank ist jedoch zur Offenlegung berechtigt, wenn [...].

34.4. Verpfändung von Geschäftsanteilen

Die Gesellschafter des Darlehensnehmers haben die Geschäftsanteile am Darlehensnehmer der Bank zu verpfänden. Die Verpfändung ist der Gesellschaft unverzüglich anzuzeigen und von dieser gegenzubestätigen. Die Ausübung der Stimmrechte verbleibt bei den Gesellschaftern des Darlehensnehmers.

34.5. Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Versicherungspolicen

Der Darlehensnehmer hat sämtliche gegenwärtigen und künftigen Rechte und Ansprüche aus bereits abgeschlossenen oder noch abzuschließenden Versicherungspolicen für die Beleihungsobjekte an die Bank abzutreten. Die Abtretung wird unverzüglich offengelegt werden.

34.6. Kontenverpfändung

Der Darlehensnehmer hat die Guthaben auf dem einzurichtenden Mieteingangskonto, dem Reservekonto und dem Instandhaltungskonto unverzüglich der Bank zu verpfänden, die Verpfändung dem kontoführenden Kreditinstitut anzuzeigen und eine Empfangsbestätigung des kontoführenden Kreditinstitutes zur Verpfändungsanzeige vorzulegen.

34.7. Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Verkaufsverträgen

Der Darlehensnehmer hat sämtliche gegenwärtigen und künftigen Rechte und Ansprüche aus bereits abgeschlossenen oder noch abzuschließenden Verkaufsverträgen (insbesondere Kaufpreisansprüche) in Bezug auf die Beleihungsobjekte gegen den/die jeweiligen Erwerber an die Bank abzutreten. In dem zu beurkundenden Kaufvertrag hat der Darlehensnehmer den Käufer von dieser Abtretung zu unterrichten und unwiderruflich anzuweisen, den Kaufpreis mit schuldbefreiender Wirkung ausschließlich auf das Reservekonto zu leisten.

34.8. Abtretung/Verpfändung der Rechte und Ansprüche aus Zinssicherungsgeschäften

[Zinssicherung durch anderes Kreditinstitut: Der Darlehensnehmer hat sämtliche gegenwärtigen und künftigen Rechte und Ansprüche aus Verträgen zur Zinssicherung der Bank abzutreten, die Abtretung dem anderen Kreditinstitut anzuzeigen und eine Empfangsbestätigung des anderen Kreditinstitutes zur Abtretungsanzeige vorzulegen.]

[Zinssicherung durch die Bank: Der Darlehensnehmer hat sämtliche gegenwärtigen und künftigen Rechte und Ansprüche aus Verträgen zur Zinssicherung der Bank erstrangig zu verpfänden.]

34.9. Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Objektmanagementverträgen

Der Darlehensnehmer hat sämtliche gegenwärtigen und künftigen Rechte und Ansprüche aus bereits abgeschlossenen oder noch abzuschließenden Objektmanagementverträgen an die Bank abzutreten. Die Abtretung kann jeweils jederzeit offengelegt werden.

34.10. Rangrücktritts- und Belassungsvertrag

Der Darlehensnehmer hat Rangrücktritts- und Belassungsverträge mit sämtlichen relevanten Drittgläubigern im Sinne von Ziffer 18.7. ("Nachrangige Verbindlichkeiten") abgeschlossen.

34.11. Sorgfaltspflichtvereinbarungen

Der Darlehensnehmer hat Sorgfaltspflichtvereinbarungen mit sämtlichen Personen, die mit der Verwaltung eines oder mehrerer Beleihungsobjekte beauftragt sind, abgeschlossen.

34.12. Weitere Sicherheiten

35. ANLAGE "AUSZAHLUNGSVORAUSSETZUNGEN"

Die Bank ist nur dann verpflichtet, Darlehensauszahlungen vorzunehmen, wenn sämtliche nachfolgenden Auszahlungsvoraussetzungen erfüllt sind:

I. Sicherheiten

1. Beglaubigte Grundbuchauszüge, aus denen die Eintragung der Grundschulden sowie der dinglichen Zwangsvollstreckungsunterwerfungen an der vereinbarten Rangstelle hervorgehen.
2. Vollstreckbare Ausfertigungen der Grundschuldbestellungsurkunden.
3. Vom Darlehensnehmer unterzeichnete Zweckbestimmungserklärungen für die Grundschulden.
4. Sämtliche in ANLAGE "SICHERHEITEN" Ziffer 36.2. bis 36.12. genannten Sicherheiten bestehen rechtswirksam und alle erforderlichen bzw. vereinbarten Eintragungen, Benachrichtigungen bzw. Offenlegungen / Anzeigen sind erfolgt.
5. Nachweis des Zugangs aller unter den Sicherheitenverträgen erforderlichen Anzeigen an Dritte sowie Vorlage aller diesbezüglichen Bestätigungen solcher Dritter.

II. Darlehensnehmer

6. Aktuelle, beglaubigte Kopie der Handelsregistereintragung des Darlehensnehmers und seines Komplementärs (soweit vorhanden).
7. Kopie des Gesellschaftsvertrages des Darlehensnehmers und seines Komplementärs (soweit vorhanden) samt Gesellschafterliste.

8. Kopien der Beschlüsse der Gesellschafter und aller sonstigen nach dem zugrundeliegenden Gesellschaftsvertrag oder anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse sonstiger Gremien des Darlehensnehmers, durch die dem Abschluss der Finanzierungsdokumente und den darunter vorgesehenen Transaktionen zugestimmt wird.
9. Unterschriebene Eröffnungsbilanz des Darlehensnehmers und seines Komplementärs (soweit vorhanden).
10. Geschäftsplan des Darlehensnehmers für die nächsten 5 (fünf) Jahre, aus dem insbesondere Steuern, Ausgaben für werterhöhende Maßnahmen (inklusive Zeitplan) sowie der Zeitplan und die Höhe eines ggf. beabsichtigten Verkaufs der Beleihungsobjekte ersichtlich sind.
11. Unterschriftenproben sowie Legitimation (inkl. Ausweiskopien) derjenigen Personen, die den Darlehensvertrag oder die Sicherheitenverträge unterzeichnen.
12. Vorlage "Selbstauskunft für den automatischen zwischenstaatlichen Informationsaustausch und FATCA"

III. Beleihungsobjekte

13. Ermittlung der Marktwerte und Beleihungswerte für die Beleihungsobjekte.
14. Beglaubigte Abschrift(en) des Kaufvertrages/der Kaufverträge für die Beleihungsobjekte inkl. aller wesentlichen Anlagen.
15. Nachweis der Kaufpreisfälligkeit für die Beleihungsobjekte.
16. Nachweis der Altlastenfreiheit der Beleihungsobjekte oder Nachweis der angemessenen Altlastenfreistellung im Kaufvertrag, sofern aus den Altlastenregistern Hinweise auf mögliche Altlasten hervorgehen.
17. Vorlage des Verwaltungsvertrages für die Beleihungsobjekte und der Sorgfaltspflichterklärung des Verwalters.
18. Vorlage der Miet-/Pachtverträge für Gewerbemietverträge ab einer Jahresnettokaltmiete von mindestens [...]. Die Mietverträge müssen insbesondere das Schriftformerfordernis nach § 550 BGB wahren.
19. Mieterliste für die Beleihungsobjekte (durch Unterschrift des Darlehensnehmers bestätigt), welche insbesondere die Höhe der derzeitigen Jahresnettokaltmiete ausweist.
20. Kopien der Versicherungspolizen gemäß Ziffer 18.1. ("Versicherungen") für die Beleihungsobjekte; ersatzweise Vorlage der vorläufigen Deckungsbestätigungen hinsichtlich der Versicherungen in Kopie (die Kopien der Versicherungspolizen sind in diesem Falle bis zum [...] nachzureichen).
21. Amtliche Lagepläne sowie amtliche Katasterkarten für die Beleihungsobjekte, aus denen die Flurnummern und Baukörper ersichtlich sind.
22. Nachweis für die Beleihungsobjekte, dass keine Baulasten bestehen. Sofern dies aus den der Bank zur Verfügung gestellten Due Diligence Unterlagen nicht zweifelsfrei hervorgeht, ist das jeweilige Baulastenverzeichnis zur Prüfung vorzulegen, dieses darf nach Prüfung der Bank keine wertmindernden Eintragungen enthalten.
23. Baubeschreibungen sowie Flächen- und Kubaturberechnungen für die Beleihungsobjekte.
24. Baupläne und Grundrisse für die Beleihungsobjekte.

25. Vorlage eines zufriedenstellenden technischen und rechtlichen Due Diligence Berichts für die Beleihungsobjekte.
26. Bei Erbbaurechten: Kopien der Erbbaurechtsverträge für die Beleihungsobjekte. Die Erbbaurechtsverträge dürfen keine für die Bank nachteiligen Bestimmungen aufweisen.
27. Bei Erbbaurechten: Öffentlich beglaubigte Stillhalteerklärungen des/der Grundstückseigentümer(s) für die Beleihungsobjekte hinsichtlich des jeweiligen Erbbauzinses sowie öffentlich beglaubigte Zustimmungserklärungen des/der Grundstückseigentümer(s) zur Belastung und Zwangsversteigerung des/der Erbbaurechte(s).

IV. Sonstige Auszahlungsvoraussetzungen

28. Sämtliche Finanzkennzahlen gemäß Ziffer 17. ("Finanzkennzahlen") und sämtliche Allgemeinen Auflagen gemäß Ziffer 18. ("Allgemeine Auflagen") sind erfüllt und eingehalten.
29. Es ist kein Kündigungsgrund gemäß Ziffer 20.2. ("Kündigungsrecht der Bank") eingetreten.
30. Nachweis einer geeigneten Zinssicherung gemäß Ziffer 9.5. ("Zinssicherung").
31. Nachweis des jeweiligen Eigenmitteleinsatzes (inkl. Mittelherkunft/-verwendung) gemäß Ziffer 7. ("Eigenmittel").
32. Rechtsgutachten von den Rechtsanwälten der Bank auf, unter anderem, die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit der Finanzierungsdokumente.
33. Rechtsgutachten von den Rechtsanwälten des Darlehensnehmers auf, unter anderem, die ordnungsgemäße Unterzeichnung der Finanzierungsdokumente.
34. Nachweis der Freigabe aller Sicherheiten an den Beleihungsobjekten und den zugeordneten Vermögensgegenständen (einschließlich u. a. Ansprüche aus Miet- und Versicherungsverträgen) durch jeden Gläubiger eines abzulösenden Darlehens, wobei diese Freigabe lediglich unter der aufschiebenden Bedingung der Zahlung des Ablösebetrags auf ein Konto des Gläubigers des abzulösenden Darlehens stehen darf.
35. Nachweis, dass alle unter diesem Darlehensvertrag oder einem anderen Finanzierungsdokument zu zahlenden und fälligen Provisionen und Gebühren gezahlt sind oder mit erster Auszahlung des Darlehens gezahlt werden.
36. SEPA-Firmen-Lastschriftmandat, falls das Mieteingangskonto und das Reservekonto nicht bei der Bank geführt werden.
37. Jedes sonstige Dokument, Gutachten, jede sonstige Vereinbarung oder jeder sonstige Nachweis, den die Bank in Verbindung mit dem Abschluss und der Durchführung der in diesem Darlehensvertrag und den anderen Finanzierungsdokumenten vorgesehenen Transaktion für erforderlich oder wünschenswert erachtet.

36. ANLAGE "DARLEHENSNOMINALTEILBETRÄGE UND MARKTWERTE"

37. ANLAGE "MUSTER EINER KONFORMITÄTSBESCHEINIGUNG"

Von: [Name und Adresse des Darlehensnehmers]

An: [Name und Adresse der Bank]

Datum: _____ -

EUR [___] Darlehensvertrag vom [___] zwischen [Darlehensnehmer] als Darlehensnehmer und [Bank] als Bank (der "Darlehensvertrag")

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf den Darlehensvertrag in seiner geltenden Fassung, Ziffer 17.4. (Konformitätsbescheinigung) des Darlehensvertrags. Dies ist eine Konformitätsbescheinigung. Begriffe, die im Darlehensvertrag definiert sind, haben dieselbe Bedeutung, wenn sie in diesem Schreiben verwendet werden.

- 1) Wir bestätigen, dass am [Angabe des Berechnungstermins] der Zinsdeckungsgrad [...] % beträgt. Der Zinsdeckungsgrad ist gemäß den Bestimmungen des Darlehensvertrags berechnet worden. Eine Berechnung, aus der sich die Art und Weise der Ermittlung nachvollziehbar ergibt, ist beigefügt. Es liegt deshalb [ein][kein] Verstoß gegen die Verpflichtung aus Ziffer 17.1. (Zinsdeckungsgrad) vor. [Sollte der ZINSDECKUNGSGRAD nicht eingehalten worden sein, sind zusätzlich die Gründe für die Nichteinhaltung darzulegen.].
- 2) Wir bestätigen, dass am [Angabe des Berechnungstermins] die Kapitaldienstfähigkeit [...] % beträgt. Die Kapitaldienstfähigkeit ist gemäß den Bestimmungen des Darlehensvertrags berechnet worden. Eine Berechnung, aus der sich die Art und Weise der Ermittlung nachvollziehbar ergibt, ist beigefügt. Es liegt deshalb [ein][kein] Verstoß gegen die Verpflichtung aus Ziffer 17.2. (Kapitaldienstfähigkeit) vor. [Sollte die Kapitaldienstfähigkeit nicht eingehalten worden sein, sind zusätzlich die Gründe für die Nichteinhaltung darzulegen.].
- 3) Wir bestätigen, dass am [Angabe des Berechnungstermins] der Marktwertauslauf [...] % beträgt. Der Marktwertauslauf ist gemäß den Bestimmungen des Darlehensvertrags berechnet worden. Eine Berechnung, aus der sich die Art und Weise der Ermittlung nachvollziehbar ergibt, ist beigefügt. Es liegt deshalb [ein][kein] Verstoß gegen die Verpflichtung aus Ziffer 17.3. (Marktwertauslauf) vor. [Sollte der Marktwertauslauf nicht eingehalten worden sein, sind zusätzlich die Gründe für die Nichteinhaltung darzulegen.].

- 4) Wir bestätigen ferner, dass zum Berechnungstermin sämtliche gemäß Ziffer 15.18. (Wiederholung von Zusicherungen) des Darlehensvertrags zu wiederholenden Zusicherungen zutreffend sind.

Mit freundlichen Grüßen

Name:

Titel:

Name:

Titel: