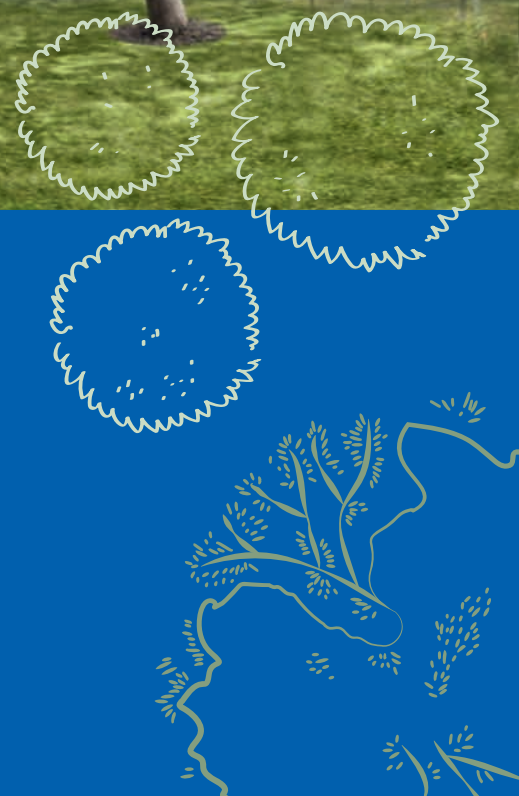




Baumstadt ¹

Baumstadt Floridsdorf
Werndl-gasse 5&7, 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°496.
Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.



ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Die Informationen in diesem Dokument wurden vom IFA Institut für Anlageberatung AG („IFA“), Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, Österreich, ausschließlich zur Verwendung durch den Empfänger erstellt. Dieses Dokument beschreibt Chancen und Risiken im Hinblick auf ein Bauherrenmodell. Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken. Diese Übersicht ist keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und kein Kapitalmarktprospekt, weiters wird damit keine Steuerberatung erteilt. Es wird empfohlen, mit Ihrem persönlichen Berater / Ihrer persönlichen Beraterin sowie Steuerberater:in Ihre individuelle Situation zu besprechen.

Alle in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus zuverlässigen Quellen und wurden sorgfältig analysiert, dies unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte aus rund 500 Bauherrenmodellen, welche durch IFA realisiert wurden. Insbesondere die positiven Ergebnisse der Vergangenheit sind jedoch kein Hinweis auf eine künftige positive Entwicklung. Soweit dieses Dokument zukunftsgerichtete Aussagen enthält, sind diese mit ungewissen Risiken und anderen wichtigen Faktoren verbunden, die dazu führen könnten, dass die Fähigkeit zur Umsetzung und Verwirklichung der in diesen zukunftsgerichteten Aussagen dargelegten wirtschaftlichen Pläne wesentlich von den zukünftigen Ergebnissen und Leistungen abweicht.

Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Haftung oder Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Zuverlässigkeit der hierin enthaltenen Informationen, Meinungen oder Schlussfolgerungen gegeben, und es sollte kein Vertrauen in diese gesetzt werden. Die Informationen in diesem Dokument werden nur in zusammengefasster Form bereitgestellt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Alle hierin enthaltenen Informationen und Prognosen entsprechen dem Stand vom April 2024 und können nach Ermessen des Verfassers geändert und ergänzt werden.

Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

Impressum

Konzept & Design: COMM AG, Fotos & Visualisierungen: IFA AG, BOKEH Designstudio, Adobe Stock, Getty Images, iStock. Druck: Digitale Druckwerkstatt - one2print. Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sie sind Symbolbilder und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Symbolbilder stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung der Gebäude, des Areals und der finalen Ausstattung der Einheiten.

Inhaltsverzeichnis

DIE BAUMSTADT	Seite 2
<hr/>	
<ul style="list-style-type: none">• Ihr Investment auf einen Blick• Das ökologische Dorf in der Stadt• Vorteile Ihres Investments• Investieren mit sicherer Rendite• Verwertungsszenario• Optimale Lage• ESG Standards• Immobilienbesitz mit System	<ul style="list-style-type: none">Seite 7Seite 11Seite 12Seite 14Seite 15Seite 19Seite 23Seite 28
PROJEKTDDETAILS	Seite 29
<hr/>	
<ul style="list-style-type: none">• Nutzflächenaufstellung• Mieteinnahmen / Förderung• Voraussichtlicher Investitionsplan	<ul style="list-style-type: none">Seite 29Seite 30Seite 31
BETEILIGUNGSVARIANTE KREDIT	Seite 32
<hr/>	
<ul style="list-style-type: none">• Voraussichtlicher Investitionsplan (inkl. Nebenkosten)• Prognoserechnung• Erläuterungen• Steuerliches Ergebnis	<ul style="list-style-type: none">Seite 33Seite 34Seite 40Seite 41
BETEILIGUNGSVARIANTE BAR	Seite 44
<hr/>	
<ul style="list-style-type: none">• Voraussichtlicher Investitionsplan (inkl. Nebenkosten)• Prognoserechnung• Erläuterungen• Steuerliches Ergebnis	<ul style="list-style-type: none">Seite 45Seite 46Seite 51Seite 52
RECHT UND STEUER	Seite 54
<hr/>	
<ul style="list-style-type: none">• Rechtliche und steuerliche Grundlagen• Steuerliche Grundlagen• Haftungsfragen, Risiken und Hinweise	<ul style="list-style-type: none">Seite 54Seite 56Seite 57
ÜBER UNS	Seite 59
<hr/>	
<ul style="list-style-type: none">• Ihre Projektpartner:innen• Leistungsspektrum• Track Record• Leistungskatalog	<ul style="list-style-type: none">Seite 59Seite 60Seite 70Seite 78
ANHANG	Seite 83
<hr/>	
<ul style="list-style-type: none">• Erstunterlagen• Vertragsunterlagen• Unterlagen zur Information	



BAUMSTADT

FLORIDSDORF



Wo Leader investieren



Marktführer in Österreich

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich.

Für mehr als 7.900 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

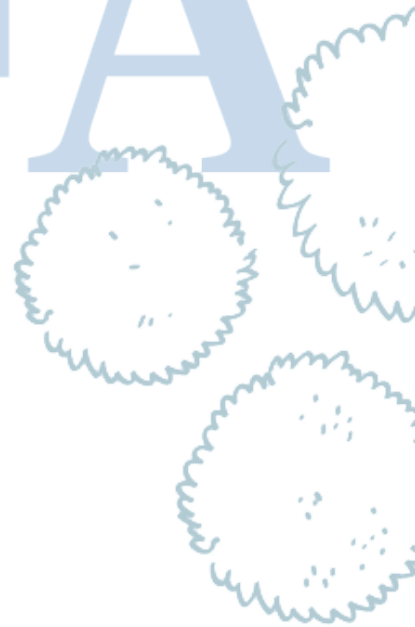
Weitreichende Investitionsmöglichkeiten

IFA bietet Investor:innen die Chance, in eine Reihe von Produkten mit verschiedenen Laufzeiten und Risiko-Rendite-Profilen zu investieren. Dies reicht von geförderten Bauherrenmodellen über exklusive Prime Investments bis zu Anleihen.

Ganzheitliches Leistungsspektrum

Mit IFA setzen Sie auf höchste Qualität und besten Service. Wir decken alle Leistungen zu Ihrem Immobilieninvestment ab und berücksichtigen dabei Ihre persönlichen Anlagepräferenzen mit größter Sorgfalt. Sie profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie und sparen durch unser umfassendes Leistungsspektrum über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.

IFA









Ihr Investment

Auf einen Blick

Investment	Steuroptimiertes, langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell N°496
Beteiligung	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell (KG-Modell). Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit persönlichem Eintrag im Firmenbuch.
Gesamtinvestition	28,7 Mio. Euro
Planrendite	rund 5,4% p.a. Planrendite nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
Mindestinvestment	131.087 Euro
Eigenkapital	Kreditzeichnung: ab 41.175 Euro zahlbar über 3 Jahre (13.725 Euro p.a.) Barzeichnung: ab 102.332 Euro (nach Abzug Barzeichnerbonus) zahlbar bei Konstituierung 2024
Projekt	Baumstadt ¹ Werndl-gasse 5&7, 1210 Wien 76 Wohnungen im geförderten Wohnbau (35-80 m ²)
Bewertete Fläche	4.377 m ²
Geplanter Baubeginn	Frühjahr 2025
Geplante Fertigstellung	Herbst 2026



BAUMSTADT

FLORIDSDORF

Mit der Baumstadt Floridsdorf entsteht im 21. Wiener Gemeindebezirk ein einzigartiges Projekt, das richtungsweisend für lebenswerten Generationen-Wohnbau ist. Ausgangspunkt ist eine rund 150 Jahre alte Siedlung, die in ein „ökologisches Dorf in der Stadt“ mit rund 300 Wohnungen transformiert wird. In einer weiteren Projektphase wird man voraussichtlich ebenso der Nachfrage nach betreubarem Wohnen nachkommen. Vorhandene Strukturen werden behutsam, unter Berücksichtigung des Bestands und mit Holzbauanteil, nachverdichtet. So entsteht in verkehrsberuhigter Binnenlage mit guter öffentlicher Anbindung ein grünes „Dorf in der Stadt“. Der Baumbestand der Baumstadt Floridsdorf wird durch Neupflanzungen ergänzt, zudem sind idyllische Dachgärten, Gemeinschaftsräume mit Ausgang zum Grätzlpark sowie eine weitreichende Fassadenbegrünung mit bodengebundenen Rankhilfen geplant. Durch Nutzung von Wärmepumpen und Photovoltaik soll das Projekt zudem größtenteils energieautark sein.



Standort: Wien

Nutzung: Wohnen, Senior Living

Gesamtnutzfläche:

ca. 19.200 m²

Gesamtprojektvolumen:

ca. 100 Mio. Euro

Städtebauliches Konzept:

Prof. Gnaiger / Nonconform

Architektur:

LottiundMax, Baumeister Lindner GmbH

Geplante Fertigstellung

aller Bauteile: 2029

Baumstadt¹

Das ersten zwei Gebäude der Baumstadt Floridsdorf

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt¹** profitieren Sie vom Potenzial der **Baumstadt Floridsdorf**. Die Fertigstellung der Wohnungen in der Werndl-gasse 5&7 ist für Herbst 2026 geplant.



Schlingermarkt

Das ökologische Dorf in der Stadt



Ressourcenschonend

Ressourcenschonende Nachverdichtung zum Teil in Holzbau, erneuerbare Energie, intensive Bepflanzung und umweltverträgliche Baustoffe machen die **Baumstadt Floridsdorf** zu einem **Vorzeigeprojekt**.



Gemeinschaftlich

Attraktive Gemeinschaftsflächen, wie begrünte Dachterrassen und Gemeinschaftsräume mit angrenzendem Grätzlpark, tragen zur Entwicklung einer **lebendigen Community** in der **Baumstadt Floridsdorf** bei. In einer weiteren Projektphase wird man voraussichtlich ebenso der Nachfrage nach betreubarem Wohnen nachkommen, was zur Stärkung des gemeinschaftlichen Charakters beitragen wird.



Nachhaltig verkehrsberuhigt

In der **Baumstadt Floridsdorf** entsteht eine **ruhige und sichere Umgebung**, in der Bewohner:innen aller Generationen gerne spazieren gehen, Rad fahren oder mit ihren Kindern spielen können. Geplant ist auch eine Mobilitätstation mit E-Leihrädern und Reparaturstation.



Public-Private-Partnership

Mit einem Investment in **geförderten Wohnbau** wird leistbarer Wohnbau ermöglicht. Investor:innen erhalten dafür staatliche Förderungen, steuerliche Begünstigungen und inflationsgeschützte Mieteinnahmen. Diese Public-Private-Partnership ist ein Erfolgskonzept, das sich langfristig für alle Beteiligten auszahlt.



Biodivers

Durch den Altbaumbestand und das gezielte Setzen **einheimischer Pflanzen** wird neuer Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten und dank des „Cool Island Effekt“ ein effektives Mittel gegen Hitzeinseln im Sommer geschaffen.



Gut versorgt

Die **Baumstadt Floridsdorf** bietet eine ausgezeichnete **Nahversorgung**. Einkaufsmöglichkeiten und andere wichtige Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich in der direkten Nachbarschaft und sind fußläufig erreichbar. Eine spürbare Erleichterung im Alltag schafft außerdem die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Vorteile Ihres Investments

Attraktive Rendite

Planrendite von rund 5,4% p.a. bei Kreditzeichnung nach der Förderphase durch Mieteinnahmen, steuerliche Optimierung, begünstigte AfA und Förderungen.

Steuerliche Optimierung

Sofortabschreibung der Werbungskosten und Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmer-eigenschaft.

Begünstigte Abschreibung

Bauherrenmodelle ermöglichen eine auf 15 Jahre verkürzte Abschreibung (1/15-AfA) für Bau- und Nebenkosten.

Förderungen

Gefördertes Landesdarlehen mit 1% Fixzins auf 20 Jahre.

Gemeinsame Vermietung

Die gemeinsame Vermietung (Mietenpool) minimiert das Leerstandsrisiko für Investor:innen.

Asset Management & Investor:innenbetreuung

IFA stellt die optimale Bewirtschaftung des Projekts sicher, steuert alle Dienstleistungen und ist in ständiger Kommunikation mit den Investor:innen. Zudem gibt es bei IFA keine versteckten Kosten, der umfangreiche Leistungsumfang ist in den Gesamtinvestitionskosten inkludiert.

Immobilienbesitz

Realer Sachwert als wertbeständige Kapitalanlage.

Sicherheit

Ihr persönlicher Anteil an der Immobilie wird im Firmenbuch, die Kommanditgesellschaft im Grundbuch eingetragen.

Inflationsgeschützte Mieteinnahmen

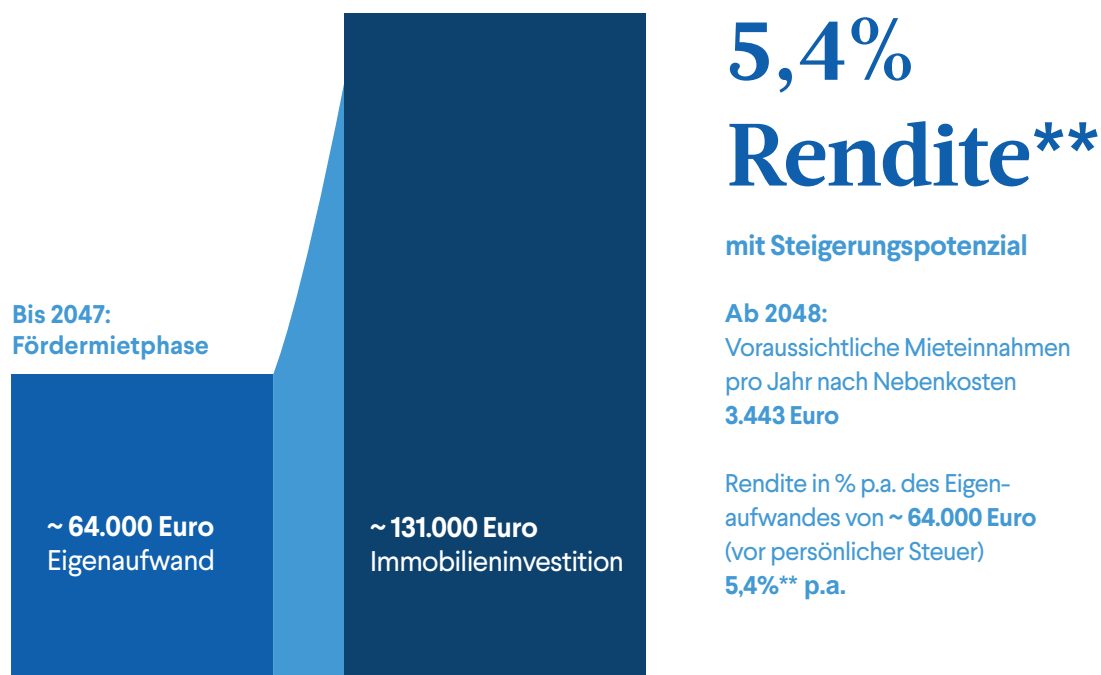
Geförderter Wohnbau ermöglicht langfristig stabile Renditen durch regelmäßige und indexierte Mieteinnahmen.



Immobilie „zum halben Preis“*

Attraktive Renditemöglichkeiten

Eine Beteiligung an diesem IFA Bauherrenmodell ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von 13.725 Euro p.a. über drei Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuer, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 64.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 131.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 5,4%** p.a.



Vereinfachte Beispielrechnung. Prognose bis zum Ablauf der Förderphase, bei Kreditzeichnung und 50% Steuerprogression.

* Die Bezeichnung „zum halben Preis“ bezieht sich auf den Vergleich der Gesamtinvestitionskosten bei Kreditzeichnern mit dem Eigenaufwand nach Steuern, Nebenkosten und Darlehenstilgung im Rahmen der steuerlichen Prognoserechnung. Es handelt dabei hierbei um keine Gewährung eines Preisnachlasses oder Rabattes. Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken, ist unverbindlich und stellt kein Angebot zum Kauf dar. Es handelt sich um keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und auch kein Kapitalmarktprospekt. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Da jede Anlageentscheidung der individuellen Abstimmung auf die persönlichen Verhältnisse bedarf, ersetzt diese Information nicht die persönliche Beratung und Risikoaufklärung durch Ihren persönlichen Berater/Ihre persönliche Beraterin. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 und Seite 84 verwiesen.

** Planrendite

Investieren in die Zukunft: mit sicherer Rendite



Attraktiver und geförderter Wohnraum für Generationen

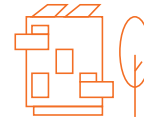
Durchdachte Wohnungsgrößen von 35 m² bis 80 m², großzügige Freiflächen wie Loggia, Terrasse oder Balkon, außenliegender effektiver Sonnenschutz, nachhaltiges Energiekonzept und Fußbodenheizung sorgen für eine gute Vermietbarkeit.

Langfristig



Die zu erwartende langfristige Vollvermietung, inflationsgeschützte Mieteinnahmen und eine optimierte Steuerstrategie ermöglichen attraktive Renditemöglichkeiten.

Leistbare Mieten



Geförderter Wohnbau sowie geringere Betriebskosten durch das nachhaltige Energiekonzept ergeben bis zu 30% günstigere Mieten als am freien Markt und sorgen für Vermietungssicherheit und stabile Einnahmen.



Hohes Wertsteigerungspotenzial

Das zukunftssichere Konzept in Verbindung mit der vielversprechenden Lage sorgt für eine hervorragende Aussicht auf Wertsteigerung nach Ablauf der Förderphase, nach der eine Vermietung zu Marktpreisen erfolgen kann. Somit wird eine attraktive Mietrendite im Verhältnis zum steueroptimiert eingesetzten Eigenkapital ermöglicht.

Verwertungsszenario

Alternativ zu einer langfristigen Vermietung besteht auch die Option einer Verwertung:

Ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns und vollständiger Rückführung des geförderten Landesdarlehens können die Investor:innen mit einfacher Mehrheit eine Wohnungseigentumsbegründung und den Verkauf der Einzelwohnun-

gen oder den Verkauf der gesamten Liegenschaft beschließen.

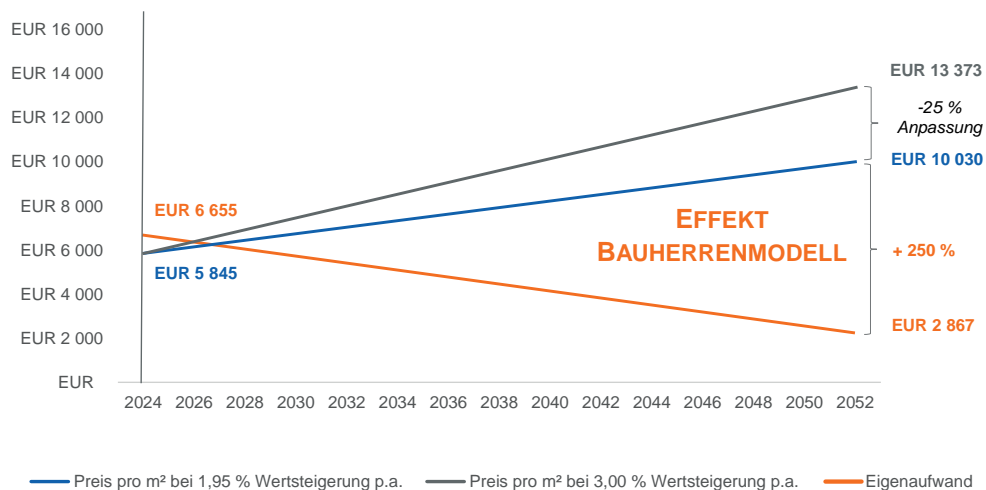
Detaillierte Informationen dazu finden Sie im Gesellschaftsvertrag.

Verwertungsszenario 2052 – Modellrechnung

Zeitpunkt der geplanten Totalgewinnerreichung bei Kreditzeichnung

Gesamtinvestitionskosten*	29.130.500	Euro
Bewerteter Fläche	4.377	m ²
Gesamtinvestitionskosten pro m²	6.655	Euro
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten kumuliert (2024 -2051)	12.550.863	Euro
Bewerteter Fläche	4.377	m ²
Eigenaufwand pro m² kumuliert	2.867	Euro
Durchschnittlicher Marktpreis 2024 ohne Nebenkosten pro m ² **	5.845	Euro
inklusive 3% Wertsteigerung p.a. (2024 - 2052) pro m ²	13.373	Euro
Durchschnittlicher Marktpreis nach 25% Preisanpassung für Bestandsimmobilien pro m²	10.030	Euro
Durchschnittlicher Marktpreis 2052 pro m ²	10.030	Euro
Eigenaufwand pro m ²	2.867	Euro
Wertsteigerung im Jahr 2052	+250	%
Wertsteigerung vor ImmoEst p.a.	8,9	%

Effekt des Bauherrenmodells bei Wohnungseigentumsbegründung oder Verkauf der Liegenschaft

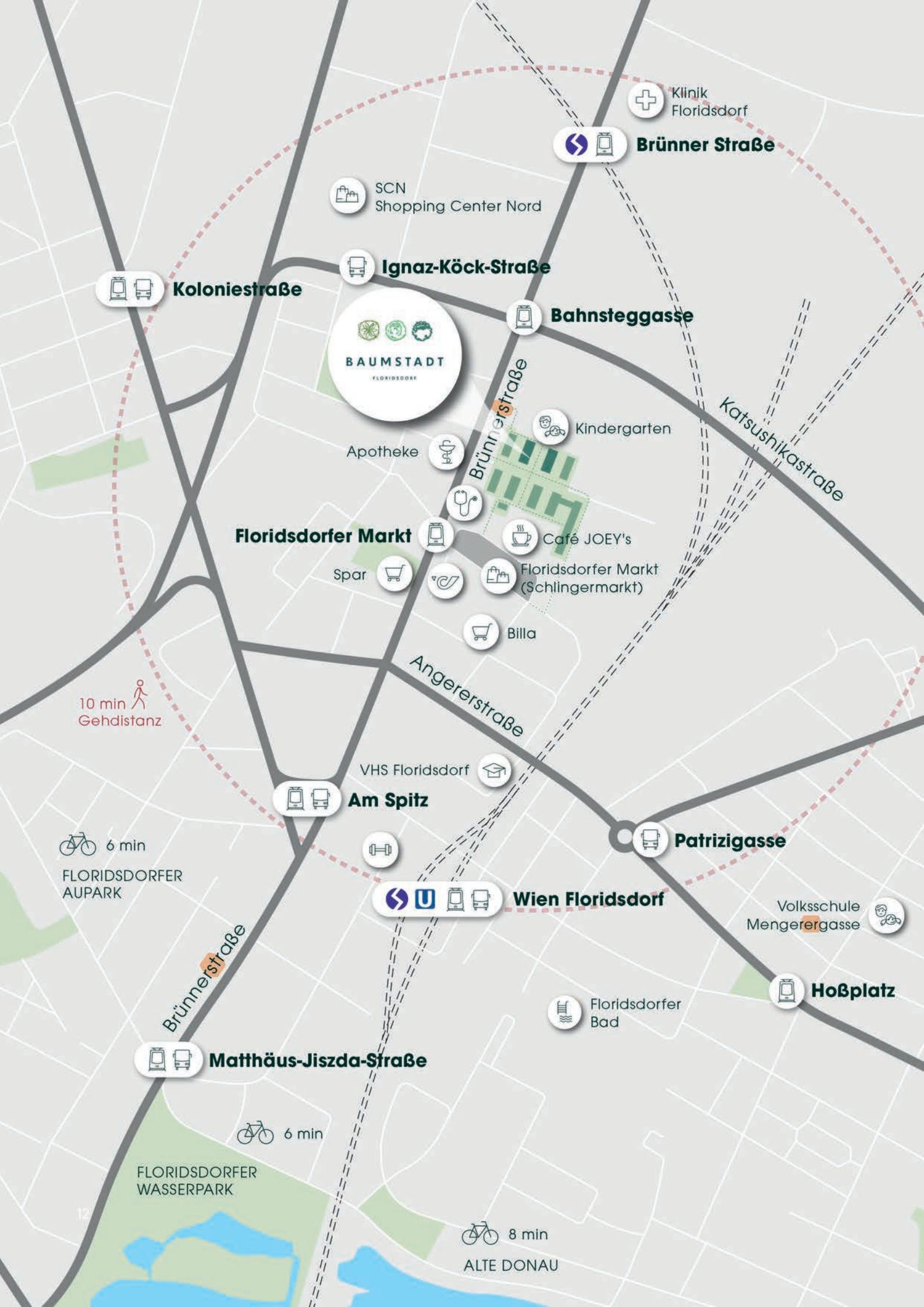


* Gesamtinvestitionskosten inklusive aller Erwerbsnebenkosten sowie Bauzeitinsen und IFA Dienstleistungspaket laut Projektdokumentation.
** Quelle: immopreise.at

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken, ist unverbindlich und stellt kein Angebot zum Kauf dar. Es handelt sich um keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und auch kein Kapitalmarktprospekt. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Da jede Anlageentscheidung der individuellen Abstimmung auf die persönlichen Verhältnisse bedarf, ersetzt diese Information nicht die persönliche Beratung und Risikoaufklärung durch Ihren persönlichen Berater / Ihrer persönlichen Beraterin.







Klinik Floridsdorf

Brünner Straße

SCN Shopping Center Nord

Koloniestraße

Ignaz-Köck-Straße



Bahnsteggasse

Kindergarten

Apotheke

Floridsdorfer Markt

Café JOEY's

Spar

Floridsdorfer Markt (Schlingermarkt)

Billa

10 min Gehdistanz

Angererstraße

VHS Floridsdorf

Am Spitz

Patrizigasse

6 min FLORIDSDORFER AUPARK

U Wien Floridsdorf

Volksschule Mengerergasse

Hoßplatz

Floridsdorfer Bad

Brünnerstraße
Matthäus-Jiszda-Straße

6 min

FLORIDSDORFER WASSERPARK

8 min ALTE DONAU

Optimale Lage

Die Baumstadt Floridsdorf liegt in verkehrsberuhigter Binnenlage in Gehdistanz zum Bahnhof Floridsdorf, in unmittelbarer Nähe zum Floridsdorfer Markt. Zum Naherholungsgebiet Alte Donau sind es nur 8 Minuten mit dem Rad. Die perfekte Wohnlage mit umfassender Nahversorgung und guter öffentlicher Verkehrsanbindung.

Nahversorger

Floridsdorfer Markt	160 m
Spar	230 m
Post	400 m

Kindergarten und Schulen

Evangelischer Kindergarten	980 m
VHS Floridsdorf	210 m
VS Mengergasse	940 m
BG/BRG Franklinstraße	840 m

Freizeit

Café JOEY's	100 m
SCN (Shopping Center Nord)	590 m
Fitnesscenter	950 m
Floridsdorfer Bad	940 m
Aupark Jedlesee	1.560 m
Floridsdorfer Wasserpark	1.200 m
Alte Donau	1.500 m

Ärztliche Versorgung

Apotheke	130 m
Allgemeinmediziner	550 m
Klinik Floridsdorf	600 m

Öffentliche Verkehrsmittel

Straßenbahn Floridsdorfer Markt (30, 31)	130 m
S-Bahn Brünner Straße	540 m
Bahnhof Floridsdorf (S-Bahn, U-Bahn)	760 m
Straßenbahn Bahnsteggasse (30, 31)	290 m
Bus Ignaz-Köck-Straße (36B)	500 m



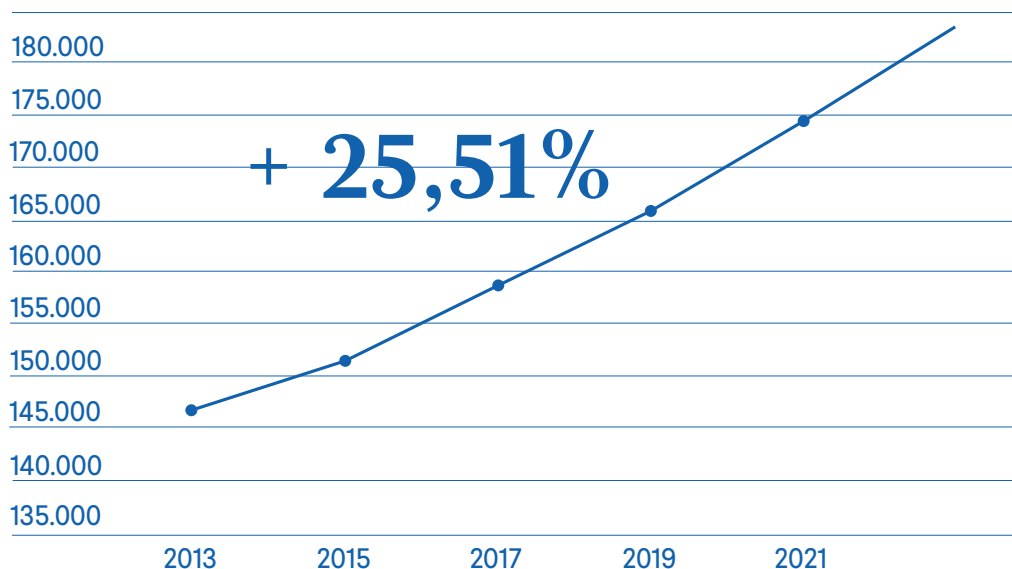
Floridsdorf

Starkes Wachstum, starke Nachfrage

Die Baumstadt befindet sich in Floridsdorf, einem der am stärksten wachsenden Wohnbezirke Wiens. Mit bekannten Naherholungsgebieten wie der Donauinsel oder dem Floridsdorfer Wasserpark bietet diese Wohngegend einen sehr guten Mix aus Erholung und bester Infrastruktur. Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet, und auch mit dem Auto ist man rasch auf den wichtigsten Verkehrsrouten.

Auch in Zukunft ist von einem starken Wachstum und einer damit einhergehenden hohen Nachfrage nach Mietwohnungen im Bezirk Floridsdorf auszugehen. Davon profitieren die Investor:innen der Baumstadt Floridsdorf hinsichtlich Vermietbarkeit und Wertentwicklung.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG FLORIDSDORF



Quelle: Statistik Austria



ESG-Standards der Zukunft

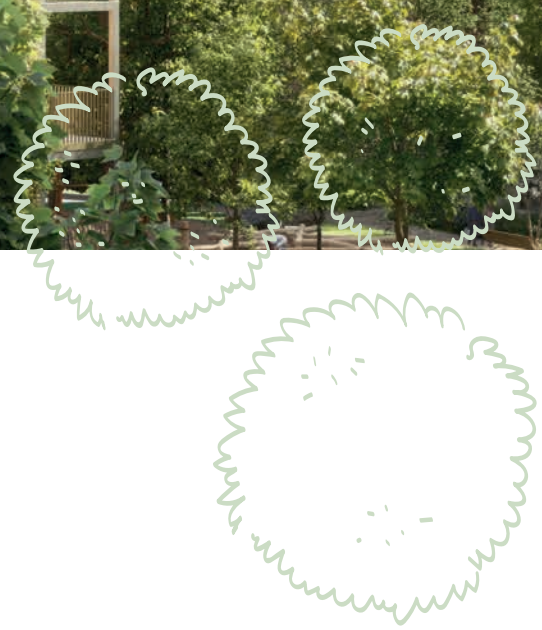
Mit jedem Immobilieninvestment, das wir realisieren, übernehmen wir Verantwortung gegenüber unseren Anleger:innen und Mieter:innen, aber auch gegenüber unserer Umwelt. Und wir übernehmen sie gerne.

- ✓ Ressourcenschonende Nachverdichtung
- ✓ Angestrebte Gebäudezertifizierung (klimaaktiv)
- ✓ Modernste Energiestandards
- ✓ Wärmepumpensystem unterstützt durch Photovoltaik
- ✓ Photovoltaikanlage auf den Dächern
- ✓ Großzügige Grünflächen und dichter Baumbestand
- ✓ Regenwassermanagement
- ✓ Minimale Bodenversiegelung durch umsichtige Nachverdichtung
- ✓ Schaffung von „Cool Islands“ im Sommer
- ✓ Dachgärten mit Gemeinschaftsflächen und Hochbeete für Mieter:innen
- ✓ Fassadenbegrünung als Beitrag zur naturnahen Begrünung
- ✓ Grätzlpark und Spielplatz
- ✓ Zahlreiche Fahrradabstellplätze
- ✓ Leihräder und Car Sharing geplant



Durchdachte Bauweise

Die Baumstadt Floridsdorf setzt neue Maßstäbe im Wohnbau, denn sie kombiniert Bestandserhalt, Nachverdichtung und Zubau. Bestehende Gebäude werden durchdacht saniert und mit Dachgeschoss-Ausbauten in Leichtbauweise nachverdichtet, was wertvolle Ressourcen spart. Der Zubau erfolgt in Stahlbeton-Skelettbau, einer Form des Massivbaus, bei dem die äußeren, tragenden Wände aus einzelnen Säulen bestehen. Dies wird komplettiert mit Außenwänden aus Holz, was viele Vorteile bringt.



Bewährt

Stahlbeton-Skelettbauweise, durch Außenwände in Holzbauweise komplettiert.

Nutzflächengewinn

Holzbau ermöglicht durch innenliegende Dämmung einen schlanken Wandaufbau.

Bauzeit-Optimierung

Kürzere Bauzeit durch Vorfertigung aller Holz-Außenwände.

Hohe Ausführungsqualität

Werkseitiger Einbau von Installationen und Fenstern garantiert gleichbleibend hohe Ausführungsqualität ohne Witterungseinflüsse.

Optimaler Energiespeicher

Stahlbeton nimmt Wärme auf und gibt diese zeitverzögert wieder ab. Dies minimiert insbesondere in der Übergangszeit den Heizenergiebedarf.

Heimisches Holz

Verwendung von Holz aus heimischen Wäldern in allen Wänden, Verwendung von österreichischem Fichtenholz bei allen Fassaden.

Geringer CO₂-Fußabdruck

Die materialsparende Bauweise minimiert den Betonverbrauch und damit die CO₂-Belastung des Gebäudes. Zusätzlich bindet das verwendete Holz weiteres CO₂.

Alle Gebäude werden nach den Richtlinien der klimaaktiv-Zertifizierung umgesetzt.

Gut geschützt

Die hinterlüftete Fassade schützt die dahinterliegende Wandkonstruktion vor mechanischer Beschädigung und direkter Sonneneinstrahlung.

Resistent

Das thermisch vorbehandelte Holz der hinterlüfteten Fassade bietet hohe Resistenz gegen Feuchtigkeit und Schädlinge.

Langlebig

Die chemikalienfreie Vorbehandlung der hinterlüfteten Fassade garantiert eine langlebige und natürliche Oberfläche.

Kosteneffiziente Wartung

Die Holzelemente der Fassade können bei Bedarf einzeln demontiert und getauscht werden.

Zukunftsfit

Die Bauweise ermöglicht ein kosteneffizientes Anpassen der Fassade sowie der Grundrisse und bietet damit viele Optionen für die Zukunft. Diese langfristige Nutzungsflexibilität ist ein Garant für den Werterhalt der Baumstadt Floridsdorf.

WIR ENTWICKELN LEBENSÄÄUME

Unsere Gebäude setzen wichtige Impulse zur Stadtentwicklung. Wir revitalisieren bestehende Gebäude und eliminieren vorhandene Substanz- und Funktionsschwächen. Wir setzen auf Nachverdichtung anstelle von weiterer Bodenversiegelung oder Zersiedelung. Wir bauen dort, wo es bereits Infrastruktur gibt und fördern Stadtbelebung sowie „Grätzelzentren“.

WIR LEBEN SOZIALE VERANTWORTUNG

Leistbarer Wohnbau ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Wir realisieren geförderten Wohnbau in nachgefragten Lagen. Hochwertige Ausführung, durchdachte Grundrisse und ein starker Fokus auf persönliche Freiräume garantieren ein lebenswertes und leistbares Zuhause für Familien, Paare und Singles.

WIR REALISIEREN GRÜNOASEN ANSTELLE VON BETONWÜSTEN

Bereits bei der Planung der Gebäude berücksichtigen wir historischen Baumbestand und den Erhalt von Grünflächen. Wir pflanzen neue Bäume, begrünen Dächer und Fassaden und setzen auf verkehrsberuhigte Freiflächen sowie attraktive Gemeinschaftsflächen. Und tragen damit zu einer Verbesserung von Raumklima und Energiebilanz sowie zu einer Reduktion von CO₂ in der Luft bei.

WIR BAUEN AUF KLIMA- UND UMWELTSCHUTZ

Bei unseren Projekten streben wir die Verwendung ökologisch verträglicher und zertifizierter Baustoffe an. Wann immer möglich, reduzieren Wärmespeicher den Gesamtenergiebedarf, werden Wärmepumpen für Heizung, Warmwasser und Temperierung genutzt oder versorgen Photovoltaik-Anlagen die Gebäude mit eigenem Strom. Wir achten auf optimale Tageslicht-Lenkung, Regenwasser-Management und optimierten Wasserbedarf.

So funktioniert ein Bauherrenmodell

BILDUNG EINER BAUHERR:INNENGEMEINSCHAFT

Investor:innen bilden eine Bauherr:innengemeinschaft.



KAUF EINER IMMOBILIE ODER EINES GRUNDSTÜCKS

Die Bauherr:innengemeinschaft erwirbt gemeinsam ein Objekt. Die Anteile der Investor:innen werden, abhängig von der rechtlichen Struktur, ins Grundbuch/Firmenbuch eingetragen. Abstimmung des Projekts mit den zuständigen Behörden und Partner:innen.



BAU ODER SANIERUNG

Neubau oder Sanierung des Gebäudes, Investor:innen profitieren von öffentlichen Förderungen, steuerlicher Optimierung und begünstigter Abschreibung.



VERMIETUNG

Geförderter Wohnbau und leistbare, indexierte Mieten garantieren einen hohen Vermietungsgrad, der gemeinsame Mietenpool schafft Sicherheit ohne Einzelvermietungsrisiko. Für Investor:innen bedeutet das langfristig attraktive Renditen durch stabile Mieteinnahmen.

Immobilienbesitz mit System

KOMMANDITBETEILIGUNG ALS BAUHERRENMODELL

RAHMENBEDINGUNGEN

Das Bauherrenmodell in Form einer Kommanditbeteiligung ist eine Möglichkeit der Immobilienveranlagung für Privatinvestor:innen zur Revitalisierung bzw. Errichtung innerstädtischer Bausubstanz. Soweit die Herstellungskosten dem Denkmalschutz-, dem Wohnhaussanierungs- oder dem Mietrechtsgesetz §§ 3-5 unterliegen, gewährt der/die Gesetzgeber:in den Investor:innen (= Kommanditgesellschaft) eine verkürzte Abschreibungsmöglichkeit über 15 Jahre (normalerweise 67 Jahre).

FUNKTIONSWEISE

Mehrere Personen erwerben Kommanditanteile an der Werndlgasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG, um die bestehenden Altgebäude abzurechen und zwei Neubauten zu errichten. Nach Fertigstellung erfolgt eine gemeinsame, langfristige und nachhaltige Vermietung (**keine Eigennutzung!**).

ZIELSETZUNG

Die Beteiligung an einem Bauherrenmodell im Wege einer Kommanditgesellschaft soll - neben der Wertsicherung des Kapitals - ein **langfristiges, wertgesichertes** und **arbeitsfreies Zusatzeinkommen** ermöglichen. Zur Erreichung dieses Zieles werden erfahrene Professionist:innen beauftragt, um für die Privatinvestor:innen nahezu keinen persönlichen Aufwand, bei gleichzeitig voller Transparenz und Entscheidungsgewalt zu gewährleisten.

Projektdetails

Baumstadt Floridsdorf, Werndl-gasse 5&7, 1210 Wien

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Stockwerk	Anzahl Wohnungen	Nutzfläche *	Faktor	bewertete Fläche**
Erdgeschoss	12	481 m ²	1,000	481 m ²
1. Obergeschoss	16	737 m ²	1,025	755 m ²
2. Obergeschoss	16	740 m ²	1,050	777 m ²
3. Obergeschoss	12	694 m ²	1,050	729 m ²
4. Obergeschoss	12	644 m ²	1,075	692 m ²
5. Obergeschoss	4	248 m ²	1,075	267 m ²
6. Obergeschoss	4	248 m ²	1,075	267 m ²
Balkone		576 m ²	0,500	288 m ²
Loggien		72 m ²	1,000	72 m ²
Terrassen		150 m ²	0,350	50 m ²
Flächen				4.377 m²

* Nutzfläche gemäß Bauordnung. Aufgrund unterschiedlicher gesetzlicher Kriterien kann sich eine abweichende Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz ergeben.

** Bewertung aufgrund der Lage und Ertragssituation gemäß Erfahrungswerten. Entspricht nicht einer Bewertung gemäß Nutzwertgutachten eines gerichtlich beideten Sachverständigen.

KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

Anzahl	Nutzfläche *	Miete	Mieteinnahmen
76 Wohnungen	3.864 m ²	10,74 EUR	41.501 EUR
57 Küchen **		42,00 EUR	2.394 EUR
Gesamteinnahmen monatlich			43.895 EUR
Gesamteinnahmen jährlich			527.000 EUR

Aufgrund der Förderbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit von Mieter:innen nur eine reduzierte Miete von 9,97 Euro/m² Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexsteigerung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich rund 10,74 Euro/m².

FIKTIVE MIETEINNAHMEN

Anzahl	Nutzfläche *	Miete	Mieteinnahmen
76 Wohnungen	3.864 m ²	14,01 EUR	54.135 EUR
Gesamteinnahmen monatlich			54.135 EUR
Gesamteinnahmen jährlich			650.000 EUR

Gemäß Liebhabereichtlinien sind in Fällen gesetzlicher Einnahmenbeschränkungen (wie z.B. Richtwertmieten oder förderungsrechtliche Einschränkungen) fiktive marktkonforme Mieteinnahmen anzusetzen. Die fiktiven Mieten werden für die Totalgewinnberechnung unter Berücksichtigung der Indexanpassung bis zur Fertigstellung mit einem Wert von 14,01 Euro netto/m² angesetzt.

FÖRDERUNG

Anzahl	Nutzfläche *	pro m ²	Förderdarlehen
38 Wohnungen Werndlgasse 5	1.932 m ²	1.250 EUR	2.415.000 EUR
38 Wohnungen Werndlgasse 7	1.932 m ²	1.250 EUR	2.415.000 EUR
Gefördertes Landesdarlehen (kalkuliert)			4.830.000 EUR

Falls das geförderte Darlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich.

* Nutzfläche gemäß Bauordnung. Aufgrund unterschiedlicher gesetzlicher Kriterien kann sich eine abweichende Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz (vor allem im Dachgeschossbereich aufgrund der Wandschrägen) ergeben.

** Für 19 Anbotswohnungen werden keine Mieten für Küchen verrechnet.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN

		netto *	Preis/m ² **
KG samt Liegenschaftsanteilen	5.800.000	EUR	1.325 EUR
Generalplanung Bau- u. Baunebenkosten wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	18.600.000	EUR	4.249 EUR
Wirtschaftliche Betreuung	1.240.000	EUR	283 EUR
Laufende Steuerberatung in Investitionsphase ***	40.000	EUR	9 EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	284.000	EUR	65 EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision Komplementär	230.000	EUR	53 EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	699.000	EUR	160 EUR
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbsneben- u. Finanzierungskosten	26.893.000	EUR	6.144 EUR

NICHT ENTHALTEN SIND:

- ✓ **Kosten** aufgrund nicht bekannter **behördlicher Auflagen**
- ✓ **Erwerbsnebenkosten**, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragserrichtung
- ✓ **Finanzierungskosten** und **Eintragungsgebühr** sowie **Bauzeitinsen**
- ✓ **Erhöhung** des **Finanzierungsaufwandes** (z.B. Bauzeitinsen) bei verlängerter Investitionsphase bzw. Änderungen des Zinssatzes
- ✓ **Kosten** aufgrund zusätzlich **erforderlicher baulicher Maßnahmen** (Boden- und statisches Risiko)
- ✓ **Allfällige Erhöhung** des **Finanzierungsvolumens** gemäß Beschlüssen der Gesellschafter:innen

* Die Mehrwertsteuer wird bei anerkannter Unternehmer:inneneigenschaft vom Betriebsfinanzamt rückgefordert.

** Nettopreis bezogen auf eine bewertete Fläche von 4.377 m².

*** Vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Gesellschafter:innen.



Beteiligungsvariante KREDIT

Investieren mit Kreditzeichnung

Rund 31% Ihres Investments erfolgt durch Eigenkapital, das in drei Tranchen einzuzahlen ist. Rund 69% Ihres Investments kann fremdfinanziert werden. Dafür sprechen die ganzheitliche Steueroptimierung und die absetzbaren Fremdkapitalzinsen.

- ✓ Dies ermöglicht ein höheres Immobilieninvestment mit geringerem Eigenkapital.
- ✓ Sie profitieren unmittelbar von der steuerlichen Abschreibung in der Bauphase und einem geförderten Landesdarlehen mit 1% Fixzins auf 20 Jahre.

Conclusio

Durch den reduzierten Eigenkapitaleinsatz und die absetzbaren Fremdkapitalzinsen der Kreditzeichnung können Anleger:innen ihr Investment zusätzlich optimieren. Bei einer Investition über rund 131.000 Euro beträgt der Eigenaufwand bei einer Kreditzeichnung lediglich rund 64.000 Euro.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN

Inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		netto
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	26.893.000	EUR
Erwerbsnebenkosten *	130.000	EUR
Gebühren	30.000	EUR
Bauzeitinsen **	1.640.723	EUR
Reserve	6.277	EUR
Gesamtinvestitionssumme	28.700.000	EUR
Beratungshonorar	430.500	EUR
Gesamtinvestitionssumme inkl. Beratungshonorar	29.130.500	EUR

* **Erwerbsnebenkosten**

Grunderwerbsteuer	29.000	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	71.000	EUR
Treuhandchaft für Finanzierung	30.000	EUR
	130.000	EUR

** Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Frühjahr 2025 und einem Tilgungsbeginn ab Februar 2027, einem Zinssatz von 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren und einem Eigenkapital von 8.719.500 Euro (exklusive Beratungshonorar). Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

PROGNOSERECHNUNG

vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Kommanditist:innen

	netto
Eigenkapital 2024 (inkl. Beratungshonorar) - Einzahlung vor Gesellschafterversammlung	3.050.000 EUR
Eigenkapital 2025 - Einzahlung 30.06.2025	3.050.000 EUR
Eigenkapital 2025 - Einzahlung 31.03.2026	3.050.000 EUR
Fremdkapital *	19.980.500 EUR
voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme	29.130.500 EUR

* Für die Endfinanzierung ab 01.02.2027 wurden in den Prognoserechnungen folgende Konditionen angenommen:

- Bankdarlehen 15.150.500 Euro
- Kalkulierter Zinssatz 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- Laufzeit 15 Jahre ab 01.02.2027
- Landesdarlehen gefördert 4.830.000 Euro
- kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
- Laufzeit 20 Jahre

Falls das geförderte Darlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich.

Die rund 69%-ige Fremdfinanzierung stellt lediglich einen Vorschlag dar.

Die endgültige Finanzierung wird von den Kommanditist:innen anlässlich der Gesellschafter:innenversammlung beschlossen.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 28.420.000*

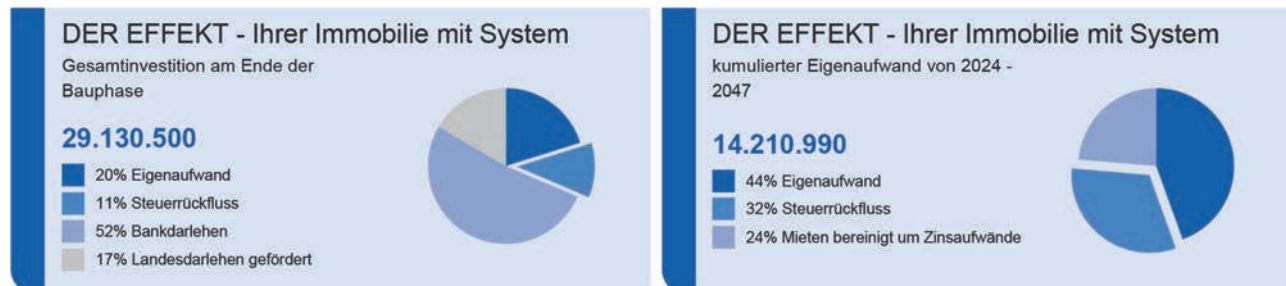
BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	3.050.000	2024	-2.056.000
2025	3.050.000	2025	-2.956.000
2026	3.050.000	2026	-1.541.000
	9.150.000		-6.553.000

9.150.000 Eigenaufwand vor Steuer
-3.276.500 Steuerrückfluss ** bei 50% Progression
5.873.500 Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	15.150.500
Landesdarlehen gefördert ****	4.830.000

FÖRDERPHASE (2027 - 2047)					
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	60.445	725.340	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****	33.085	397.023
	pro Monat	pro Jahr		pro Monat	pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2048)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	14.210.990
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	765.136
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	5,4 %



- * Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- ** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- *** Bankdarlehen in Höhe von 15.150.500 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.02.2027, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- **** Landesdarlehen gefördert in Höhe von 4.830.000 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.02.2027, kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
- ***** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2027 - 2047. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Liquiditätsprognose

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n. Steuer ****	
■	2024			-3.050.000		-3.050.000	-3.050.000	
	2025			-3.050.000	1.028.000	-2.022.000	-5.072.000	
	2026			-3.050.000	1.478.000	-1.572.000	-6.644.000	
■	2027	388.887	-1.519.245	-1.130.359	770.500	-359.859	-7.003.859	
	2028	424.240	-1.657.358	-1.233.118	813.593	-419.525	-7.423.384	
	2029	434.953	-1.657.358	-1.222.406	808.789	-413.617	-7.837.001	
	2030	445.918	-1.657.358	-1.211.440	784.996	-426.444	-8.263.445	
	2031	456.694	-1.657.358	-1.200.664	760.269	-440.395	-8.703.840	
	2032	467.715	-1.657.358	-1.189.644	734.794	-454.850	-9.158.690	
	2033	469.325	-1.657.358	-1.188.033	708.314	-479.720	-9.638.410	
	2034	480.851	-1.657.358	-1.176.507	685.616	-490.891	-10.129.300	
	2035	492.639	-1.657.358	-1.164.719	656.997	-507.722	-10.637.023	
	€	2036	504.694	-1.657.358	-1.152.664	627.239	-525.425	-11.162.448
		2037	517.023	-1.657.358	-1.140.335	596.293	-544.042	-11.706.491
		2038	521.904	-1.657.358	-1.135.455	564.108	-571.347	-12.277.837
		2039	534.798	-1.657.358	-1.122.560	534.495	-588.065	-12.865.902
		2040	547.986	-1.657.358	-1.109.373	351.671	-757.702	-13.623.603
		2041	561.472	-1.657.358	-1.095.886	-47.559	-1.143.445	-14.767.049
2042		575.265	-381.589	193.676	-247.756	-54.080	-14.821.129	
2043		577.778	-266.555	311.223	-274.895	36.328	-14.784.801	
2044		592.204	-266.555	325.649	-277.647	48.002	-14.736.799	
2045		606.957	-266.555	340.402	-286.151	54.251	-14.682.548	
2046		622.044	-266.555	355.489	-294.831	60.658	-14.621.890	
2047		736.768	-22.176	714.592	-303.693	410.899	-14.210.990	
2048		765.136		765.136	-361.875	403.261	-13.807.729	

* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer

** angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024

*** Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer

**** kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-2.056.000		-2.056.000	-2.056.000
2025				-2.956.000		-2.956.000	-5.012.000
2026				-1.541.000		-1.541.000	-6.553.000
2027	483.083	-94.197	388.887	-1.360.000	-656.073	-1.627.186	-8.180.186
2028	527.000	-102.760	424.240	-1.360.000	-681.818	-1.617.578	-9.797.765
2029	539.456	-104.504	434.953	-1.360.000	-644.945	-1.569.992	-11.367.757
2030	552.207	-106.289	445.918	-1.360.000	-606.457	-1.520.539	-12.888.295
2031	564.737	-108.043	456.694	-1.360.000	-566.281	-1.469.587	-14.357.883
2032	577.552	-109.837	467.715	-1.360.000	-524.342	-1.416.627	-15.774.510
2033	590.657	-121.332	469.325	-1.360.000	-480.558	-1.371.233	-17.145.743
2034	604.060	-123.208	480.851	-1.360.000	-434.845	-1.313.994	-18.459.737
2035	617.766	-125.127	492.639	-1.360.000	-387.117	-1.254.477	-19.714.214
2036	631.784	-127.090	504.694	-1.360.000	-337.280	-1.192.586	-20.906.799
2037	646.120	-129.097	517.023	-1.360.000	-285.239	-1.128.216	-22.035.016
2038	660.781	-138.877	521.904	-1.360.000	-230.895	-1.068.991	-23.104.007
2039	675.775	-140.976	534.798	-1.064.000	-174.141	-703.342	-23.807.349
2040	691.109	-143.123	547.986	-338.000	-114.867	95.118	-23.712.230
2041	706.791	-145.319	561.472	-13.000	-52.960	495.512	-23.216.719
2042	722.829	-147.564	575.265	-13.000	-12.474	549.790	-22.666.928
2043	739.230	-161.452	577.778	-13.000	-9.485	555.294	-22.111.635
2044	756.004	-163.801	592.204	-13.000	-6.902	572.302	-21.539.333
2045	773.159	-166.202	606.957	-13.000	-4.294	589.663	-20.949.670
2046	790.703	-168.658	622.044	-13.000	-1.659	607.385	-20.342.285
2047	919.203	-182.435	736.768	-13.000	-19	723.749	-19.618.536
2048	951.556	-186.420	765.136	-13.000		752.136	-18.866.400

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) ergibt sich 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: AfA Vergleich über 15 Jahre bei einer Steuerprogression von 50% ohne Berücksichtigung von Zinsen

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		6.687.627			6.687.627
		minus Steuer			plus Steuer
		-1.034.814			6.287.686
		nach Steuer			nach Steuer
		5.652.814			12.975.314

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 7.322.500

- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von rd. 527.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% ab dem Jahr 2029 (2,4% p.a. ab 2031). Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktformen Miete.
- ** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen : Verwaltungskosten 10% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeerichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.
- *** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.02.2027 berechnet.

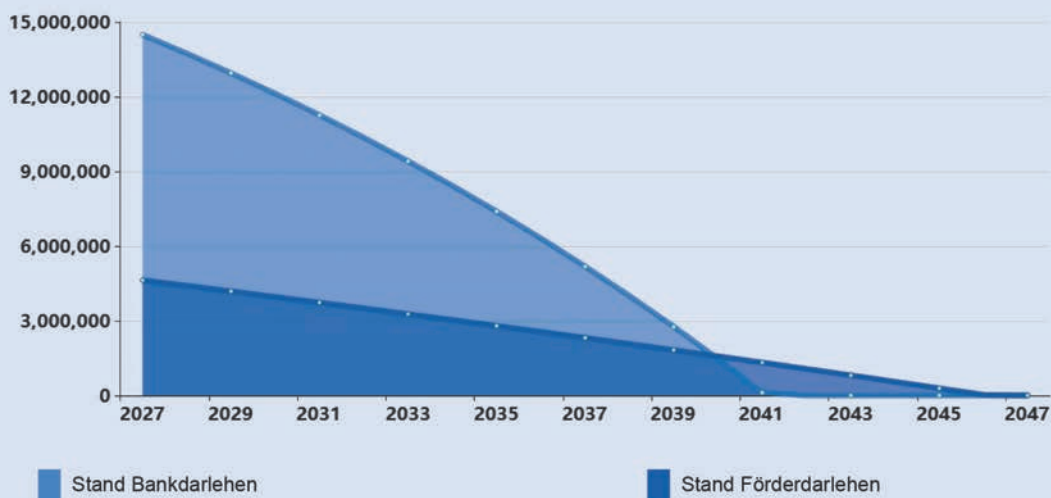
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2024									
2025									
2026									
2027	662.270	612.634	1.274.903	14.488.230	200.903	43.439	244.342	4.629.097	1.519.245
2028	754.264	636.540	1.390.804	13.733.966	221.276	45.279	266.555	4.407.821	1.657.358
2029	788.915	601.889	1.390.804	12.945.052	223.499	43.056	266.555	4.184.322	1.657.358
2030	825.157	565.646	1.390.804	12.119.894	225.744	40.810	266.555	3.958.578	1.657.358
2031	863.065	527.739	1.390.804	11.256.829	228.012	38.543	266.555	3.730.566	1.657.358
2032	902.714	488.090	1.390.804	10.354.116	230.303	36.252	266.555	3.500.263	1.657.358
2033	944.184	446.619	1.390.804	9.409.931	232.616	33.938	266.555	3.267.647	1.657.358
2034	987.560	403.244	1.390.804	8.422.371	234.953	31.602	266.555	3.032.694	1.657.358
2035	1.032.928	357.875	1.390.804	7.389.443	237.314	29.241	266.555	2.795.380	1.657.358
2036	1.080.381	310.423	1.390.804	6.309.062	239.698	26.857	266.555	2.555.682	1.657.358
2037	1.130.013	260.790	1.390.804	5.179.048	242.106	24.449	266.555	2.313.577	1.657.358
2038	1.181.926	208.878	1.390.804	3.997.122	244.538	22.017	266.555	2.069.039	1.657.358
2039	1.236.223	154.580	1.390.804	2.760.899	246.994	19.560	266.555	1.822.045	1.657.358
2040	1.293.015	97.788	1.390.804	1.467.884	249.476	17.079	266.555	1.572.569	1.657.358
2041	1.352.416	38.387	1.390.804	115.467	251.982	14.573	266.555	1.320.587	1.657.358
2042	114.601	433	115.034		254.513	12.041	266.555	1.066.074	381.589
2043					257.070	9.485	266.555	809.004	266.555
2044					259.653	6.902	266.555	549.351	266.555
2045					262.261	4.294	266.555	287.090	266.555
2046					264.896	1.659	266.555	22.194	266.555
2047					22.157	19	22.176		22.176

VERLAUF DARLEHENSSTÄNDE ÜBER LAUFZEIT



Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Totalgewinnberechnung

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-1.760.000		-1.760.000	-1.760.000
2025				-1.934.000		-1.934.000	-3.694.000
2026				-194.000		-194.000	-3.888.000
2027	595.833	-94.197	501.637	-316.000	-656.073	-470.436	-4.358.436
2028	650.000	-102.760	547.240	-316.000	-681.818	-450.578	-4.809.015
2029	666.250	-104.504	561.746	-316.000	-644.945	-399.199	-5.208.213
2030	682.906	-106.289	576.617	-316.000	-606.457	-345.840	-5.554.053
2031	699.296	-108.043	591.253	-316.000	-566.281	-291.029	-5.845.082
2032	716.079	-109.837	606.242	-316.000	-524.342	-234.100	-6.079.182
2033	733.265	-121.332	611.933	-316.000	-480.558	-184.625	-6.263.806
2034	750.863	-123.208	627.655	-316.000	-434.845	-123.190	-6.386.997
2035	768.884	-125.127	643.757	-316.000	-387.117	-59.360	-6.446.356
2036	787.337	-127.090	660.248	-316.000	-337.280	6.968	-6.439.389
2037	806.233	-129.097	677.137	-316.000	-285.239	75.897	-6.363.492
2038	825.583	-138.877	686.706	-316.000	-230.895	139.811	-6.223.681
2039	845.397	-140.976	704.421	-316.000	-174.141	214.280	-6.009.401
2040	865.687	-143.123	722.563	-316.000	-114.867	291.696	-5.717.705
2041	886.463	-145.319	741.144	-316.000	-52.960	372.184	-5.345.521
2042	907.738	-147.564	760.174	-316.000	-12.474	431.700	-4.913.821
2043	929.524	-161.452	768.072	-316.000	-9.485	442.587	-4.471.234
2044	951.832	-163.801	788.032	-316.000	-6.902	465.130	-4.006.104
2045	974.676	-166.202	808.474	-316.000	-4.294	488.180	-3.517.924
2046	998.069	-168.658	829.410	-316.000	-1.659	511.751	-3.006.173
2047	1.022.022	-182.435	839.587	-316.000	-19	523.568	-2.482.604
2048	1.046.551	-186.420	860.131	-316.000		544.131	-1.938.474
2049	1.071.668	-189.503	882.165	-316.000		566.165	-1.372.309
2050	1.097.388	-192.660	904.728	-316.000		588.728	-783.581
2051	1.123.725	-195.893	927.832	-316.000		611.832	-171.749
2052	1.150.695	-199.203	951.491	-316.000		635.491	463.743

STEUERLICHER TOTALGEWINN

IM 29. JAHR

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von 650.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a ab dem Jahr 2029 (2,4% p.a. ab 2031).

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeireichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 29. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

ERLÄUTERUNGEN PROGNOSERECHNUNG

UMSATZSTEUER

Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.

NETTOEINNAHMEN

Miete abzüglich Nebenkosten.

STEUERPROGRESSION

Es wurde ein 50%-iger Steuersatz zu Grunde gelegt.

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstellungen) den Mieter:innen in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Geschäftsführung, Steuerberatungskosten, Investor:innenbetreuung usw.) sind von den Kommanditist:innen zu tragen. Diese werden prozentuell von den Mieteinnahmen kalkuliert: 10% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien).

MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.02.2027) mit 527.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt 2,5% p.a. ab 2029 (2,4% p.a. ab 2031).

Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 650.000 Euro p.a. angesetzt.

ENDFINANZIERUNG

Für die Endfinanzierung ab 01.02.2027 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Bankdarlehen 15.150.500 Euro
- ✓ kalkulierter Zinssatz mit 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- ✓ Laufzeit 15 Jahre ab 01.02.2027
- ✓ Landesdarlehen gefördert 4.830.000 Euro
- ✓ kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
- ✓ Laufzeit 20 Jahre

Falls das geförderte Direktdarlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich. Die Fremdmittel (fremdfinanzierte Teilpflichteinlage + Gesellschafterzuschuss) werden von den jeweiligen Kommanditist:innen aufgenommen, es sind daher - nach Fertigstellung des Investitionsvorhabens - auch die laufenden Tilgungs- und Zinsaufwendungen abzüglich der anteiligen Nettoentnahmen von diesen direkt zu tragen.

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% sowie dem Ansatz von fiktiven marktkonformen Mieten ergibt sich für die Kommanditgesellschaft voraussichtlich im 29. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS 1|2

2024

Erwerbsnebenkosten	66.800	EUR
Planung technische Betreuung	32.800	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	150.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	82.700	EUR
Treuhandenschaft für Finanzierung	30.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	107.500	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	115.000	EUR
laufende Steuerberatung	20.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	699.000	EUR
Gebühren	30.000	EUR
Bauzeitinsen bis 31.12.2025	693.500	EUR
Beratungshonorar	28.700	EUR
	2.056.000	EUR

2025

Erwerbsnebenkosten	1.800	EUR
Abbruch Altgebäude und Abbruchkosten Opfertheorie	870.000	EUR
Planung technische Betreuung	76.500	EUR
Baukosten	681.800	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	150.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	82.700	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	86.000	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	92.000	EUR
laufende Steuerberatung	16.000	EUR
Bauzeitinsen bis 31.12.2026	870.500	EUR
Beratungshonorar	28.700	EUR
	2.956.000	EUR

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten). Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 und Seite 84 verwiesen.

STEUERLICHES ERGEBNIS 2|2

2026

Erwerbsnebenkosten	1.800	EUR
Planung technische Betreuung	109.300	EUR
Baukosten	974.000	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	150.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	82.700	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	90.500	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	23.000	EUR
laufende Steuerberatung	4.000	EUR
Bauzeitinsen bis 31.01.2027	77.000	EUR
Beratungshonorar	28.700	EUR
	1.541.000	EUR

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten).

Die Angaben für das Jahr 2026 beziehen sich ausschließlich auf die Abschreibungen und nicht auf das steuerliche Ergebnis.





Beteiligungsvariante BAR

Investieren mit Barzeichnung

- ✓ Sie profitieren unmittelbar von der steuerlichen Abschreibung in der Bauphase. Ab Baufertigstellung stehen Ihnen steueroptimierte monatliche Einnahmen zur Verfügung.
- ✓ Zusätzlich können Sie ein Landesdarlehen mit 1% Fixzinssatz auf 20 Jahre nützen

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN

inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		netto
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	26.893.000	EUR
Erwerbsnebenkosten *	130.000	EUR
Gebühren	30.000	EUR
Bauzeitinsen **	1.640.723	EUR
Reserve	6.277	EUR
Investitionssumme	28.700.000	EUR
Beratungshonorar	430.500	EUR
abzgl. Barzeichnungsbonus ***	-1.560.000	EUR
Gesamtinvestitionssumme	27.570.500	EUR

* **Erwerbsnebenkosten**

Gründerwerbsteuer	29.000	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	71.000	EUR
Treuhandchaft für Finanzierung	30.000	EUR
	130.000	EUR

** Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Frühjahr 2025 und einem Tilgungsbeginn ab Februar 2027, einem Zinssatz von 4,4% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren. Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 28.420.000*

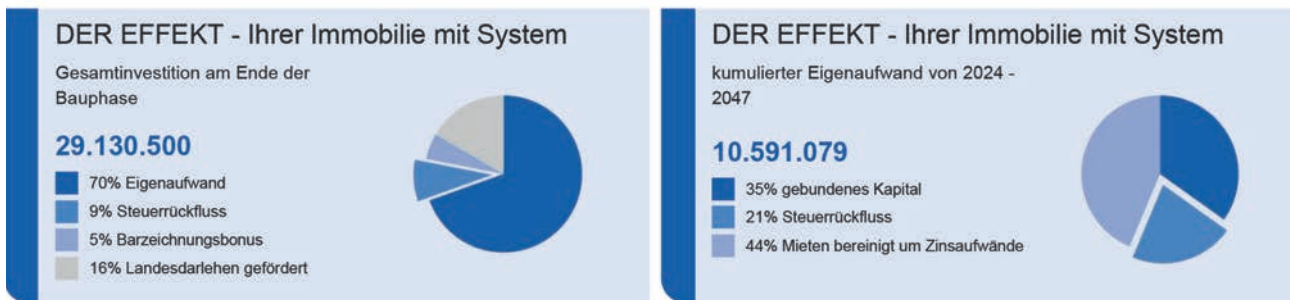
BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	24.300.500	2024	-1.357.000
Barzeichnungsbonus	-1.560.000	2025	-2.141.000
	22.740.500	2026	-1.465.000
			-4.963.000

22.740.500
Eigenaufwand vor Steuer
-2.481.500
Steuerrückfluss ** bei 50%
Progression
20.259.000
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Landesdarlehen gefördert ***	4.830.000

ERTRAGSPHASE I (2027 - 2040)			
Ø Zufluss vor Steuer ****	17.727	212.720	Ø Zufluss nach Steuer ****
	pro Monat	pro Jahr	52.487
			pro Monat
			629.841
			pro Jahr
Ø Ertrag nach Steuer p.a.			3,1%

ERTRAGSÜBERSICHT AB DARLEHENSTILGUNG *****	
gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten	10.591.079
voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten	765.136
Rendite in % des gebundenes Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	7,2 %



- * Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie 1,50% Beratungshonorar.
- ** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- *** Landesdarlehen gefördert in Höhe von 4.830.000 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.02.2027, kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
- **** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2027 - 2040. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024.
- ***** Da die Herstellungskosten bis 2040 zur Gänze abgeschrieben sind entsteht ab diesem Zeitpunkt eine Steuerpflicht für die Mieteinnahmen, sodass sich der Nettoertrag entsprechend der Steuerprogression reduzieren wird.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Liquiditätsprognose

	Jahr	Netto- einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer **	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****	
■	2024			-22.740.500		-22.740.500		-22.740.500	
	2025				678.500	678.500	2,98 %	-22.062.000	
	2026				1.070.500	1.070.500	4,85 %	-20.991.500	
■	2027	388.887	-244.342	144.545	732.500	877.045	4,18 %	-20.114.455	
	2028	424.240	-266.555	157.685	507.276	664.962	3,31 %	-19.449.494	
	2029	434.953	-266.555	168.398	490.519	658.917	3,39 %	-18.790.577	
	2030	445.918	-266.555	179.363	484.052	663.415	3,53 %	-18.127.161	
	2031	456.694	-266.555	190.139	477.446	667.586	3,68 %	-17.459.576	
	2032	467.715	-266.555	201.160	470.924	672.084	3,85 %	-16.787.492	
	2033	469.325	-266.555	202.770	464.269	667.039	3,97 %	-16.120.453	
	2034	480.851	-266.555	214.297	462.307	676.603	4,20 %	-15.443.849	
	2035	492.639	-266.555	226.084	455.375	681.460	4,41 %	-14.762.390	
	2036	504.694	-266.555	238.140	448.301	686.441	4,65 %	-14.075.949	
	€	2037	517.023	-266.555	250.468	441.081	691.550	4,91 %	-13.384.399
	2038	521.904	-266.555	255.349	433.713	689.062	5,15 %	-12.695.337	
	2039	534.798	-266.555	268.244	430.057	698.300	5,50 %	-11.997.037	
	2040	547.986	-266.555	281.431	274.381	555.812	4,63 %	-11.441.225	
	2041	561.472	-266.555	294.917	-96.453	198.464	1,73 %	-11.242.761	
	2042	575.265	-266.555	308.710	-266.950	41.760	0,37 %	-11.201.001	
	2043	577.778	-266.555	311.223	-275.112	36.112	0,32 %	-11.164.889	
	2044	592.204	-266.555	325.649	-277.647	48.002	0,43 %	-11.116.887	
2045	606.957	-266.555	340.402	-286.151	54.251	0,49 %	-11.062.636		
2046	622.044	-266.555	355.489	-294.831	60.658	0,55 %	-11.001.978		
2047	736.768	-22.176	714.592	-303.693	410.899	3,73 %	-10.591.079		
	2048	765.136		765.136	-361.875	403.261	3,81 %	-10.187.817	

* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer

** angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024

*** Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer

**** kumulierter Eigenaufwand nach Steuer (gebundenes Kapital)

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-1.357.000		-1.357.000	-1.357.000
2025				-2.141.000		-2.141.000	-3.498.000
2026				-1.465.000		-1.465.000	-4.963.000
2027	483.083	-94.197	388.887	-1.360.000	-43.439	-1.014.553	-5.977.553
2028	527.000	-102.760	424.240	-1.360.000	-45.279	-981.039	-6.958.591
2029	539.456	-104.504	434.953	-1.360.000	-43.056	-968.103	-7.926.694
2030	552.207	-106.289	445.918	-1.360.000	-40.810	-954.892	-8.881.587
2031	564.737	-108.043	456.694	-1.360.000	-38.543	-941.848	-9.823.435
2032	577.552	-109.837	467.715	-1.360.000	-36.252	-928.537	-10.751.972
2033	590.657	-121.332	469.325	-1.360.000	-33.938	-924.613	-11.676.586
2034	604.060	-123.208	480.851	-1.360.000	-31.602	-910.750	-12.587.336
2035	617.766	-125.127	492.639	-1.360.000	-29.241	-896.602	-13.483.938
2036	631.784	-127.090	504.694	-1.360.000	-26.857	-882.163	-14.366.101
2037	646.120	-129.097	517.023	-1.360.000	-24.449	-867.426	-15.233.527
2038	660.781	-138.877	521.904	-1.360.000	-22.017	-860.113	-16.093.640
2039	675.775	-140.976	534.798	-1.064.000	-19.560	-548.762	-16.642.402
2040	691.109	-143.123	547.986	-338.000	-17.079	192.907	-16.449.495
2041	706.791	-145.319	561.472	-13.000	-14.573	533.899	-15.915.596
2042	722.829	-147.564	575.265	-13.000	-12.041	550.223	-15.365.373
2043	739.230	-161.452	577.778	-13.000	-9.485	555.294	-14.810.079
2044	756.004	-163.801	592.204	-13.000	-6.902	572.302	-14.237.778
2045	773.159	-166.202	606.957	-13.000	-4.294	589.663	-13.648.115
2046	790.703	-168.658	622.044	-13.000	-1.659	607.385	-13.040.730
2047	919.203	-182.435	736.768	-13.000	-19	723.749	-12.316.980
2048	951.556	-186.420	765.136	-13.000		752.136	-11.564.844

DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) ergibt sich 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: AfA Vergleich über 15 Jahre bei einer Steuerprogression von 50% ohne Berücksichtigung von Zinsen

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		6.687.627			6.687.627
		minus Steuer			plus Steuer
		-1.072.814			6.249.686
		nach Steuer			nach Steuer
		<u>5.614.814</u>			<u>12.937.314</u>

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 7.322.500

- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von rd. 527.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% ab dem Jahr 2029 (2,4% ab 2031). Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.
- ** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen Verwaltungskosten 10% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.
- *** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.02.2027 berechnet.

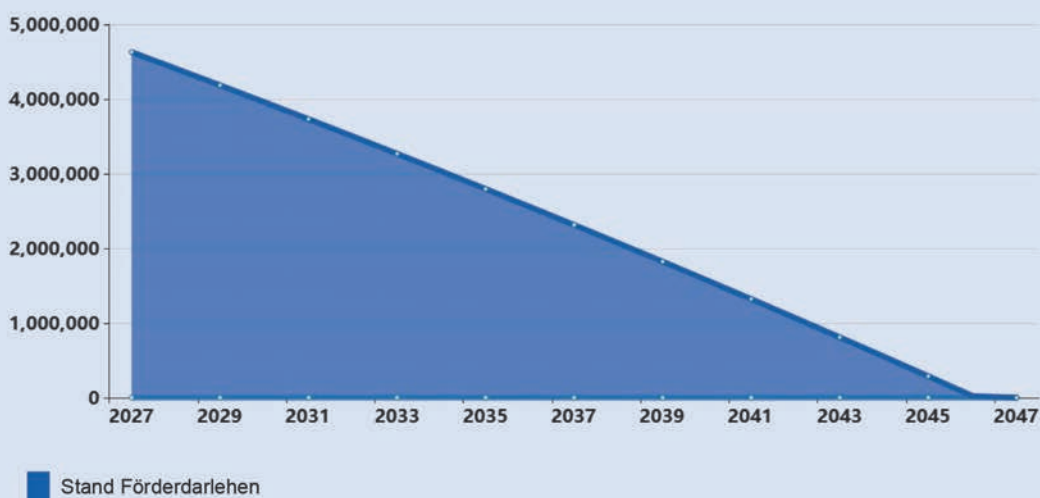
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2024				
2025				
2026				
2027	200.903	43.439	244.342	4.629.097
2028	221.276	45.279	266.555	4.407.821
2029	223.499	43.056	266.555	4.184.322
2030	225.744	40.810	266.555	3.958.578
2031	228.012	38.543	266.555	3.730.566
2032	230.303	36.252	266.555	3.500.263
2033	232.616	33.938	266.555	3.267.647
2034	234.953	31.602	266.555	3.032.694
2035	237.314	29.241	266.555	2.795.380
2036	239.698	26.857	266.555	2.555.682
2037	242.106	24.449	266.555	2.313.577
2038	244.538	22.017	266.555	2.069.039
2039	246.994	19.560	266.555	1.822.045
2040	249.476	17.079	266.555	1.572.569
2041	251.982	14.573	266.555	1.320.587
2042	254.513	12.041	266.555	1.066.074
2043	257.070	9.485	266.555	809.004
2044	259.653	6.902	266.555	549.351
2045	262.261	4.294	266.555	287.090
2046	264.896	1.659	266.555	22.194
2047	22.157	19	22.176	

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

PROGNOSERECHNUNG**100% Kommanditanteile | Totalgewinnberechnung**

Jahr	Miete *	Neben- kosten **	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-1.061.000		-1.061.000	-1.061.000
2025				-1.119.000		-1.119.000	-2.180.000
2026				-118.000		-118.000	-2.298.000
2027	595.833	-94.197	501.637	-316.000	-43.439	142.197	-2.155.803
2028	650.000	-102.760	547.240	-316.000	-45.279	185.961	-1.969.841
2029	666.250	-104.504	561.746	-316.000	-43.056	202.690	-1.767.151
2030	682.906	-106.289	576.617	-316.000	-40.810	219.807	-1.547.344
2031	699.296	-108.043	591.253	-316.000	-38.543	236.710	-1.310.634
2032	716.079	-109.837	606.242	-316.000	-36.252	253.990	-1.056.644
2033	733.265	-121.332	611.933	-316.000	-33.938	261.995	-794.649
2034	750.863	-123.208	627.655	-316.000	-31.602	280.053	-514.596
2035	768.884	-125.127	643.757	-316.000	-29.241	298.516	-216.080
2036	787.337	-127.090	660.248	-316.000	-26.857	317.390	101.310

STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 13. JAHR

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.02.2027 in Höhe von 650.000 Euro p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a ab dem Jahr 2029 (2,4% p.a. ab 2031).

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserrlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 13. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

ERLÄUTERUNGEN PROGNOSERECHNUNG

UMSATZSTEUER

Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.

NETTOEINNAHMEN

Miete abzüglich Nebenkosten.

STEUERPROGRESSION

Es wurde ein 50%-iger Steuersatz zu Grunde gelegt.

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstellungen) den Mieter:innen in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Geschäftsführung, Steuerberatungskosten, Investor:innenbetreuung usw.) sind von den Kommanditist:innen zu tragen. Diese werden prozentuell von den Mieteinnahmen kalkuliert: 10% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4,0%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien).

MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.02.2027) mit 527.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt ab 2029 2,5% (2,4% ab 2031).

Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 650.000 Euro p.a. angesetzt.

ENDFINANZIERUNG | FÖRDERDARLEHEN

Für die Endfinanzierung ab 01.02.2027 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Landesdarlehen gefördert voraussichtlich 4.830.000 Euro
- ✓ kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
- ✓ Laufzeit 20 Jahre

Falls das geförderte Direktdarlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine entsprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich.

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% sowie dem Ansatz von fiktiven marktkonformen Mieten ergibt sich für die Kommanditgesellschaft voraussichtlich im 13. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS 1|2

2024

Erwerbsnebenkosten	66.800	EUR
Planung technische Betreuung	32.800	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	150.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	82.700	EUR
Treuhandenschaft für Finanzierung	30.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	107.500	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	115.000	EUR
laufende Steuerberatung	20.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderabwicklung	699.000	EUR
Geldverkehrsspesen	24.500	EUR
Beratungshonorar	28.700	EUR
	1.357.000	EUR

2025

Erwerbsnebenkosten	1.800	EUR
Abbruch Altgebäude und Abbruchkosten Opfertheorie	870.000	EUR
Planung technische Betreuung	76.500	EUR
Baukosten	681.800	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	150.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	82.700	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	86.000	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	92.000	EUR
laufende Steuerberatung	16.000	EUR
Geldverkehrsspesen	55.500	EUR
Beratungshonorar	28.700	EUR
	2.141.000	EUR

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten). Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 und Seite 81 verwiesen.

STEUERLICHES ERGEBNIS 2|2

2026

Erwerbsnebenkosten	1.800	EUR
Planung technische Betreuung	109.300	EUR
Baukosten	974.000	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	150.000	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	82.700	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	90.500	EUR
Geschäftsführung Haftungsprovision	23.000	EUR
laufende Steuerberatung	4.000	EUR
Geldverkehrsspesen	1.000	EUR
Beratungshonorar	28.700	EUR
	1.465.000	EUR

Bei den o.a. gerundeten Werten handelt es sich um Prognosen, die auf der derzeitigen Markt- und Rechtslage bzw. Verwaltungspraxis basieren und demgemäß veränderlich sind (z.B. geänderte Abflüsse von Planungs- und Baukosten). Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Im Übrigen wird auf den Disclaimer auf Seite 2 und Seite 84 verwiesen.

Rechtliche Rahmenbedingungen

KAUF DER KOMMANDITANTEILE

Mit Gegenzeichnung des Kauf- und Abtretungsvertrages durch die Altkommanditistin erwirbt der/die Investor:in einen individuellen Anteil an der Kommanditgesellschaft.

FIRMENBUCH | GRUNDBUCH

Der/Die Investor:in wird als Gesellschafter:in mitsamt der anteiligen Haftsumme im österreichischen Firmenbuch als Kommanditist:in eingetragen. Die Gesellschaft, an der sich die Investor:innen beteiligen, ist ihrerseits Eigentümerin der Projektliegenschaft. Dementsprechend wird nur mittelbar - über die Kommanditbeteiligung - Eigentum an der Projektliegenschaft erworben.

VOLLMACHT AN KOMPLEMENTÄRIN

Durch die beglaubigte Unterfertigung dieser Vollmacht schaffen die Investor:innen die Voraussetzung für die Eintragung der Kommanditanteile im österreichischen Firmenbuch. Diese Vollmacht (iSb aufgrund der Unwiderruflichkeit und „über den Tod hinaus“) stellt sicher, dass ein Gesellschafter:innenwechsel, ob von Todes wegen, durch Schenkung oder Veräußerung, im österreichischen Firmenbuch durchgeführt werden kann. Das Fehlen dieser Vollmacht würde bedeuten, dass bei jedem Gesellschafter:innenwechsel von allen Gesellschafter:innen eine neue Vollmacht eingeholt werden müsste und den einzelnen Gesellschafter:innen in der einfachen Übertragungsmöglichkeit ihres/seines Kommanditanteils eingeschränkt sein könnte.

VOLLMACHT AN RECHTSANWALT | TREUHANDSCHAFT

Diese beglaubigte zu unterfertigende Vollmacht dient der Sicherung bestimmter Interessen der Investor:innen. Der/Die Treuhänder:in übernimmt die treuhändige Abwicklung der Kaufpreiszahlung und stellt sicher, dass die Investor:innen als Gesellschafter:innen namentlich im österreichischen Firmenbuch eingetragen werden.

GESELLSCHAFTSVERTRAG

Zur Durchführung dieses Investitionsvorhabens ist es erforderlich, die Rechtsbeziehungen der einzelnen Gesellschafter:innen als Kommanditist:innen im Innen- und Außenverhältnis vertraglich zu regeln. Der Gesellschaftsvertrag stellt das Regelwerk der Kommanditgesellschaft dar. Er regelt sowohl die Rechtsbeziehungen der Gesellschafter:innen zueinander als auch die Rechtsbeziehungen der Gesellschafter:innen zur Komplementärin. Ferner wird geregelt, in welchem Ausmaß und in welcher Form die Einflussnahme der jeweiligen Gesellschafter:innen stattfinden kann, sowie allgemeine Bestimmungen über den Geschäftszweck der Gesellschaft, Geschäftsführung, Beschlussfassung, Gesellschafter:innenversammlung, Ergebnisverteilung uvm.

UNTERNEHMENSGESETZBUCH

Soweit im Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, bildet das Unternehmensgesetzbuch die rechtliche Grundlage für die Kommanditgesellschaft.

GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

Nach Gegenzeichnung der Kauf- und Abtretungsverträge durch die Altkommanditistin, beruft die Komplementärin eine Gesellschafterversammlung ein, zu welcher alle Neukommanditist:innen geladen werden, um anschließend die maßgeblichen Beschlüsse für den Geschäftsbetrieb zu fällen. Im Rahmen dieser erfolgen weitere Beschlüsse über den Projektablauf - insbesondere Finanzierung und steuerliche Betreuung - und die spätere Vermietung, Verpachtung und Verwaltung des Objektes. Es müssen dabei sämtliche Kommanditist:innen persönlich anwesend oder durch Bevollmächtigte vertreten sein.

HAUSVERWALTUNG | STEUERBERATUNG | FINANZIERUNG

Weiters ist bei der Gesellschafterversammlung zu klären, wer mit der steuerlichen Vertretung der Kommanditgesellschaft und wer mit der Gebäudeverwaltung sowie Objektvermietung betraut werden soll. Nach erfolgter Beschlussfassung durch die Gesellschafter:innen, werden die entsprechenden Aufträge vergeben bzw. Verträge abgeschlossen.

Auszug aus den steuerlichen Grundlagen

BAUHERRENEIGENSCHAFT

Die Gesellschafter:innen gelten im Sinne der Bauherrenverordnung (BGBl. 321/1990) als „kleine Bauherr:innen“, da sie ein bereits weitgehend ausgearbeitetes Konzept zur Realisierung des Investitionsvorhabens erwerben. Eine „kleine Bauherreneigenschaft“ liegt vor, wenn nachfolgende drei Voraussetzungen erfüllt werden:

Erwerb der Kommanditanteile vor Baubeginn. Detaillierte Kostenaufschlüsselung gegenüber der Projektgesellschaft. Wirtschaftliches Risiko darf von der Projektgesellschaft nicht zur Gänze abgewälzt werden (keine unzulässigen Preisgarantien).

EINKUNFTSQUELLENEIGENSCHAFT

Die Kommanditgesellschaft stellt steuerrechtlich eine Einkunftsquelle (keine Liebhaberei) dar, da sie gemäß Liebhabereiverordnung (BGBl. 1993/33 idF. BGBl. II 1999/15), den dazu ergangenen Durchführungserlässen und Judikatur innerhalb des vorgegebenen Kalkulationszeitraumes laut Prognoserechnung einen steuerlichen Gesamtgewinn erzielen wird. Die Einkünfte sind bei natürlichen Personen der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ zuzuordnen. Für Kommanditeinlagen im Privatvermögen (außerbetrieblicher Bereich) erfolgt die Einkunftsermittlung nach dem Zu- und Abflussprinzip.

VERLUSTAUSGLEICH

Das „Verlustausgleichsverbot“ gemäß §2 Abs. 2a EStG kommt nicht zur Anwendung, da die Erzielung steuerlicher Vorteile nicht im Vordergrund steht (Rendite nach Steuern ist weniger als das Doppelte der Rendite vor Steuern; keine Werbung mit Steuervorteilen)

UNTERNEHMEREIGENSCHAFT IM USTG

Voraussetzung für die Einstufung der Kommanditgesellschaft als Unternehmerin im umsatzsteuerlichen Sinne ist das Vorliegen einer steuerlichen Einkunftsquelle und der „Bauherreneigenschaft“. Wie oben erwähnt, erfüllt die Kommanditgesellschaft beide Voraussetzungen, ist daher Unternehmerin im Sinne des UStG und aufgrund der umsatzsteuerpflichtigen Ausgangsumsätze zum Vorsteuerabzug berechtigt.

SOFORTABSETZUNG VON VORAUSZAHLUNGEN

Vorauszahlungen die gemäß § 19 Abs. 3 EStG nicht über das Folgejahr hinausgehen und Werbungskosten betreffen, die nicht zu den Nebenkosten der Errichtung zählen (z.B. Steuerberatung, Bauzeitinsen), können im Jahr der Zahlung sofort abgesetzt werden.

FÜNFZEHNTELABSETZUNG

Die Bau- und Baunebenkosten jener Maßnahmen, für die eine Förderungszusicherung vorliegt, können auf Grund des Wohnhaussanierungsgesetzes gemäß § 28 Abs. 3 Z 2 EStG auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden. Zusätzlich können alle mit der Errichtung zusammenhängenden Nebenkosten, soweit sie nicht sofort abgesetzt werden, in die 1/15-Absetzung einbezogen werden.

VERÄUSSERUNG DES KOMMANDITANTEILS

Eine Veräußerung des Kommanditanteils ist erst nach Erreichen des steuerlichen Totalgewinnes (Liebhaberei) sinnvoll und wird - auf Basis der derzeitigen Rechtslage - bei natürlichen Personen mit dem begünstigten Steuersatz der Immobilienertragsteuer besteuert. Dabei ist der Wertzuwachs mit 30% zu versteuern.

Obenstehende Aussagen basieren auf derzeitiger/n Gesetzeslage, Verordnungen, Erlässen, Verwaltungsübungen etc.; Änderungen - auch rückwirkend - bezüglich Werbungskosten, Abschreibungen usw. können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Zu den detaillierten steuerlichen Auswirkungen wird auf das ausführliche steuerliche Gutachten verwiesen.

Haftungsfragen, Risiken und Hinweise

Die Konzeption dieses Investitionsvorhabens beruht auf der in Österreich derzeit geltenden Gesetzeslage, der herrschenden Verwaltungspraxis sowie der aktuellen Rechtsprechung der österreichischen Höchstgerichte und stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse.

Die mit der Konzeption verbundenen steuerlichen Rechtsfolgen entsprechen den steuerlichen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien sowie der derzeitigen Verwaltungspraxis (insbesondere Einkommen- und Umsatzsteuerrichtlinien).

Für die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde sowie für etwaige Änderungen der Gesetzgebung oder Verwaltungspraxis kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

Bei Änderungen der Steuergesetze bzw. der Verwaltungspraxis können gegebenenfalls die steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise wegfallen bzw. sich steuerliche Belastungen erhöhen.

Das Finanzierungskonzept sieht für die Kreditzeichnung neben den zu leistenden Eigenmitteln auch eine Fremdfinanzierung und - ab der Vermietungsphase - zusätzliche monatliche Einzahlungen auf das Kreditkonto (Differenz zwischen Mieteinnahmen und Annuitäten) zur Fremdkapitaltilgung vor.

Die kalkulierten Mieteinnahmen sowie Fremdkapitalzinsen und Nebenkosten entsprechen der derzeitigen Markt- und Gesetzeslage und können sich entsprechend verändern, wodurch sich auch die monatlichen Nachschussleistungen verändern würden.

Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln gemäß Wohnhaussanierungsgesetz ist unter anderem die Lage eines Objektes in einem ausgewiesenen Sanierungszielgebiet bzw. sind qualitative Kriterien (ökologische Maßnahmen, Heizwärmebedarf). Das Projekt wurde hinsichtlich Förderungswürdigkeit geprüft und entspricht den grundsätzlichen förderungsrechtlichen Bestimmungen.

Eine Haftung für die tatsächliche Gewährung oder Änderung der Förderung kann nicht übernommen werden.

Das wirtschaftliche Risiko ist auf Grund der im Werkvertrag enthaltenen Vereinbarungen weitgehend eingeschränkt. Durch ein Boden- bzw. Baugrundrisiko, oder durch gesetzliche, förderungsrechtliche, verordnungsmäßige oder behördliche Anordnungen oder Auflagen sowie durch Baukostenindexerhöhungen von mehr als 2,5% auf Basis des BKI 2020 und der Verrechnung und Schaffung von vermietbaren Mehrflächen, kann es zu erhöhten Gesamtinvestitionskosten kommen.

Durch eine eventuell notwendige Änderung des Mittelabflussplanes oder eine verspätete Rückzahlung der Vorsteuer könnten sich die kalkulierten Bauzeitzinsen erhöhen. Im Übrigen weisen wir auf das „Informationsblatt und Risikohinweise“ sowie die darin enthaltenen Aussagen hin.

Die Liegenschaft wird von der Gesellschaft nach Fertigstellung vermietet. An Gewinnen der Gesellschaft sind die Kommanditist:innen entsprechend dem Verhältnis der jeweiligen Haftsumme zur Gesamthaftsumme (Summe aller Haftsummen) beteiligt.

Im Hinblick auf die Liebhabereiproblematik ist eine Veräußerung der Kommanditanteile - vor Erreichen eines steuerlichen Totalgewinnes - nicht sinnvoll bzw. steuerschädlich.

Die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde setzt die Absicht auf langfristige Überschusserzielung innerhalb eines bestimmten Beobachtungszeitraumes voraus. Die Marktgegebenheiten können sich jederzeit ändern, sodass es unter Umständen zu höheren Leerständen bzw. zu einem niedrigeren Mietpreisniveau kommen kann, was sich wiederum negativ auf den Ertrag der Investition auswirkt.

Ferner kann es zu Schäden kommen, die nicht durch Versicherungen abgedeckt sind bzw. nicht ersetzt werden; diese Kosten müssen gegebenenfalls die Gesellschafter:innen tragen.

Dieses Investitionsvorhaben dient der gemeinschaftlichen Erzielung von langfristigen Mieteinkünften und unterliegt daher - als unternehmerische Tätigkeit - nicht den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes und sonstigen Konsumentenschutzbestimmungen i.d.g.F.

Diese Unterlagen sind kein Beteiligungsangebot. Grundlage für einen Beitritt zur Kommanditgesellschaft Werndl gasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG; FN 502620y, bilden ausschließlich die diesbezüglichen Verträge (Kaufvertrag, Gesellschaftsvertrag, usw.).

Die vorliegenden Unterlagen obliegen nicht der Prospektpflicht gemäß Kapitalmarktgesetz, da die Veranlagung in Anteilen von mehr als 100.000 Euro erfolgt.

Individuelle Bedürfnisse und Verhältnisse (z.B. finanzielle Verhältnisse, Kenntnisse, Erfahrungen, Risikobereitschaft, Anlageziele etc.) der jeweiligen Klient:innen werden nicht berücksichtigt. Daher wird empfohlen, vor Vertragsabschluss eine steuerliche bzw. gegebenenfalls eine rechtliche Beratung einzuholen.

Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen.

Ihre Partner:innen

**Zusammenführung
der Gesellschafter:innen**

IFA Institut für
Anlageberatung AG, Linz

**Kaufvertrag |
Gesellschaftsvertrag |
Treuhandauftrag**

Schreiber & Partner
Rechtsanwälte OG, Wien

Werkvertrag

Freude am Wohnen
Wohnbau-GmbH, Linz

**Konzeption |
Wirtschaftlichkeitsanalysen
-berechnungen**

IFW Immobilien- und
Finanzierungsberatungs-
Gesellschaft m.b.H. & Co KG, Linz

**Auftrag und
wirtschaftliche Betreuung**

IWB Institut für
Wirtschaftsberatung GmbH, Linz

**Finanzierungsbeschaffung
und -bearbeitung,
Förderungsabwicklung**

IFA Institut für
Anlageberatung AG, Linz

**Städtebauliches
Konzept**

Prof. Gnaiger
Nonconform, Wien

Architektur

LottiundMax
Baumeister Lindner GmbH, Wien

Ganzheitliches Leistungsspektrum

GEWISSENHAFTE KONZEPTION

IFA konzeptioniert jedes Projekt mit hoher Expertise und Sorgfalt.

RECHTLICHE ABWICKLUNG

IFA übernimmt beginnend mit dem Ankauf die gesamte rechtliche Abwicklung.

REALISIERUNG DES BAUVORHABENS

IFA beauftragt etablierte Partner mit der Umsetzung des Bauvorhabens und überwacht die Einhaltung von Bauzeiten, Baukosten und Qualitätsstandards.

VERMIETUNG & QUALITÄTSMANAGEMENT

IFA beauftragt etablierte Makler mit der Vermietung und steuert das Liquiditätsmanagement.

INVESTOR:INNENBETREUUNG & ASSET MANAGEMENT

IFA steht in laufender Kommunikation mit allen Investor:innen, erstellt regelmäßig Berichte und informiert zu Handlungsalternativen wie Verkaufsszenarien, Begründung von Wohnungseigentum u.v.m.

GRUNDSTÜCK & OBJEKT

IFA hat Zugang zu attraktiven Objekten auf einem immer knapper werdenden Markt und akquiriert nach detaillierter Prüfung und Standortanalyse.

ABWICKLUNG VON FÖRDERUNGEN

IFA kennt alle relevanten öffentlichen Förderungen und übernimmt sowohl deren Beantragung als auch Abwicklung, um so Ihr Investment zu optimieren.

FINANZIERUNGS-STRUKTURIERUNG

IFA garantiert eine optimierte Finanzierungsstrukturierung und kümmert sich um sämtliche Belange zu Kredit- und Bankfinanzierung.

STEUERLICHE OPTIMIERUNG & BETREUUNG

IFA optimiert Ihr Investment bestmöglich steuerlich und stimmt sich laufend mit der beauftragten Steuerberatung ab.

BEWIRTSCHAFTUNG

IFA stellt eine optimale sowie kosteneffiziente Bewirtschaftung des Projekts sicher und steuert sämtliche Dienstleister wie Hausverwaltung, Reinigung oder Haustechnik. Hierbei nutzen wir bestmöglich Lerneffekte sowie Synergien der SORAVIA Gruppe zu Ihrem Vorteil.

360-Grad-Service ein Immobilienleben lang

Immobilien sind mehr als Glas, Holz und Beton. Sie sind wertvolle Lebensräume, die gepflegt werden müssen, um ihren Wert zu halten und zu steigern. Vom IFA Asset Management erhalten Immobilien jene Betreuung, die sie verdienen – und die langfristig den Erfolg eines Investments wesentlich beeinflussen. IFA bündelt mit ihren Partnern langjährige Markterfahrung und ein umfassendes Leistungsportfolio in den Bereichen Property- und Facility-Management, von Immobilienberatung und -vermarktung bis hin zu Gebäudereinigung und Hausbetreuung. Zu den Partnern zählt unter anderem die ADOMO Group, ein verbundenes Unternehmen von IFA, welches sich auf Dienstleistungen rund um die Immobilie spezialisiert hat. Daraus resultierend profitieren Investor:innen von den Synergien zwischen ADOMO und IFA.

IFA bietet mit ihren Partnern aus der ADOMO Group:

- ✓ Konsistente, kompromisslos hohe Qualität
- ✓ Verlässlichkeit und rasche Verfügbarkeit
- ✓ Etablierte Prozesse und effektive Synergien
- ✓ Innovationskraft und umfassendes Experten-Know-how
- ✓ Transparente Kostenstruktur und klare Preisgestaltung

Zwei Unternehmen sind für IFA Investor:innen besonders relevant:

IMMOcontract Immobilien Vermittlungs GmbH

Das erfahrene Makler-Unternehmen garantiert eine strategische Vermarktung und verantwortet die Immobilien-Vermietung.

Platz 1

Stärkste Immomakler Österreich: Wohnen

Quelle: Makler:innenranking des Immobilien Magazins 2023

ima Immobilien

Management GmbH

Die Hausverwaltung koordiniert in engem Austausch mit dem IFA Asset Management die Bewirtschaftung jedes Investments. ima betreut in ganz Österreich erfolgreich rund 550 Immobilienprojekte und knapp eine Million Quadratmeter Nutzfläche.



Lebenszykluskosten senken, Erträge sichern

Über den gesamten Lebenszyklus betrachtet, entfallen bei Immobilien lediglich ein Viertel der Kosten auf deren Errichtung, rund drei Viertel auf Bewirtschaftung und Instandhaltung. Ein kosten- und serviceorientiertes Property- und Facility-Management ist somit essenziell für gesicherte Erträge und den Erfolg des Investments.



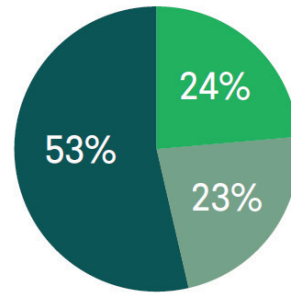
Managen statt verwalten

Mit strukturierten Auftragsvergaben gewährleistet das IFA Asset Management die ideale Bewirtschaftung und Instandhaltung jeder Immobilie. Dies trägt neben einer hohen Vermietungsquote auch zur langfristigen Wertsicherung und Wertsteigerung der Immobilie bei.



Vertrauen & Transparenz

Die Vergabe von laufenden Dienstleistungsverträgen erfolgt unter Einbeziehung von unabhängigen Experten. Transparenz gewährleistet auch das Online-Portal, wo Investor:innen zu jeder Zeit Zugriff auf alle relevanten Unterlagen ihres Immobilieninvestments haben.

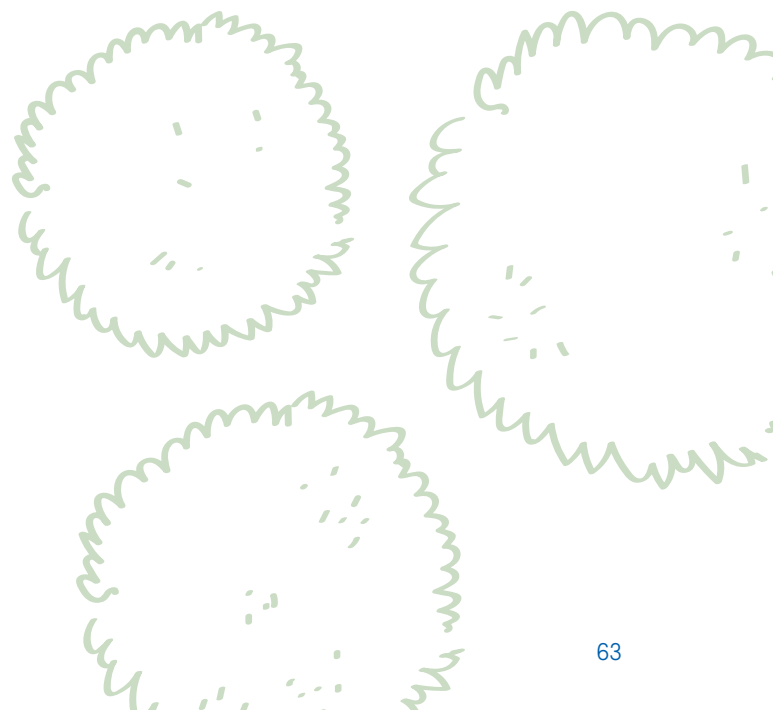


- Errichtung
- Instandhaltung
- Bewirtschaftung



Synergien als Ertrags-Boost

Etablierte Prozesse und Schnittstellen zwischen dem IFA Asset Management und Property- und Facility-Management von ADOMO gewährleisten eine kosteneffiziente und umfassende Abwicklung mit klarem Fokus auf die Optimierung des Investments.



IFA AG

MARKTFÜHRER IN ÖSTERREICH

Als der Manager für direkte Immobilieninvestments ermöglicht IFA vorwiegend privaten, aber auch institutionellen Investor:innen, seit mehr als vier Jahrzehnten in Immobilien zu investieren. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

WEITREICHENDE INVESTITIONSMÖGLICHKEITEN

IFA bietet Investor:innen die Chance, in eine Reihe von Produkten mit verschiedenen Laufzeiten und Risiko-Rendite-Profilen zu investieren. Dies reicht von geförderten Bauherrenmodellen über exklusive Prime Investments bis zu Anleihen.

GANZHEITLICHES LEISTUNGSSPEKTRUM

Mit IFA setzen Sie auf höchste Qualität und bestes Service. Wir decken alle Leistungen zu Ihrem Immobilieninvestment ab und berücksichtigen dabei Ihre persönlichen Anlagepräferenzen mit größter Sorgfalt. Eingebettet in die starke Unternehmensgruppe SORAVIA nutzen wir Synergien und Marktstärke zu Ihrem Vorteil. Sie profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie und sparen durch unser umfassendes Leistungsspektrum über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.

495 — realisierte
Immobilienprojekte

4,1 Mrd.€ — Assets under
Management

8.577 — verwaltete
Wohnungen

7.900 — zufriedene
Investor:innen

Datenbasis Ende 2023. Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

IEFA



JAHRZEHNTELANGE IMMOBILIENKOMPETENZ

IFA hat seit ihrer Gründung 1978 österreichweit bereits rund 500 Projekte erfolgreich realisiert. Damit ist das Unternehmen Marktführer für direkte Immobilieninvestments in Österreich und verfügt über einzigartige Immobilienkompetenz.



LEISTUNGSSTÄRKE

Mit einem beeindruckenden Track Record von rund 500 fertiggestellten Projekten für unsere Investor:innen stellen wir sicher, dass Bauzeit, Baukosten und geplante Flächen eingehalten oder sogar übertroffen werden. Nach Fertigstellung werden alle Immobilien von unserem Asset Management über den gesamten Lebenszyklus optimal gemanagt.



GANZHEITLICHES LEISTUNGSSPEKTRUM

Im Verbund mit dem Mutterkonzern SORAVIA begleitet IFA jedes Immobilienprojekt über die komplette Wertschöpfungskette und hat Zugriff auf eine Vielzahl von Immobiliendienstleistungen. So kann IFA im Sinne ihrer Investor:innen ein ganzheitliches Leistungsspektrum abdecken.



NACHHALTIG INVESTIEREN

Bei IFA legen Investor:innen ihr Vermögen nachhaltig an und sichern es für Generationen. Gemeinsam schaffen IFA und ihre Investor:innen in zahlreichen Projekten leistbaren Wohnraum und effiziente, umweltfreundliche Gebäude.



INVESTMENTS FÜR JEDEN ANLAGEHORIZONT

IFA bietet kurz-, mittel- und langfristige Immobilieninvestments ab 10.000 Euro. Geförderter Wohnbau, aber auch attraktive Hotel- und Gewerbeprojekte sowie Quartiersentwicklungen gehören zur Produktpalette.



In bester Gesellschaft

Wir sind stolz, so viele Leader und Vordenker:innen zu unseren Kund:innen zählen zu dürfen. 41% haben bereits mehrere Investitionen bei IFA getätigt. Aufgrund unserer über 45-jährigen Firmengeschichte setzt oft bereits die zweite oder dritte Generation einer Familie auf Investments von IFA.

Mediziner:innen — **454,4** Mio. Euro

Führungskräfte — **394,7** Mio. Euro

Unternehmer:innen — **285,3** Mio. Euro

Steuerberater:innen — **189,7** Mio. Euro

Jurist:innen — **108,1** Mio. Euro

41%

—
**unserer Anleger:innen
sind Mehrfachzeichner:innen**

Datenbasis Ende 2023. Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

IFA. Wo Leader investieren.



96,4%

96,4% betrug im Jahr 2023 der durchschnittliche Vermietungsgrad aller IFA Immobilieninvestments in Bauherrenmodelle.

Das bringt IFA Investor:innen nachhaltige Erträge und stabile Renditen über Jahrzehnte.

Track Record.

Mit Bauherrenmodellen, Prime Investments und Anleihen bietet IFA eine breite Produktpalette und ermöglicht damit Investments, die immer zur persönlichen Veranlagungsstrategie und Renditeerwartung unserer Investor:innen passen. Von welchem IFA Investment möchten Sie profitieren?



Hirschstettner Str. 99, 1220 Wien

NUTZUNG	37 Wohnungen, 30 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	14,5 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	Februar 2023



Aspernstraße 120, 1220 Wien

NUTZUNG	21 Wohnungen, 1 Geschäft, 12 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	8,5 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	März 2023



Idlhofgasse 70, 8020 Graz

NUTZUNG	89 Wohnungen, 1 Geschäftslokal, 75 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	28,7 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	Oktober 2023



Augasse 94, 8020 Graz

NUTZUNG	27 Wohnungen, 21 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	9,3 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	November 2023

Wir übernehmen Verantwortung

IFA schafft gemeinsam mit ihren Investor:innen leistbaren Wohnraum und effiziente, umweltfreundliche Gebäude. Als wichtiger Player am österreichischen Immobilienmarkt ist sich IFA ihrer Verantwortung bewusst und leistet damit u.a. einen positiven Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels bzw. zu weniger sozialer Ungleichheit. Durch den langen Investitionszeitraum von über 20 Jahren bei vielen Investmentprodukten ist eine nachhaltige Betrachtung unverzichtbarer Bestandteil der IFA-Unternehmensstrategie. IFA entwickelt Immobilienprojekte nicht nur nach höchsten Standards und im Einklang mit städtebaulichen Anforderungen, sondern auch unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer, gesellschaftlicher und sozialer Aspekte.

Environmental | UMWELT

Der Immobiliensektor ist für rund 40% des globalen CO₂-Ausstoßes verantwortlich, Städte emittieren mehr als 70% der globalen CO₂-Emissionen. IFA setzt auf effiziente und umweltschonende Bauweise, Kreislaufwirtschaft, Flächenschonung und durchdachtes Energiemanagement.

Social | SOZIALES

Das geringe Angebot an leistbarem Wohnraum ist aktuell eine der größten Herausforderungen europäischer Städte und unserer Gesellschaft. IFA schafft geförderten Wohnraum mit leistbaren Mietwohnungen sowie nachhaltige Quartiersentwicklungen, die sozialer Segregation entgegenwirken.

Governance | UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Fairness, Verantwortung und Transparenz bilden die Grundlage für nachhaltiges und ethisches Wirtschaften der IFA. Wir gehen verantwortungsvoll mit anvertrautem Kapital sowie Daten um und betrachten Auswirkungen der Geschäftstätigkeiten stets ganzheitlich.

Lang fristig.

20+
JAHRE

IFA Bauherrenmodelle IFA Prime Investments

- Stabile Rendite
- Steueroptimierung & Mieteinnahmen
- Sicherheit durch Eintrag im Grundbuch/Firmenbuch
- Vermögensaufbau & Vermögenserhalt
- Altersvorsorge & Generationenabsicherung

Mittel fristig.

6-19
JAHRE

IFA Prime Investments

- Beteiligung an der Wertentwicklung der Immobilie
- Mittelfristige Kapitalbindung
- Ideale Portfolio-Beimischung
- Direkt-Investments mit Sicherheit durch Eintrag im Grundbuch/Firmenbuch

Kurz fristig.

3-5
JAHRE

IFA Anleihen

- Attraktive Fixverzinsung
- KEST-endbesteuert, kein Agio
- Mindestinvestment ab 10.000 Euro
- Steuerliche Begünstigungen (produktabhängig)
- Kurz- bis mittelfristige Kapitalbindung

IFA Investments in Wien

EINE ERFOLGSGESCHICHTE

Wien ist eine faszinierende Stadt mit höchster Lebensqualität. IFA Bauherrenmodelle ermöglichen Investments in geförderten Wohnbau. IFA Prime Investments sind eine Beteiligung an einzigartigen, oft historischen Gebäuden. In den vergangenen Jahrzehnten hat IFA schon allein in Wien rund 350 Immobilieninvestments realisiert.

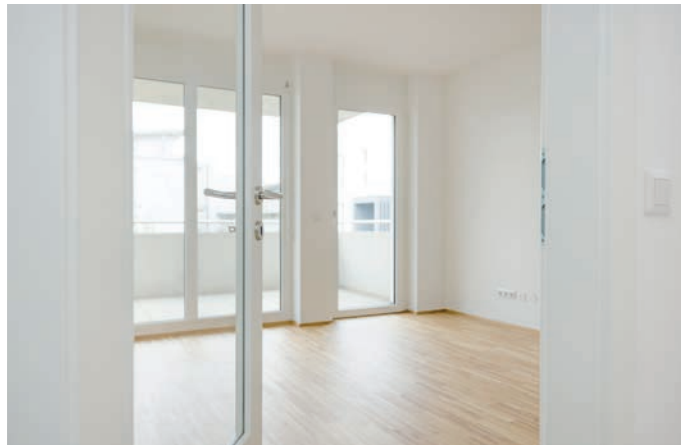


Beispiele aus realisierten IFA PRIME Investments



Standardanforderungen

- ✓ Geeignete **Infrastruktur** und **Verkehrsanbindung**
- ✓ Nachfrageorientierte **Wohnungsgrößen**
- ✓ Anspruchsvoller **Gesamteindruck**
- ✓ Gediegene **Grundausstattung** (Parkettböden, Küchen, etc.)



Leistungskatalog

Das IFA Asset Management begleitet die Investor:innen ab Konstituierung des Projekts, über die Bewirtschaftungsphase bis hin zur Erreichung des Totalgewinns.

1. INVESTITIONSPHASE / BAU DES IMMOBILIENPROJEKTS (PAUSCHALHONORAR)

In diesem Zeitraum erhalten Investor:innen ein umfassendes Leistungspaket, sodass das Immobilienprojekt optimal gemanagt wird und Investor:innen sich zurücklehnen können.

Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit	<ul style="list-style-type: none">✓ Einholung von Mietzins- und Bewertungsgutachten✓ Vorabanalyse des Projekts hinsichtlich Wirtschaftlichkeit für Investor:innen
Konstituierung	<ul style="list-style-type: none">✓ Organisation und Durchführung der Konstituierung für Investor:innen✓ Präsentation aller für Investor:innen relevanten Informationen inklusive Zugang zum IFA Investmentportal
Reporting	<ul style="list-style-type: none">✓ Regelmäßiges Reporting an Investor:innen während der Investitionsphase<ul style="list-style-type: none">✓ Bau-Updates✓ Budget-Updates✓ Schlussbericht bei Fertigstellung
Planung und Umsetzung Verwertungskonzept	<ul style="list-style-type: none">✓ Erstellung eines optimalen Verwertungskonzepts für das Immobilienprojekt✓ Sicherstellung einer Erstvermietung durch Beauftragung und Abstimmung mit qualifizierten Makler:innen✓ Erstellung von Bewirtschaftungskonzepten✓ Verhandlungen mit gewerblichen Mieter:innen
Übergabe des Immobilienprojekts	<ul style="list-style-type: none">✓ Vorbereitung und Durchführung der Bauherr:innenversammlung zur Übergabe der fertiggestellten Immobilie✓ Erstellung Protokoll✓ Besichtigung des Objekts gemeinsam mit Investor:innen
Gewährleistungsmanagement	<ul style="list-style-type: none">✓ Koordination des Gewährleistungsmanagements
Management von Dienstleister:innen	<ul style="list-style-type: none">✓ Beauftragung und Management von Dienstleister:innen (z.B. Makler:innen)✓ Vorbereitung von Beschlüssen für Investor:innen

2. BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE (MARKTKONFORMES LAUFENDES HONORAR)

Sicherstellung der optimalen Bewirtschaftung des Projekts	<ul style="list-style-type: none">✓ Leerstandsmanagement von Wohnungen und Geschäftslokalen✓ Regelmäßige Abstimmung mit Makler:innen, evtl. Beauftragung von Drittmakler:innen✓ Setzung von Maßnahmen zur besseren Vermietung bzw. Reduktion von Leerständen✓ Verhandlung mit potenziellen Mieter:innen✓ Aufbereitung von Informationen und ggf. Entscheidungsgrundlagen für Investor:innen✓ Anhebung des Mietzins bei Förderungsablauf
Forderungsmanagement	<ul style="list-style-type: none">✓ Verhandlungen mit gewerblichen Mieter:innen bei Zahlungsrückständen✓ Vereinbarung von Zahlungskonditionen✓ Aufbereitung der Informationen für Investoren:innen
Abstimmung mit der Förderstelle	<ul style="list-style-type: none">✓ Koordination von Vermietungsaktivitäten mit der zuständigen Förderstelle✓ Analyse der Vermietungssituation vor Förderablauf zur Sicherstellung einer Marktkonformen weiteren Vermietung
Management von Sanierungsleistungen	<ul style="list-style-type: none">✓ Identifizierung von Sanierungsmaßnahmen und Information an Investor:innen✓ Bei Beschlussfassung Einholung von passenden Angeboten basierend auf einer transparenten Besteller-Richtlinie✓ Liquiditätsermittlung und bei Bedarf Vorschlag zu Finanzierungsmöglichkeiten✓ Koordination der Investor:innen zur Beschlussfassung
Liquiditätsmanagement	<ul style="list-style-type: none">✓ Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität des Projekts und ggf. Vorschlag von Liquiditätsmaßnahmen
Reporting	<ul style="list-style-type: none">✓ Regelmäßiges Objekt-Reporting an Investor:innen<ul style="list-style-type: none">✓ Jährlicher Investmentreport inkl. ESG-Report✓ Jährliche Investvorschau in Abstimmung mit der Hausverwaltung
Management von Großsanierungen	<ul style="list-style-type: none">✓ Identifizierung von Großsanierungen und Aufbereitung von Informationen an Investor:innen✓ Beauftragung von externen Sachverständigen und Dienstleistern✓ Analyse der Liquidität und ggf. Finanzierung✓ Analyse der steuerlichen Auswirkungen der Sanierung
Rechtliche Analysen zum Projekt	<ul style="list-style-type: none">✓ Klärung und Analyse von rechtlichen Themenstellungen✓ Ggf. Beauftragung von externen Gutachtern oder Rechtsanwälten✓ Aufbereitung von Informationen zur Entscheidungsgrundlage für Investor:innen✓ Analyse zur Auswirkung auf die Liquidität und Ertragslage des Objekts
Anfragen	<ul style="list-style-type: none">✓ Beantwortung von Anfragen von Investor:innen zum Objekt und zu Reports
Investmentportal	<ul style="list-style-type: none">✓ Bereitstellung und inhaltliche Wartung des Investmentportals✓ Ablage von sämtlichen relevanten Unterlagen für Investor:innen
ESG-Reporting	<ul style="list-style-type: none">✓ Sicherstellung einer kontinuierlichen aktualisierten Verarbeitung der relevanten Verbrauchsdaten✓ Koordination der Bereitstellung einer aktuellen ESG-Software✓ Monitoring der Auswirkung energetischer Optimierungsmaßnahmen✓ Erstellung eines jährlichen ESG-Reports
Honorar	<ul style="list-style-type: none">✓ Für die Leistungen des IFA Asset Managements zu Punkt 2 gelangt ein marktkonformes laufendes Honorar zur Verrechnung. Leistungen Dritter werden gesondert in Rechnung gestellt.

Optionaler zusätzlicher Leistungskatalog

Gesonderte Verrechnung

3. BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE (GESONDERTE VERRECHNUNG)

Erstellung von Analysen für
Investor:innen

- ✓ Analyse der Einnahmesituation
 - ✓ Prüfung der Einhebung eines Lagezuschlags
 - ✓ Einholung von entsprechenden Gutachten
 - ✓ Kommunikation mit Maklern, Investor:innen und Hausverwaltung
 - ✓ Analyse und Prognose des Fair Values und der Wertentwicklung des Objekts
 - ✓ Strukturierte Darstellung historischer und zukünftiger Einnahmen
 - ✓ Wertindikation für einen möglichen Exit nach Erreichen des Totalgewinns
 - ✓ Koordination der Totalgewinnberechnung auf Einzelinvestor:innen-Ebene
-

Forderungsmanagement

- ✓ Administration der notwendigen Schritte bei Verkauf, Schenkung und Vererben von Anteilen

4. ERREICHUNG TOTALGEWINN / EXIT (GESONDERTE VERRECHNUNG)

Verkauf

- ✓ Erstellung einer Wertindikation und Marktanalyse
 - ✓ Erarbeitung wertoptimierender Maßnahmen bei Beibehaltung des Investments
 - ✓ Einholung einer Totalgewinn-Analyse
 - ✓ Management und Durchführung des Verkaufsprozesses
 - ✓ Bei keinem Verkaufsbeschluss: Auf Wunsch Unterstützung der Investor:innen bei Verwertung von Anteilen (Zweitmarkt)
-

Wohnungseigentumsbegründung

- ✓ Aufbereitung aller relevanten Informationen zur Entscheidungsgrundlage für Investor:innen
- ✓ Einholung eines Nutzwertgutachtens
- ✓ Abhaltung von benötigter Eigentümer:innenversammlung in Kooperation mit der Hausverwaltung

IFA als Teil der SORAVIA Gruppe.

Mit einem realisiertem Projektvolumen von über 7 Milliarden Euro zählt SORAVIA zu den führenden Immobilienkonzernen in Österreich und Deutschland. Seit über 140 Jahren steht der Name Soravia für Erfahrung und Kontinuität im Bau- und Immobiliengeschäft. Heute punktet SORAVIA mit 360-Grad-Immobilienkompetenz und deckt damit für ihre Kund:innen und Investor:innen den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab. Das Kerngeschäft erstreckt sich über die Bereiche Investment und Asset Management, Projektentwicklung, Hospitality bis hin zu Property und Facility Management. Mit allen Beteiligungen beschäftigt SORAVIA rund 4.270 Mitarbeiter:innen.

7,6 Mrd. Euro — Projektvolumen bis heute realisiert

4,9 Mrd. Euro — Projektvolumen aktuell in Entwicklung

31 Mio. Euro — Konzernergebnis 2022 (EBT)

123 Mio. Euro — Eigenkapital

> 630 — Umgesetzte Immobilienprojekte

Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

SORAVIA

01

REAL ESTATE DEVELOPMENT

SORAVIA Österreich

SORAVIA Deutschland

Planquadr.at

Freude am Wohnen

02

REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

IFA AG

IFA INVEST GMBH

03

PROPERTY- UND FACILITY-MANAGEMENT

ADOMO Gruppe

04

HOSPITALITY

Numa

Loisium

Ruby Hotels

Eden Bar

So. Me. Homes

Hospiz am Arlberg

Four Peaks

Bonvecchiati Venedig

Anhang

Vertragsunterlagen

ERSTUNTERLAGEN

- Beteiligungserklärung Kreditzeichnung
- Beteiligungserklärung Barzeichnung
- Informationsblatt & Risikohinweise
- Profil Anleger:in
- KYC-Fragebogen
- Selbstauskunft
- Selbstauskunft hinsichtlich Steueransässigkeit
- Haushaltsplan
- Entbindung vom Daten- & Bankgeheimnis
- Haftungsausschlussklärung
- Vereinbarung Mailversand
- Zustimmung Datenverwendung

VERTRAGSUNTERLAGEN

- Kauf- & Abtretungsvertrag
- Vollmacht an Rechtsanwalt | Treuhandenschaft
- Condoreal Vollmacht
- Vertretungsvollmacht
- Datenschutzerklärung Rechtsanwalt

UNTERLAGEN ZUR INFORMATION

- Beilage ./1 zum Kauf- & Abtretungsvertrag
Gesellschaftsvertrag
- Werkvertrag
- Statut 2019 / Rechtsanwaltskammer Wien
- Bau- & Ausstattungsbeschreibung

BETEILIGUNGSERKLÄRUNG

Kreditzeichnung

Werndlgasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

IFA Institut für Anlageberatung AG
Grillparzerstraße 18-20
A-4020 Linz

.....
Titel | Vor- | Zuname Beruf Geburtsdatum Soz.Vers.Nr. (10-stellig)

.....
Straße | Nr. PLZ | Ort Telefon

.....
zust. Finanzamt Steuer-Nr. Email

.....
Bankverbindung IBAN BIC

.....
Steuerberater (Kanzlei + Ansprechpartner)

.....
Straße | Nr. PLZ | Ort

Ich möchte% an der Werndlgasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG erwerben.

Die dabei von mir zu übernehmenden anteiligen Investitionskosten werden voraussichtlich Euro exkl. USt. betragen, davon werde ich Euro Eigenkapital aufbringen.

Ich verpflichte mich, das Beratungshonorar in Höhe von% der Gesamtinvestitionskosten, das sind für meinen Anteil Euro für den Erwerb der Kommanditanteile an IFA Institut für Anlageberatung AG zu bezahlen.

Das Eigenkapital inklusive Beratungshonorar werde ich in folgenden Teilbeträgen jeweils binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung einzahlen:

Eigenkapital I	EUR	vor Gesellschafterversammlung 2024
Eigenkapital II	EUR	voraussichtlich Juni 2025
Eigenkapital III	EUR	voraussichtlich März 2026

Wenn ich den Beitritt nicht mitvollziehe, schulde ich der IFA Institut für Anlageberatung AG weder Honorar noch Aufwandsentschädigung.

Ich nehme zur Kenntnis, dass die Investition zur gemeinschaftlichen Erzielung von langfristigen Mieteinkünften dient und damit eine langfristig angelegte Investition mit einem entsprechenden unternehmerischen Risiko vorliegt.

.....
Berater:in

.....
Datum | Unterschrift Interessent:in

BETEILIGUNGSERKLÄRUNG

Kreditzeichnung

Werndlgrasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG
1210 Wien | Werndlgrasse 5&7

IFA Institut für Anlageberatung AG
Grillparzerstraße 18-20
A-4020 Linz

RÜCKTRITTSBELEHRUNG gemäß §3 KSchG

Ist der/die Anleger:in Verbraucher:in iSd § 1 KSchG und hat er/sie seine/ihre Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für seine/ihre geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben, so kann er/sie von seinem/ihrer Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Das Rücktrittsrecht besteht auch dann, wenn der/die Unternehmer:in oder ein/eine mit ihm/ihr zusammenwirkende:r Dritte:r den/die Verbraucher:in im Rahmen einer Werbefahrt, einer Ausflugsfahrt oder einer ähnlichen Veranstaltung oder durch persönliches, individuelles Ansprechen auf der Straße in die vom/von der Unternehmer:in für seine/ihre geschäftlichen Zwecke benützten Räume gebracht hat.

Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Der Lauf dieser Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers/der Unternehmerin, die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält, an den/die Verbraucher:in, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags, bei Kaufverträgen über Waren mit dem Tag, an dem der Verbraucher den Besitz an der Ware erlangt. Ist die Ausfolgung einer solchen Urkunde unterblieben, so steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss beziehungsweise Warenlieferung zu; wenn der/die Unternehmer:in die Urkundenausfolgung innerhalb von zwölf Monaten ab dem Fristbeginn nachholt, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der/die Verbraucher:in die Urkunde erhält. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

Die Rücktrittsrechtsbelehrung bezieht sich auf alle dem Bauherrenmodell zugrundeliegenden Verträge, die dem/der Verbraucher:in in der Projektdokumentation ausgehändigt wurden. Hinsichtlich der zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Unternehmerdaten wird ebenso auf die Projektdokumentation verwiesen. Mit Kenntnisnahme und Unterzeichnung dieses Dokumentes/dieser Urkunde erfolgt die Rücktrittsbelehrung und beginnt der Fristenlauf für alle Verträge.

Tritt der/die Anleger:in nach § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat der/die Unternehmer:in alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom/von der Verbraucher:in auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen. Zug um Zug hat der/die Verbraucher:in die empfangenen Leistungen zurückzustellen und dem/der Unternehmer:in ein angemessenes Entgelt für die Benützung, einschließlich einer Entschädigung für eine damit verbundene Minderung des gemeinen Wertes der Leistung, zu zahlen; die Übernahme der Leistungen in die Gewahrsame des/der Verbrauchers/Verbraucherin ist für sich allein nicht als Wertminderung anzusehen. Ist die Rückstellung der vom Unternehmer/von der Unternehmerin bereits erbrachten Leistungen unmöglich oder unzutunlich, so hat der/die Verbraucher:in dem/der Unternehmer:in deren Wert zu vergüten, soweit sie ihm/ihr zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen. Schadenersatzansprüche bleiben davon unberührt.

Das Rücktrittsrecht steht dem/der Verbraucher:in **nicht** zu,

1. wenn er/sie selbst die geschäftliche Verbindung mit dem/der Unternehmer:in oder dessen/deren Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,
2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder
3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von unternehmerisch Tätigen außerhalb ihrer/deren Geschäftsräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt 25 Euro, oder wenn das Unternehmen nach seiner Natur nicht in ständigen Geschäftsräumen betrieben wird und das Entgelt 50 Euro nicht übersteigt
4. bei Verträgen, die dem Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz unterliegen, oder
5. bei Vertragserklärungen, die der/die Verbraucher:in in körperlicher Abwesenheit des Unternehmers/der Unternehmerin abgegeben hat, es sei denn, dass er/sie dazu vom Unternehmer/von der Unternehmerin gedrängt worden ist.

.....
Name

.....
Datum | Unterschrift Interessent:in |
Zeichnungsberechtigte:r

BETEILIGUNGSERKLÄRUNG

Barzeichnung

Werndlgasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG
1210 Wien | Werndlgasse 5&7

IFA Institut für Anlageberatung AG
Grillparzerstraße 18-20
A-4020 Linz

.....
Titel | Vor- | Zuname Beruf Geburtsdatum Soz.Vers.Nr. (10-stellig)

.....
Straße | Nr. PLZ | Ort Telefon

.....
zust. Finanzamt Steuer-Nr. Email

.....
Bankverbindung IBAN BIC

.....
Steuerberater (Kanzlei + Ansprechpartner)

.....
Straße | Nr. PLZ | Ort

Ich möchte% an der Werndlgasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG erwerben.

Die dabei von mir zu übernehmenden anteiligen Investitionskosten werden voraussichtlich Euro exkl. USt. betragen, davon werde ich Euro Eigenkapital aufbringen.

Ich verpflichte mich, das Beratungshonorar in Höhe von% der Gesamtinvestitionskosten, das sind für meinen Anteil Euro für den Erwerb der Kommanditanteile an IFA Institut für Anlageberatung AG zu bezahlen.

Das Eigenkapital - unter Berücksichtigung des Barzeichnerbonus von Euro - inklusive Beratungshonorar werde ich binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung einzahlen.

Eigenkapital gesamt **EUR** vor Gesellschafterversammlung 2024

Wenn ich den Beitritt nicht mitvollziehe, schulde ich der IFA Institut für Anlageberatung AG weder Honorar noch Aufwandsentschädigung.

Ich nehme zur Kenntnis, dass die Investition zur gemeinschaftlichen Erzielung von langfristigen Mieteinkünften dient und damit eine langfristig angelegte Investition mit einem entsprechenden unternehmerischen Risiko vorliegt.

.....
Berater:in

.....
Datum | Unterschrift Interessent:in

BETEILIGUNGSERKLÄRUNG

Barzeichnung

Werndlgrasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG
1210 Wien | Werndlgrasse 5&7

IFA Institut für Anlageberatung AG
Grillparzerstraße 18-20
A-4020 Linz

RÜCKTRITTSBELEHRUNG gemäß §3 KSchG

Ist der/die Anleger:in Verbraucher:in iSd § 1 KSchG und hat er/sie seine/ihre Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für seine/ihre geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben, so kann er/sie von seinem/ihrer Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Das Rücktrittsrecht besteht auch dann, wenn der/die Unternehmer:in oder ein/eine mit ihm/ihr zusammenwirkende:r Dritte:r den/die Verbraucher:in im Rahmen einer Werbefahrt, einer Ausflugsfahrt oder einer ähnlichen Veranstaltung oder durch persönliches, individuelles Ansprechen auf der Straße in die vom/von der Unternehmer:in für seine/ihre geschäftlichen Zwecke benützten Räume gebracht hat.

Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrags oder danach binnen 14 Tagen erklärt werden. Der Lauf dieser Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Unternehmers/der Unternehmerin, die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts enthält, an den/die Verbraucher:in, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrags, bei Kaufverträgen über Waren mit dem Tag, an dem der Verbraucher den Besitz an der Ware erlangt. Ist die Ausfolgung einer solchen Urkunde unterblieben, so steht dem Verbraucher das Rücktrittsrecht für eine Frist von zwölf Monaten und 14 Tagen ab Vertragsabschluss beziehungsweise Warenlieferung zu; wenn der/die Unternehmer:in die Urkundenausfolgung innerhalb von zwölf Monaten ab dem Fristbeginn nachholt, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der/die Verbraucher:in die Urkunde erhält. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

Die Rücktrittsrechtsbelehrung bezieht sich auf alle dem Bauherrenmodell zugrundeliegenden Verträge, die dem/der Verbraucher:in in der Projektdokumentation ausgehändigt wurden. Hinsichtlich der zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Unternehmerdaten wird ebenso auf die Projektdokumentation verwiesen. Mit Kenntnisnahme und Unterzeichnung dieses Dokumentes/dieser Urkunde erfolgt die Rücktrittsbelehrung und beginnt der Fristenlauf für alle Verträge.

Tritt der/die Anleger:in nach § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat der/die Unternehmer:in alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom/von der Verbraucher:in auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen. Zug um Zug hat der/die Verbraucher:in die empfangenen Leistungen zurückzustellen und dem/der Unternehmer:in ein angemessenes Entgelt für die Benützung, einschließlich einer Entschädigung für eine damit verbundene Minderung des gemeinen Wertes der Leistung, zu zahlen; die Übernahme der Leistungen in die Gewahrsame des/der Verbrauchers/Verbraucherin ist für sich allein nicht als Wertminderung anzusehen. Ist die Rückstellung der vom Unternehmer/von der Unternehmerin bereits erbrachten Leistungen unmöglich oder unzutunlich, so hat der/die Verbraucher:in dem/der Unternehmer:in deren Wert zu vergüten, soweit sie ihm/ihr zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen. Schadenersatzansprüche bleiben davon unberührt.

Das Rücktrittsrecht steht dem/der Verbraucher:in **nicht** zu,

1. wenn er/sie selbst die geschäftliche Verbindung mit dem/der Unternehmer:in oder dessen/deren Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,
2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder
3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von unternehmerisch Tätigen außerhalb ihrer/deren Geschäftsräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt 25 Euro, oder wenn das Unternehmen nach seiner Natur nicht in ständigen Geschäftsräumen betrieben wird und das Entgelt 50 Euro nicht übersteigt
4. bei Verträgen, die dem Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz unterliegen, oder
5. bei Vertragserklärungen, die der/die Verbraucher:in in körperlicher Abwesenheit des Unternehmers/der Unternehmerin abgegeben hat, es sei denn, dass er/sie dazu vom Unternehmer/von der Unternehmerin gedrängt worden ist.

.....
Name

.....
Datum | Unterschrift Interessent:in |
Zeichnungsberechtigte:r

INFORMATIONSBLATT & RISIKOHINWEISE

WERNDLGASSE GAMMA ENTWICKLUNGS GMBH & CO KG

Ich habe die Information zur Kommanditbeteiligung an der **Werndlgasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG, FN 502620y** („Gesellschaft“) erhalten und zur Kenntnis genommen. Ich bestätige, dass mir keine von den in schriftlicher Form übergebenen Informationen abweichenden Angaben gemacht wurden und ich mich vor Abgabe meines Beteiligungsanbots ausreichend über die mit der Beteiligung verbundenen wirtschaftlichen und rechtlichen Risiken sowie steuerlichen Auswirkungen informiert habe. Darüber hinaus wurde ich von meiner Beraterin/meinem Berater wie folgt informiert:

1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN:

Der/Die Investor:in wird gemeinsam mit anderen Investor:innen Kommanditist:in an der Gesellschaft. Ein:e Kommanditist:in haftet Dritten gegenüber, und sohin den Gläubiger:innen der Gesellschaft, bis zur Höhe ihrer/seiner im Firmenbuch eingetragenen Haftsumme. Da die Höhe der geleisteten Pflichteinlage nicht die Haftsumme erreicht, trifft den/die Kommanditist:in eine primäre, unmittelbare, persönliche und solidarische Haftung gegenüber den Gläubiger:innen der Gesellschaft in der Höhe der Differenz zwischen der auf seinen/ihren Kommanditanteil entfallenden Haftsumme und der von ihm/ihr geleisteten Pflichteinlage. Die Haftung einer Kommanditistin/eines Kommanditisten erlischt somit nur dann, sofern die Einlage bis zur Höhe der Haftsumme voll geleistet und nicht rückbezahlt wurde.

Aufgrund der Pfändbarkeit und Abtretbarkeit von Ansprüchen der Gesellschaft gegenüber ihren Gesellschafter:innen kann es darüber hinaus in Fällen, in denen der/die Kommanditist:in über den Betrag der Haftsumme weitere Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Gesellschaft hat, zu einer indirekten Haftung einer Kommanditistin/eines Kommanditisten kommen. Diese erlischt erst, wenn sie/er auch diesen Zahlungsverpflichtungen nachgekommen ist. Die Rechte und Pflichten der Kommanditist:innen sind im Gesellschaftsvertrag geregelt. Subsidiär kommen die Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) zur Anwendung.

Ein öffentliches Angebot darf im Inland nur erfolgen, wenn spätestens einen Bankarbeitstag davor ein nach den Bestimmungen des KMG 2019 erstellter und kontrollierter Prospekt veröffentlicht wurde. Bei dieser Beteiligung handelt es sich - aufgrund des Ausnahmetatbestandes gemäß § 3 Abs 1 Z 2 KMG 2019 - um kein prospektpflichtiges Angebot.

Die nachstehenden Risikohinweise stellen eine exemplarische (und nicht abschließende) Auflistung möglicher Risiken dar, welche einzeln oder auch zu mehr und zugleich auftreten können. Dies kann unter anderem zur Folge haben, dass die prognostizierten Einzahlungen überschritten/Tilgungen nicht erreicht werden können und/oder es zu einem teilweisen oder auch gänzlichen Verlust des eingesetzten Kapitals kommen kann.

2. RISIKOHINWEISE

2.1. MODELLBEZOGENE RISIKEN

- Beteiligung:** Bei der Investition in das gegenständliche Projekt handelt es sich um eine Kommanditbeteiligung. Der/Die Kommanditist:in trägt somit auch ein unternehmerisches Risiko, sowie ein Risiko, das sich im vollständigen Verlust des für die Beteiligung eingesetzten Kapitals, in der beschriebenen persönlichen Haftung und in der Rückzahlung von der Insolvenzanfechtung unterliegender erhaltener Beträge manifestieren kann.
- Änderung der Marktlage:** Die Prognoserechnung beruht auf Erfahrungswerten, sowie den derzeitigen Marktverhältnissen (z.B.: Nachfrage, Mietzinsschwankungen u.a.) und enthält zukunftsgerichtete Aussagen, deren Eintritt zum heutigen Tag nicht vorgesehen werden kann.
- Sonstige finanzielle Verpflichtungen:** Entsprechend den Prognoserechnungen in der Information „**Baumstadt! Floridsdorf | 1210 Wien | Werndlgasse 5&7**“, welche übergeben wurde, ergibt sich zwischen den - dem Kommanditanteil entsprechenden - Entnahmen bzw. Gewinnzuweisungen und den notwendigen laufenden Kreditrückzahlungen eine „Unterdeckung“, für die zusätzliche monatliche Einzahlungen auf das Kreditkonto zu leisten sind. Bleibt das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft und der Beteiligung hinter der Prognoserechnung zurück, steigt das Ausmaß der monatlichen „Unterdeckung“ und folglich auch das Ausmaß der von der Kommanditistin/vom Kommanditisten zusätzlich monatlich zu leistenden Einzahlungen.

.....
Ort | Datum

.....
Name

.....
Unterschrift Kommanditist:in |
Zeichnungsberechtigter

INFORMATIONSBLATT & RISIKOHINWEISE

WERNDLGASSE GAMMA ENTWICKLUNGS GMBH & CO KG

- Änderung der Gesetzeslage:** Das Modell beruht auf der in Österreich derzeit geltenden Gesetzeslage, der herrschenden Verwaltungspraxis sowie der aktuellen Rechtsprechung der österreichischen Höchstgerichte und stützt sich auf die zur Zeit gegebenen Marktverhältnisse, die sich in Zukunft - unter Umständen auch rückwirkend – ändern können. Dies beeinflusst nicht die Geschäftsgrundlage. Insbesondere die steuerrechtliche Behandlung kann sich ändern und somit die Prognoserechnung beeinflussen.
- Gesellschaftsvertrag:** Jede Neukommanditistin/Jeder Neukommanditist unterwirft sich den Rechten und Pflichten laut Gesellschaftsvertrag. Die persönliche Handlungsmöglichkeit der einzelnen Kommanditist:innen kann nur wie im Gesellschaftsvertrag geregelt ausgeübt werden.
- Die Gesellschafter:innen der Gesellschaft werden der Gesellschaft Eigenmittel (in Form von Einlagen bzw. eines Aufgelds) zur Verfügung stellen. Es besteht das Risiko, dass einzelne oder mehrere Gesellschafter:innen ihren Verpflichtungen zur Leistung von Einlagen nicht oder nicht fristgerecht nachkommen und es so zu einer Unterfinanzierung der Gesellschaft kommt. Dies kann das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft und der Beteiligung negativ beeinflussen und zu geringeren oder ganz ausbleibenden Auszahlungen an die Kommanditistin/den Kommanditisten führen.

2.2. OBJEKTBEZOGENE RISIKEN

- Risiken aus dem Bauvorhaben:** Durch ein Boden- bzw. Baugrundrisiko, sowie durch Baukostenindexerhöhungen von mehr als 2,5% laut BKI 2020 und der Verrechnung der Schaffung von vermietbaren Mehrflächen, oder durch gesetzliche, förderungsrechtliche, verordnungsmäßige oder behördliche Anordnungen oder Auflagen kann es zu erhöhten Gesamtinvestitionskosten kommen und sind diese Kosten nicht im Festpreis inkludiert. Die Gesellschafter:innen trifft das behördliche Genehmigungsrisiko.
- Behördenrisiko:** Den/Die Neukommanditist:in trifft das allgemeine behördliche Genehmigungsrisiko.
- Finanzierungsrisiko:** Es kann zu Zinserhöhungen kommen, die den Ertrag schmälern. Bei variablen Zinssätzen wird der Zinssatz periodisch neu festgelegt und es besteht die Gefahr, dass Zinssatzerhöhungen zu zusätzlichen Zinskosten gegenüber dem in der Prognoserechnung angewandten Zinssatz entstehen. Unabhängig vom Erfolg der Investition sind aufgenommene Kredite jedenfalls rückzuzahlen. Ab der Vermietungsphase ist die Fremdmittelrückzahlung durch die Gesellschaft und die Kommanditistinnen und Kommanditisten persönlich zu leisten. Dafür stehen die Mieteinnahmen abzgl. Nebenkosten zur Verfügung. In Abhängigkeit von der gewählten Finanzierung sind monatliche Zuzahlungen durch die Kommanditistin/den Kommanditisten persönlich zu leisten. Entsprechend der Rechtslage und der Rechtsprechung kann eine Belastung durch Negativzinsen oder sogenannte Strafzinsen entstehen.
- Förderungsrisiko:** Die Art und Höhe der Förderung bzw. der Zeithorizont der Zusicherung kann sich gegenüber den getroffenen Annahmen ändern, bzw. sind zusätzliche behördliche Auflagen denkbar. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Fördervoraussetzungen nicht erfüllt werden und folglich die Förderbarkeit der Liegenschaft nicht gegeben ist. Sollte eine Förderung versagt werden, entfällt auch die Grundlage der 1/15-AfA teilweise oder zur Gänze. Entsprechend der Förderbedingungen ist bei vorzeitiger (iS der Förderbedingungen) Weitergabe der Wohnung unter Lebenden ein gänzlicher Entfall der Förderung möglich.
- Immobilienpezifische Risiken:** Die Prognoserechnung setzt Erträge aus der Vermietung von Liegenschaftsteilen voraus. Die prognostizierten Erträge sind von einer Vielzahl marktbezogener (wie etwa Marktpreise, Möglichkeit der Aufnahme von Fremdkapital, Kreditzinsen) und gesamtwirtschaftlicher Faktoren (wie etwa Währungspolitik, Wirtschaftsstabilität, Arbeitsmarkt, Lohnniveau) abhängig. Es besteht das Risiko des Leerstandes bzw. der nicht vollständigen Vermietung. Zusätzlich kann es zu erhöhten Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten hinsichtlich des Gebäudeteils kommen. Daraus kann ein temporärer Ausfall bzw. eine Reduzierung der Mieteinnahmen resultieren.
- Zeitliche Risiken:** Die Bauzeit kann länger dauern als angenommen und so ebenfalls die Prognosen beeinflussen (z.B.: dadurch Kostenerhöhungen bzw. Veränderungen der prognostizierten steuerlichen Ergebnisse verursachen).
- Zudem können vor allem durch die COVID-19 Krise und der Kriegssituation in Europa verursachte und andauernde Lieferprobleme und Handelsschwierigkeiten - insbesondere im Immobilien- bzw. Bausektor - erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Gesellschaft und deren Geschäftsbetrieb haben. Diese könnten das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft negativ beeinflussen und zu geringeren oder ganz ausbleibenden Auszahlungen an die Kommanditistin/den Kommanditisten führen.

.....
Ort | Datum

.....
Name

.....
Unterschrift Kommanditist:in |
Zeichnungsberechtigter

INFORMATIONSBLATT & RISIKOHINWEISE

WERNDLGASSE GAMMA ENTWICKLUNGS GMBH & CO KG

2.3. PROGNOSEERISIKO

Die Prognoserechnungen wurden auf Basis der derzeitigen wirtschaftlichen, steuerrechtlichen und rechtlichen Situation erstellt. Die zukünftige Entwicklung der einzelnen Parameter (und somit auch das künftige Eintreffen dieser Prognosen) lassen sich jedoch nicht mit Sicherheit vorhersagen. Der Grad der Genauigkeit der Prognosen nimmt mit zunehmender Laufzeit der Beteiligung ab. Die Kommanditistin/der Kommanditist geht aufgrund der langfristigen Laufzeit der Beteiligung eine langfristige Bindung ein. Eine sichere Prognose über die zukünftige Entwicklung des zu erwerbenden Investitionsobjekts und damit über die Wertentwicklung des Vermögens der Gesellschaft und der Beteiligung ist somit nicht möglich.

Die Prognoserechnungen enthalten Prognosen, Schätzungen und Annahmen hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft und des Investitionsobjekts. Diese Informationen wurden basierend auf langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich und aufgrund von Annahmen zu zukünftigen Entwicklungen erstellt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die erwarteten Entwicklungen und erstellten Prognosen fehlerhaft oder nicht vollständig sind und/oder dass die Erwartungen und Annahmen in Zukunft nicht oder nicht in der angenommenen Art und/oder im angenommenen Umfang tatsächlich eintreffen werden. Dies kann das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft und der Beteiligung negativ beeinflussen und zu geringeren oder ganz ausbleibenden Auszahlungen an die Kommanditistinnen und Kommanditisten führen.

2.4. INVESTORBEZOGENE RISIKEN | INFORMATIONEN

Liquiditätsrisiko: Die o.a. Kommanditbeteiligung stellt eine langfristige Investition dar, ein Verkauf ist nur nach Maßgabe der einschlägigen Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags zulässig. Neben den steuerrechtlichen Nachteilen eines vorzeitigen Ausstieges kann ein Verkauf mit sonstigen weiteren wirtschaftlichen Nachteilen verbunden sein. Für Kommanditanteile besteht kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Zweitmarkt. Für eine Kommanditistin/einen Kommanditisten kann es deshalb schwierig sein, eine Interessentin/einen Interessenten für den zu übertragenden Kommanditanteil zu finden. Der Preis richtet sich nach Angebot und Nachfrage, sodass kurzfristige Veräußerungswünsche generell ein erhöhtes Risiko von Preisabschlägen beinhalten. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass sich kein:e Käufer:in für den Kommanditanteil findet. In diesem Fall kann der/die Kommanditist:in bis zum vereinbarten Datum des Verzichts auf die ordentliche Kündigung gemäß Gesellschaftsvertrag nicht aus der Gesellschaft austreten, da bis zu diesem Datum keine ordentliche Kündigung durch die Kommanditistin/den Kommanditisten möglich ist. Dies kann dazu führen, dass der/die Kommanditist:in seinen/ihren Kommanditanteil gar nicht oder nicht zum gewünschten Zeitpunkt oder zum gewünschten Preis veräußern kann.

Die **Prospektpflicht** ist nicht auf das erstmalige öffentliche Angebot von Veranlagungen im Inland beschränkt. Vielmehr löst jedes öffentliche Angebot von Veranlagungen im Inland die Prospektpflicht aus. So fällt eine allfällige Weiterveräußerung durch die Kommanditistin/den Kommanditisten grundsätzlich unter die Prospektpflicht, sofern für den Veräußerungsvorgang die Voraussetzungen eines öffentlichen Angebots vorliegen. Sofern ein:e Kommanditist:in daher beispielsweise im Zusammenhang mit einer beabsichtigten Veräußerung ihres/seines Kommanditanteils (oder Teilen davon) als Anbieter:in auftritt und insbesondere keine der gesetzlich normierten Ausnahmen von der Prospektpflicht vorliegt, hat sie/er die sich aus dem KMG ergebenden Verpflichtungen zu beachten. Widrigenfalls drohen neben allfälligen zivilrechtlichen Folgen auch gerichtliche und verwaltungsstrafrechtliche Strafen.

Steuerliche Risiken: Die tatsächliche steuerliche Auswirkung ist maßgeblich von den individuellen Verhältnissen der Kommanditistin/des Kommanditisten (ua. Finanzierungsvariante) abhängig und sollte vor Abgabe der Beitrittserklärung unbedingt mit dem/der persönlichen Steuerberater:in abgeklärt werden. Die steuerliche Anerkennung ist den Behörden vorbehalten und möglichen Änderungen in der Gesetzgebung, Spruch- oder Verwaltungspraxis der Behörden unterworfen. Trotz einschlägiger Erfahrung der IFA Finanzgruppe und sorgfältiger Konzeption kann daher keine Garantie oder Gewährleistung für die Anerkennung der geplanten steuerlichen Ergebnisse in den einzelnen Wirtschaftsjahren weder dem Grund noch der Höhe nachgegeben werden. Der Eintritt solcher Risiken kann dazu führen, dass gegebenenfalls gezogene steuerliche Vorteile an die Finanzbehörde zurückzuführen sind.

2.5. ALLGEMEINE HINWEISE

IFA Marketingzwecke: Der/Die Kommanditist:in nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass gegebenenfalls am Objekt Werbemaßnahmen (zB Werbetafeln, Beschriftungen,...) der IFA angebracht werden können.

Digitale Abwicklung: Der/Die Kommanditist:in nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Unterfertigung von Dokumenten sowie die Abhaltung von Gesellschafterversammlungen auch auf elektronischem Wege (zB via DocuSign) erfolgen kann und erklärt der/die Kommanditist:in, dass auf Basis der angegebenen Daten (insb. E-Mail-Adresse) eine eindeutige Zuordnung zur eigenen Person möglich ist.

.....
Ort | Datum

.....
Name

.....
Unterschrift Kommanditist:in |
Zeichnungsberechtigter

PROFIL ANLEGER:IN

FÜR DIE ZEICHNUNG VON IFA BAUHERRENMODELLEN

Anhand dessen soll festgestellt werden, ob ein IFA Bauherrenmodell mit den Anlagezielen in Einklang steht:

1. INVESTOR:IN

.....
Name

.....
Telefonnummer

.....
E-Mail

.....
Postleitzahl | Ort

.....
Straße | Hausnummer

Kopie aktuell gültiger Reisepass oder Personalausweis liegt bei.

Handlungsart:

auf eigene Rechnung

fremde Rechnung als Treuhänder

Steuerpflicht:

unbeschränkt steuerpflichtig

beschränkt steuerpflichtig

Es wird zur Kenntnis genommen, dass diesem Beratungsgespräch ausschließlich Angaben zu den jeweiligen individuellen Verhältnissen zugrunde gelegt werden.

Mein:e Berater:in wurde über die individuellen Verhältnisse (finanzielle Verhältnisse/Kenntnisse und Erfahrungen/Anlageziele) bereits im Zuge eines früheren Beratungsgesprächs informiert (siehe Beilage). Seit diesem Gespräch sind keine Veränderungen eingetreten.

2. BERATER:IN

.....
Name Berater:in

Der/Die Berater:in hat darüber informiert, dass sie/er sein/ihr Unternehmen als selbständige:r gewerbliche:r Vermögensberater:in und/oder Immobilienmakler:in im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig ist. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IFA Institut für Anlageberatung AG („IFA“) u.a. Bauherrenmodelle entwickelt und Mitunternehmeranteile anbietet. Die Vermittlung und Beratung erfolgt durch autorisierte IFA-Vertriebs- und Kooperationspartner:innen.

3. FINANZIELLE VERHÄLTNISSE INVESTOR:IN

Es werden folgende Angaben gemacht:

.....
verfügbares zu veranlagendes Kapital

.....
regelmäßig frei verfügbares Einkommen

PROFIL ANLEGER:IN

4. KENNTNISSE & ERFAHRUNGEN INVESTOR:IN

Nachstehend werden Erfahrungen inkl. Volumen zu Finanzinstrumenten/Dienstleistungen in den letzten 5 Jahren bekannt gegeben:

- | | | | |
|---|-----------|---|-----------|
| <input type="checkbox"/> Spareinlagen Bausparer | EUR | <input type="checkbox"/> Aktien Aktienfonds | EUR |
| <input type="checkbox"/> Anleihen Anleihefonds | EUR | <input type="checkbox"/> Bauherrenmodelle | EUR |
| <input type="checkbox"/> Sonstige: | | | EUR |

5. ANLAGEZIELE & RISIKOBEREITSCHAFT INVESTOR:IN

- | Zweck | Veranlagungshorizont | Risikobereitschaft |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Altersvorsorge | <input type="checkbox"/> kurzfristig 1-4 Jahre | <input type="checkbox"/> Geringe Risikobereitschaft
(z.B. Sparbuch, Bausparvertrag) |
| <input type="checkbox"/> Vermögensaufbau | <input type="checkbox"/> mittelfristig 5-15 Jahre | <input type="checkbox"/> Mittlere Risikobereitschaft
(z.B. Anleihen,
Garantieprodukte) |
| <input type="checkbox"/> Zusatzeinkommen | <input type="checkbox"/> langfristig mehr als 16 Jahre | <input type="checkbox"/> Höhere Risikobereitschaft
(z.B. Aktien-/Immobilienfonds,
Bauherrenmodelle, KG-Modelle,
Unternehmensbeteiligungen) |
| <input type="checkbox"/> Diversifikation | | <input type="checkbox"/> Sehr hohe Risikobereitschaft
(z.B. Optionen, Futures) |
| <input type="checkbox"/> Sonstige: | | |

6. AUFKLÄRUNG

Ich bestätige hiermit, dass mich mein:e Berater:in auch über Folgendes aufgeklärt hat, nämlich dass:

- die Investition in ein IFA Bauherrenmodell eine langfristige Investition (mindestens 20 Jahre) darstellt und das eingesetzte Kapital daher langfristig gebunden ist;
- ein vorzeitiger Verkauf von Kommanditanteilen nicht vorgesehen, steuerschädlich und mangels eines offiziellen Sekundärmarktes nur sehr eingeschränkt möglich ist;
- Vergangenheitswerte keine Zusage für künftige Gewinne darstellen. Die bisherigen Projekte von IFA (z.B. Vermietungsgrad) lassen keine Rückschlüsse auf die Entwicklung des gegenständlichen Projektes zu. Es kann insbesondere zu Nachschussverpflichtungen und einen Ausfall der Mieteinnahmen kommen;
- die steuerliche Behandlung von meinen persönlichen Verhältnissen abhängig ist und zukünftigen Änderungen unterliegen kann. Mein:e Berater:in hat mir die Empfehlung erteilt, mich von meiner Steuerberaterin/meinem Steuerberater beraten zu lassen. Mein:e Berater:in nimmt keine steuerliche und rechtliche Beratung vor;
- ich zur Kenntnis nehme, dass das IFA Bauherrenmodell keiner Aufsicht durch die Finanzmarktaufsicht unterliegt;
- kein Prospekt nach dem Kapitalmarktgesetz erstellt wurde.

PROFIL ANLEGER:IN

7. VERMITTLUNG

Wie kam der Kontakt zustande?

- Berater:in hat telefonisch Kontakt aufgenommen und einen Gesprächstermin angeboten
- Berater:in wurde um einen Gesprächstermin gebeten
- Sonstiges:

Wo fanden die einzelnen Beratungsgespräche statt?

- Bei mir zu Hause
- Im Büro der Beraterin/des Beraters
- An einem anderen Ort:
- Es fanden keine Beratungsgespräche statt

8. ÜBERGEBENE UNTERLAGEN

Ich bestätige hiermit, dass mir mein:e Berater:in folgende Unterlagen übergeben hat:

- Informationsblatt & Risikohinweise
- Information & Verträge
- pers. Prognoserechnung

9. ZUSTIMMUNGSERKLÄRUNG

- Ich bin ausdrücklich damit einverstanden, dass Informationen und Korrespondenz (z.B. Kopien unterfertigter Unterlagen) zu meinem IFA Bauherrenmodell elektronisch an die umseitig genannte Email-Adresse gesendet werden können.
- Ich erkläre ausdrücklich, gemäß § 174 TKG 2021, mit Anrufen und Zusendungen von elektronischer Post, Emails, SMS oder Telefax-Nachrichten durch IFA zu Werbezwecken einverstanden zu sein. Ich nehme zur Kenntnis, dass meine oben genannten Daten zum Zweck der Vertragserfüllung von meiner Beraterin/meinem Berater erhoben, unter Einhaltung des Datenschutzgesetzes automatisationsunterstützt verarbeitet und an die IFA-Finanzgruppe sowie auch an weitere Berater:innen der IFA-Finanzgruppe übermittelt werden sowie in dem Konzernverbund der IFA-Finanzgruppe automatisationsunterstützt verarbeitet und gespeichert werden. Ich stimme hiermit zu, dass die unter Punkt 1 von mir angegebenen Daten (Name, Adresse, Email, Telefonnummer) zu Werbezwecken innerhalb des Konzernverbundes unter Einhaltung des Datenschutzgesetzes weitergegeben und für weitere eigene Produkte der IFA-Finanzgruppe verwendet werden können. Diese Zustimmung kann ich jederzeit schriftlich widerrufen. Es erfolgt keine Verwendung für andere Zwecke sowie keine Weitergabe der Daten an Dritte (ausgenommen der IFA-Finanzgruppe und der mit dieser verbundenen Berater:innen).

10. SONSTIGES

.....
Dauer Beratungsgespräch

.....
Datum | Uhrzeit

.....
Unterschrift Berater:in

.....
Unterschrift Investor:in | Zeichnungsberechtigte:r

KNOW YOUR CUSTOMER (KYC) – FRAGEBOGEN

1210 Wien | Werndl-gasse 5&7

1) Persönliche Daten:

Titel | Vorname | Name:

Geburtsdatum:

Geschlecht:

Staatsbürgerschaft:

Zustellanschrift:

Deviseninländer:in

Devisenausländer:in

2) Art des Geschäfts: Kauf eines Unternehmens (Beteiligung an einem Unternehmen)

3) Zweck des Geschäfts:

Erwerb eines Kommanditanteils zur indirekten Beteiligung an den Liegenschaften EZ 6845 und 6846 Werndl-gasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG | KG 01607 Großjedlersdorf II | BG Floridsdorf.

4) Politisch Exponierte Person („PEP“):

a. Sind Sie ein PEP? ja nein

b. Sind Sie ein PEP-Familienmitglied? ja nein

c. Sind Sie eine PEP-Nahestehende Person? ja nein

d. Waren Sie innerhalb der letzten 12 Monate eine PEP? ja nein

5) Falls Sie eine der Fragen unter Punkt 4 mit „ja“ beantworten, erläutern Sie nachfolgend bitte Ihren PEP-Status?

6) Woher stammen die für den Erwerb verwendeten Mittel?

7) Eine Beteiligung an der Gesellschaft als Treuhänder:in ist untersagt. Sie bestätigen mit Unterfertigung dieses Geldwäscheformulars, dass Sie die Beteiligung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erwerben.

Bitte füllen Sie dieses Formular richtig^[1], vollständig und wahrheitsgemäß aus^[2], schließen Sie einen amtlichen Lichtbildausweis an und bestätigen Sie die Richtigkeit der Angaben durch Ihre Unterschrift.

[1] Beachten Sie dabei bitte die im Anhang (Begriffserläuterungen) enthaltenen Begriffsbestimmungen.

[2] Sofern der Platz nicht ausreichend ist, fügen Sie bitte ein Ergänzungsblatt mit den entsprechenden Informationen an oder setzen Sie sich mit uns in Verbindung.

.....
Datum | Ort

.....
Unterschrift Investor:in

Anhang: Begriffserklärungen

1. „Amtlicher Lichtbildausweis“

Als amtlicher Lichtbildausweis gelten von einer staatlichen Behörde ausgestellte Dokumente, die mit einem nicht austauschbaren, erkennbaren Kopfbild der betreffenden Person versehen sind und den Namen, die Unterschrift und, soweit dies nach dem Recht des ausstellenden Staates vorgesehen ist, auch das Geburtsdatum der Person sowie die ausstellende Behörde enthalten.

2. „Politisch Exponierte Person“ (PEP) • „PEP-Familienmitglied“ • „PEP-Nahestehende Person“

Politisch exponierte Personen sind natürliche Personen, die wichtige öffentliche Ämter ausüben oder ausgeübt haben; dazu zählen insbesondere:

1. Staatschefs/Staatschefinnen, Regierungschefs/Regierungschefinnen, Minister:innen, stellvertretende Minister:innen und Staatssekretäre/Staatssekretärinnen; im Inland betrifft dies insbesondere den Bundespräsidenten/die Bundespräsidentin, den/die Bundeskanzler:in und die Mitglieder der Bundesregierung und der Landesregierungen;
2. Parlamentsabgeordnete oder Mitglieder vergleichbarer Gesetzgebungsorgane; im Inland betrifft dies insbesondere die Abgeordneten des Nationalrates und des Bundesrates;
3. Mitglieder der Führungsgremien politischer Parteien; im Inland betrifft dies insbesondere Mitglieder der Führungsgremien von im Nationalrat vertretenen politischen Parteien;
4. Mitglieder von obersten Gerichtshöfen, Verfassungsgerichtshöfen oder sonstigen hohen Gerichten, gegen deren Entscheidungen, von außergewöhnlichen Umständen abgesehen, kein Rechtsmittel mehr eingelegt werden kann; im Inland betrifft dies insbesondere Richter des Verfassungsgerichtshofs, des Verwaltungsgerichtshofs und des Obersten Gerichtshofs;
5. Mitglieder von Rechnungshöfen oder der Leitungsorgane von Zentralbanken; im Inland betrifft dies insbesondere den Präsidenten/die Präsidentin des Rechnungshofs sowie die Direktor:innen der Landesrechnungshöfe und Mitglieder des Direktoriums der Oesterreichischen Nationalbank;
6. Botschafter:innen, Geschäftsträger:innen und hochrangige Offiziere/Offizierinnen der Streitkräfte; im Inland sind hochrangige Offiziere/Offizierinnen der Streitkräfte insbesondere Militärpersonen ab dem Dienstgrad Generalleutnant:in;
7. Mitglieder der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane staatseigener Unternehmen; im Inland betrifft dies insbesondere Unternehmen, bei denen der Bund mit mindestens 50% des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist oder die der Bund alleine betreibt oder die der Bund durch finanzielle oder sonstige wirtschaftliche oder organisatorische Maßnahmen tatsächlich beherrscht; bei Unternehmen an denen ein Land mit mindestens 50% des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist oder die ein Land alleine betreibt oder die ein Land durch finanzielle oder sonstige wirtschaftliche oder organisatorische Maßnahmen tatsächlich beherrscht - sofern der jährliche Gesamtumsatz eines solchen Unternehmens EUR 1.000.000 übersteigt - der Vorstand bzw. die Geschäftsführung. Der jährliche Gesamtumsatz bestimmt sich nach den jährlichen Umsatzerlösen aus dem letzten festgestellten Jahresabschluss;
8. Direktor:innen, stellvertretende Direktor:innen und Mitglieder des Leitungsorgans oder eine vergleichbare Funktion bei einer internationalen Organisation.

Keine der unter Z 1 bis 8 angeführten öffentlichen Funktionen umfasst Funktionsträger:innen mittleren oder niedrigeren Ranges.

Familienmitglieder politisch exponierter Personen sind insbesondere:

1. Die Ehegattin/der Ehegatte einer politisch exponierten Person, eine der Ehegattin/dem Ehegatten einer politisch exponierten Person gleichgestellte Person oder die Lebensgefährtin/der Lebensgefährte im Sinn von § 72 Abs. 2 StGB;
2. die Kinder (einschließlich Wahl- und Pflegekinder) einer politisch exponierten Person und deren Ehegattin/Ehegatten, der Ehegattin/de Ehegatten gleichgestellte Personen oder Lebensgefährtin/Lebensgefährten im Sinn von § 72 Abs. 2 StGB;
3. die Eltern einer politisch exponierten Person.

Politisch exponierten Personen bekanntermaßen nahestehende Personen sind:

1. natürliche Personen, die bekanntermaßen gemeinsam mit einer politisch exponierten Person wirtschaftliche Eigentümer:innen von juristischen Personen oder vergleichbar vereinbarten Strukturen sind oder sonstige enge Geschäftsbeziehungen zu einer politisch exponierten Person unterhalten, oder
2. natürliche Personen, die alleinige wirtschaftliche Eigentümer:innen einer juristischen Person oder einer vergleichbar vereinbarten Struktur sind, welche bekanntermaßen de facto zugunsten einer politisch exponierten Person errichtet wurde.

.....
Datum | Ort

.....
Unterschrift Investor:in

SELBSTAUSKUNFT

Vor- und Zuname des wirtschaftlich Berechtigten bzw. Firmenwortlaut	
Lichtbildausweis in Kopie beigelegt (NICHT abgelaufen!) Zutreffendes bitte ankreuzen	<input type="checkbox"/> Reisepass Land: _____ <input type="checkbox"/> Personalausweis Land: _____
Adresse an ständigen Wohnsitz (Straße, Hausnummer, Türnummer, Stadt, Land)	
Telefonnummer und E-Mailadresse	
Beruf bzw. Geschäftszweig	
Berufsausübung	<input type="checkbox"/> angestellt bei: _____ seit: _____ <input type="checkbox"/> selbständig als: _____ seit: _____
Höchste abgeschlossene Ausbildung	<input type="checkbox"/> Lehre <input type="checkbox"/> Matura <input type="checkbox"/> berufsbildende Schule <input type="checkbox"/> Hochschule <input type="checkbox"/> Sonstige: _____
Staatsbürgerschaft	<input type="checkbox"/> Österreich <input type="checkbox"/> Sonstige: _____ Wohnsitz in Ö seit: _____
Geburtsdatum Geburtsland	
Familienstand	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet Lebensgemeinschaft <input type="checkbox"/> verwitwet <input type="checkbox"/> geschieden getrennt lebend
Name des Ehegatten Lebenspartners	
Geburtsdatum Geburtsland	
Anteil des Ehegatten Lebenspartners am Haushaltseinkommen in %	
Kinder (für die Familienbeihilfe bezogen wird)	Anzahl: _____ Geburtsdatum: _____
Unterhaltsverpflichtung für Kinder Ehegatten monatlich in Euro	
Art des Wohnsitzes	<input type="checkbox"/> Eigenheim <input type="checkbox"/> monatliche Miete in Euro: _____ Größe in m ² : _____
KFZ	<input type="checkbox"/> Privatfahrzeuge (gesamt): _____ <input type="checkbox"/> Dienstfahrzeuge (gesamt): _____
Anlegerwohnungen	Wie viele Anlegerwohnungen haben Sie bereits erworben? Wie viele Bauherrenmodell-Beteiligungen haben sie bereits erworben?
Jahresnettoeinkommen in Euro zutreffendes bitte ankreuzen Nachweis in Kopie beigelegt	Höhe: <input type="checkbox"/> EA Rechnung <input type="checkbox"/> Est-Bescheid <input type="checkbox"/> aktuelle Bilanz der beiden vorangegangenen Jahre <input type="checkbox"/> Lohn- und Gehaltsnachweis der letzten 3 Monate <input type="checkbox"/> Sonstige: _____
Jahreszusatzseinkommen in Euro Nachweis in Kopie beigelegt	Beschreibung und Nachweis über Zusatzseinkommen (sofern nicht im Jahreseinkommen enthalten) <input type="checkbox"/> endbest. Gewinnausschüttungen: <input type="checkbox"/> Mieteinnahmen: <input type="checkbox"/> Honorarvereinbarungen: <input type="checkbox"/> Sonstige (Beschreibung): _____

 Ort | Datum

 Unterschrift

SELBSTAUSKUNFT

<p>Eigenkapital Herkunft Beschreibung der Herkunft der Eigenmittel (im Einzelfall behalten wir uns die Anforderung von Nachweisen vor)</p>	<p><input type="checkbox"/> Schenkungsvertrag <input type="checkbox"/> Einantwortungsbeschluss <input type="checkbox"/> Verkauf von Firmenanteilen <input type="checkbox"/> Erlös aus WP-Ausschüttungen <input type="checkbox"/> Kaufvertrag <input type="checkbox"/> Arbeitsverträge <input type="checkbox"/> Sonstige (Beschreibung):</p>
<p>Immobilien- Realbesitz mit Angabe der Nutzung (Eigennutzung, Vermietung, Höhe der monatlichen Mieteinnahmen)</p>	<p>Adresse: EZ: Art der Liegenschaft (EFH, Wohnung, Grundstück,...): Wohnnutzfläche: Verkehrswert: Nutzung:</p>
<p>Immobilien- Realbesitz mit Angabe der Nutzung (Eigennutzung, Vermietung, Höhe der monatlichen Mieteinnahmen)</p>	<p>Adresse: EZ: Art der Liegenschaft (EFH, Wohnung, Grundstück,...): Wohnnutzfläche: Verkehrswert: Nutzung:</p>
<p>Immobilien- Realbesitz mit Angabe der Nutzung (Eigennutzung, Vermietung, Höhe der monatlichen Mieteinnahmen)</p>	<p>Adresse: EZ: Art der Liegenschaft (EFH, Wohnung, Grundstück,...): Wohnnutzfläche: Verkehrswert: Nutzung:</p>
<p>Sparguthaben</p>	<p>Art: Wert: verpfändete Anteile:</p>
<p>Wertpapierdepots</p>	<p>Art: Wert: verpfändete Anteile:</p>
<p>Münzen Edelmetalle</p>	<p>Art: Wert: verpfändete Anteile:</p>
<p>Versicherungen mit Rückkaufswert</p>	<p>Art: Wert: verpfändete Anteile:</p>
<p>Firmenbeteiligungen</p>	<p>Firma: Höhe:</p>
<p>Sonstige</p>	<p>Art: Wert:</p>

SELBSTAUSKUNFT

Verbindlichkeiten	Institut: Kreditart: Ratenhöhe: Sicherheiten: Anmerkungen:	Laufzeit: Volumen:
Verbindlichkeiten	Institut: Kreditart: Ratenhöhe: Sicherheiten: Anmerkungen:	Laufzeit: Volumen:
Verbindlichkeiten	Institut: Kreditart: Ratenhöhe: Sicherheiten: Anmerkungen:	Laufzeit: Volumen:
Haftungen Bürgschaften:	Beschreibung:	
Bankverbindung		
steuerliche Vertretung:		
Steuerland		
Steuernummer		

Ich versichere, dass die von mir gemachten Angaben der Wahrheit entsprechen, ich voll geschäftsfähig bin und über mein Vermögen bisher ein Insolvenzverfahren weder eröffnet noch beantragt wurde.

Ich erkläre mich bis auf schriftlichen Widerruf damit einverstanden, dass die finanzierende Bank folgende Daten von der Kleinkreditevidenz und der Warnliste, die derzeit beim Kreditschutzverband von 1870 eingerichtet sind, einholt: Name, Anschrift, Geburtsdatum, Höhe der Verbindlichkeit, Sicherungsmittel, Rückführungsmodalitäten sowie den Missbrauch von Zahlungsverkehrsinstrumenten.

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die Angaben in diesem Formular geprüft und nach bestem Wissen und Gewissen wahrheitsgemäß, korrekt und vollständig gemacht habe. Weiters bestätige ich an Eides statt, dass ich die natürliche Person bin, die wirtschaftlich Berechtigter sämtlicher Einkünfte ist, die Gegenstand dieses Formulars sind, bzw. verwende ich dieses Formular, um meinen Status als natürliche Person, die Eigentümer oder Kontoinhaber eines ausländischen Finanzinstituts ist, zu dokumentieren.

Sofern eine der in diesem Formular gemachten Angaben unrichtig wird, verpflichte ich mich, diese Änderung binnen 30 Tagen der finanzierenden Bank mitzuteilen. Des Weiteren verpflichte ich mich, meine jeweils aktuellen Einkommensunterlagen dem finanzierenden Institut jährlich unaufgefordert zur Verfügung zu stellen.

Ich bestätige hiermit, die beiliegende Haushaltsrechnung wahrheitsgemäß ausgefüllt zu haben.

.....
Ort | Datum

.....
Unterschrift

Selbstauskunft zur steuerlichen Ansässigkeit für natürliche Personen gemäß GMSG und FATCA

Dieses Formular richtet sich an natürliche Personen. Wenn Sie ein Rechtsträger sind, verwenden Sie bitte die Selbstauskunft für Rechtsträger.

Teil I: Identifikation des Kunden

Name		
Hauptwohnsitzadresse (Straße, Hausnummer, Postleitzahl, Ort, Land)		
Geburtsort	Geburtsland	Geburtsdatum

Teil II: Steuerliche Ansässigkeit(en) des Kunden

Bitte tragen Sie in die Tabelle **ALLE** Länder ein in denen Sie nach den lokalen Bestimmungen steuerpflichtig sind (dh ggf. auch Österreich). Eine natürliche Person gilt im Allgemeinen dann in einem Staat steuerlich ansässig, wenn sie nach dem Recht dieses Staates aufgrund des Wohnsitzes, gewöhnlichen Aufenthaltes oder eines ähnlichen Kriteriums unbeschränkt steuerpflichtig ist. Für jedes angeführte Land ist die jeweilige Steueridentifikationsnummer bereitzustellen (für Österreich ist keine Angabe der Steuernummer erforderlich). Bitte kontaktieren Sie Ihren Steuerberater, wenn Sie Fragen zu Ihrer steuerlichen Ansässigkeit haben.

Ich bin in folgenden Ländern steueransässig:

Land	Steueridentifikationsnummer	Steuernummer nicht vorhanden, weil <input type="checkbox"/> Das Land vergibt keine Steuernummern <input type="checkbox"/> Ich habe noch keine Steuernummer ¹
Land	Steueridentifikationsnummer	Steuernummer nicht vorhanden, weil <input type="checkbox"/> Das Land vergibt keine Steuernummern <input type="checkbox"/> Ich habe noch keine Steuernummer ¹
Land	Steueridentifikationsnummer	Steuernummer nicht vorhanden, weil <input type="checkbox"/> Das Land vergibt keine Steuernummern <input type="checkbox"/> Ich habe noch keine Steuernummer ¹

Sofern Sie das Hauptwohnsitzland (Teil I) nicht als steuerlichen Ansässigkeitsstaat bestätigen, legen Sie bitte einen gültigen Beleg bei (z.B. Ansässigkeitsbestätigung) und geben Sie eine schlüssige Erklärung ab:

Sind Sie eine US Person²?

- Nein³
 Ja → Bitte füllen Sie das FATCA Formular **W9** und einen **Consent to Report** (=Entbindung vom Bankgeheimnis) aus

Teil III: Bestätigung

Ich erkläre, dass ich die Angaben richtig und vollständig gemacht habe. Ich nehme zur Kenntnis, dass diese Selbstauskunft eine Bescheinigung zu Meldezwecken darstellt und meine Kontoinformationen gegebenenfalls nach den Bestimmungen des GMSG bzw. des FATCA IGA II an die österreichischen und/oder ausländischen Finanzbehörden gemeldet werden.

Ich verpflichte mich, das kontoführende Kreditinstitut unverzüglich über Änderungen von Gegebenheiten zu informieren, die dazu führen, dass die Informationen dieser Selbstauskunft unrichtig oder unvollständig werden. Mir ist bekannt, dass unrichtige oder unvollständige Angaben strafbar sind.

Datum

Unterschrift

Im eigenen Namen/als gesetzlicher Vertreter oder Erwachsenenvertreter

¹ Ich habe noch keine Steuernummer da ich nach den gesetzlichen Bestimmungen meines Steuerlandes nicht verpflichtet bin, eine Steuernummer zu haben.

² Eine US-Person ist eine natürliche Person, die Staatsbürger der Vereinigten Staaten oder dort ansässig ist. **Hinweis: Eine in den USA geborene Person erhält automatisch die US Staatsbürgerschaft und gilt damit als US Person.** Sollten Sie in den USA geboren sein, aber die US Staatsbürgerschaft zurückgelegt haben, ist eine Kopie der Bestätigung über den Verlust der Staatsbürgerschaft vorzuweisen.

³ Wenn Sie ein US Indiz haben und den vergünstigten Quellensteuerabzug für US Wertpapiere in Anspruch nehmen möchten ist verpflichtend ein Formular W-8BEN auszufüllen.

Erläuterungen:

GMSG = Gemeinsamer Meldestandard-Gesetz. Es handelt sich hierbei um die österreichische Umsetzung des Common Reporting Standard (CRS) der OECD für den internationalen automatischen Austausch von Informationen über Finanzkonten.

FATCA = Der Foreign Account Tax Compliance Act ist ein US-amerikanisches Steuergesetz, welches darauf abzielt, U.S. Personen zu identifizieren und deren Vermögenswerte an die amerikanische Steuerbehörde (IRS) zu melden. In Österreich wurde FATCA mit dem Intergovernmental Agreement II (IGA) umgesetzt.

Steuerliche Ansässigkeit

Eine natürliche Person gilt im Allgemeinen dann als in einem Staat steuerlich ansässig, wenn sie nach dem Recht dieses Staates (einschließlich Doppelbesteuerungsabkommen) aufgrund des Wohnsitzes, gewöhnlichen Aufenthalts oder eines anderen ähnlichen Kriteriums unbeschränkt steuerpflichtig ist. Es reicht somit nicht aus, wenn eine Person in einem Staat lediglich in Bezug auf Einkünfte, die aus diesem Staat stammen, steuerpflichtig ist (beschränkte Steuerpflicht). In den meisten Fällen hat eine natürliche Person nur eine steuerliche Ansässigkeit. Allerdings kann eine natürliche Person auch über zwei oder mehr steuerliche Ansässigkeiten verfügen. Natürliche Personen, die in zwei Staaten unbeschränkt steuerpflichtig sind, dürfen sich auf die „Tiebreaker“-Regelungen eines Doppelbesteuerungsabkommens stützen, um ihre Ansässigkeit zu bestimmen

Beispiel: Eine natürliche Person hat ihren Wohnsitz im Staat A und wird dort als unbeschränkt steuerpflichtig behandelt. Darüber hinaus hat sie sich im Staat B über einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten aufgehalten und gilt daher aufgrund des gewöhnlichen Aufenthalts auch im Staat B als unbeschränkt steuerpflichtig. Somit ist diese Person in beiden Staaten steuerlich ansässig.

Für genauere Informationen zu den Bestimmungen in anderen Staaten besuchen Sie bitte folgende Website: <http://www.oecd.org/tax/automatic-exchange/crs-implementation-and-assistance/tax-residency/>

Sollten Sie sich bezüglich Ihrer steuerlichen Ansässigkeit nicht sicher sein, kontaktieren Sie bitte Ihren Steuerberater.

Definition „Wohnsitz“ in Österreich

Einen Wohnsitz im Sinne des § 26 Abs. 1 BAO hat jemand dort, wo er eine Wohnung innehat, unter Umständen, die darauf schließen lassen, dass er die Wohnung beibehalten und benutzen wird. Unter einer Wohnung sind somit eingerichtete Räume zu verstehen, die vom Inhaber jederzeit ohne wesentliche Veränderungen für den eigenen Wohnbedarf benutzt werden können z.B.: Mietwohnung, Ferienhaus, Untermietzimmer, auf Dauer gemietete Hotelzimmer, Zimmer in der elterlichen Wohnung etc. Jemand kann auch über mehrere Wohnsitze verfügen. Achtung: Leer stehende (nicht eingerichtete) oder dauervermietete Wohnungen stellen keinen Wohnsitz in Österreich dar.

Definition „gewöhnlicher Aufenthalt“ in Österreich

Einen gewöhnlichen Aufenthalt im Sinne des § 26 Abs. 2 BAO hat jemand dort, wo er sich unter Umständen aufhält, die erkennen lassen, dass er an diesem Ort oder in diesem Land nicht nur vorübergehend verweilt. Ein gewöhnlicher Aufenthalt liegt jedenfalls dann vor, wenn der Aufenthalt im Inland länger als sechs Monate dauert, wobei vorübergehende Auslandsaufenthalte den Fristenlauf hemmen.

Steueridentifikationsnummer

Für Informationen zu den Steueridentifikationsnummern des jeweiligen Landes besuchen Sie bitte folgende Website: <http://www.oecd.org/tax/automatic-exchange/crs-implementation-and-assistance/tax-identification-numbers/>

Ihr finanzieller Überblick - Haushaltsrechnung

Name:

Datum:

EINNAHMEN MONATLICH

Alle Beträge in Euro

Kunde	Nettoeinkommen (ohne Einrechnung 13. und 14. Gehalt)
	Familienbeihilfe
	Sonstiges Einkommen (z. B. Alimente, Mieteinnahmen, endbesteuerte Gewinnausschüttungen, GF-Gehalt etc)
Partner	Nettoeinkommen (ohne Einrechnung 13. und 14. Gehalt)
	Familienbeihilfe
	Sonstiges Einkommen (z. B. Alimente, Mieteinnahmen, endbesteuerte Gewinnausschüttungen, GF-Gehalt etc)
GESAMTEINNAHMEN MONATLICH	

AUSGABEN MONATLICH

Alle Beträge in Euro

Wohnkosten (z. B. Miete, Pacht, Grundbesitzabgaben, Gas/Strom, Heizung)
Kommunikation/Medien (z. B. Kosten für Internetanschluss, Handy, GIS)
Mobilität (z. B. Tanken, Kfz-Versicherung, Garage, öffentliche Verkehrsmittel)
Lebenserhaltung und Familie (z. B. Alimente, Kindergarten, Haustiere, Schulgeld)
Sparen und Vorsorge (z. B. Bausparverträge, Versicherungen)
Risiken absichern (Versicherungen für z. B. Ableben, Haushalt, Unfall)
Laufende Raten Kreditverbindlichkeiten inkl. Leasing
Rate Bauspardarlehen
Andere laufende Raten
Andere Leasingraten
Lebenshaltungskosten (z. B. Lebensmittel, Haushalt, Bekleidung, Freizeit, Hobby, Rauchen, Geschenke)
GESAMTAUSGABEN MONATLICH

DIFFERENZ EINNAHMEN - AUSGABEN = frei verfügbarer Betrag

ENTBINDUNG VOM DATEN- UND BANKGEHEIMNIS

An die
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

Investor:in

Titel | Vor- | Zuname

Geburtsdatum

Straße | Hausnummer

Plz | Ort

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.
die **IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, FN 90173h**, Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz entwickelt und vermittelt Bauherrenmodelle. Zur Abwicklung der Bauherrenmodelle benötigt sie auch Informationen und Auskünfte vom finanzierenden Kreditinstitut betreffend meine Geschäftsbeziehung zum Kreditinstitut im Zusammenhang mit dem Bauherrenmodell **Werndl-gasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG**. Die IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft soll daher über meine Bankgeschäfte betreffend das IFA Bauherrenmodell **Werndl-gasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG**. Bescheid wissen.

2.
die **IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH, FN 83866h**, Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz eröffnet und gestioniert das Investitionskonto für die finanzielle Abwicklung des IFA Bauherrenmodells **Werndl-gasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG**. In diesem Zusammenhang benötigt sie auch Informationen und Auskünfte vom finanzierenden Kreditinstitut betreffend meine Geschäftsbeziehung zum Kreditinstitut im Zusammenhang mit dem IFA Bauherrenmodell **Werndl-gasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG**. Die IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH soll daher über meine Bankgeschäfte betreffend das IFA Bauherrenmodell **Werndl-gasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG**. Bescheid wissen.

3.
die **ima Immobilien Management GmbH, FN 85368t**, Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz fungiert als Immobilien-/Hausverwalter für die im Rahmen des IFA Bauherrenmodells **Werndl-gasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG**. zu erwerbende/erworbene und zu entwickelnde Immobilie. In diesem Zusammenhang benötigt sie auch Informationen und Auskünfte vom finanzierenden Kreditinstitut betreffend meine Geschäftsbeziehung zum Kreditinstitut im Zusammenhang mit dem Bauherrenmodell **Werndl-gasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG**. Die ima Immobilien Management GmbH soll daher über meine Bankgeschäfte betreffend das IFA Bauherrenmodell **Werndl-gasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG**. Bescheid wissen.

4.
die **Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH, FN 81733x**, Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz ist alleinige Kommanditistin der **Werndl-gasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG**. und wird einen Teil ihres Gesellschaftsanteils im Rahmen der Abwicklung des IFA Bauherrenmodells **Werndl-gasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG**. an mich übertragen. In diesem Zusammenhang benötigt sie auch Informationen und Auskünfte vom finanzierenden Kreditinstitut betreffend meine Geschäftsbeziehung zum Kreditinstitut im Zusammenhang mit dem IFA Bauherrenmodell **Werndl-gasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG**. Die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH soll daher über meine Bankgeschäfte betreffend das IFA Bauherrenmodell **Werndl-gasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG**. Bescheid wissen.

Hiermit entbinde ich die Steiermärkische Bank und Sparkassen AG gegenüber sämtlichen Mitarbeitern der IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, der IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH, der ima Immobilien Management GmbH und der Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH sowie gegenüber sämtlichen Mitarbeitern der von diesen Gesellschaften gehaltenen Beteiligungen von der Wahrung des Daten- und Bankgeheimnisses hinsichtlich aller Daten aus meiner bestehenden und künftigen Geschäftsverbindung mit der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG soweit diese Daten meine Beteiligung am Bauherrenmodell **Werndl-gasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG**. betreffen.

Diese Entbindung gilt bis ich die Steiermärkische Bank und Sparkassen AG von einem Widerruf schriftlich verständige.

Ort | Datum

Unterschrift

HAFTUNGSAUSSCHLUSSERKLÄRUNG 1|2

Bankinstitut
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG

Sparkassenplatz 4
8010 Graz

Ich,

.....
Titel | Vorname | Zuname

.....
Geburtsdatum

.....
Straße | Hausnummer

.....
PLZ | Ort

bin als Kommanditist mit einer Beteiligung in Höhe von% an der Werndl gasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG,

FN 502620y, beteiligt und habe zur Finanzierung meiner Einlage bestehend aus Pflichteinlage und Gesellschafterzuschuss

bei oben angeführtem Bankinstitut (die "Sparkasse")

einen Kredit in Höhe von Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren und einer monatlichen Rückzahlungsverpflichtung

aufgenommen.

Als Sicherstellung aller Forderungen, die der Bank aus dieser Finanzierung entstanden sind bzw. noch entstehen werden, habe ich, vertreten durch die von mir bevollmächtigte **Schreiber & Partner Rechtsanwälte OG** meine Kommanditanteile an der **Werndl gasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG** an die Sparkasse verpfändet.

Ich nehme zur Kenntnis, dass die Sparkasse für den Fall, dass ich meinen laufenden Tilgungsverpflichtungen nicht nachkomme und die besicherten Forderungen der Sparkasse trotz Fälligkeit und ergebnisloser Mahnung nicht zur Gänze begleiche, berechtigt ist, ohne weitere Aufforderung oder Mitteilung die Verwertung meines verpfändeten Kommanditanteils und die Verrechnung des Kaufpreises mit den besicherten Forderungen vorzunehmen. Die Sparkasse ist zu diesem Zwecke berechtigt, den Verkauf des gegenständlichen Kommanditanteils unter Mittelung an den Komplementär der Gesellschaft bestmöglich gemäß Pkt. 6. der Verpfändungsvereinbarung durchzuführen, sie übernimmt aber keine Haftung, falls mir durch diese Verwertung Nachteile (Verlust meiner geleisteten Pflichteinlage und/oder meines geleisteten Gesellschafterzuschusses, steuerliche Nachteile etc.) entstehen. Eine Übertragung des Kommanditanteils erfolgt aber in jedem Fall erst, nachdem mir mit zweiwöchiger Fristsetzung die Möglichkeit der vollständigen Rückzahlung/Einlösung der besicherten Kreditforderungen gegeben wurde, und diese Frist ergebnislos verstrichen ist.

Ich ermächtige die Sparkasse und/oder den Komplementär der **Werndl gasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG**, die **Condoreal GmbH, FN 335888d**, (sohin jeden einzeln) alle im Zusammenhang mit der Verwertung des Kommanditanteils und raschen Abdeckung des eingeräumten Kredites notwendigen und nützlichen Maßnahmen (insbesondere Durchführung der Firmenbucheintragung des neuen Gesellschafters) zu setzen, und sämtliche hierfür notwendigen und nützlichen Erklärungen abzugeben, Handlungen durchzuführen und Dokumente, beispielsweise Firmenbuchanträge, für mich in der jeweils notwendigen Form zu fertigen.

Ein sich aus einer solchen Verwertung meines Kommanditanteils allenfalls ergebender Überschuss aus dem Verkauf (= Verkaufserlös abzüglich Kreditverbindlichkeit samt Zinsen, Provisionen, Spesen und sonstiger Kosten) wird seitens der Sparkasse binnen 3 Wochen nach Erfüllung aller Voraussetzungen (insbesondere Firmenbucheintragung) an mich bzw. den/die sonstigen Berechtigten ausbezahlt.

.....
Ort | Datum

.....
Unterschrift

HAFTUNGSAUSSCHLUSSERKLÄRUNG 2|2

Bankinstitut
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG

Sparkassenplatz 4
8010 Graz

.....
Titel | Vorname | Zuname

.....
Geburtsdatum

.....
Straße | Hausnummer

.....
PLZ | Ort

Meine persönliche Haftung als Kreditnehmer bleibt vom Recht der Sparkasse auf Verwertung des verpfändeten Kommanditanteils unberührt. Sollte daher der Verkaufserlös für die gänzliche Abdeckung der Kreditverbindlichkeit samt Zinsen, Provisionen, Spesen und sonstiger Kosten nicht ausreichen, so hafte ich selbstverständlich auch weiterhin persönlich und unbeschränkt für die noch offene Kreditverbindlichkeit. Im Übrigen ist die Sparkasse nicht verpflichtet nach Eintritt der Fälligkeit der besicherten Forderung zunächst die Verwertung des Kommanditanteils vorzunehmen.

Entsprechend den Prognoseberechnungen in der Information zur **Werndlgasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG**, welche mir von meinem Berater übergeben wurde, ist mir bekannt, dass sich zwischen den - meinem Kommanditanteil entsprechenden - Entnahmen bzw. Gewinnzuweisungen und meiner notwendigen Kreditrückzahlung eine „Unterdeckung“ ergibt, für die ich monatliche Zuschüsse zu leisten habe. Ich bin in Kenntnis darüber, dass sich die monatlichen Zuschüsse entsprechend erhöhen können, wenn die prognostizierten Gewinnausschüttungen nicht erreicht werden.

Ich bestätige, dass ich über die Chancen und Risiken dieser Beteiligung sowie meine Rechte und Pflichten ausreichend aufgeklärt und informiert wurde.

HAFTUNGSAUSSCHLUSSERKLÄRUNG:

Ferner bestätige ich, dass ich die gegenständliche Beteiligung nicht über Vermittlung der Sparkasse ausgewählt habe, die Sparkasse in keiner Weise in den Vertrieb, die Aufklärung und/oder Beratung des Anlageproduktes eingebunden ist und war und ich die Veranlagung in die **Werndlgasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG** unter Einbindung meines Anlageberaters bzw. unter Beiziehung eines Steuerberaters autonom entschieden habe. Ich wurde von diesen Beratern umfassend über die steuerlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit der Veranlagung in das gegenständliche Bauherrenmodell informiert und habe diese Informationen auch verstanden. Ich verzichte daher einseitig unwiderruflich auf eine Inanspruchnahme der Sparkasse im Falle einer Fehlberatung über das Anlageprodukt durch die genannten Personen. Die Sparkasse trägt insbesondere keinerlei Haftung für den tatsächlichen Verlauf des Investments. Ferner bestätige ich, dass die Sparkasse in Bezug auf die Finanzierung des Bauherrenmodells keine Beratungsdienstleistungen angeboten und somit keine Empfehlung für einen bestimmten Kredit abgegeben hat.

.....
Ort | Datum

.....
Unterschrift

VEREINBARUNG ÜBER DAS VERSENDEN VON E-MAILS

An die
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

Herr | Frau

Titel | Vor- | Zuname

Geburtsdatum

Straße | Hausnummer

Plz | Ort

(in der Folge „Geschäftspartner“ genannt),

steht mit der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG (in der Folge „Steiermärkische“ genannt) in Geschäftsverbindung.

Im Rahmen dieser Geschäftsverbindung erteilt der Geschäftspartner seine ausdrückliche Zustimmung, dass die Steiermärkische dem Geschäftspartner geschäftsbezogene Mitteilungen und Informationen aus der Geschäftsverbindung an die vom Geschäftspartner im Rahmen der Geschäftsverbindung bekannt gegebene(n) oder künftig bekannt zu gebende(n) E-Mail-Adresse(n) senden kann.

Der Geschäftspartner hat die Steiermärkische von einer Änderung der bekannt gegebenen E-Mail-Adresse(n) unverzüglich schriftlich oder per E-Mail zu verständigen. Es wird hierbei zwischen den Vertragsparteien ausdrücklich vereinbart, dass die Schriftlichkeit durch Übermittlung per E-Mail gewahrt ist.

Der Geschäftspartner erklärt, dass diese Vereinbarung (zutreffendes bitte ankreuzen) die Übermittlung geschäftsbezogenen Daten und Informationen aus der Geschäftsverbindung an die im Auftrag des Geschäftspartners tätig werdenden

Steuerberatungskanzleien und Wirtschaftstreuhänder

Rechtsanwaltskanzleien und Notariate

erstreckt und ausdrücklich erwünscht und zulässig ist.

Zu diesem Zwecke entbindet der Geschäftspartner die Steiermärkische gegenüber den oben Angeführten vom Bank- und Datengeheimnis (§ 38 Abs.2 Z5 Bankwesengesetz (BWG), § 6 Datenschutzgesetz (DSG) und stimmt der Datenübermittlung per E-Mail gem. Art 6 und 9 DSGVO zu.

RISIKOHINWEIS

Derzeit gibt es in Europa keinen einheitlichen Standard für die E-Mail-Verschlüsselung.

Die Steiermärkische Sparkasse weiß nicht, ob andere Personen auf die E-Mail-Adressen des Geschäftspartners zugreifen können und somit an den Geschäftspartner gerichtete Nachrichten der Steiermärkischen lesen können.

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass das Bankgeheimnis/Datengeheimnis durch Unbefugte verletzt wird.

Per E-Mail erteilte Aufträge des Geschäftspartners werden auf Basis dieser Vereinbarung von der Steiermärkischen nicht ausgeführt, da eine Prüfung der Authentizität derzeit nicht möglich ist.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der Geschäftspartner erklärt, dass er trotz der dargestellten Risiken den Austausch geschäftsbezogener Mitteilungen per E-Mail wünscht und die Steiermärkische aus dem Titel der Verletzung des Bank- oder Datengeheimnisses, außer bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, nicht belangen wird.

Ort | Datum

Unterschrift

ZUSTIMMUNG ZUR DATENVERWENDUNG

An die
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

Investor:in

Titel | Vor- | Zuname

Geburtsdatum

Straße | Hausnummer

Plz | Ort

Damit das Service der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG für mich immer individueller wird, möchte die Steiermärkische Bank und Sparkassen AG aus der Geschäftsbeziehung mit mir lernen. Dafür ist es notwendig bestimmte Daten zu erfassen und intern zu analysieren, Sie ersucht mich daher der Datenverwendung zu zustimmen.

Ich stimme zu, dass die Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft meine Daten für folgende Zwecke verwendet:

- Individuelle Angebote
- Verbessern der Portale, Apps und Selbstbedienungsgeräte
- Entwickeln von Produkten, abgestimmt auf meine Situation
- Abwehr von Identitätsdiebstahl, also betrügerische Verwendung meiner Identität

Meine Daten dürfen nur bankintern verwendet werden und aus dieser Zustimmungserklärung heraus nicht an Dritte weitergegeben werden. Ich stimme der Datenverwendung nach Art. 6 Absatz 1 Buchstabe a Datenschutz-Grundverordnung sowie § 38 Abs. 2 Z5 BWG zu und kann diese Zustimmung jederzeit widerrufen.

UM DIESE DATEN GEHT ES:

Stammdaten:

Name, Firma, Erreichbarkeit z.B. Adressen, Telefonnummer, E-Mail-Adressen, Wertpapier-Risikoklasse, Daten aus Beratungsgesprächen wie z.B. Interessen, Pläne. Haushaltsrechnungen, Newsletter-Nutzung und sich daraus ergebende Interessen.

Bei Privatpersonen zusätzlich:

Geburtsdatum, Familienstand, Legitimationsdaten, Kundenfoto, Einkommen, Arbeitgeber, Beruf, Ausbildung, Wohnsituation, Familienbeziehungen, andere Personen im Haushalt.

Bei Unternehmen zusätzlich:

Daten aus dem Firmenbuch z.B. Branche, Größe, Rechtsform, Unternehmensbeziehungen, wirtschaftliche Unterlagen z.B. Bilanzen, Plan-, Gewinn- und Verlustrechnung.

Daten zu Bank-Produkten:

- Produktbesitz innerhalb des Erste Bank-Konzerns z.B. Einlagen, Wertpapiere, Finanzierungen, verwendete Zahlungsmittel z.B. Karten, Scheck, Wechsel
- Zahlungsverhalten z.B. Empfänger/Absender, Betrag, Zweck, Art und Häufigkeit der Kontobewegungen
- Im Finanzmanager des Internetbankings vorgenommene Zuordnungen, Sparziele und Sparverhalten, Weiterempfehlungen
- Kontostände, Konditionen z.B. Zinssätze, Spesen, Provisionen

Daten zu Websites, Apps, Callcenter, Selbstbedienungsgeräten: Art der Nutzung z.B. Häufigkeit, Zeitpunkt, Ort, verwendete Funktionen für alle genutzten Apps und Portale des Kreditinstituts inkl. Software zur Bankgeschäftsabwicklung wie z.B. George, Telebanking.

Ort | Datum

Unterschrift

KAUF- UND ABTRETUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

.....

geboren am

wohnhaft in |

(der „**kaufenden Partei**“) einerseits sowie andererseits der

Werndlgasse Development GmbH & Co KG

FN 502623b, HG Wien

1030 Wien | Schnirchgasse 17

(die „**verkaufende Partei**“) am untenstehenden Tage wie folgt:

1. Rechtsverhältnisse, Kaufgegenstand

- 1.1. Im Firmenbuch des LG Linz ist zu FN 502620y die **Werndlgasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG** mit dem Sitz in Linz und der Geschäftsanschrift in 4020 Linz, Grillparzerstraße 18-20 (die „**Gesellschaft**“) eingetragen.
- 1.2. Einzige Komplementärin der Gesellschaft ist die Condoreal GmbH, FN 335888d. Die Komplementärin ist reine Arbeitsgesellschafterin und weder am Vermögen noch am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt.
- 1.3. Die verkaufende Partei ist Kommanditistin der Gesellschaft. Die Summe aller Haft- und Pflichteinlagen der Kommanditisten der Gesellschaft beträgt 1.000,00 Euro (in Worten: Euro eintausend).
- 1.4. Kaufgegenstand ist ein Kommanditanteil an der Gesellschaft entsprechend einer Haft- und Pflichteinlage im Betrag von **Euro**, sohin entsprechend einer Beteiligung am Vermögen und Ergebnis der Gesellschaft im Ausmaß von % (der „**Kommanditanteil**“ oder der „**Kaufgegenstand**“). Jeder Kommanditanteil, der von der verkaufenden Partei auf die kaufende Partei übertragen wird, muss zumindest auf eine (erhöhte) Haftsumme in Höhe von 79.650,00 Euro lauten und sohin mindestens einer Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft in Höhe von 0,45 % entsprechen (der „**Mindestanteil**“).
- 1.5. Gleichzeitig verpflichtet sich die kaufende Partei (bei unverändertem Beteiligungsausmaß) gegenüber der Gesellschaft zur Leistung ihrer Pflichteinlage im Betrag von **Euro** und zur Leistung eines Gesellschafterzuschusses im Betrag von **Euro**. Die kaufende Partei verpflichtet sich, die von ihr übernommene Haftsumme auf einen Betrag von **Euro** zu erhöhen. Die kaufende Partei ist in Kenntnis der §§ 171ff UGB und ihrer primären, unmittelbaren, persönlichen und solidarischen Haftung gegenüber Gläubigern der Gesellschaft in Höhe der Differenz zwischen ihrer (erhöhten) Haftsumme und der von ihr geleisteten Pflichteinlage.
- 1.6. Für die Übertragung des Kaufgegenstandes und die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages wird festgehalten, dass gemäß Punkt 13 des Gesellschaftsvertrages vom 29.08.2023 die Gesellschafter:innen ihre Anteile frei übertragen können und daher eine Genehmigung durch die Gesellschaft oder die Zustimmung der Gesellschafter:innen nicht erforderlich ist.
- 1.7. Der Kaufpreis für 100% der Kommanditanteile an der Gesellschaft beträgt 910.000,00 Euro (in Worten: neunhundertzehntausend Euro). Entsprechend dem kaufgegenständlichen Kommanditanteil beträgt der Kaufpreis für den Kaufgegenstand sohin **Euro**.

2. Liegenschaftsvermögen der Gesellschaft

2.1. Die Gesellschaft ist gemäß Kaufvertrag vom 21.12.2018, samt Durchführungskaufvertrag vom 12.07.2019, welcher der Verbücherung des Ankaufsvertrages gedient hat, mit der ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft (FN 71396w) in der Folge kurz „**Verkäufergesellschaft der Liegenschaft**“, (der „**Ankaufsvertrag**“) bürgerliche Alleineigentümerin der Liegenschaften

2.1.1 EZ 6845 mit dem Grundstück Nr. 283 („**Liegenschaft 1**“) im Ausmaß von ca. 1552 m² gemäß Grundbuch, und

2.1.2 EZ 6846 mit dem Grundstück Nr. 285 („**Liegenschaft 2**“) im Ausmaß von ca. 1551 m² gemäß Grundbuch

jeweils Grundbuch KG 01607 Großjedlersdorf II BG Floridsdorf (gemeinsam „die Liegenschaften“)

2.2. Die *Verkäufergesellschaft der Liegenschaft* (FN 71396w), erklärt gemäß Punkt 9.1. des Ankaufsvertrages, dass sie hinsichtlich der Liegenschaft 1 und 2 ausdrücklich keine Gewähr für die Freiheit von Bodenverunreinigungen aller Art einschließlich Kampfmittel und/oder Kriegsrelikte übernimmt. Die Verkäufergesellschaft von Liegenschaft 1 und 2 hat weiters erklärt, dass der Gebäudebestand auf Liegenschaft 1 und 2 sanierungsbedürftig ist, jedoch nicht unter Denkmalschutz steht.

2.3. Liegenschaft 1 und 2 wurden der Gesellschaft samt einer Übersicht aller aufrechten Bestandverhältnisse übergeben. Alle Bestandverhältnisse wurden zwischenzeitlich beendet. Die *Verkäufergesellschaft von Liegenschaft 1 und 2* haftet dafür, dass diese – mit Ausnahme der unter Punkt 2.4. dargestellten Rechtsverhältnisse - frei von Rechten Dritter ist und keine Verwaltungs- oder Zivilverfahren anhängig sind.

2.4. Wie in Punkt 2.1. dieses Vertrages dargestellt, ist die Gesellschaft bürgerliche Alleineigentümerin der Liegenschaften. Zu CLNr 2 ist ob der Liegenschaft 1 ein Höchstbetragspfandrecht in Höhe von EUR 2.723.600,-- und zu CLNR 3 ist ob der Liegenschaft 2 ein Höchstbetragspfandrecht in Höhe von EUR 2.723.600,-- jeweils zugunsten der Bankhaus Schelhammer & Schattera Aktiengesellschaft (FN 58248i) einverleibt.

2.5. Der Kaufpreis für die Liegenschaften 1 und 2 wurde fristgerecht auf dem Treuhandkonto erlegt.

2.6. Die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Gesellschaft ob den Liegenschaften EZZ 6845 und 6846, je Grundbuch KG 01607 Großjedlersdorf II BG Floridsdorf wurde bereits durchgeführt.

2.7. Die Gesellschaft hat gemeinsam mit der

- Werndl Gasse Alpha Entwicklungs GmbH & Co KG, EZ 6844 KG 01607 (Liegenschaft Alpha)
- Werndl Gasse Beta Entwicklungs GmbH & Co KG, EZ 6847 KG 01607 (Liegenschaft Beta)
- Werndl Gasse Delta Entwicklungs GmbH & Co KG, EZ 6848 KG 01607 (Liegenschaft Delta)
- Werndl Gasse Epsilon Entwicklungs GmbH & Co KG, EZ 6849 KG 01607 (Liegenschaft Epsilon)
- Werndl Gasse Zeta Entwicklungs GmbH & Co KG, EZ 6850 KG 01607 (Liegenschaft Zeta)
- Werndl Gasse Eta Entwicklungs GmbH & Co KG, EZZ 6851 und 6852 KG 01607 (Liegenschaften Eta)
- Werndl Gasse Theta Entwicklungs GmbH & Co KG EZ 6853 KG 01607 (Liegenschaft Theat) und
- Werndl Gasse Iota Entwicklungs GmbH & Co KG, EZ 6826 KG 01607 bzw. deren Rechtsnachfolgerin (Liegenschaft Iota)

(gemeinsam „die Projektwerber“), mit der Stadt Wien einen Vertrag gemäß § 1a der BO für Wien zur Realisierung des Projektes „Baumstadt Floridsdorf“ („städtebaulicher Vertrag“) abgeschlossen.

Die Projektfläche des städtebaulichen Vertrages setzt sich aus jenen Liegenschaften zusammen, welche sich im Eigentum der jeweiligen Projektwerberin befinden.

Das Ziel des städtebaulichen Vertrages ist die Sicherstellung und Umsetzung von Infrastruktur und sonstigen Maßnahmen zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzbarkeit der Projektflächen und des die Projektflächen unmittelbar umgebenden öffentlichen Raumes durch die nachstehenden Maßnahmen, wie etwa geförderter Wohnbau, Sicherung von Grün- und Freiflächen Errichtung eines Grätzparks, Dach- und Fassadenbegrünung, weitestgehender Erhalt des Baumbestandes sowie Neupflanzungen, Öffentliche Durchwegung im Projektgebiet, Verkehrsberuhigung durch Anhebung der Straßenfläche, Errichtung von Radwegen, Errichtung einer Mobilitätsstation und Einhaltung des vereinbarten Qualitätssicherungsprozesses, welcher detailliert im städtebaulichen Vertrag geregelt ist. Die Pflichten der Projektwerberinnen, aus dem städtebaulichen Vertrag gegenüber der Stadt Wien sind durch eine Erfüllungsgarantie in Höhe von gesamt EUR 592.000,00 sowie die Vereinbarung von pönalisierten Fertigstellungsterminen besichert. Der kaufenden Partei ist bekannt, dass die Gesellschaft die Kosten für die Erfüllung ihrer Pflichten gemäß den Bestimmungen des Städtebaulichen Vertrages (Umsetzung der oben beispielhaft angeführten Maßnahmen) zu tragen hat. Ebenso ist der kaufenden Partei bekannt, dass die Projektwerber für die Erfüllung dieser Pflichten solidarisch haften.

Zur Realisierung der von den Projektwerbern angestrebten Bebauung ihrer Liegenschaften war eine Änderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne der Stadt Wien notwendig. Die Projektwerber haben am 29.04.2019 ein Widmungsansuchen auf Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes gestellt. Mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Wien vom 22.2.2024 wurde das Plandokument Nr. 8358 festgesetzt und ist mit Kundmachung vom 14.03.2024 in Kraft getreten. Weiters wurde mit Beschluss des Wiener Gemeinderates vom 22.04.2024 der Städtebauliche Vertrag genehmigt.

2.8. Zur besseren Nutzung der Projektflächen, zu welchen auch die Liegenschaften gehören und zur effizienten Projektentwicklung, wird die Gesellschaft sowohl mit den anderen Projektwerbern als auch mit der Stadt Wien Dienstbarkeitsverträge und einen Kooperationsvertrag abschließen und diese verbüchern, insbesondere:

2.8.1. Dienstbarkeitsverträge zwischen der Gesellschaft und den anderen Projektwerbern über die gemeinsame Nutzung von technischer Infrastruktur (z.B. Leitungen, Einrichtungen zur Erzeugung von Wärme, gemeinsame Haustechnik, etc.) und baulichen Infrastruktur (z.B: Gehrechte, Nutzung des gemeinsamem Jugendspielplatzes, Nutzung der Mobilitätsstation, Begehen und -fahren der gemeinsamen Tiefgarage, etc.). Hinsichtlich der Aufteilung der Errichtungskosten und Wartungskosten von gemeinsamen technischen Anlagen und die Aufteilung der Kosten auf die jeweiligen Liegenschaftseigentümer wird ein gesonderter Dienstbarkeitsvertrag errichtet.

2.8.2. Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Gesellschaft und der Liegenschaft *Iota* über die gemeinsame Nutzung von technischer Infrastruktur (z.B. Leitungsrechte, etc.) und bauliche Infrastruktur (z.B: Wegerechte, Begehen und -fahren der gemeinsamen Tiefgarage, Feuerwehruzufahrt etc.).

2.8.3. Dienstbarkeitsvertrag zwischen den Projektwerbern und der Stadt Wien über die gemeinsame Nutzung von baulicher Infrastruktur (z.B: Nutzung von Außenanlagen, Nutzung des gemeinsamem Jugendspielplatzes, Nutzung der Durchwegung, etc.).

2.8.4. Wie oben dargestellt, liegen Liegenschaft 1 und 2 im Projektgebiet der Baumstadt Floridsdorf (Punkt 2.7.) Für die Verwirklichung dieses Projektes können Änderungen der Liegenschaftsgrenzen bzw. der Flächen der Liegenschaften notwendig werden, etwa um der Liegenschaft *Iota* die Errichtung einer Garagenrampe oder die Errichtung einer Feuerwehruzufahrt zu ermöglichen. Die kaufende Partei nimmt dies zur Kenntnis und erteilt bereits jetzt ihre Zustimmung für derartige Änderungen, sofern sich durch eine derartige Änderung, die geplante Projektverwirklichung nicht gehindert wird, insbesondere darf durch diese Änderungen die auf den Liegenschaften 1 oder 2 erzielbare Wohnnutzfläche nicht

verringert werden.

3. Kauf, Übertragung und Treuhandabreden

- 3.1. Die verkaufende Partei verkauft und übergibt und die kaufende Partei kauft und übernimmt hiermit den Kommanditanteil.
- 3.2. Der Übergang des Kommanditanteils sowie sämtlicher damit verbundener Rechte und Pflichten auf die kaufende Partei erfolgt am Tag der Gegenzeichnung dieses Vertrages durch die verkaufende Partei, um 24:00 (der „**Stichtag**“).
- 3.3. Das bis zum Stichtag auf den Kaufgegenstand entfallende Bilanzergebnis steht der verkaufenden Partei zu und ist die steuerliche Tangente bis zum Stichtag der verkaufenden Partei zuzurechnen. Im Übrigen sind allfällige Entnahmeforderungen und ein allfälliges Ausscheidungsguthaben der verkaufenden Partei mit dem Kaufpreis abgegolten.
- 3.4. Der Kaufpreis gemäß Punkt 1.7. dieses Vertrages ist binnen 14 Tagen nach allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages auf das hierfür eigens eingerichtete Treuhandkonto der hiermit einseitig unwiderruflich zum Treuhänder bestellten Schreiber & Partner Rechtsanwälte OG (in der Folge „der Treuhänder“) (FN 226922i, HG Wien), 1180 Wien, Aumannplatz 1/Währinger Straße 162, lautend auf „Werndlgasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG“ bei der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, IBAN AT77 2011 1407 1170 5430, zu bezahlen.
- 3.5. Die Vertragsparteien erteilen dem Vertragsverfasser und Treuhänder gemeinsam den einseitig unwiderruflichen Treuhandauftrag, den Kaufpreis bestens (eine Garantie für einen bestimmten Zinssatz kann nicht übernommen werden und weist der Vertragsverfasser die Vertragsparteien darauf hin, dass die Treuhandbank möglicherweise Negativzinsen verrechnet), jedoch zur jederzeitigen Abberufung anzulegen und mit Vorliegen folgender Voraussetzungen und Originalurkunden an den Treuhänder bzw. beim Treuhänder:
 - allseits unterfertigte Fassung dieses Kauf – und Abtretungsvertrages (Kopie reicht aus);
 - rechtskräftiger Beschluss über die Eintragung der kaufenden Partei als Kommanditist:in der Gesellschaft;
 - rechtskräftiger Beschluss über die Eintragung der Haft- und Pflichteinlage der kaufenden Partei gemäß Punkt 1.5. dieses Vertrages im Firmenbuch;

zuzüglich der angereiften Zinsen, abzüglich KEST, an die verkaufende Partei auf ein gesondert bekannt zu gebendes Konto auszuführen. Die kaufende Partei trägt sämtliche iZm dem Treuhandkonto anfallenden Spesen und Kosten.

- 3.6. Der Treuhänder wird angewiesen, die Zahlungen gemäß Treuhandauftrag nach Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen gem. Pkt. 3.5. und Freischaltung des Treuhandkontos durch die RAK Wien ohne Verzögerung zu veranlassen.

4. Gewährleistungen und Zusicherungen

- 4.1. Die verkaufende Partei leistet dafür Gewähr und sichert zu, dass hinsichtlich des Kommanditanteils, der Gesellschaft und der im Eigentum der Gesellschaft stehenden Liegenschaften zum Stichtag nachstehende Zusicherungen und Angaben vollständig und richtig sowie nachstehende Umstände und Eigenschaften gegeben sind:

4.1.1. Gesellschaftsrechtliche Gewährleistung

- Die Gesellschaft ist eine nach österreichischem Recht ordnungsgemäß errichtete Kommanditgesellschaft.
- Die verkaufende Partei ist alleinige rechtliche und wirtschaftliche Eigentümerin der vertragsgegenständlichen Rechte und Pflichten aus den Kommanditanteilen.

- Die vertragsgegenständlichen Rechte und Pflichten aus dem Kommanditanteil gehen zum Stichtag frei von Lasten Dritter in das Eigentum der kaufenden Partei über; insbesondere sind sie nicht verpfändet oder auf andere Weise belastet.
- Die verkaufende Partei unterliegt keinerlei Beschränkungen bei der Verfügung über die vertragsgegenständlichen Rechte und Pflichten aus der Gesellschafterstellung und dem Kommanditanteil. Die verkaufende Partei ist berechtigt, diesen Vertrag abzuschließen und zu erfüllen und der Vertrag ist nach dessen Unterfertigung eine rechtswirksame Verpflichtung der verkaufenden Partei.
- Die Gesellschaft befindet sich nicht in Liquidation. Die Gesellschaft ist nicht insolvent und es ist nach Wissen der verkaufenden Partei kein Insolvenzverfahren gegen die Gesellschaft beantragt oder eröffnet. Ferner ist nach Wissen der verkaufenden Partei kein amtswegig eingeleitetes Verfahren auf Löschung der Gesellschaft anhängig.

4.1.2. **Liegenschaftsvermögen**

Die Gesellschaft ist nach Maßgabe der Bestimmungen des Ankaufsvertrages und des Durchführungskaufvertrages bürgerliche Alleineigentümerin der Liegenschaften.

- EZ 6845 mit dem Grundstück Nr. 283 („Liegenschaft 1“) im Ausmaß von ca. 1552 m² gemäß Grundbuch, und
- EZ 6846 mit dem Grundstück Nr. 285 („Liegenschaft 2“) im Ausmaß von ca. 1551 m² gemäß Grundbuch
jeweils KG 01607 Großjedlersdorf II BG Floridsdorf.
- Die in Punkt 2. dargestellten Rechtsverhältnisse hinsichtlich der Liegenschaften sind zutreffend.

4.1.3. **Buchhaltung, Jahresabschlüsse**

- Die Buchhaltung wurde nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung unter Wahrung der Bilanzkontinuität und des Vorsichtsprinzips richtig und vollständig erstellt.
- Das im letzten Jahresabschluss der Gesellschaft ausgewiesene Anlage- und Umlaufvermögen steht – sofern nicht an anderer Stelle anders festgehalten - im alleinigen Eigentum der Gesellschaft und ist nicht mit Rechten Dritter belastet.
- Die Gesellschaft hat alle nach den Bestimmungen des Unternehmens- und Steuerrechts zu führenden Buchführungsunterlagen ordnungsgemäß geführt und werden diese ordnungsgemäß und vollständig aufbewahrt.

4.1.4. **Steuern und Abgaben**

- Die Gesellschaft hat sämtliche vorläufig und endgültig festgesetzten Steuern, Gebühren und Abgaben sowie die laufenden Steuer- und Abgabenvorauszahlungen bis zum Stichtag und bis zur Unterfertigung dieses Kauf- und Abtretungsvertrages zur Gänze fristgerecht bezahlt. Sie hat sämtliche Anzeige-, Melde- und Erklärungspflichten für die Steuern, Gebühren und Abgaben bis zum Stichtag und bis zur Unterfertigung dieses Kauf- und Abtretungsvertrages vollinhaltlich und rechtzeitig erfüllt. Für die Erklärungs-, Melde- und Anzeigepflichten, die die Periode bis zum Stichtag und bis zur Unterfertigung dieses Kauf- und Abtretungsvertrages betreffen, aber erst danach durchzuführen sind, hat die verkaufende Partei bzw die Gesellschaft in geeigneter Form Vorsorge getroffen, damit die kaufende Partei die entsprechenden Erklärungs-, Melde und Anzeigepflichten erfüllen kann. Diese Haftung der verkaufenden Partei gilt für alle Zahlungsverpflichtungen der Gesellschaft, soweit sich der diesen Zahlungsverpflichtungen zugrunde liegende Sachverhalt vor der Unterfertigung dieses Kauf- und Abtretungsvertrages ereignet hat und soweit für diese nicht von der verkaufenden Partei in geeigneter Form Vorsorge getroffen worden ist.

4.1.5. **Vertragsverhältnisse / Verbindlichkeiten**

- Aus dem Ankauf der Liegenschaften besteht ein aufrechter Kreditvertrag mit dem Bankhaus Schelhammer & Schattera Aktiengesellschaft (FN 58248i). Per 15.03.2024 haften Verbindlichkeiten gegenüber dem Bankhaus Schelhammer & Schattera Aktiengesellschaft bzw. HYPO Bank Burgenland in Höhe von rund EUR 2.500.000,00 aus. Zur Besicherung des Kreditvertrages wurden die unter Punkt 2.4. dargestellten Pfandrechte angemerk.
- Zudem besteht ein aufrechter Kreditvertrag der Gesellschaft mit der Werndl gasse Development GmbH & Co KG. Per 15.03.2024 bestehen aus diesem Titel Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von knapp über EUR 2.000.000,00.
- Außer den vorgenannten Kreditverträgen und den offengelegten liegenschaftsbezogenen Verträgen bestehen keine aufrechten Vertragsverhältnisse der Gesellschaft, die nicht im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abgeschlossen wurden.

4.1.6. **Arbeitnehmer**

- In der Gesellschaft waren und sind keine Dienstnehmer beschäftigt.

4.1.7. **Rechtsstreitigkeiten**

- Es sind keine zivilrechtlichen Rechtsstreitigkeiten, schiedsgerichtlichen Verfahren, Straf- oder Verwaltungsverfahren anhängig oder nach Wissen der verkaufenden Partei schriftlich angedroht, bei denen die Gesellschaft Partei oder sonst beteiligt ist (ausgenommen allfällige die Liegenschaft betreffenden Teilungs-, Widmungs- oder Bauverfahren oä).

4.2. Im Falle der Verletzung einer der Zusicherungen oder Gewährleistungen durch die verkaufende Partei hat die verkaufende Partei die kaufende Partei so zu stellen, wie sie stehen würde, wenn die Gewährleistungen nicht verletzt worden wären (Naturalrestitution) oder soweit dies nicht möglich ist, einen allfälligen Schaden, den die kaufende Partei durch die Verletzung der Gewährleistungen der verkaufenden Partei erlitten hat, zu ersetzen. Die Gewährleistungsfrist beträgt drei Jahre nach Ablauf des Stichtages.

4.3. Über die obigen Zusicherungen und Gewährleistungen hinaus übernimmt die verkaufende Partei keine Gewähr für bestimmte, auch nicht für gewöhnlich vorausgesetzte oder besondere Eigenschaften oder für eine gewöhnlich vorausgesetzte oder besondere Beschaffenheit des Kommanditanteils, der Gesellschaft oder der Liegenschaft.

4.4. Die verkaufende Partei und die kaufende Partei erklären, dass Leistung und Gegenleistung in einem ortsüblichen und angemessenen Verhältnis stehen und sie auch bei Vorliegen des Tatbestandes gemäß § 934 ABGB diesen Vertrag abgeschlossen hätten. Weiters wird auf eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage, Irrtums oder aus welchem Grund immer, insbesondere jedoch aus dem Titel der Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes, ausdrücklich verzichtet.

5. **Gesellschaftsvertrag, Erklärung und Beschlussbeitritt**

5.1. Die kaufende Partei ist mit der Neufassung des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft gemäß Beilage /1 einverstanden. Der Gesellschaftsvertrag erlangt mit Abtretung des ersten Gesellschaftsanteils durch die verkaufende Partei seine volle Wirksamkeit.

5.2. Die kaufende Partei ist mit einer Beschlussfassung über die Neufassung des Gesellschaftsvertrages im schriftlichen Wege einverstanden und stimmt hiermit der durchgreifenden Neufassung des Gesellschaftsvertrages gemäß Beilage /1 zu.

6. **Kosten**

6.1. Sämtliche Abgaben, Steuern, Gebühren und Kosten (inkl. sämtlicher Notariatshonorare) sowie allfällige Treuhandkosten aufgrund und im Zusammenhang mit der Errichtung und Durchführung dieses Kauf- und Abtretungsvertrages werden von der kaufenden Partei getragen.

6.2. Die Kosten einer allfälligen rechtlichen oder steuerrechtlichen Beratung und einkommensbezogene Steuern werden von der Vertragspartei, bei der sie anfallen, jeweils selbst getragen.

7. Schlussbestimmungen

- 7.1. Die verkaufende Partei und die Gesellschaft werden die personenbezogenen Daten der kaufenden Partei ausschließlich zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen verarbeiten und nur für diese Zwecke an Dritte übermitteln, insofern und insoweit zwingende Rechtsvorschriften nichts anderes bestimmen.
- 7.2. Dieser Vertrag (sowie das vorvertragliche Schuldverhältnis) unterliegt ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des österreichischen internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts.
- 7.3. Alle sich aus diesem Vertrag oder in Verbindung mit diesem ergebende Rechtsstreitigkeiten, einschließlich der Frage des Zustandekommens, der Gültigkeit oder Auflösung dieses Vertrages werden, soweit zulässig, vom sachlich zuständigen Gericht in Linz entschieden.
- 7.4. Überschriften dienen lediglich dem einfacheren Verständnis und der Übersichtlichkeit und werden nicht zu Auslegungszwecken herangezogen.
- 7.5. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ungültig oder unwirksam werden, bleiben die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine solche, die unter Zwecksetzung der Parteien der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt, als vereinbart. Gleiches gilt für den Fall allfälliger Vertragslücken.
- 7.6. Sämtliche Beilagen sowie Dokumente, auf die in diesem Vertrag verwiesen wird, bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

Beilage ./1 Gesellschaftsvertrag

..... | am

Ort | Datum

..... | am

angenommen (Ort | Datum)

.....
Unterschrift KÄUFERSEITE
Titel | Vorname | Name
geboren am

.....
Unterschrift VERKÄUFERSEITE
Werndlgasse Development GmbH & Co KG
FN 502623b

VOLLMACHT

Ich,

.....

geboren am

wohnhaft in |

bevollmächtige hiermit unwiderruflich und über meinen Tod hinaus

SCHREIBER & PARTNER Rechtsanwälte OG

FN 226922i, HG Wien

1180 Wien, Währinger Straße 162

- im Hinblick auf den zwischen mir und der Werndlgasse Development GmbH & Co KG (FN 502623b) abgeschlossenen Kauf- und Abtretungsvertrag über einen Kommanditanteil an der Werndlgasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG (FN 502620y) (die „Gesellschaft“)
- den Erwerb meines Kommanditanteiles durchzuführen und meine Eintragung als Kommanditist:in im Firmenbuch zu erwirken, dabei auch die im Gesellschaftsvertrag vereinbarte und festgelegte Haftsumme der Höhe nach dem Firmenbuch bekanntzugeben, insbesondere die Erhöhung der Haftsumme, und zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden und sämtliche hierfür notwendige Erklärungen abzugeben, Handlungen durchzuführen und Dokumente in der notwendigen Form zu fertigen und überhaupt alles vorzusehen, was die Bevollmächtigte zum Zweck des Erwerbs meines Kommanditanteiles und meiner Eintragung als Kommanditist:in sowie der Neufassung des Gesellschaftsvertrages im Firmenbuch für notwendig und zweckmäßig erachtet;
- sich aus einer Neufassung des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft ergebende Änderungen zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden und sämtliche hierfür notwendige Erklärungen abzugeben, Handlungen durchzuführen und Dokumente in der notwendigen Form zu fertigen;
- vom finanzierenden Kreditinstitut die zur Ausübung der Treuhandschaft notwendige, volle Auskunftserteilung zu verlangen, wobei diese Institute und ihre Angestellten dem/der Vollmachtsnehmer:in gegenüber ausdrücklich vom Datenschutz und der Wahrung des Bankgeheimnisses gemäß § 38 Abs 2 Z 5 BWG entbunden und ermächtigt sind, dieser die gewünschten Auskünfte zu geben, Kreditinstitutsangestellte als Zeugen vom Datenschutz und Bankgeheimnis zu entbinden und überhaupt allen Personen gegenüber bestehenden Verschwiegenheitspflichten zu entbinden sowie die Bekanntgabe alle mich betreffenden und gespeicherten Daten im Sinne des Datenschutzgesetzes zu verlangen;
- in meinem Namen die vorvertraglichen Informationen gemäß § 6 Abs 1 VkrG sowie die Erläuterungen gemäß § 6 Abs 5 VKrG entgegenzunehmen und das Standardformular „Europäische Standardinformation für Kreditierungen nach dem Verbraucherkreditgesetz“ - kurz „VVI“ in meinem Namen zu unterfertigen;
- in meinem Namen und auf meine Rechnung einen Kreditvertrag mit dem darin ausgewiesenen finanzierenden Kreditinstitut zur Finanzierung meiner Kommanditanteile an der Gesellschaft abzuschließen und in diesem Zusammenhang sämtliche Bedingungen des Kreditvertrages, wie beispielsweise Laufzeit, Höhe des Zinssatzes, Rückführungsart (endfällig oder in periodischen Zins- und Tilgungsraten) zu vereinbaren und den Kreditvertrag sowie allfällige Nachträge zu unterfertigen;

- im Zusammenhang mit der Finanzierung meiner Kommanditanteile an der Gesellschaft meine Kommanditanteile an der Gesellschaft sowie sämtliche mir daraus zustehenden Rechte und Ansprüche (insbesondere auf Gewinnanteile, Dividenden, Entnahmen, Veräußerungserlöse, Liquidationserlöse, Abfindungsansprüche, Kapitalrückzahlungen etc.) zur Besicherung der Ansprüche des finanzierenden Kreditinstituts unter dem Kreditvertrag zu verpfänden bzw. abzutreten und die hierfür erforderlichen Unterlagen und Urkunden, wie Pfandurkunden und Abtretungsvereinbarungen (samt allfälliger erforderlicher Nachträge, Änderungen und Ergänzungen) zu unterfertigen, wobei der/die Vollmachtsnehmer:in hinsichtlich sämtlicher genannter Verträge, Vereinbarungen und Urkunden jeder Art als jeweils von allen Vertragsparteien bevollmächtigter Vertreter ausdrücklich auch zum Selbstkontrahieren und zur Doppelvertretung ermächtigt ist.
- Ich erlaube dem finanzierenden Kreditinstitut personalisierte Mitteilungen und Informationen aus der Geschäftsverbindung mit ihm (insbesondere auch die im Zuge der Krediteinräumung an den/die Vollmachtsnehmer:in zu übermittelnden Vertragsdokumente wie Kredit- und Sicherheitenverträge) an die von dem/der Vollmachtsnehmer:in dem finanzierenden Kreditinstitut bekannt gegebene(n) oder künftig bekannt zu gebende(n) E-Mail-Adresse(n) zu senden. Eine etwaige Änderung dieser Adresse(n) wird der/die Vollmachtsnehmer:in dem finanzierenden Kreditinstitut unverzüglich schriftlich mitteilen.

Der / Die Vollmachtsnehmer:in ist befugt, diese Vollmacht ganz oder zum Teil an Unterbevollmächtigte zu übertragen.

..... |
 Ort | Datum

.....
Titel | Vorname | Name
 geboren am

VOLLMACHT

Ich,

.....

geboren am

wohnhaft in |

bevollmächtige hiermit unwiderruflich und über meinen Tod hinaus

SCHREIBER & PARTNER Rechtsanwälte OG

FN 226922i, HG Wien

mit Sitz in 1180 Wien | Währinger Straße 162

- im Hinblick auf den zwischen mir und der Werndlgasse Development GmbH & Co KG (FN 502623b) abgeschlossenen Kauf- und Abtretungsvertrag über einen Kommanditanteil an der **Werndlgasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG (FN 502620y)** (die „**Gesellschaft**“)
- den Erwerb meines Kommanditanteiles durchzuführen und meine Eintragung als Kommanditist:in im Firmenbuch zu erwirken, dabei auch die im Gesellschaftsvertrag vereinbarte und festgelegte Haftsumme der Höhe nach dem Firmenbuch bekanntzugeben, insbesondere die Erhöhung der Haftsumme, und zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden und sämtliche hierfür notwendige Erklärungen abzugeben, Handlungen durchzuführen und Dokumente in der notwendigen Form zu fertigen und überhaupt alles vorzusehen, was die Bevollmächtigte zum Zweck des Erwerbs meines Kommanditanteiles und meiner Eintragung als Kommanditist:in sowie der Neufassung des Gesellschaftsvertrages im Firmenbuch für notwendig und zweckmäßig erachtet;
- sich aus einer Neufassung des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft ergebende Änderungen zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden und sämtliche hierfür notwendige Erklärungen abzugeben, Handlungen durchzuführen und Dokumente in der notwendigen Form zu fertigen;
- die zur Ausübung der Treuhandschaft notwendige, volle Auskunftserteilung von Kredit- und Finanzinstituten zu verlangen, wobei diese Institute und ihre Angestellten dem/der Vollmächtsnehmer:in gegenüber ausdrücklich vom Datenschutz und der Wahrung des Bankgeheimnisses gemäß § 38 Abs 2 Z 5 BWG entbunden und ermächtigt sind, dieser die gewünschten Auskünfte zu geben, Kreditinstitutsangestellte als Zeugen vom Datenschutz und Bankgeheimnis zu entbinden und überhaupt allen Personen gegenüber bestehenden Verschwiegenheitspflichten zu entbinden sowie die Bekanntgabe alle mich betreffenden und gespeicherten Daten im Sinne des Datenschutzgesetzes zu verlangen;

Der / Die Vollmächtsnehmer:in ist befugt, diese Vollmacht ganz oder zum Teil an Unterbevollmächtigte zu übertragen.

.....
Ort | Datum

.....
Titel | Vorname | Name

geboren am

VOLLMACHT

Ich,

.....
geboren am

wohnhaft in |

bevollmächtige hiermit unwiderruflich und über meinen Tod hinaus mit dem Recht zur Doppelvertretung die

Condoreal GmbH

FN 335888 d, LG Linz

4020 Linz, Grillparzerstraße 18-20

im Hinblick auf meinen Kommanditanteil an der **Werndlgasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG**, eingetragen im Firmenbuch des Landesgerichtes Linz unter **FN 502620y** (die „**Gesellschaft**“)

- meine Eintragung als Kommanditist:in der Gesellschaft zu erwirken, dabei auch die im Gesellschaftsvertrag vereinbarte und festgelegte Haftsumme der Höhe beim Firmenbuch bekanntzugeben und zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden, Rechtsmittel gegen Beschlüsse des Firmenbuchs und anderer Gerichte zu ergreifen; und überhaupt sämtliche hierfür notwendige Erklärungen und Anträge abzugeben, Handlungen durchzuführen und Dokumente in der jeweils erforderlichen Form (auch beglaubigt oder in Form eines Notariatsaktes) zu fertigen, die in meiner Eigenschaft als Kommanditist der Gesellschaft gegenüber dem Firmenbuch und anderen Gerichten und Behörden erforderlich sind;
- in allen Fällen, in denen ein:e Mitgesellschafter:in den eigenen Kommanditanteil (zur Gänze oder zu Teilen) nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft auf einen oder mehrere Dritte (sei es unter Lebenden oder von Todes wegen) überträgt, die Eintragung dieser Tatsache beim Firmenbuch vorzunehmen und sämtliche hierfür notwendige Erklärungen und Anträge abzugeben, Handlungen durchzuführen und Dokumente in der jeweils erforderlichen Form gegenüber dem Firmenbuch zu fertigen;
- sofern ich nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages mit meinen Einlageverpflichtungen trotz siebentägiger Nachfristsetzung in Verzug gerate, meinen Kommanditanteil an einen oder mehrere Dritte zu verkaufen, sämtliche Bedingungen des Abtretungsvertrages für mich auszuverhandeln, den Kaufpreis bzw. die Gegenleistung nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages festzusetzen, die Eintragung dieser Tatsache beim Firmenbuch vorzunehmen bzw. anzumelden und sämtliche hierfür notwendigen Erklärungen und Anträge abzugeben, Handlungen durchzuführen und Dokumente in der jeweils erforderlichen Form – auch gegenüber dem Firmenbuch – zu fertigen;
- mich in behördlichen Angelegenheiten mit der Kommanditbeteiligung im Zusammenhang stehenden Steuerangelegenheiten vor Finanzbehörden zu vertreten;
- weiters Geld- und /oder Geldeswert (Inkassovollmacht) einschließlich der mit der Kommanditbeteiligung im Zusammenhang stehenden Steuerguthaben in Empfang zu nehmen und darüber zu quittieren;
- Treuhänder:innen zu bestellen und Treuhandverträge abzuschließen, Kammermeldungen für die treuhändige Abwicklung von Kaufpreiszahlungen oder Finanzierungen zu unterfertigen und in diesem Zusammenhang Geld und Geldeswert und Zustellungen aller Art, auch zu eigenen Händen (Postvollmacht) in Empfang zu nehmen bzw. entgegenzunehmen und darüber zu quittieren.

Die Condoreal GmbH ist befugt, diese Vollmacht ganz oder zum Teil an eine an ihre Stelle tretende Komplementärin oder sonstige Dritte/Unterbevollmächtigte zu übertragen. Weiters wird die Condoreal GmbH vom Verbot der Doppelvertretung und des Selbstkontrahierens befreit.

Diese Vollmacht erlischt mit Ausscheiden der Condoreal GmbH als Haftgesellschafterin aus der Gesellschaft.

..... |
Ort | Datum

.....
Titel | Vorname | Name
geboren am

VOLLMACHT

Ich,

.....
.....
.....

bevollmächtige hiermit

..... geboren am

wohnhaft

mich bei der Gesellschafterversammlung der

Werndlgasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG, FN 502620y,

zu vertreten, soweit ich selbst an der Teilnahme verhindert bin.

Der/Die Vollmachtnehmer:in ist ermächtigt, mich als Gesellschafter:in der Gesellschaft rechtsverbindlich zu vertreten, mein Stimmrecht (auch im Umlaufwege) auszuüben und mit den übrigen Kommanditisti:innen gemeinsam sämtliche erforderliche Beschlüsse insbesondere auch hinsichtlich des Abschlusses von Werkverträgen, des Abschlusses von Aufträgen und Verträgen zur wirtschaftlichen Betreuung, die Erteilung von Aufträgen zur Finanzierungsbeschaffung, die Beauftragung von Rechtsanwälten und Steuerberatern, sowie die Bestellung einer Hausverwaltung, zu fassen und sämtliche erforderliche Aufträge zu erteilen sowie sämtliche hierzu notwendigen Unterlagen zu unterfertigen.

Ich erkläre die von mir bevollmächtigte Vertreterin/den von mir bevollmächtigten Vertreter für alle bei der Versammlung gefassten Beschlüsse schad- und klaglos zu halten.

Der/Die Vollmachtsnehmer:in ist ermächtigt Treuhänder und Stellvertreter mit gleicher oder minder ausgedehnter Vollmacht zu bestellen und im oben beschriebenen Rahmen alles vorzukehren, was er für nützlich und notwendig erachtet.

.....
Ort | Datum

.....
Titel Vorname Nachname

DATENSCHUTZERKLÄRUNG & HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

A.1. Personenbezogene Daten: Wir, die SCHREIBER & Partner Rechtsanwälte OG, 1180 Wien, Währinger Straße 162/Aumannplatz 1, RA-Code: P 111047, erheben, verarbeiten und nutzen Ihre personenbezogenen Daten nur mit Ihrer Einwilligung bzw. Mandatierung oder Bestellung zu den mit Ihnen vereinbarten Zwecken oder wenn eine sonstige rechtliche Grundlage im Einklang mit der DSGVO vorliegt; dies unter Einhaltung der datenschutz- und zivilrechtlichen Bestimmungen.

Es werden nur solche personenbezogenen Daten erhoben, die für die Durchführung und Abwicklung unserer rechtsanwaltlichen Leistungen erforderlich sind oder die Sie uns freiwillig zur Verfügung gestellt haben. Personenbezogene Daten sind alle Daten, die Einzelangaben über persönliche oder sachliche Verhältnisse enthalten, beispielsweise Name, Anschrift, Emailadresse, Telefonnummer, Geburtsdatum, Alter, Geschlecht, Sozialversicherungsnummer, Videoaufzeichnungen, Fotos, Stimmnahmen von Personen. Auch sensible Daten, wie Gesundheitsdaten oder Daten im Zusammenhang mit einem Strafverfahren können mitumfasst sein.

A.2. Auskunft und Löschung: Als Mandantin oder Mandant bzw generell als Betroffener haben Sie – unter Wahrung der rechtsanwaltlichen Verschwiegenheitspflicht – jederzeit das Recht auf Auskunft über Ihre gespeicherten personenbezogenen Daten, deren Herkunft und Empfänger und den Zweck der Datenverarbeitung sowie ein Recht auf Berichtigung, Datenübertragung, Widerspruch, Einschränkung der Bearbeitung sowie Sperrung oder Löschung unrichtiger bzw. unzulässig verarbeiteter Daten.

Insoweit sich Änderungen Ihrer persönlichen Daten ergeben, ersuchen wir um entsprechende Mitteilung.

Sie haben jederzeit das Recht, eine erteilte Einwilligung zur Nutzung Ihrer personenbezogenen Daten zu widerrufen. Ihre Eingabe auf Auskunft, Löschung, Berichtigung, Widerspruch und/oder Datenübertragung, im letztgenannten Fall, sofern damit nicht ein unverhältnismäßiger Aufwand verursacht wird, kann an die in Punkt 8. dieser Erklärung angeführte Anschrift der Rechtsanwaltskanzlei gerichtet werden. Wenn Sie der Auffassung sind, dass die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch uns gegen das geltende Datenschutzrecht verstößt oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche in einer anderen Weise verletzt worden sind, besteht die Möglichkeit, sich bei der zuständigen Aufsichtsbehörde zu beschweren. In Österreich zuständig ist hierfür die Datenschutzbehörde.

A.3. Datensicherheit: Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt durch entsprechende organisatorische und technische Vorkehrungen. Diese Vorkehrungen betreffen insbesondere den Schutz vor unerlaubtem, rechtswidrigem oder auch zufälligem Zugriff, Verarbeitung, Verlust, Verwendung und Manipulation. Ungeachtet der Bemühungen der Einhaltung eines stets angemessenen hohen Standes der Sorgfaltsanforderungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass Informationen, die Sie uns über das Internet bekannt geben, von anderen Personen eingesehen und genutzt werden. Bitte beachten Sie, dass wir daher keine wie immer geartete Haftung für die Offenlegung von Informationen aufgrund nicht von uns verursachter Fehler bei der Datenübertragung und/oder unautorisiertem Zugriff durch Dritte übernehmen (zB Hackangriff auf Email-Account bzw. Telefon, Abfangen von Faxen).

A.4. Verwendung der Daten: Wir werden die uns zur Verfügung gestellten Daten nicht für andere Zwecke als die durch den Mandatsvertrag oder durch Ihre Einwilligung oder sonst durch eine Bestimmung im Einklang mit der DSGVO gedeckten Zwecken verarbeiten. Ausgenommen hiervon ist die Nutzung für statistische Zwecke, sofern die zur Verfügung gestellten Daten anonymisiert wurden.

A.5. Übermittlung von Daten an Dritte: Zur Erfüllung Ihres Auftrages ist es möglicherweise auch erforderlich, Ihre Daten an Dritte (zB Gegenseite, Substitute, Versicherungen, Dienstleister, derer wir uns bedienen und denen wir Daten zur Verfügung stellen, etc.) Gerichte oder Behörden, weiterzuleiten. Eine Weiterleitung Ihrer Daten erfolgt ausschließlich auf Grundlage der DSGVO, insb zur Erfüllung Ihres Auftrags oder aufgrund Ihrer vorherigen Einwilligung. Weiters informieren wir Sie darüber, dass im Rahmen unserer rechtsanwaltlichen Vertretung und Betreuung regelmäßig auch sachverhalts- und fallbezogene Informationen von Ihnen von dritten Stellen bezogen werden.

Manche der oben genannten Empfänger Ihrer personenbezogenen Daten befinden sich außerhalb Ihres Landes oder verarbeiten dort Ihre personenbezogenen Daten. Das Datenschutzniveau in anderen Ländern entspricht unter Umständen nicht dem Österreichs. Wir übermitteln Ihre personenbezogenen Daten jedoch nur in Länder, für welche die EU-Kommission entschieden hat, dass sie über ein angemessenes Datenschutzniveau verfügen oder wir setzen Maßnahmen, um zu gewährleisten, dass alle Empfänger ein angemessenes Datenschutzniveau haben wozu wir Standardvertragsklauseln (2010/87/EC und/oder 2004/915/EC) abschließen.

A.6. Bekanntgabe von Datenpannen: Wir sind bemüht sicherzustellen, dass Datenpannen frühzeitig erkannt und gegebenenfalls unverzüglich Ihnen bzw der zuständigen Aufsichtsbehörde unter Einbezug der jeweiligen Datenkategorien, die betroffen sind, gemeldet werden.

A.7. Aufbewahrung der Daten: Wir werden Daten nicht länger aufbewahren als dies zur Erfüllung unserer vertraglichen bzw gesetzlichen Verpflichtungen und zur Abwehr allfälliger Haftungsansprüche erforderlich ist.

A.8. Unsere Kontaktdaten: Der Schutz Ihrer Daten ist uns besonders wichtig. Wir sind für Sie unter den unten angeführten Kontaktdaten jederzeit für Ihre Fragen oder Ihren Widerruf erreichbar.

SCHREIBER & PARTNER Rechtsanwälte OG
A-1180 Wien | Währinger Straße 162/Aumannplatz 1
Tel +43 (0)1 470 95 25
Fax +43 (0)1 470 95 25-25
mail to: office@schreiber-partner.at

B.1. Haftungsbeschränkung: Die Haftung der SCHREIBER & PARTNER Rechtsanwälte OG im Zusammenhang mit der Vertretung und Abwicklung des Projektes „1210 Wien | Werndlgasse 5&7“ wird auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten beschränkt, die Haftung für leicht fahrlässiges Verhalten wird ausgeschlossen. In jedem Falle haftet der Rechtsanwalt nur bis zur Höhe der gesetzlichen Mindesthaftpflichtversicherungssumme, das sind EUR 400.000,- (§ 21a RAO). Ersatzansprüche hat der Geschädigte binnen 6 Monaten ab Kenntnis vom Schadenseintritt beim Vollmachtnehmer schriftlich geltend zu machen, andernfalls diese verfristet sind und eine Geltendmachung der Ersatzansprüche ausgeschlossen ist. Vereinbart wird die Geltung der von der Rechtsanwaltskammer Wien erstellten „Auftragsbedingungen für Rechtsanwälte“. Diese erliegen in der Kanzlei der SCHREIBER & PARTNER Rechtsanwälte OG und sind auch auf der Homepage der Kanzlei unter www.schreiber-partner.at abrufbar.

Erklärung zum Datenschutz: Ich (Wir) bestätige(n) die Kenntnisnahme der Datenschutzerklärung, in welchem alle erforderlichen Informationen zur Verarbeitung der Daten und zu meinen (unseren) Rechten angeführt sind.

Erklärung zur Haftungsbeschränkung: Ich (Wir) bestätige(n) die Kenntnisnahme der Haftungsbeschränkung. Ich (Wir) bin (sind) mit der Haftungsbeschränkung nach Punkt B.1. einverstanden und wird diese für das Auftragsverhältnis mit der SCHREIBER & PARTNER Rechtsanwälte OG mit Unterfertigung dieser Erklärung wirksam vereinbart.

....., am

.....
Titel Vorname Nachname

geboren am

Die Gesellschafterinnen der Gesellschaft beschließen die durchgreifende Neufassung des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft. Dieser Gesellschaftsvertrag ersetzt mit Wirkung der Aufnahme der ersten Neukommanditistin (die „*Neukommanditistin*“) gemäß Punkt 3.3. sämtliche bestehenden Vereinbarungen zwischen den Gesellschafterinnen der Werndl-gasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG, eingetragen in das Firmenbuch beim Landesgericht Linz zu FN 502620 y (die „*Gesellschaft*“).

GESELLSCHAFTSVERTRAG

I. Firma und Sitz

1.1. Die Firma der Gesellschaft lautet:

Werndl-gasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG

1.2. Der Sitz der Gesellschaft ist in Linz.

1.3. Die Gesellschaft ist berechtigt, im In- und Ausland Zweigniederlassungen, Betriebsstätten und Repräsentanzen zu errichten.

II. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist

- a) Die Projektentwicklung samt Erbringung von Verwaltungs-, Planungs- und Ingenieurleistungen, insbesondere der Erwerb, die Planung, die Entwicklung und die Bebauung sowie die langfristige Vermietung, Verwaltung und Verwertung der Liegenschaften **EZ 6845**, mit der Liegenschaftsadresse Werndl-gasse 5A und 5B (künftig Werndl-gasse 5), 1210 Wien, und **EZ 6846**, mit der Liegenschaftsadresse Werndl-gasse 7A und 7B (künftig Werndl-gasse 7), 1210 Wien, **jeweils KG 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf**, die organisatorische und kommerzielle Abwicklung des Bauvorhabens auf eigene oder fremde Rechnung samt Entwicklung des Bau- und Nutzungskonzepts samt Finanzierungskonzeption, die Baureifmachung, das Zusammenstellen und Leiten des Teams der Planer und Bauschaffenden und Gesamtprojektleitung, die Verwertung bzw. Organisation der Vermietung; und des Verkaufes. Bis zum Erreichen des steuerlichen Totalüberschusses durch alle Kommanditistinnen und allfälliger Rückführung eines geförderten Landesdarlehens sollen die auf der Liegenschaft herzustellenden Wohneinheiten ertragbringend vermietet werden, danach kann ob der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet werden. Bis zu diesem Zeitpunkt wird daher auf die Begründung von Wohnungseigentum ausdrücklich verzichtet. Nach Veräußerung sämtlicher Wohnungseigentumsobjekte ist der Unternehmensgegenstand erschöpft;
- b) außerdem ist die Gesellschaft zu allen Handlungen, Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks notwendig bzw. förderlich erscheinen, wie insbesondere die Beteiligung an anderen Gesellschaften mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand;
- c) Bankgeschäfte und Börsengeschäfte sind von der Tätigkeit der Gesellschaft ausgeschlossen.

III. Gesellschafter und Einlagen: -----

3.1. Komplementärin und persönlich haftende Gesellschafterin der Gesellschaft ist die im Firmenbuch des Landesgerichtes Linz zu FN 335888d eingetragene Condoreal GmbH mit Sitz in Linz mit der für Zustellungen maßgeblichen Geschäftsanschrift in 4020 Linz, Grillparzerstraße 18-20. -----

Die Komplementärin ist reine Haftungs- und Arbeitsgesellschafterin und ist zu einer Kapitaleinlage in die Gesellschaft weder verpflichtet noch berechtigt. Die Komplementärin ist weder am Ergebnis (Gewinn oder Verlust) noch am Vermögen der Gesellschaft beteiligt. -----

Haftungsentgelt: Für die Übernahme des Haftungsrisikos erhält die Komplementärin ein einmaliges Haftungsentgelt in Höhe von insgesamt EUR 115.000,00. Die Zahlung des Haftungsentgelts erfolgt in drei Tranchen, die Erste im Betrag von EUR 57.500,00 bis längstens Ende Dezember 2024; die Zweite im Betrag von EUR 46.000,00 bis Ende Juni 2025; und die Dritte im Betrag von EUR 11.500,00 bis Ende Juni 2026. -----

Ab dem Geschäftsjahr 2026 erhält die Komplementärin den Ersatz ihrer notwendigen Kosten für die Übernahme des Haftungsrisikos im Betrag von jährlich EUR 2.800,00. Es wird die Wertbeständigkeit des ab dem Geschäftsjahr 2028 zu zahlenden Haftungsentgeltes vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von Statistik Austria monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2020 oder ein an seine Stelle tretender Index (Bezugsgröße: März 2024). -----

Geschäftsführungsentgelt: Hinsichtlich der Kosten der Geschäftsführung bis zum Ende des Geschäftsjahres 2025 erhält die Komplementärin ein einmaliges Entgelt in Höhe von EUR 115.000,00 (netto). Die Zahlung des Geschäftsführungsentgelts erfolgt in drei Tranchen, die Erste im Betrag von EUR 57.500,00 bis längstens Ende Dezember 2024; die Zweite im Betrag von EUR 46.000,00 bis Ende Juni 2025; und die Dritte im Betrag von EUR 11.500,00 bis Ende Juni 2026. -----

Ab dem Geschäftsjahr 2026 erhält die Komplementärin den Ersatz ihrer notwendigen Kosten für die Geschäftsführung im Betrag von jährlich EUR 5.600,00. Es wird die Wertbeständigkeit des ab dem Geschäftsjahr 2028 zu zahlenden Geschäftsführungsentgeltes vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von Statistik Austria monatlich verlaubliche Verbraucherpreisindex 2020 oder ein an seine Stelle tretender Index (Bezugsgröße: März 2024). -----

Haftungs- und Geschäftsführungsentgelt sind auch dann von der Gesellschaft zu tragen, wenn dadurch ein Jahresverlust entsteht oder vergrößert wird. -----

3.2. Kommanditistin ist die beim Handelsgericht Wien zu FN 502623 b eingetragene Werndl Gasse Development GmbH & Co KG, mit Sitz in Wien mit der für Zustellungen maßgeblichen Geschäftsanschrift in 1030 Wien, Schnirchgasse 17 mit einer bedungenen Einlage von **EUR 1.000,00**. -----

Die bedungene Einlage der Kommanditistin ist bei der Gründung der Gesellschaft fällig und entspricht ihrer im Firmenbuch eingetragenen Haftsumme. -----

3.3. Aufnahme weiterer Kommanditistinnen (die „Neukommanditistinnen“): -----

Sämtliche Kommanditistinnen erteilen hiermit ihre unwiderrufliche Zustimmung, dass die Kommanditistin Werndlgasse Development GmbH & Co KG unter Befreiung von Beschränkungen durch das Selbstkontrahierungs- und Doppelvertretungsverbot sämtliche Kommanditanteile an der Gesellschaft bis zu einer Haftsumme von **EUR 1.000,00** bis zur gesamten Veräußerung ihres Kommanditanteiles ganz oder teilweise an Dritte veräußert und überträgt. -----

Im Zuge der Abtretung des Kommanditanteils der Werndlgasse Development GmbH & Co KG auf einen oder mehrere Dritte ist anteilig die im Firmenbuch einzutragende Haftsumme auf insgesamt **EUR 17.700.000,00** zu erhöhen. Die Summe der im Zuge der Abtretung aller Kommanditanteile von den Kommanditistinnen an die Gesellschaft geleisteten Pflichteinlagen beträgt **EUR 15.080.000,00**. -----

Sämtliche Verfügungen gemäß vorstehendem Punkt (die „**Erstplatzierung**“) können ohne weitere Zustimmung der übrigen Gesellschafterinnen und ohne Beachtung der in Punkt XI. vorgesehenen Beschränkungen vorgenommen werden. -----

Die Abtretung von Kommanditanteilen durch die Kommanditistin Werndlgasse Development GmbH & Co KG auf einen oder mehrere Dritte im Rahmen der Erstplatzierung des gegenständlichen Projekts erfolgt zu folgenden Bedingungen: --

- a) Jede kaufwillige Interessentin stellt durch Unterfertigung eines Anbots auf Erwerb eines Kommanditanteils (die „**Beteiligungserklärung**“) ein Anbot auf Beteiligung an der Gesellschaft. Der Kommanditistin Werndlgasse Development GmbH & Co KG steht es frei, das Anbot – auch ohne Angabe von Gründen nicht – oder im Falle der Überzeichnung nur zu Teilen – anzunehmen. -----
- b) Jeder Kommanditanteil, der von der Kommanditistin Werndlgasse Development GmbH & Co KG auf eine neue Kommanditistin (Neukommanditistin) übertragen wird, muss (bei unverändertem Beteiligungsausmaß) grundsätzlich auf eine Haftsumme von mindestens **EUR 79.650,00** (der „**Mindestanteil**“) erhöht werden. Der Mindestanteil entspricht somit einer Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft in Höhe von **0,45 %**.-----
- c) Die Neukommanditistin ist verpflichtet, eine Pflichteinlage zu leisten, die je Mindestanteil **EUR 67.860,00** beträgt. Hinsichtlich der den Mindestanteil übersteigenden Haftsumme der Kommanditistin, erhöht sich die Pflichteinlage aliquot.-----
- d) Die Neukommanditistin ist weiters verpflichtet, zusätzlich zur Pflichteinlage einen Gesellschafterzuschuss im Sinne eines Aufgeldes zu bezahlen:-----
- e) Die Höhe des Gesellschafterzuschusses ist davon abhängig, ob sich die Neukommanditistin in der Beteiligungserklärung dazu verpflichtet hat, (i) die gesamte Pflichteinlage und das Aufgeld aus Eigenmitteln und in Einem zu zahlen („**Barzeichnerin**“) oder (ii) die Pflichteinlage und das Aufgeld zum Teil fremdfinanziert und nicht in Einem, sondern in mehreren in der Beteiligungserklärung festgehaltenen Raten zu den dort bezeichneten Terminen zu bezahlen („**Kreditzeichnerin**“).-----

Die Barzeichnerinnen, die ihre Pflichteinlage und den Gesellschafterzuschuss fristgerecht in Einem und ausschließlich aus Eigenmitteln an die Gesellschaft leisten, sind aufgrund der wirtschaftlichen Vorteile (Ersparnis von Bauzeitinsen),

die sie der Gesellschaft dadurch zukommen lassen, zur Leistung eines geringeren Gesellschafterzuschusses verpflichtet, als es die Kreditzeichner sind:-----

- a) Bei Barzeichnerinnen beträgt der Gesellschafterzuschuss je Mindestanteil **EUR 28.440,00** (exkl. Beratungshonorar). Für Anteile der Hafteinlage, die den Mindestanteil überschreiten, erhöht sich die Verpflichtung zur Leistung eines Gesellschafterzuschusses aliquot. -----
- b) Bei Kreditzeichnerinnen beträgt der Gesellschafterzuschuss je Mindestanteil **EUR 35.460,00** (exkl. Beratungshonorar). Für Anteile der Hafteinlage, die den Mindestanteil überschreiten, erhöht sich die Verpflichtung zur Leistung eines Gesellschafterzuschusses aliquot. -----

Der Komplementärin kommt das Recht zu, über die Einlage hinaus von jeder Neukommanditistin eine oder mehrere weitere Einzahlungen (Nachschüsse) bis zum Höchstbetrag von **EUR 9.686,00** je Mindestanteil (wertgesichert, zur Berechnung wird der VPI 2020 oder der an seine Stelle tretende Index herangezogen, Bezugsgröße ist die für Jänner des Geschäftsjahres der Fassung dieses Gesellschaftsvertrages verlautbare Indexzahl) einzufordern; für Anteile der Hafteinlage einer Neukommanditistin, die den Mindestanteil überschreiten, erhöht sich deren Nachschussverpflichtung aliquot. Es gilt sohin eine beschränkte Nachschusspflicht als vereinbart. Diese beschränkte Nachschusspflicht gilt nicht in der Insolvenz der Gesellschaft. Die Nachschüsse sind von den Neukommanditistinnen zu den jeweils von der Komplementärin festzusetzenden Einzahlungsterminen einzuzahlen. -----

Die Summe aus Pflichteinlage und Gesellschafterzuschuss, und gegebenenfalls eines allfälligen Nachschusses, wird fortan die „**Einlage**“ genannt. Klargestellt wird, dass Einlagen/Einzahlungen der Kommanditistinnen zuerst als (haftungsminimierende) Pflichteinlagen zu werten und auf dem festen Kapitalkonto zu buchen sind, erst darüber hinausgehende Zahlungen werden als der vereinbarte Gesellschafterzuschuss gewertet und auf dem Kapitalrücklagenkonto gebucht. Ein allfälliger Nachschuss wird als nicht gebundene Kapitalrücklage gebucht. -----

An einer Erhöhung der Pflichteinlagen und Haftsummen sowie an der Leistung eines Aufgeldes im Sinne des Gesellschafterzuschusses sowie Leistung eines Nachschusses nehmen nur die Neukommanditistinnen teil. -----

Da die Höhe der gemäß Punkt 3.3 lit c zu leistende Pflichteinlage hinter der Höhe der Haftsumme je Mindestanteil um **EUR 11.790,00** zurückbleibt, trifft jede Kommanditistin je Mindestanteil eine primäre, unmittelbare, persönliche und solidarische Haftung gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft in ebendieser Höhe. -----

Ohne ausdrückliche Zustimmung der betroffenen Neukommanditistin kann es nicht zu einer Erhöhung ihrer Haftsumme und/oder Pflichteinlage sowie des Gesellschafterzuschusses und/oder zu einer über die Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages hinausgehende Einlageverpflichtung der Neukommanditistin kommen. -----

Dies gilt auch dann, wenn dies die letzte Möglichkeit wäre, eine Insolvenz der Gesellschaft zu verhindern. Dementsprechend wird auch das Recht einer finanzierungsbereiten Gesellschafterin auf Ausschluss einer nicht finanzierungsbereiten Gesellschafterin ausdrücklich ausgeschlossen (§ 109 Abs 4 UGB). -----

Der Erwerb oder das Halten eines Anteiles als Treuhänderin für Dritte ist nicht zulässig.-----

Von der Beteiligung an der Gesellschaft ausgeschlossen sind natürliche und juristische Personen sowie Gemeinschaften, welche die US-amerikanische Staatsbürgerschaft haben bzw. nach US-amerikanischem Recht errichtet wurden und/oder in den USA ihren Wohn-(Sitz) haben. Gleiches gilt für natürliche und juristische Personen sowie Gemeinschaften, die ihren (Wohn-)Sitz in Kanada, Australien, Japan oder einem anderen Land haben, in dem der Vertrieb oder die Veröffentlichung dieser Unterlage rechtswidrig wäre.-----

3.4. Fälligkeit, Verzugsfolgen und Verwertungsvollmacht -----

Die Einlagen sind entsprechend der Beteiligungserklärung der jeweiligen Neukommanditistin zur Zahlung fällig (oder, soweit Nachschüsse betroffen sind, sind diese zu den von der Komplementärin festgesetzten Einzahlungsterminen fällig).-----

Im Verzugsfall kann die Gesellschaft von einer säumigen Gesellschafterin Zinsen gemäß § 456 UGB ab Fälligkeit bis zum Zeitpunkt der Einlageleistung oder einem früheren Ausscheiden gemäß diesem Punkt verlangen. Die Möglichkeit zur Geltendmachung eines darüberhinausgehenden Schadens bleibt davon unberührt.-----

Bei nicht fristgerechter und vollständiger Zahlung der Einlage durch die Neukommanditistin trotz einmaliger Nachfristsetzung von sieben Tagen wird die Komplementärin ermächtigt und bevollmächtigt, den Kommanditanteil der säumigen Neukommanditistin mittels separater, notariell beglaubigt gefertigter Veräußerungsvollmacht freihändig im Namen der säumigen Neukommanditistin zu veräußern und den Kaufpreis entgegenzunehmen. Diese Veräußerungsvollmacht ist unwiderruflich, solange offene Einlageverpflichtungen der Neukommanditistin bestehen und gilt über den Tod der Neukommanditistin hinaus. Die Veräußerungsvollmacht soll eine kostengünstige und einfache Veräußerung des Kommanditanteils der säumigen Neukommanditistin ermöglichen. Nachdem die vollständige und pünktliche Aufbringung der Einlagen durch alle Neukommanditistinnen für das Erreichen des Gesellschaftszwecks unerlässlich ist, ist bei der Verwertung der ehestmöglichen Vollaufbringung der Einlage im Gegensatz zur Höhe des Verkaufspreises der unbedingte Vorrang zu geben.-----

Der Mindestpreis, zu dem die Komplementärin unter Verwendung der Veräußerungsvollmacht den Kommanditanteil der säumigen Neukommanditistin veräußern darf, ist nach unten hin mit 70% der tatsächlich geleisteten Einlage begrenzt. Bei Kreditzeichnerinnen hat der Verkaufspreis überdies zumindest dem offenen Obligo aus der Kreditfinanzierung zu entsprechen.-----

Der Abtretungsvertrag hat jedenfalls vorzukehren, dass die Erwerberin umgehend allen offenen Einlageverpflichtungen aus dem gegenständlichen Kommanditanteil gegenüber der Gesellschaft nachkommt. Zulässig ist die Vereinbarung, dass die geleisteten Einlagen (bzw. Konten) sowie die angelaufenen Ergebnisansprüche (bzw. Konten) von der Erwerberin übernommen werden und es daher zu keiner Rückgewähr der von der säumigen Neukommanditistin geleisteten Einlagen kommt.-----

Bei Kreditzeichnerinnen ist die Veräußerung durch die Komplementärin an die Zustimmung des finanzierenden Kreditinstitutes gebunden. Die Komplementärin ist zur Erlangung der Zustimmung des Kreditinstitutes berechtigt, aus

dem Kaufpreis den kreditfinanzierten Teil der Einlage (samt angelaufener Zinsen und Spesen) an das finanzierende Kreditinstitut auf Rechnung der säumigen Neukommanditistin zurückzuzahlen, selbst wenn der Kredit durch das Kreditinstitut noch nicht fällig gestellt wurde. Ein verbleibender Restbetrag ist an die säumige Neukommanditistin umgehend auszuzahlen. Die Komplementärin ist berechtigt, vom verbleibenden Kaufpreis eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 5% des Kaufpreises zu verrechnen und einzubehalten. -----

Sämtliche Neukommanditistinnen erteilen unter Verzicht auf alle Beschränkungen und Zustimmungserfordernisse ihr Einverständnis, dass der Kommanditanteil der säumigen Neukommanditistin von der Komplementärin im Sinne der obigen Veräußerungsvollmacht an einen oder mehrere Dritte übertragen wird. -----

Die Veräußerungsvollmacht ist mit der Eigenschaft der Komplementärin als Haftgesellschafterin der Gesellschaft untrennbar verbunden. Die Neukommanditistinnen verpflichten sich, über Aufforderung der Gesellschaft oder der Komplementärin jederzeit eine (neue) Veräußerungsvollmacht in beglaubigter Form auszustellen, insbesondere im Falle eines Wechsels der Komplementärin. -----

3.5. Gewinnverteilung, Entnahmen -----

3.5.1. Vor Verteilung des Jahresergebnisses sind folgende Zahlungen und Buchungen vorzunehmen: -----

- a. Zahlung der der Komplementärin zustehenden Geschäftsführungsvergütung; -----
- b. Zahlung der der Komplementärin zustehenden Haftungsvergütung. -----

3.5.2. Die vorstehenden Zahlungen und Buchungen sind unabhängig davon vorzunehmen, ob die Gesellschaft in dem betreffenden Geschäftsjahr einen Gewinn erwirtschaftet oder einen Verlust erlitten hat und sind zwischen den Gesellschafterinnen als Einkünfte bzw. Aufwand der Gesellschaft anzusehen. -----

3.5.3. Jede Kommanditistin ist der sich aus dem Jahresabschluss für sie ergebende anteilige Jahresgewinn auf ihrem Verrechnungskonto gutzuschreiben. Darüber entscheiden die Kommanditistinnen auf Vorschlag der Komplementärin mit pflichtgemäßer und unternehmerischer Sorgfalt unter Bedachtnahme der Schaffung einer entsprechenden Liquiditätsreserve. Es erfolgt keine Gutschrift des Jahresgewinnes auf das Verrechnungskonto, wenn der Gewinn zur Auffüllung eines vorangegangenen Verlustes erforderlich ist. -----

3.5.4. Die Kommanditistinnen können die auf dem Verrechnungskonto stehenden Guthaben bzw. müssen diese auf Verlangen der Komplementärin ganz oder teilweise entnehmen. Die Entnahmen können ab Feststellung des Jahresabschlusses für das entsprechende Geschäftsjahr vorgenommen werden. Über weitere Entnahmen beschließt die Gesellschafterversammlung, sofern dies die Liquidität der Gesellschaft zulässt. -----

IV. Beteiligungsverhältnis -----

Am Vermögen der Gesellschaft einschließlich der stillen Reserven und des Firmenwertes sind die Kommanditistinnen entsprechend dem Verhältnis ihrer jeweiligen Pflichteinlagen zur Gesamtsumme der Pflichteinlagen beteiligt. -----

V. Gesellschafterkonten: -----

5.1. Für jede Kommanditistin sind folgende Konten zu führen: -----

5.1.1. Die Pflichteinlage wird für die am Kapital beteiligte Kommanditistin auf einem festen **Kapitalkonto** verbucht, welches das Beteiligungsverhältnis der Kommanditistinnen am Vermögen der Gesellschaft einschließlich stiller Reserven und Firmenwert festlegt. -----

Das Kapitalkonto ist unverzinslich und bleibt, soweit die Kommanditistin keine Erhöhung oder Reduzierung der Einlage beschließt, unverändert. -----

5.1.2. Die auf die Kommanditistinnen entfallenden Verlustanteile werden auf ein variables unverzinstes **Kapitalberichtigungskonto** verbucht. Der Fehlbetrag ist mit Gewinnanteilen späterer Jahre auszugleichen. -----

5.1.3. Auf dem **Verrechnungskonto** werden die entnahmefähigen Gewinnanteile, Entnahmen, Zinsen, ein etwaiger Ausgaben- und Aufwandsersatz, etwaige Vorabvergütungen sowie der sonstige Zahlungsverkehr zwischen der Gesellschaft und der Kommanditistinnen verbucht. -----

5.1.4. Auf dem **Kapitalrücklagenkonto** der jeweiligen Gesellschafterin werden sämtliche Außenfinanzierungsmaßnahmen neben der Leistung der Einlage insbesondere Gesellschafterzuschüsse (bei Kreditzeichnerinnen abzüglich des auf dem Bauzeitzinsenkonto gebuchten Anteils) gebucht. Dieses Konto ist ausschließlich der jeweiligen Gesellschafterin zuzurechnen und verändert das Beteiligungsverhältnis der Gesellschafterinnen untereinander nicht. -----

5.1.5. Für Kreditzeichnerinnen wird zusätzlich ein Bauzeitzinsenkonto geführt. Auf dem Bauzeitzinsenkonto jeder Kreditzeichnerin wird ein Anteil der errechneten Bauzeitzinsen für die Kreditzeichnerin gebucht. -----

5.2. Für die Komplementärin ist ein **Komplementärkonto** zu führen. Auf diesem Konto werden das Haftungsentgelt sowie die Leistungsvergütung für die Geschäftsführung sowie ein allfälliger Spesenersatz gebucht. -----

5.3. Sämtliche Konten werden in Euro gebucht und sind unverzinslich. -----

5.4. Für den Fall, dass die Werndlasse Development GmbH & Co KG bis zum 31.12.2024 nicht sämtliche der von ihr gehaltenen Kommanditanteile an Neukommanditistinnen verkauft und abgetreten hat, wird vereinbart, dass die Gewinn- bzw. Verlustverteilung im Jahr 2024 ab Beitritt der Neukommanditistinnen (gemäß Punkt 3.3.) ausschließlich auf die „Neukommanditistinnen 2024“ – das sind all jene Neukommanditistinnen, an welche die Werndlasse Development GmbH & Co KG bis 31.12.2024 Kommanditanteile verkauft und abgetreten hat – zu erfolgen hat. Die Altkommanditistin Werndlasse Development GmbH & Co KG nimmt weder an den Einnahmen noch Ausgaben teil. Insofern tragen auch nur die Neukommanditistinnen sämtliche anteilige Werbungskosten bzw. erhalten diese allfällige Einnahmen ab Beitritt. Sowohl für die Neukommanditistinnen 2024, als auch für jene Neukommanditistinnen, die im Jahr 2025 Kommanditanteile zeichnen, wird zum Zweck der Ergebnisermittlung jeweils ein separater Buchungs- und Zahlungskreis

geführt und werden den jeweiligen Neukommanditistinnen jene Einnahmen und Werbungskosten ausschließlich zugerechnet, welche von diesen separaten Buchungs- und Zahlungskreisen erfasst bzw. bezahlt werden. -----

VI. Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr -----

6.1. Die Gesellschaft wird auf unbestimmte Zeit errichtet. -----

6.2. Das erste Geschäftsjahr beginnt mit dem Tag der Eintragung in das Firmenbuch des für den Sitz der Gesellschaft zuständigen Firmenbuchgerichtes und endet am darauf folgenden 31.12. (einunddreißigsten Dezember) des Jahres der Eintragung (=Rumpfgeschäftsjahr). Die weiteren Geschäftsjahre fallen mit dem Kalenderjahr zusammen. -----

VII. Organe der Gesellschaft -----

Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführerinnen und die Gesellschafterversammlung. -----

VIII. Geschäftsführung und Vertretung -----

8.1. Die Komplementärin ist alleinige Geschäftsführerin der Gesellschaft, ihr obliegt somit die alleinige Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft. -----

8.2. Die Geschäftsführerin hat alle Entscheidungen und Verfügungen zu treffen, die nicht durch das Gesetz, diesen Gesellschaftsvertrag oder durch Gesellschafterübereinkommen der Beschlussfassung durch die Gesellschafter vorbehalten ist. Bei der Geschäftsführung hat die Geschäftsführerin die Sorgfalt einer ordentlichen Unternehmerin anzuwenden und alle Beschränkungen einzuhalten, die im Gesetz, Gesellschaftsvertrag oder Gesellschafterübereinkommen festgelegt werden. Die Geschäftsführerin ist an die Weisungen der Gesellschafterversammlung gebunden. -----

8.3. Die Komplementärin ist zum Selbstkontrahieren und zur Doppelvertretung berechtigt, sofern es sich um Geschäfte des Unternehmensgegenstandes handelt und diese mit der Sorgfalt einer ordentlichen Unternehmerin und nicht zum Nachteil der Gesellschaft in fremdüblicher Weise durchgeführt werden. -----

8.4. Soweit die Komplementärin zum Abschluss von Verträgen berechtigt ist, umfasst dies auch das Recht zur Durchführung, Änderung und Beendigung dieser Verträge. -----

8.5. Schadenersatzansprüche aus dem Gesellschaftsverhältnis gegen die Komplementärin bestehen lediglich bei grob fahrlässiger oder vorsätzlicher Pflichtverletzung. Solche Schadenersatzansprüche verjähren spätestens drei Jahre nach Vornahme/Unterlassung der schadensbegründenden Handlung und Kenntnis des Schadens und der Schädigerin. -----

IX. Zustimmungspflichtige Geschäfte -----

9.1. Zustimmung zu außergewöhnlichen Geschäftshandlungen: Sämtliche über den gewöhnlichen Betrieb des Unternehmens der Gesellschaft hinausgehenden Handlungen (§116 Abs 2 UGB) bedürfen der Zustimmung der Kommanditistinnen, welche in der Gesellschafterversammlung oder im Wege des Umlaufverfahrens (auch per E-Mail) erteilt werden kann: Dazu zählen insbesondere folgende Handlungen: -----

-
- a. Änderungen des Gesellschaftsvertrages; -----
 - b. im Gesellschaftsvertrag nicht vorgesehene Entnahmen; -----
 - c. Auflösung der Gesellschaft;-----
 - d. Bestellung einer anderen geschäftsführenden und/oder vertretungsberechtigten Gesellschafterin als die Komplementärin;-----
 - e. Bestellung einer anderen Liquidatorin als die Komplementärin nach Auflösung der Gesellschaft;
 - f. Erteilung von Prokura;-----
 - g. Erwerb, Veräußerung und Belastung von Liegenschaften oder Teilen davon (nachdem die ganze oder teilweise Veräußerung der in Punkt II.a. genannten Liegenschaft zum Wegfall des Gesellschaftszweckes führt, bedarf die Beschlussfassung in diesem Sonderfall der Einstimmigkeit, sofern dies nicht über einen Verwertungsbeschluss im Sinne des Punkt 9.5. erfolgt); -----
-

9.2. Zustimmung zu gewöhnlichen Geschäftshandlungen: Über den vorhergehenden Punkt hinaus bedürfen folgende in den gewöhnlichen Betrieb des Unternehmens der Gesellschaft fallenden Handlungen, der Zustimmung der Kommanditistinnen, welche durch Beschluss entweder in der Gesellschaftsversammlung oder aber im Wege des Umlaufverfahrens (auch per E-mail) erteilt werden kann:-----

- a. Abschluss, Änderung oder Beendigung von Verträgen über die Erstellung eines wirtschaftlich, rechtlich und steuerlich abgestimmten Durchführungskonzeptes zur ertragsbringenden Verwertung der Liegenschaft;-----
- b. Erstmalige Festlegung der allgemeinen Grundsätze der Geschäftspolitik der Gesellschaft, einschließlich Strategien zu Ausbau, Betrieb und Verwertung der Liegenschaft;-----
- c. Festlegung eines Investitionsplanes betreffend Sanierung, Um- und Ausbauarbeiten der Liegenschaft sowie die Festlegung von Jahresbudgets; -----
- d. Abschluss, Änderung oder Beendigung von Verträgen über Investitionen (darunter sind insbesondere Sanierungs-, Um- und Ausbauarbeiten der Liegenschaft zu verstehen), deren Kosten den Betrag von EUR 250.000,00 (in Worten: Euro zweihundertfünfzigtausend/00) übersteigen -----
- e. im Falle der Überschreitung der notwendigen Investitionen über den Investitionsplan (unter Berücksichtigung der limitierten Nachschussverpflichtung gemäß 3.3.) hinaus die Finanzierung eines allfällig erforderlichen Mehrbetrages (z.B. durch Kredit- oder Darlehensaufnahme);-----
- f. Abschluss, Änderung oder Beendigung von Bestandsverträgen mit Kernmietern, wobei als Kernmieter solche Mieter angesehen werden, die mit der Gesellschaft Bestandsverträge abschließen, die zumindest 20% der vermietbaren Nutzfläche der Liegenschaft betragen; -----
- g. Aufnahme von Darlehen, Krediten oder Eingehen von Wechselverbindlichkeiten im Gesamtbetrag von mehr als EUR 250.000,00 (in Worten: Euro zweihundertfünfzigtausend/00);-----
- h. Gewährung von Darlehen und Krediten und die Gewährung von Sicherheiten an Dritte, an denen die Gesellschaft keine Beteiligung hält, im Gesamtbetrag von mehr als EUR 250.000,00 (in Worten: Euro zweihundertfünfzigtausend/00);-----

- i. Abschluss, Änderung oder Beendigung von Dienstleistungsverträgen mit Beraterinnen, Gesellschafterinnen oder nahen Angehörigen gemäß §32 IO, Ehegatten, Abkömmlingen von Gesellschafterinnen oder mit Gesellschafterinnen verbundener Unternehmen (§ 189a (1) Z8 UGB), wenn die voraussichtliche Verpflichtung der Gesellschaft während der Mindestlaufzeit den Betrag von EUR 250.000,00 (in Worten: Euro zweihundertfünfzigtausend/00);-----

9.3. Weisungsrecht der Neukommanditistinnen: Über die vorhergehenden Punkte hinaus steht den Kommanditistinnen in Bezug auf sämtliche Angelegenheiten der Gesellschaft ein Weisungsrecht gegenüber der Komplementärin zu. Eine Weisung der Neukommanditistinnen an die Komplementärin gilt als erteilt, wenn-----

- a) sich bei Abstimmungen in der Gesellschafterversammlung eine Mehrheit von 50% der in der Gesellschafterversammlung abgegebenen gültigen Stimmen dafür ausspricht;-----
- b) sich bei Abstimmungen im Umlaufwege eine Mehrheit, die zumindest eine Mehrheit von 50% der Gesamthaftsumme repräsentiert, dafür ausspricht.-----

9.4. Erteilung der Zustimmung: Alle Gesellschafterinnen erteilen bereits jetzt die Zustimmung zum Abschluss folgender Geschäfte durch die Gesellschaft:-----

- a) Aufnahme eines geförderten Landesdarlehens des Landes Wien gemäß Förderbestimmungen; -----
- b) Zur Besicherung des vorgenannten Landesdarlehens den Abschluss üblicher Sicherungsgeschäfte, insbesondere jedenfalls:-----
- Eintragung einer erstrangigen Hypothek ob der Liegenschaften **EZZ 6845 und 6846 beide KG 01607 Großjedlersdorf II**-----
 - Vinkulierung der Objektversicherung -----
 - Veräußerungsverbot gemäß den förderrechtlichen Bestimmungen für das Land Wien-----

9.5. Vermietung und Abverkauf: Bis (i) zum Erreichen des steuerlichen Totalüberschusses durch sämtliche Kommanditistinnen UND (ii) vollständiger Rückführung eines allenfalls aufgenommenen geförderten Landesdarlehens sind die herzustellenden Wohnungen ertragbringend zu vermieten. Ab dem auf das Erreichen des steuerlichen Totalüberschusses durch sämtliche Kommanditistinnen und Rückführung des Landesdarlehens folgenden Geschäftsjahr können die Kommanditistinnen mit **einfacher Mehrheit** den Beschluss fassen, dass die gesamte Liegenschaft veräußert werden soll ODER sofern ertragbringender für Zwecke der Veräußerung ob der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet und von der Gesellschaft sämtliche dieser Wohnungseigentumsobjekte veräußert werden sollen (der **„Verwertungsbeschluss“**).-----

Bei Fassung eines Verwertungsbeschlusses ist von der Gesellschaft ein Verkehrswertgutachten eines gerichtlich beideten Sachverständigen für Immobilienbewertung über den Verkehrswert aller Wohnungseigentumsobjekte (jeweils im vermieteten und unvermieteten Zustand) bzw. bei geschlossener Gesamtverwertung über die gesamte Liegenschaft einzuholen. Der (Die) Verkaufspreis(e) hat (haben) zumindest dem(den) im Verkehrswertgutachten festgestellten Preis(en) zu entsprechen (wobei es zulässig ist, dass die Unterschreitung bei einzelnen Einheiten durch Überschreitungen bei anderen Einheiten ausgeglichen wird). Die Beiziehung von Verkäufermaklerinnen durch die Gesellschaft ist zu üblichen Bedingungen zulässig. -----

Bei aufrechtem Verwertungsbeschluss ist die Gesellschaft zu einem Verkauf unter dem Verkehrswert ferner immer nur dann berechtigt, wenn ein mit **einfacher Mehrheit** zu fassender Zustimmungsbeschluss der Kommanditistinnen zum konkreten Verkaufsvorgang vorliegt.-----

Die Gesamtverwertung (Veräußerung aller Einheiten) soll tunlichst in einem Zeitraum von zwei Jahren ab Fassung des Verwertungsbeschlusses erfolgen. Die Wahl, ob die Veräußerung im vermieteten oder unvermieteten Zustand erfolgt, obliegt der Komplementärin. Sofern die Verkehrswerte gemäß Verkehrswertgutachten erzielt werden (oder ein konkreter Zustimmungsbeschluss der Kommanditistinnen zu einem Verkauf unter dem Verkehrswert vorliegt), werden weder die Gesellschaft noch die Gesellschafterinnen aus der Verwertung Ersatzansprüche gegen die Komplementärin ableiten (insbesondere aufgrund möglicherweise erzielbarer höherer Kaufpreise). Sollte ein Verkauf nach Ablauf von drei Jahren ab Ausstellung des Verkehrswertgutachtens erfolgen, ist von der Gesellschaft ein neues Verkehrswertgutachten zur Verkaufspreisbildung einzuholen.-----

Für den im Zuge der Verwertung entstehenden Aufwand steht der Komplementärin ein zusätzliches Geschäftsführungsentgelt im Ausmaß von 2 % des Kaufpreises jeder verkauften Einheit zu.-----

X. Gesellschafterversammlungen und Beschlussfassung-----

10.1. Die nach dem Gesetz und dem Gesellschaftsvertrag den Gesellschafterinnen vorbehaltenen Beschlüsse sind in den Gesellschafterversammlungen oder durch schriftliche Abstimmung zu fassen. Das Stimmrecht der Gesellschafterinnen bestimmt sich nach der Haftsumme; je EUR 1,-- (in Worten ein Euro) Haftsumme gewährt eine Stimme, wobei eine Neukommanditistin die aus einem Kommanditeil resultierenden Stimmrechte nur einheitlich ausüben kann. Die Komplementärin hat kein Stimmrecht.-----

Die Bestimmung des § 39 Abs 4 GmbHG gelangt sinngemäß zur Anwendung. Demgemäß hat eine Gesellschafterin, der durch die Beschlussfassung von einer Verpflichtung befreit oder dem ein Vorteil zugewendet werden soll, weder im eigenen noch im fremden Namen ein Stimmrecht. Das gleiche gilt für eine Beschlussfassung, die die Vornahme eines Rechtsgeschäfts mit einer Gesellschafterin oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreites zwischen ihr und der Gesellschaft betrifft. Der Gesellschafterin werden ihre nahen Angehörigen im Sinne des § 32 IO gleichgestellt.-----

10.2. Soweit nicht notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist, ist eine schriftliche Beschlussfassung ohne Abhaltung einer förmlichen Gesellschafterversammlung zulässig. Bei schriftlicher Beschlussfassung wird die erforderliche Mehrheit nach der Gesamtzahl, der allen Gesellschafterinnen zustehenden Stimmen berechnet.-----

Die Aufforderung zur Beschlussfassung im Umlaufverfahren erfolgt durch die Komplementärin entweder brieflich, per Fax oder per E-Mail an die zuletzt der Komplementärin bekanntgegebenen (E-Mail-)Adressen unter Angabe der Beschlussgegenstände und unter Bestimmung einer Frist zur Stimmabgabe von zumindest 20 Tagen seit dem Versand der Aufforderung. Die Stimmabgabe erfolgt brieflich, per Fax oder E-Mail. Nicht oder nicht rechtzeitig bei der Komplementärin eingetroffene Stimmabgaben gelten als nicht abgegebene Stimmen. Ein Beschluss im Umlaufverfahren kommt nur zustande, wenn Stimmabgaben für mindestens 50% des Kommanditkapitals vorliegen. Das Beschlussergebnis

ist unverzüglich nach Ablauf der Abgabefrist von der Komplementärin zu protokollieren. Abschriften des Protokolls sind den Kommanditistinnen unverzüglich zu übersenden. -----

10.3. Die Gesellschafterversammlung findet in Wien, am Sitz der Gesellschaft oder einer Stadt, in welcher ein österreichisches Notariat seinen Amtssitz hat, statt. -----

10.4. Eine Gesellschafterversammlung ist dann einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft erfordert. Die Gesellschafterversammlung muss auch dann ohne Verzug einberufen werden, wenn es (i) die Komplementärin oder (ii) Kommanditistinnen, deren Haftsummen gemeinsam mehr als 40 % der Gesamthaftsumme erreichen, die Einberufung schriftlich unter Angabe des Zwecks verlangen. Wird dem Verlangen der Kommanditistinnen von der Komplementärin nicht binnen 14 Tagen nach Aufforderung entsprochen, so können die Berechtigten selbst die Einberufung der Gesellschafterversammlung bewirken. -----

10.5. Zwischen dem Tag der Postaufgabe des Einberufungsschreibens und dem Tag der Abhaltung der Gesellschafterversammlung muss ein Zeitraum von mindestens 14 Tagen liegen. Die Einberufung ist gültig, wenn sie brieflich, per Fax oder per Email an die zuletzt der Gesellschaft bekannt gegebenen Adressen der Gesellschafterinnen erfolgt. -----

10.6. Gesellschafterinnen, deren Haftsummen gemeinsam mehr als 40% der Gesamthaftsumme erreichen, haben das Recht in einer von ihnen unterzeichneten Eingabe unter Angabe des Grundes zu verlangen, dass weitere Gegenstände in die Tagesordnung der nächsten Gesellschafterversammlung aufgenommen werden, wenn sie dieses Begehren spätestens eine Woche vor dem Termin der Gesellschafterversammlung an die Gesellschaft richten. Maßgeblich ist das rechtzeitige Einlangen bei der Gesellschaft. -----

10.7. Die Einberufung hat unter Bekanntgabe der Tagesordnung zu erfolgen. Die zur Behandlung der Tagesordnungspunkte erforderlichen Unterlagen sind beizulegen. -----

10.8. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Kommanditistinnen und die Komplementärin ordnungsgemäß geladen wurden und mindestens 50% der Stimmrechte der Kommanditistinnen anwesend oder vertreten sind. Die Komplementärin oder ein von dieser mit der Vertretung beauftragter und bevollmächtigter Dritter leitet die Gesellschafterversammlung. Bei Abwesenheit der Komplementärin oder der Vertretung wählen die Kommanditistinnen eine Versammlungsleiterin aus ihrer Mitte, dieser hat der Komplementärin das Versammlungsprotokoll binnen 14 Tagen zur Kenntnis zu bringen. In diesem Fall ist die Gesellschafterversammlung daher auch in Abwesenheit der Komplementärin beschlussfähig -----

Sofern eine Gesellschafterversammlung nach dieser Bestimmung nicht beschlussfähig ist, hat die Geschäftsführerin binnen 14 Tagen eine neuerliche Gesellschafterversammlung mit derselben Tagesordnung einzuberufen, die unabhängig vom Anwesenheitsquorum jedenfalls beschlussfähig ist. -----

10.9. Die Kommanditistinnen sind berechtigt, sich in der Gesellschafterversammlung von einer mit schriftlicher Stimmrechtsvollmacht ausgestatteten eigenberechtigten und der deutschen Sprache mächtigen Person ihrer Wahl vertreten zu lassen. -----

10.10. Die in der Gesellschafterversammlung gefassten Beschlüsse sind zeitnah nach Beschlussfassung in ein Protokoll aufzunehmen und den Gesellschafterinnen zur Kenntnis zu bringen. Einsprüche gegen Form und Inhalt des Protokolls sind innerhalb von einem Monat nach Absendung schriftlich mit Begründung gegenüber der Gesellschaft geltend zu machen. Die Protokolle sind von der Gesellschaft geordnet aufzubewahren, die Aufbewahrungsfrist richtet sich nach § 212 UGB (derzeit sieben Jahre). -----

10.11. Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jede Gesellschafterin aus Eigenem. -----

10.12. Kommt es zur Abstimmung in der Gesellschafterversammlung, gelten Enthaltungen, nicht und verspätet abgegebene sowie sonst ungültige Stimmen als nicht abgegeben.-----

10.13. Die Gesellschafterinnen beschließen mit **einfacher Mehrheit** der gültig abgegebenen Stimmen, soweit nicht der Gesellschaftsvertrag oder zwingende gesetzliche Bestimmungen Abweichendes vorsehen. Bei mehr als zwei Entscheidungsalternativen ist diejenige beschlossen, die die meisten Stimmen erhalten hat.-----

10.14. Die Zustimmung der Neukommanditistinnen hat bei folgenden Beschlussgegenständen bei Abstimmung in der Gesellschafterversammlung ebenfalls mit **Mehrheit von 75%** (in Worten fünfundsiebzig Prozent) der in der Gesellschafterversammlung abgegebenen gültigen Stimmen oder bei Abstimmung im Umlaufwege mit einer Mehrheit, die mehr als 75% (in Worten fünfundsiebzig Prozent) der Gesamthaftsumme repräsentiert zu erfolgen: -----

- a. die in Punkt 9.1. sowie in Punkt 9.2 genannten Beschlussgegenstände; (ungeachtet dessen sind die Beschlussgegenstände gemäß Punkt 9.5. mit einfacher Mehrheit zu beschließen); -----
 - b. Änderungen der von der Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit beschlossenen Geschäftspolitik; --
 - c. Bildung von Rücklagen, sofern nicht im Gesellschaftsvertrag anderes bestimmt ist. -----
-

10.15. Pattsituationen: Zur Auflösung von Pattsituationen in der Gesellschafterversammlung vereinbaren die Parteien nachstehende Vorgehensweise: -----

Binnen zwei Wochen nach versuchter Fassung eines Gesellschafterbeschlusses, in dem sich die Stimmen der Kommanditistinnen gegenüberstehen, ist über Wunsch einer Kommanditistin einvernehmlich eine Schiedsperson (die „*Schiedsperson*“) zu bestellen und mit der Ausarbeitung einer schriftlichen Empfehlung für die Stimmabgabe für die Parteien zu beauftragen. Die Empfehlung hat sich (in dieser Reihenfolge) zu orientieren an -----

- a. den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft; -----
- b. den Entscheidungen eines verständigen und umsichtigen Neukommanditistinnen; -----

c. den Entscheidungen einer verständigen und umsichtigen Unternehmerin; -----

und hat nach vorangehender Anhörung aller Kommanditistinnen sowie der Komplementärin zu erfolgen und darf den Fortbestand der Gesellschaft nicht gefährden. Die Empfehlung ist tunlichst binnen drei Wochen nach Beauftragung abzugeben. -----

Die Kommanditistinnen sind an die Empfehlung der Schiedsperson gebunden und verpflichten sich, ihre Stimme in der Gesellschafterversammlung der Gesellschaft entsprechend der Empfehlung der Schiedsperson abzugeben. -----
Sofern über die Schiedsperson binnen 14 Tagen keine Einigung zwischen den Kommanditistinnen zustande kommt, ist die Präsidentin / der Präsident der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, Wien, um Bestellung einer Schiedsperson aus dem Kreis der Wirtschaftstreuhandrinnen zu ersuchen. Die Bestellung ist für alle Neukommanditistinnen verbindlich.-----

Diese Vorgehensweise kommt nur bei der Beschlussfassung über die Beschlussgegenstände gemäß Punkt 9.1. und 9.2. zur Anwendung.-----

Die Kosten der Schiedsperson tragen die Neukommanditistinnen im Verhältnis ihrer Beteiligung an der Gesellschaft. ---

XI. Verfügungen über Geschäftsanteile-----

11.1. Die Übertragung eines Kommanditanteiles ist nur dann zulässig, wenn (i) die übertragungswillige Neukommanditistin sämtlichen aus ihrer Beteiligungserklärung resultierenden Zahlungsverpflichtungen nachgekommen ist und (ii) mit dem Kommanditanteil auch die Verrechnungskonten auf die Erwerberin übertragen werden. Sofern Kommanditanteile unter Einhaltung der gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Beschränkungen wirksam verpfändet wurden, ist die Verwertung dieser Kommanditanteile und die damit einhergehende Übertragung uneingeschränkt zulässig. Ein öffentliches Anbieten des Kommanditanteils im Sinne des Kapitalmarktgesetzes (oder vergleichbarer ausländischer Rechtsvorschriften) ist der übertragungswilligen Neukommanditistin nicht erlaubt. -----

11.2. Vorbehaltlich der Bestimmung des Punkt 11.5. (erster Absatz) ist die Verfügung über Kommanditanteile nicht an die Zustimmung der übrigen Gesellschafterinnen oder der Gesellschafterversammlung gebunden.-----

11.3. Bei jeder Übertragung von Kommanditanteilen werden die Konten der übertragenden Neukommanditistin von der übernehmenden Person unverändert und einheitlich fortgeführt. Bei einer nur teilweisen Übertragung von Kommanditanteilen gilt Vorstehendes mit der Maßgabe, dass die für die übernehmende Person einzurichtenden Konten entsprechend anteilig der entsprechenden Konten der übertragenden Neukommanditistin zu dotieren sind.-----

11.4. Eine Übertragung von oder sonstige Verfügung über Geschäftsanteile, die zu einer Entkoppelung der Gesellschaftsbeteiligung von den Nutzungsrechten am Gesellschaftsanteil führen, insbesondere die Bestellung eines Fruchtgenusses, ist, vorbehaltlich eines Widerspruchs der Komplementärin gemäß Punkt 11.5., zulässig. Bei jeder Art der Übertragung von Geschäftsanteilen, insbesondere aber auch der der Einräumung eines Fruchtgenussrechtes an Gesellschaftsanteilen, sind die Verpflichtungen aus diesem Vertrag nachweislich auf die Übernehmerin bzw. Fruchtgenussberechtigte zu überbinden und ist dieser der Gesellschaftsvertrag nachweislich zur Kenntnis zu bringen. ---

11.5. Jede beabsichtigte Übertragung, teilweise Übertragung, Belastung oder sonstige Verfügung, auch eine solche nach Punkt 11.4., ist spätestens zwei Wochen vorab der Komplementärin schriftlich anzuzeigen. Für die Wahrung der Frist ist der Zugang bei der Komplementärin maßgeblich. Die Komplementärin kann innerhalb der Frist (i) bei drohenden Verstößen gegen diesen Gesellschaftsvertrag, (ii) aus gewichtigen, in der Person der Übernehmerin gelegenen Gründen oder sofern (iii) durch die Übertragung der Gesellschaft oder einer Gesellschafterin ein konkreter steuerlicher Nachteil droht, der Übertragung widersprechen, wodurch die Übertragung unzulässig ist. Jede Kommanditistin verpflichtet sich, der Komplementärin gegenüber auf deren Nachfrage fristgerecht Informationen und Unterlagen zur Person der Übernehmerin zur Verfügung zu stellen. -----

Die Verpfändung von Kommanditanteilen zur Besicherung der darauf entfallenden Einlageverpflichtung an ein österreichisches Kreditinstitut und die Verwertung dieser Anteile durch das Kreditinstitut ist ohne die vorstehende Einschränkung jedenfalls zulässig. -----

11.6. Grunderwerbsteuer: Die Gesellschafterinnen sind in Kenntnis der Bestimmung des §1 Abs 2a GrEStG: Gehört zum Vermögen einer Personengesellschaft ein inländisches Grundstück, unterliegt eine Änderung des Gesellschafterbestandes dergestalt, dass (i) innerhalb von fünf Jahren (ii) mindestens 95% der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafterinnen übergehen, der Grunderwerbsteuer. Steuerschuldnerin ist die Gesellschaft. -----

Sofern durch eine Übertragung von Geschäftsanteilen eine Grunderwerbsteuerpflicht ausgelöst wird (dem entspricht eine Verwertung im Belastungsfalle), hat die jeweilige Gesellschafterin, die eine Übertragung vornimmt, diese zu tragen, der Gesellschaft über erste Aufforderung zu ersetzen und die Gesellschaft diesbezüglich vollkommen schadlos zu halten. Jede Gesellschafterin ist verpflichtet, der Übernehmerin ihrer Anteile darauf hinzuweisen und dafür zu sorgen, dass die Grunderwerbsteuer im Zuge der Anteilsübertragung hinterlegt und in weiterer Folge an die Gesellschaft ausbezahlt wird. Ausgenommen hiervon ist die Aufnahme der Neukommanditistinnen gemäß Punkt 3.3. sowie eine Übertragung von Geschäftsanteilen von Todes wegen an verbundene Personen. -----

11.7. Die Kosten der Übertragung von Kommanditanteilen sind von der übertragenden Neukommanditistin und von der übernehmenden Person gesamtschuldnerisch zu tragen, wobei diese Kosten auch mit Auszahlungsansprüchen der übertragenden Neukommanditistin oder der übernehmenden Person gegenverrechnet werden können. -----

XII. Auflösung und Liquidation der Gesellschaft -----

12.1. Für einen Beschluss auf Auflösung der Gesellschaft ist eine **75%-Mehrheit** der Stimmen aller Gesellschafterinnen (nicht bloß der anwesenden Gesellschafterinnen) in einer Gesellschafterversammlung erforderlich. -----

12.2. Zur Durchführung der Liquidation ist die Geschäftsführerin oder eine von dieser bestimmte natürliche oder juristische Person berufen. -----

Es erfolgt die Versilberung des Gesellschaftsvermögens und nach Abzug der Verbindlichkeiten der Gesellschaft die Aufteilung des Barvermögens an die Gesellschafterinnen nach dem Verhältnis der Haftsummen, wobei der auszuzahlende

Barbetrag um die Verbindlichkeiten der Gesellschafterinnen gegenüber der Gesellschaft zu reduzieren ist. Ergibt sich dabei ein Debitsaldo zu Lasten der Gesellschafterin, so ist dieser unverzüglich auszugleichen.

Im Rahmen der Liquidation sind zunächst die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Drittgläubigerinnen und danach solche gegenüber den Gesellschafterinnen auszugleichen. Das danach verbleibende Vermögen wird unter Einbeziehung der Kapitalkonten an die Gesellschafterinnen im Verhältnis ihrer Haftsummen ausgezahlt: Eine Haftung der Komplementärin für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist ausgeschlossen.

Die Liquidatorin erhält für ihre Tätigkeit eine angemessene Vergütung.

XIII. Kündigung der Gesellschaft, Auseinandersetzung

13.1. Jede Gesellschafterin ist berechtigt, die Gesellschaft zum Ende eines Geschäftsjahres aufzukündigen. Die Kündigung hat mindestens sechs Monate vor diesem Zeitpunkt mittels eingeschriebenen Briefes an die Gesellschaft zu erfolgen, wobei für die Rechtzeitigkeit der Kündigung die Postaufgabe maßgeblich ist. Das Recht zur Kündigung durch eine Gesellschafterin kann erstmalig mit Wirkung zum 31.12.2052 ausgeübt werden.

13.2. Im Falle der Kündigung durch eine Kommanditistin fassen die übrigen Gesellschafterinnen einstimmig einen Fortsetzungsbeschluss, wonach die Gesellschaft unter den übrigen Gesellschafterinnen fortbestehen soll und demgemäß die kündigende Gesellschafterin aus der Gesellschaft ausscheidet.

13.3. Der Anteil der ausscheidenden Gesellschafterin am Gesellschaftsvermögen, der den übrigen Gesellschafterinnen zuwächst, ist wie folgt zu ermitteln:

- a. Der Wert des Gesellschaftsvermögens stellt den von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen aus dem Immobilienwesen festgestellten Wert der Liegenschaft auf ‚debt-free and cash-free basis‘ dar. Maßgeblich ist der Wert zum Stichtag des Tages des Ausscheidens der Gesellschafterin.
- b. Dieser Wert wird im Hinblick auf den Gesellschaftszweck um 20% gekürzt. Im Fall einer Kündigung durch eine Kommanditistin aufgrund der Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen und der damit verbundenen steuerlichen Nachteile der kündigenden Kommanditistin erfolgt keine Kürzung des nach lit a ermittelten Wertes um 20%.
- c. Vom so ermittelten Wert sind sämtliche Verbindlichkeiten der Gesellschaft in Abzug zu bringen und stellt der sich hieraus ergebende Wert den Wert des Gesellschaftsvermögens dar.

13.4. Verbleibt ein positiver Wert des Gesellschaftsvermögens, so erhält die ausscheidende Gesellschafterin von der Gesellschaft den ihren Kapitalanteil entsprechenden Anteil am Gesellschaftsvermögen in bar, wobei von diesem Barbetrag (i) die Verbindlichkeiten der ausscheidenden Gesellschafterin gegenüber der Gesellschaft sowie (ii) sämtliche mit der Bewertung des Gesellschaftsvermögens zusammenhängenden Kosten und Gebühren der Gesellschaft in Abzug

zu bringen sind. Der sich so ergebende Abfindungsbetrag ist nach Ablauf von sechs Monaten nach dessen Feststellung zur Zahlung fällig. -----

13.5. Im Falle der Kündigung seitens der Komplementärin können die übrigen Gesellschafterinnen durch einfachen Mehrheitsbeschluss eine andere Komplementärin bestellen. -----

13.6. Sofern kein positiver Wert des Gesellschaftsvermögens verbleibt, hat die ausscheidende Gesellschafterin der Gesellschaft binnen 14 Tagen nach Aufforderung die mit der Bewertung des Gesellschaftsvermögens zusammenhängenden Kosten und Gebühren zu ersetzen. -----

XIV. Insolvenz eines Gesellschafters, Privatgläubigerkündigung, gerichtliche Kündigung -----

Die Kündigung der Gesellschaft (durch eine Gesellschafterin oder durch gerichtliche Entscheidung), die Kündigung einer Privatgläubigerin einer Gesellschafterin gemäß §§ 330 Abs 4 Z 4 oder 331 Abs 2 Z 5 EO sowie die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen einer Gesellschafterin oder Abweisung desselben mangels Masse haben nicht die Auflösung der Gesellschaft zur Folge, sofern dies nicht zwingende Rechtsfolge ist. Die Gesellschaft wird von den übrigen Gesellschafterinnen fortgesetzt. In derartigen Fällen scheidet die betreffende Gesellschafterin mit dem Ende des Geschäftsjahres aus der Gesellschaft aus. Der Anteil der ausscheidenden Gesellschafterin am Gesellschaftsvermögen wächst den übrigen Gesellschafterinnen zu und errechnet sich das Abfindungsguthaben der ausscheidenden Gesellschafterin nach Punkt XIII. Scheidet eine Gesellschafterin aufgrund dieser Bestimmung vor Erreichung eines steuerlichen Gesamtüberschusses aus, ist der nach Punkt XIII. ermittelte Wert zudem für die noch verbleibende Restdauer auf die vollen 15 Jahre nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten bzw. des Bauvorhabens auf der Liegenschaft zu Zinsen in Höhe des EURIBOR plus 300 Basispunkten abzuführen. -----

XV. Ableben einer Neukommanditistin -----

Im Falle des Ablebens einer Neukommanditistin treten deren ausgewiesene Rechtsnachfolgerinnen von Todes wegen in die Rechtsstellung der Verstorbenen ein. Bis dahin ruhen die Mitgliedschaftsrechte. -----

Sämtliche Kosten, die der Gesellschaft durch den Übergang von Todes wegen entstehen, sind vom bzw. von den Rechtsnachfolger(innen) zu tragen. -----

XVI. Ausschluss des Wettbewerbsverbotes -----

Die Bestimmungen der §§ 112 und 113 UGB betreffend das Wettbewerbsverbot finden auf die Gesellschafterinnen keine Anwendung. -----

XVII. Rechnungslegung -----

17.1. Der Jahresabschluss ist unter Verantwortlichkeit der Geschäftsführung innerhalb der gesetzlichen Frist für das jeweils vergangene Geschäftsjahr zu erstellen. -----

Der Jahresabschluss sowie der ertragssteuerliche Ergebnisanteil ist den Kommanditistinnen innerhalb von 6 Monaten nach Geschäftsjahresende zur Kenntnis zu bringen. -----

17.2. Die Geschäftsführerin kann von den bestehenden Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten nach Maßgabe ihrer wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit Gebrauch machen. -----

17.3. Die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes ist unter Beachtung der vertraglichen Bestimmungen (insbesondere 3.5 und V.) und der gesetzlichen Vorschriften alljährlich der Gesellschafterversammlung vorbehalten. -----

XVIII. Berichtspflichten-----

Die Komplementärin wird den Kommanditistinnen insbesondere folgende Informationen zur Verfügung stellen: -----

- a. Jahresabschluss auf jährlicher Basis; -----
 - b. jährlicher Bericht über die wesentlichen Tätigkeiten der Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr; -----
 - c. quartalsweiser Bericht über Baufortschritt und Baukosten während der Bauphase;-----
 - d. allfällige sonstige Berichte ohne schuldhafte Verzögerung, sofern es das Wohl der Gesellschaft erfordert. -----
-

Darüber hinaus kann jede Neukommanditistin von der Komplementärin über die Bestimmung des § 166 UGB hinaus Auskunft über die Angelegenheiten der Gesellschaft verlangen. Die Komplementärin wird binnen angemessener Frist Auskunft erstatten. -----

Weiters ist jede Neukommanditistin (auf eigene Kosten) berechtigt, Einsicht in die Bücher und Schriften der Gesellschaft zu nehmen. -----

Die Neukommanditistinnen haben bei der Wahrnehmung ihrer Informationsrechte auf die betrieblichen Interessen der Gesellschaft Rücksicht zu nehmen. -----

XIX. Vollmacht -----

Jede Neukommanditistin erteilt der Condoreal GmbH als Komplementärin eine beglaubigt unterfertigte Vollmacht, im Rahmen dieses Gesellschaftsvertrages Firmenbucheingaben, auch wiederholt, zu unterfertigen, Rechtsmittel zu ergreifen, Schriftstücke im Zusammenhang mit der firmenbuchrechtlichen Durchführung sämtlicher gegenständlicher gesellschaftsrechtlicher Verhältnisse zu unterfertigen und entgegenzunehmen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Ausscheiden bzw. dem Beitritt von neuen Kommanditistinnen (Neukommanditistinnen). Die Kosten werden von der Gesellschaft getragen. -----

Diese Vollmacht gilt für die Dauer des Gesellschaftsverhältnisses der Kommanditistin (oder deren Rechtsnachfolgerin) erteilt. -----

XX. Allgemeine Bestimmungen-----

20.1. Jede Neukommanditistin hat der Gesellschaft unverzüglich Anschrift und E-Mailadresse bekanntzugeben, unter der ihr gegenüber Mitteilungen und Erklärungen aller Art abzugeben sind. Entsprechendes gilt für jede spätere Änderung

dieser Daten. Bis zur Erfüllung dieser Pflicht gelten die in den jeweiligen Beitrittserklärungen offengelegten Daten als maßgeblich. -----

20.2. Soweit dieser Gesellschaftsvertrag in seiner jeweils gültigen Fassung nichts Abweichendes bestimmt, gelten für die Gesellschaft die Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches.-----

20.3. Werden einzelne Vertragsbestimmungen – aus welchem Grund auch immer – ganz oder teilweise rechtsunwirksam oder ungültig, so bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages unberührt.-----

20.4. In einem solchen Fall haben die Gesellschafterinnen den rechtsunwirksamen oder ungültigen Vertragsbestandteil durch Beschluss der nächsten Gesellschafterversammlung so umzudeuten oder zu ergänzen, dass die mit der rechtsunwirksamen oder ungültigen Bestimmung beabsichtigten wirtschaftlichen sowie rechtlichen Auswirkungen erreicht werden und dem Gesamtzweck des Vertrages entsprechen.-----

20.5. Jede Gesellschafterin ist zu Vertragsänderungen verpflichtet, die der Gesellschaftszweck oder die Treuepflicht der Gesellschafterinnen gegeneinander gebieten. -----

WERKVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Werndlgasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG
4020 Linz | Grillparzerstraße 18-20
FN 502620y
ATU 73905269

nachstehend auch kurz „Auftraggeber“ oder „AG“ genannt, und der

Freude am Wohnen
Wohnbau-GmbH
4020 Linz | Grillparzerstraße 18-20
FN 81733x
ATU 54696404

in der Folge kurz „Auftragnehmer“ oder „AN“ genannt

PRÄAMBEL

Der AG ist Eigentümer der Liegenschaften EZ 6845, mit der Liegenschaftsadresse Werndlgasse 5A und 5B (künftig Werndlgasse 5), 1210 Wien, und EZ 6846, mit der Liegenschaftsadresse Werndlgasse 7A und 7B (künftig Werndlgasse 7), 1210 Wien, jeweils KG 01607 Großjedlersdorf II, Bezirksgericht Floridsdorf (in der Folge kurz „Liegenschaft“) und beabsichtigt einen Teil des sich darauf befindlichen Altbestandes (Werndlgasse 5 und 7) abzubauen und einen Zubau zu errichten bzw. den Altbestand aufzustocken, sowie den restlichen Altbestand (Werndlgasse 5A und 7A) vollständig zu sanieren und den so geschaffenen Gebäudebestand anschließend ertragbringend zu vermieten.

Die Vertragsparteien stellen - ausgehend von der diesem Vertrag zugrunde gelegten gemeinsamen unternehmerischen Tätigkeit zum teilweisen Abbruch des Altbestandes und Errichtung eines Neubaus bzw. Sanierung des Altbestandes zur anschließenden gemeinsamen ertragbringenden Verwertung - einvernehmlich fest, dass dieser Werkvertrag nicht dem Bauträgervertragsgesetz unterliegt bzw. vereinbaren für den Fall, dass dieses Gesetz dennoch anzuwenden wäre, dessen Bestimmungen mangels Verbrauchereigenschaft der Auftraggeberseite abzubedingen.

1. VERTRAGSGEGENSTAND / LEISTUNGSUMFANG

- 1.1 Gegenstand dieses Vertrages ist der Teilabbruch und die Generalsanierung des übrigbleibenden Altbestandes, die Errichtung eines Zubaus und Aufstockung des Altbestandes, die Errichtung von Außenanlagen, sowie die Erstellung eines wirtschaftlich, rechtlich und steuerlich abgestimmten Durchführungskonzeptes zur ertragsbringenden Vermietung.
- 1.2 Der Auftraggeber beauftragt hiermit den Auftragnehmer sämtliche Leistungen zu erbringen, die zu diesem Zweck nach den Bestimmungen dieses Vertrages erforderlich sind. Der Auftrag umfasst insbesondere sämtliche Leistungen, die zur Planung und Ausführung eines funktionsfähigen Bauwerkes nach den anerkannten Regeln der Technik und gemäß den behördlichen Bestimmungen und Auflagen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erforderlich und vorhersehbar sind.
- 1.3 Im Einzelnen handelt es sich um folgende Leistungsbereiche:
 - Abschnitt A** - Generalplanung und technische Baubetreuung
 - Abschnitt B** - Ausführung eines abnahmereifen und benützungsbewilligungsfähigen Bauwerkes
 - Abschnitt C** - Rechtliche und steuerliche Grundkonzeption
 - Abschnitt D** - Wirtschaftlichkeitsanalyse samt diesbezüglichen Berechnungen
- 1.4 Dem Auftragnehmer steht es frei, die vertragsgegenständlichen Leistungen - soweit gewerberechtlich möglich - im eigenen Bereich zu erbringen oder entsprechende Aufträge an geeignete Fachleute bzw. -

firmen zu erteilen. In diesem Fall hat die Auftragserteilung im Namen und auf Rechnung des Auftragnehmers zu erfolgen, sodass für den Auftraggeber keine weiteren Kosten entstehen.

- 1.5** Der Auftraggeber ist verpflichtet, in diesem Zusammenhang erforderliche Vollmachten, sei es an den Auftragnehmer oder an dessen Subbeauftragte, in der jeweils notwendigen Form zu erteilen bzw. zu unterfertigen.

2. ABSCHNITT A / Generalplanung und technische Baubetreuung

- 2.1** Der diesbezügliche Auftrag umfasst sämtliche zur technisch einwandfreien Durchführung des gegenständlichen Bauvorhabens erforderlichen Leistungen, gemäß der folgenden detaillierten Leistungsbeschreibung.

- 2.2** Bei der Durchführung dieses Auftrages ist allen gesetzlichen und behördlichen (insbesondere auch förderrechtlichen) Bestimmungen, welche bei der Planung und Errichtung von Bauwerken gelten, den Vorschriften der Ver- und Entsorgungsbetriebe, den fachtechnischen Ö-Normen, den Bestimmungen des ÖVE und ÖVGW sowie allen Produktverarbeitungsrichtlinien der jeweiligen Produzenten zu entsprechen.

- 2.3** Im Einzelnen beinhaltet der diesbezügliche Auftrag folgende Leistungen auf Basis HOA bzw. HOB:

2.3.1 Planung

Einreichung samt etwaigen sonstigen Leistungen zur Erlangung der rechtskräftigen (Bau-) Bewilligungen und Förderzusicherung sowie die in diesem Zusammenhang erforderliche Vertretung gegenüber Behörden und Anrainern.

2.3.2 Statik / Haustechnik / Bauphysik

- a) Statisch-konstruktive Bearbeitung im Rahmen der behördlichen Vorschriften und den Erfordernissen der Bauführung entsprechend der Beschreibung gemäß § 9 (4) der HOB-S, wie Konstruktionsentwurf, Überprüfungen und Abnahmen
- b) Projektierung der haustechnischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro inklusive Beleuchtung, Aufzug,) mit den Leistungsbildern gemäß den Honorarrichtlinien der Bundeswirtschaftskammer für technische Büros, Ingenieurbüros bzw. jenen der Ingenieurkammer;
- c) Bauphysik, von welcher jedoch dann Abstand genommen werden kann, wenn die gewählten Konstruktionen und Materialien den Bauvorschriften entsprechen bzw. von der zuständigen Behörde genehmigt werden.

2.3.3 Technisch-wirtschaftliche Beratung und technische Baubetreuung

- a) Technische und geschäftliche Oberleitung
 - aa) Vertretung gegenüber Behörden, sonstigen mit der Planung und Bauführung in Zusammenhang stehenden Dritten und Anrainern
 - bb) wenn notwendig öffentliche Ausschreibung primär zur Vergabe als Teil- oder Generalunternehmer oder ggfs. in Einzelvergaben, Überprüfung der Angebote in fachtechnischer und rechnerischer Hinsicht, Mitwirkung an der Vergabe Erstellung eines Bauzeitplanes
 - cc) Überprüfung von Nachtragsofferten auf grundsätzliche Berechtigung und Angemessenheit samt Angabe allfälliger terminlicher Auswirkungen und Mehrkosten im planlichen Bereich, Prüfung von Teil- und Schlussrechnung(en) gemäß tatsächlichem Baufortschritt unter Zugrundelegung der Ergebnisse der örtlichen Bauaufsicht und Feststellung der anweisbaren Rechnungsbeträge und Zahlungstermine
 - dd) Förmliche Schlussabnahme des Bauwerkes Erstellung eines detaillierten, schriftlichen Abnahmeprotokolls unter Anführung allfälliger Mängel; Überwachung der Mängelbehebung und allfällige Mängelfreimeldung
 - ee) Abgabe der Fertigstellungsmeldung samt Ziviltechnikerbestätigung
- b) Begleitende Kontrolle zur Überwachung der vertragsgemäßen Ausführung des Bauwerkes bis zur allfälligen Mängelfreimeldung. Darüber hinaus ist rechtzeitig vor Ablauf der Gewährleistungsfrist eine Begehung (= Schlussfeststellung) des Bauwerkes durchzuführen, gegebenenfalls mit vorhergehender Mängelbehebungsabwicklung;

2.4 Begleitende Kontrolle / Technisches Projektmanagement (TPM)

- aa) Kontrolle des Planungsprozesses in Bezug auf Termine, Kosten und Qualität und laufende Abstimmung mit dem Generalplaner
- bb) Kontrolle der Bauausführung in Bezug auf Termine, Kosten und Qualitäten
- cc) Mitwirkung bei der Abnahme der Bauarbeiten
- dd) Überprüfung und Freigabe der Rechnungen.

3. ABSCHNITT B / Bauauftrag

3.1 Die Ausführung des diesbezüglichen Auftrages hat nach Maßgabe und auf Grundlage folgender Unterlagen und Bestimmungen zu erfolgen (im Falle von Widersprüchen gilt die nachstehende Reihenfolge als maßgebend):

- a) Die vertragsgegenständlichen Bestimmungen
- b) Die Baubewilligung sowie sämtliche sonst erforderlichen behördlichen Bewilligungen samt den diesen zugrundeliegenden Planunterlagen
- c) Die förderrechtlichen Auflagen und Bestimmungen
- d) Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- e) Verkaufspläne
- f) Die allgemeinen und besonderen, rechtlichen und technischen Vertragsbestimmungen
- g) Die Bestimmungen des Baurechtes in der jeweils geltenden Fassung sowie alle behördlichen Auflagen und Vorschriften (zb OIB)
- h) Die einschlägigen und für das Bauvorhaben relevanten Ö-Normen mit Ausnahme Punkt 8.7. ÖNORM B 2110 (Fach- und Vertragsnormen)
- i) Die einschlägigen Bestimmungen des ABGB und des Handelsrechtes

3.2 Der Auftragnehmer bestätigt in sämtliche ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen Einsicht genommen zu haben und, dass alle für die Preisberechnung maßgebenden vorhersehbaren Umstände berücksichtigt wurden, sodass die vertragsgegenständlichen Leistungen, insbesondere das bedungene Bauwerk, sowie unter Einhaltung der im folgenden vereinbarten Termine den anerkannten Regeln der Technik entsprechend ausgeführt werden können.

3.3 Der Auftraggeber kann nach Auftragserteilung unter Berücksichtigung und Einhaltung der vereinbarten Mehrheitserfordernisse mit schriftlichem Auftrag auch grundlegende Änderungen des Bauprogrammes insbesondere Änderungen der Planung sowie von Art und Umfang der vereinbarten Leistung unter Berücksichtigung der förder- und baurechtlichen Vorschriften verlangen, wenn diese Änderungen die Erfüllung des Auftrages, insbesondere die Fertigstellung des Bauwerkes nicht verzögern oder der Auftragnehmer andernfalls von der Einhaltung des vereinbarten Fertigstellungstermines freigestellt bzw. die Bauzeit entsprechend verlängert wird und wenn der Auftraggeber die dadurch allfällig zusätzlich entstehenden Kosten übernimmt.

3.4 Baubeginn / Fertigstellung

3.4.1 Die Baufreigabe ist mit Vorliegen sämtlicher zur Erreichung des Vertragszweckes im Sinne des Vertragsgegenstandes erforderlichen Voraussetzungen zu erteilen.

3.4.2 Der Baubeginn hat nach Erteilung bzw. nach Wirksamwerden der Baufreigabe binnen angemessener Frist, dh. nach ca zweimonatiger Vorlaufzeit, zu erfolgen. Ein entsprechender Bauzeitplan wird bereits im Zuge der Vergabe Verhandlungen erstellt.

3.4.3 Die Fertigstellung des Bauwerkes (Bezugsfertigkeit) und die Übergabe erfolgen spätestens Ende Oktober 2026 und zwar unter Zugrundelegung einer Baufreigabe mit Wirksamkeit bis Ende März 2025 und einer kontinuierlichen Gesamtbaubauzeit von 19 Monaten. Sollte die Baufreigabe zu einem späteren Termin erteilt bzw. wirksam werden, so ist der Fertigstellungstermin einvernehmlich neu festzulegen bzw. verschiebt sich andernfalls um jenen Zeitraum, um den die Baufreigabe verzögert erteilt wurde.

3.4.4 Das Bauwerk gilt als fertiggestellt, wenn die Übernahme erfolgt ist. Die Fertigstellung ist vom Auftragnehmer mindestens 14 Tage vorher schriftlich anzuzeigen. Die Übernahme wird durch die begleitende Kontrolle binnen 14 Tagen ab Bekanntgabe des Fertigstellungstermins vollzogen.

3.4.5 Der Auftraggeber kann die Übernahme nur dann verweigern, wenn das Bauwerk wesentliche Mängel aufweist, die dessen Nutzung zum vertragsgemäßen Gebrauch ausschließen oder erheblich

beeinträchtigen (z.B. Unbewohnbarkeit). Der Auftraggeber ist jedoch nicht berechtigt, die Übernahme auch nur teilweise abzulehnen, wenn z.B. alleine aus witterungsbedingten Gründen die Fertigstellung von Außenanlagen nicht erfolgt ist.

- 3.4.6** Etwaige unwesentliche Mängel und Restarbeiten, die die Übernahme nicht ausschließen, sind im Protokoll exakt festzuhalten und binnen angemessener Frist, bei sonstiger Ersatzvornahme durch den Auftraggeber auf Kosten des Auftragnehmers zu beheben bzw. auszuführen. Dieses Protokoll hat jedoch keine Ausschlusswirkung in dem Sinne, dass der Auftraggeber Ansprüche wegen dort nicht angeführter Restarbeiten und Mängel verliert. Ebenso unberührt bleibt die Pflicht des Auftragnehmers zur Mängelbeseitigung.
- 3.4.7** Die Fertigstellungsmeldung wird innerhalb angemessener Frist vom Auftragnehmer bzw. dessen Beauftragten erstattet.
- 3.4.8** In der vereinbarten Bauzeit sind Schlechtwettertage (gemäß dem langjährigen Durchschnitt) und sonstige Stillstandstage ausreichend berücksichtigt.
- 3.4.9** Der Auftragnehmer ist jedoch von der Einhaltung der ursprünglich vereinbarten Leistungsfristen und -termine insbesondere des Fertigstellungstermins entlastet
- a) bei Verlängerung der Bauzeit wegen beauftragter Mehrleistungen bzw. wesentliche Veränderungen des Projektes in der Sphäre des AG
 - b) bei Leistungsbehinderung, welche nicht von ihm verschuldet ist und wenn diese länger als 2 Wochen dauert
 - c) bei zeitlichen Verzögerungen aufgrund des Eintritts unvorhersehbarer von außen kommender, vom Parteiwillen unabhängiger und mit zumutbaren Maßnahmen nicht abwendbarer Ereignisse (Fälle höherer Gewalt wie insbesondere Krieg [darunter fällt auch die aktuelle Ukraine Krise], Naturkatastrophen, Erdbeben, Feuer, Überschwemmungen, Unruhen, behördlich oder gesetzlich zwingende Maßnahmen iZm COVID-19 bzw. SARS-CoV-2 oder sonstiger Epidemien/Pandemien) und werden dadurch keine Rücktrittsgründe ausgelöst.

3.5 Vertragsstrafe

- 3.5.1** Der Auftragnehmer verpflichtet sich zur Zahlung einer verschuldensabhängigen Vertragsstrafe in Höhe von 0,5% der Auftragssumme gemäß Punkt 3. (ABSCHNITT B) für jeden begonnenen Kalendertag, um den sich die Fertigstellung des Bauwerkes um mehr als zwei Monate über die Bauzeit gemäß Punkt 3.4.3 hinaus aus Gründen verzögert, die der Auftragnehmer verschuldet hat. Festgehalten wird, dass aufgrund zeitlicher Verzögerungen gemäß Punkt 3.4.9. c) jedenfalls keine Vertragsstrafe ausgelöst wird.
- 3.5.2** Die Vertragsstrafe unterliegt nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht und ist mit 5% der Auftragssumme gemäß Punkt 3. (ABSCHNITT B) begrenzt.
- 3.5.3** Auf allfällige darüber hinausgehende Ersatzansprüche des Auftraggebers ist die Vertragsstrafe anzurechnen.

3.6 Haftung / Versicherung

- 3.6.1** Der Auftragnehmer trägt bis zur Übernahme die Gefahr für das gesamte Bauwerk, mit Ausnahme der Gefahr des zufälligen Untergangs und des zufälligen (wenngleich auch nur vorübergehenden) Unterbleibens des Werkes. Er haftet somit im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und Normen in vollem Umfang für sämtliche Schäden, die dem Auftraggeber oder Dritten, am gegenständlichen Bau- oder an Nachbarobjekten entstehen und durch den Auftragnehmer, seine Erfüllungs- und Besorgungsgehilfen, Subunternehmer und Lieferanten oder von ihm auf der Baustelle geduldeten fremden Personen zu vertreten sind.
- 3.6.2** Der Abschluss einer Bauwesen- und Bauherrnhaftpflicht- sowie Gebäudebündelversicherung (einschließlich Feuer) ist Sache des Auftraggebers, wobei die Kosten der Bauwesen- und Bauherrnhaftpflichtversicherung, die das Nachbarschaftsrisiko gemäß § 364 b ABGB einschließen muss, vom Auftragnehmer im Rahmen der Auftragsteilsumme für die Leistungen laut Punkt 3 (ABSCHNITT B) zu tragen sind. Ebenso sind vom Auftragnehmer die Kosten einer Beweissicherung durch einen technischen Sachverständigen zu tragen.

Gewährleistung

- 3.6.3 Der Auftragnehmer übernimmt die volle Gewährleistung für die bedungene Qualität und Ausführung sämtlicher ihm übertragenen Leistungen, insbesondere dafür, dass diese den anerkannten Regeln der Technik entsprechend, jedoch nach Maßgabe des Punktes 1.2 ausgeführt werden.
- 3.6.4 Als Gewährleistungsfrist gilt eine Frist von 3 Jahren ab Fertigstellung bzw. für 5 Jahre Spengler-, Dachdecker- und Schwarzdeckerarbeiten.
- 3.6.5 Werden bei Übernahme Mängel festgestellt, so beginnt die Gewährleistungsfrist für den mangelhaften Teil erst bzw. neuerlich mit ordnungsgemäßer Erfüllung bzw. Mängelbehebung.
- 3.6.6 Alle Mängel sind vom Auftragnehmer nach Aufforderung innerhalb der vom Auftraggeber angemessen zu stellenden Frist ohne Kostenverrechnung zu beheben. Bei Nichteinhaltung dieser Frist oder ungenügend vorgenommener Mängelbehebung ist der Auftraggeber, nach Setzung einer angemessenen Nachfrist, berechtigt eine Ersatzvornahme zu beauftragen.

4. ABSCHNITT C / Konzeption

Der diesbezügliche Auftrag umfasst insbesondere folgende Leistungen:

- a) Erstellung eines rechtlichen und steuerlichen Grundkonzeptes
- b) Berechnung der voraussichtlichen Gesamtinvestitionskosten (Investitionsplan) samt Erstellung eines Mittelabflussplanes
- c) Erstellung von mehreren Finanzierungsvarianten (Eigen- und Fremdkapital)
- d) Überprüfung der Konzeption und der diesbezüglichen Unterlagen und Maßnahmen auf deren steuerliche Auswirkungen durch einen steuerlichen Sachverständigen

5. ABSCHNITT D / Wirtschaftlichkeitsanalyse und –berechnungen

5.1 Der diesbezügliche Auftrag umfasst insbesondere folgende Leistungen:

- a) Erstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen unter Zugrundelegung des Abschnittes C (Punkt 4) samt diesbezüglichen Analysen bei langfristiger Vermietung für mehrere Varianten über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren
- b) Laufende Überarbeitung dieser Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie des Mittelabflussplanes während der Investitionsphase unter Zugrundelegung der jeweils aktuellen Gegebenheiten
- c) Erstellung einer endgültigen Wirtschaftlichkeitsberechnung bei Fertigstellung des Investitionsvorhabens unter Berücksichtigung der endgültigen Investitionskosten sowie der tatsächlichen Mieteinnahmen
- d) Mitwirkung bei der Erstellung eines wirtschaftlichen Abschlussberichtes über das gesamte Investitionsvorhaben

5.2 Festgestellt wird, dass die Beschaffung des sich aus den Finanzierungsvarianten ergebenden Fremdkapitals nicht Gegenstand dieser Vereinbarung ist und das Fremdkapital von der Auftraggeberseite selbst aufzubringen ist.

6. AUFTRAGSSUMME / ZAHLUNG / RECHNUNGSLEGUNG

Für alle vertragsgegenständlichen Leistungen (ABSCHNITT A bis D) wird eine Gesamtauftragssumme (Festpreis mit Ausnahme Punkt 6.2.5, 6.2.6 und 6.5) iHv EUR 18.500.000,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer vereinbart. Von der Netto-Gesamtauftragssumme entfallen auf die jeweiligen Leistungsabschnitte hinsichtlich

Abschnitt A	EUR	1.640.000,00
Abschnitt B	EUR	14.610.000,00
Abschnitt C	EUR	1.500.000,00
Abschnitt D	EUR	750.000,00
	EUR	18.300.000,00

6.1 zu Abschnitt A:

6.1.1 Die diesbezügliche Auftragssumme beinhaltet sämtliche Leistungen (einschließlich jene der Sonderfachleute) sowie sämtliche Nebenkosten und Aufwendungen zur Erfüllung des Vertrages und eventuelle Vorleistungen. In der Auftragssumme (ABSCHNITT A) nicht inbegriffen sind Mehrkosten aufgrund von Bauherrenrisiken gem. Punkt 6.2.6.

6.1.2 Zahlungen erfolgen gemäß dem vereinbarten Zahlungsplan (Beilage ./1), jeweils binnen 14 Tagen ab entsprechender Rechnungslegung.

6.2 zu Abschnitt B:

6.2.1 Zum Abruf der einzelnen Zahlungen hat der Auftragnehmer Teilrechnungen und nach gänzlicher Leistungserbringung (Fertigstellung und Übergabe) eine prüffähige Schlussrechnung an den Auftraggeber zu legen.

6.2.2 Zahlungen erfolgen gemäß dem vereinbarten Zahlungsplan (Beilage ./1), jeweils binnen 14 Tagen ab entsprechender Rechnungslegung.

6.2.3 Die Gesamtrechnung ist in der Schlussrechnung, die als solche zu bezeichnen ist, abzurechnen. Etwaige Abschlagsrechnungen und -zahlungen sowie Hafrücklass, Vertragsstrafe, Prämie u. dgl. sind anzuführen.

6.2.4 Die diesbezügliche Auftragssumme (ABSCHNITT B) gilt als Festpreis mit Ausnahme der Bestimmungen gemäß Punkt 6.2.5, 6.2.6 sowie 6.5 und sind daher vom Auftragnehmer sämtliche aus dem Bauauftrag (Abschnitt B) resultierende, erforderliche und zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorhersehbare Kosten zu tragen. Zudem trägt der Auftragnehmer jene Kosten bzw. Mehrkosten, die aus der aktuellen Ukraine Krise sowie aus der COVID-19-Pandemie resultieren, samt den sich daraus ergebenden Nachwirkungen. Festgehalten wird, dass der Auftraggeber keine Ansprüche auf entgangenen Gewinn oder auf Ersatz erhöhter Finanzierungskosten hat, welche infolge zeitlicher Verzögerungen aufgrund des Eintritts unvorhersehbarer, von außen kommender und vom Parteiwillen unabhängiger und mit zumutbaren Maßnahmen nicht anwendbarer Ereignisse (Fälle höherer Gewalt wie insbesondere Krieg [darunter fällt auch die aktuelle Ukraine Krise], Naturkatastrophen, Erdbeben, Feuer, Überschwemmungen, Unruhen, behördlich oder gesetzlich zwingende Maßnahmen iZm COVID-19 bzw. SARS-CoV-2 oder sonstiger Epidemien/Pandemien) resultieren.

6.2.5 Die vereinbarte Auftragssumme zu Abschnitt B ist hinsichtlich Lohn- und Materialpreiserhöhungen gemäß dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Baukostenindex 2020 für Wohnhaus- und Siedlungsbau für Veränderungen bis 2,5% wertgesichert. Indexveränderungen über 2,5% hinaus sind ein Bauherrenrisiko und werden vom Auftraggeber getragen. Die Berechnung der Wertanpassung erfolgt monatlich für den Zeitraum vom Datum der letzten Konstituierung (100% Platzierung = Preisbasis) bis zum letzten Übergabedatum.

6.2.6 In der Auftragssumme (ABSCHNITT B) gemäß Punkt 6. nicht inbegriffen und daher vom Auftraggeber zu tragen, sind Mehrkosten aufgrund

- a) Leistungsbehinderungen die vom Auftraggeber zu vertreten sind;
- b) vom Auftraggeber beauftragter Mehrleistungen bzw. wesentliche Veränderungen des Projektes in der Sphäre des AG;
- c) gesetzlicher, förderungsrechtlicher, ordnungsmäßiger oder behördlicher Anordnungen bzw. Auflagen sowie jene, die aus einem allfälligen statischen Risiko oder aus dem Boden- bzw. Baugrund-, Bestandsbauwerk-, Fundierungs- und Deckenrisiko entstehen (gilt auch hinsichtlich Abschnitt A)
- d) finanzielle Aufwendungen für Duldungsvereinbarungen (zB Kranüberschwenkung, Verzicht auf Anrainerrechte im Bauverfahren, etc).

6.2.7 Der Auftragnehmer ist berechtigt mit Auftragserteilung bereits erbrachte Leistungen (Voruntersuchungen, Gutachten, Anschlussgebühren usw.) in Rechnung zu stellen.

6.3 zu Abschnitt C und D:

Die diesbezüglichen Auftragssummen sind zur Gänze binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss und Vorliegen entsprechender Rechnungen zur Zahlung fällig.

6.4 Gesamtschlussrechnung

- 6.4.1** Die Gesamtschlussrechnung ist in die jeweiligen Leistungsbereiche gemäß Punkt 1.3 (hinsichtlich Abschnitt B auch nach einzelnen Gewerken und Auftragnehmern) zu trennen und hat sowohl die gesamte als auch die bereits in den Teilrechnungen erfasste Umsatzsteuer auszuweisen.
- 6.4.2** Der Auftragnehmer ist im Zusammenhang mit der Umsatzsteuer berechtigt Rechnungskorrekturen vorzunehmen bzw. weitere, auch neue Rechnungen zu legen (oder durch Dritte legen zu lassen), sofern sich daraus lediglich eine Änderung im Bereich der Vorsteuer ergibt.
- 6.5** Die Schaffung von vermietbaren Mehrflächen durch den Auftragnehmer wird aliquot berücksichtigt und ist der Auftragnehmer berechtigt dies dementsprechend in Rechnung zu stellen (gilt für ABSCHNITT A bis D).

7. VERTRAGSDAUER / VORZEITIGE VERTRAGSAUFLÖSUNG

- 7.1** Das Vertragsverhältnis endet nach Erbringung aller Leistungen aus diesem Vertrag.
- 7.2** Eine vorzeitige Vertragsauflösung ist nur aus wichtigem Grund möglich und zwar z.B. bei:
- 7.2.1** Vertragsverletzungen durch einen Vertragspartner, die trotz Aufforderung durch den anderen Vertragspartner mittels rekommandierten Schreibens unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen nicht behoben werden - z.B. unbegründete Zahlungseinstellung durch den Auftraggeber oder unbegründete Arbeitseinstellung durch den Auftragnehmer bzw. ungenügender Arbeits- oder Materialeinsatz, sodass eine ordnungsgemäße und fristgerechte Auftragsbefriedigung nicht gewährleistet ist - oder unbehebbar Vertragsverletzungen.
- 7.2.2** Zahlungsunfähigkeit eines Vertragspartners oder Eröffnung eines Konkurs- oder Ausgleichsverfahrens über dessen Vermögen oder Abweisung eines Antrages auf Konkurseröffnung mangels kostendeckenden Vermögens oder unbegründete Einstellung der Zahlungen an Subunternehmer, Professionisten oder Lieferanten.
- 7.2.3** Vorliegen von Umständen, die die Aufrechterhaltung des Vertrages für den Auftraggeber unzumutbar machen, wie z.B. grobe Vernachlässigung der technischen Baubetreuung, Verletzung der dem Auftragnehmer bzw. dessen Beauftragten zukommenden Berufspflichten, Verstoß gegen die Grundsätze der guten Sitten oder des freien Wettbewerbes.
- 7.3** Die Vertragsparteien können eine vorzeitige Vertragsauflösung jedoch nicht darauf stützen, dass die Erfüllung dieses Vertrages unwirtschaftlich (geworden) ist.
- 7.4** Die vorzeitige Vertragsauflösung hat unter Einhaltung einer Frist von 14 Tagen (ausgenommen davon Punkt 7.2.1) mittels eingeschriebenen Briefes zu erfolgen.
- 7.5** Hinsichtlich der Abschnitte A und B haftet der Auftragnehmer bei begründeter vorzeitiger Vertragsauflösung durch den Auftraggeber für sämtliche Mehraufwendungen zur Fertigstellung des Bauvorhabens. Im Bereich der Abschnitte C und D haftet der Auftragnehmer nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit und für den Ersatz des unmittelbaren, wirklichen Schadens. Die Ersatzansprüche sind binnen Jahresfrist geltend zu machen. Eine Gewähr für den Eintritt der vom Auftraggeber verfolgten, insbesondere wirtschaftlichen Ziele ist ausgeschlossen.

8. BAUARBEITENKOORDINATIONSGESETZ

- 8.1** Der AG als Bauherr im Sinne des § 2 Abs 1 BauKG setzt hiermit den AN als Projektleiter im Sinne des § 2 Abs 2 BauKG ein und überträgt ihm damit sämtliche diesbezüglichen Bauherrenpflichten gemäß § 9 Abs 1 BauKG. Mit untenstehender Unterfertigung dieses Vertrages nimmt der AN die Bestellung als Projektleiter an.
- 8.2** Der Projektleiter ist - soweit er diesbezügliche Aufgaben nicht selbst bzw. im Rahmen seines Unternehmens wahrnimmt - eigenverantwortlich berechtigt sowie verpflichtet, diese Pflichten an gemäß BauKG befugte Personen bzw. Unternehmen entsprechend weiterzuübertragen und mit ihnen zusammenzuarbeiten, sodass sie ihre Verpflichtungen erfüllen können.
- 8.3** Der Projektleiter ist in der Auswahl der in diesem Zusammenhang von ihm beigezogenen Personen bzw. Unternehmen frei.
- 8.4** Dem Projektleiter und den von ihm bestellten Koordinatoren steht in allen Belangen von Sicherheits- und Gesundheitsfragen die Weisungsbefugnis gegenüber allen auf der Baustelle tätigen Unternehmen und deren Arbeitnehmern zu.

- 8.5 Der Projektleiter verpflichtet sich, seine Dienstnehmer und allfällige Subbeauftragte anzuweisen, den Weisungen des Baustellenkoordinators in Fragen der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes auf der Baustelle unbedingt Folge zu leisten.
- 8.6 Sofern gegen den Bauherrn oder von diesem beauftragte Dritte Ansprüche, welcher Art auch immer, erhoben werden, die sich aus einem Verstoß des Projektleiters ergeben, ist dieser verpflichtet, den Bauherrn und von dem Bauherrn beauftragte Dritte vollständig schad- und klaglos zu halten und in diesem Zusammenhang vorweg eine auch darauf abgestellte Haftpflichtversicherungsdeckung nachzuweisen.
- 8.7 Die Funktion und Tätigkeiten des Projektleiters enden mit vollständiger Fertigstellung sowie Übergabe des frei von wesentlichen Mängeln errichteten Bauwerkes und nachdem der letzte Arbeitnehmer eines auf der Baustelle tätigen Professionisten die Baustelle verlassen hat. Der Projektleiter ist verpflichtet, innerhalb eines Monats ab diesem Zeitpunkt alle erforderlichen Dokumente und Unterlagen, insbesondere den angepassten und fertiggestellten Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan und die erstellte und allenfalls angepasste Unterlage für spätere Arbeiten an den Bauherrn zu übergeben.

9. SCHLUSSVORSCHRIFTEN

- 9.1 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so ist dies ohne Einfluss auf die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen und des Vertrages selbst. Die Vertragsparteien haben eine unwirksame Bestimmung durch eine wirtschaftlich entsprechende, wirksame Bestimmung zu ersetzen. Gleiches gilt für die Ausfüllung von Lücken.
- 9.2 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- 9.3 Die Auftraggeberseite hat sich gegenüber dem Auftragnehmer durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten zu lassen.
- 9.4 Bei Streitigkeiten dürfen die Parteien ihre vertraglichen Verpflichtungen weder ganz noch teilweise vernachlässigen, es sei denn, dass die Schwere der Streitigkeiten einer oder beiden Parteien die Weitererfüllung ihrer Verpflichtungen objektiv unzumutbar macht.
- 9.5 Als Gerichtsstand wird vereinbart: Wien

Linz,

.....
**Werndlgasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co
 KG**

Linz,

.....
**Freude am Wohnen
 Wohnbau GmbH**
 als Auftragnehmer und Projektleiter gemäß BauKG

Beilage ./1: Zahlungsplan

Werkvertrag Abschnitt A:

Start des Zahlungsplanes:

bei Unterzeichnung Werkvertrag

1. Fälligkeit	30%	spätestens 1 Monat nach Unterzeichnung des Werkvertrages
2. Fälligkeit	10%	spätestens Ende 1. Quartal nach Unterzeichnung des Werkvertrages
3. Fälligkeit	10%	Ende 1. Quartal nach Baubeginnsmonat
4. Fälligkeit	10%	Ende 2. Quartal nach Baubeginnsmonat
5. Fälligkeit	10%	Ende 3. Quartal nach Baubeginnsmonat
6. Fälligkeit	10%	Ende 4. Quartal nach Baubeginnsmonat
7. Fälligkeit	10%	Ende 5. Quartal nach Baubeginnsmonat
8. Fälligkeit	10%	Ende 6. Quartal nach Baubeginnsmonat

100%

bis Fertigstellung

Werkvertrag Abschnitt B:

Start des Zahlungsplanes:

bei Baubeginn

1. Fälligkeit	30%	Monatsende nach erfolgtem Baubeginn
2. Fälligkeit	20%	Ende 1. Quartal nach Baubeginnsmonat
3. Fälligkeit	10%	Ende 2. Quartal nach Baubeginnsmonat
4. Fälligkeit	10%	Ende 3. Quartal nach Baubeginnsmonat
5. Fälligkeit	10%	Ende 4. Quartal nach Baubeginnsmonat
6. Fälligkeit	10%	Ende 5. Quartal nach Baubeginnsmonat
7. Fälligkeit	10%	Ende 6. Quartal nach Baubeginnsmonat

100%

bis Fertigstellung

STATUT 2019¹

der Treuhandinrichtung
der Rechtsanwaltskammer Wien

„Elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch (eATHB)“

Soweit in diesem Statut auf natürliche Personen bezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.

¹ in der Fassung vom 25.05.2023

Erster Abschnitt

Grundlagen

1. Richtlinie

Nach § 10a RAO sind von den Rechtsanwaltskammern Treuhandeinrichtungen zu schaffen, die der Überwachung und Sicherung der Pflichten des Rechtsanwaltes, insbesondere von Melde-, Auskunft- und Versicherungspflichten im Zusammenhang mit der Übernahme und Durchführung von vertraglich übernommenen Treuhandschaften dienen.

2. Umsetzung

In Erfüllung dieser Verpflichtung ist bei der Rechtsanwaltskammer Wien das „elektronische Anwaltliche Treuhandbuch (eATHB) der Rechtsanwaltskammer Wien“ eingerichtet.

3. Inhalt

Das vorliegende Statut regelt Einrichtungen und Aufgaben des eATHB sowie die Rechte und Pflichten der diesem Statut unterliegenden Rechtsanwälte.

4. Einfluss auf sonstige Verpflichtungen

Durch dieses Statut werden die den Rechtsanwalt treffenden sonstigen gesetzlichen, vertraglichen oder standesrechtlichen Verpflichtungen weder aufgehoben noch eingeschränkt.

Zweiter Abschnitt

Begriffe und Anwendungsbereich

5. Begriffe

im Sinne dieses Statuts bedeuten:

5.1. **„Rechtsanwaltskammer“**: Rechtsanwaltskammer Wien.

5.2. **„Rechtsanwalt“**: Ein zur Berufsausübung in der Republik Österreich berechtigter, in die Liste der Rechtsanwälte der Rechtsanwaltskammer Wien eingetragener Rechtsanwalt (§ 1 Abs 1 iVm §§ 5, 5a RAO bzw §§ 18ff oder 24 ff EIRAG) sowie ein Staatsangehöriger der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder der anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sowie der schweizerischen Eidgenossenschaft, der in die Liste der niedergelassenen europäischen Rechtsanwälte der Rechtsanwaltskammer Wien (§§ 9ff EIRAG) eingetragen und befugt ist, nach Art I Teil 2 EIRAG in Österreich Dienstleistungen im Sinne des Art 50 EGV zu erbringen. Dem Rechtsanwalt stehen gleich alle in der Liste der Rechtsanwalts-Gesellschaften der Rechtsanwaltskammer Wien eingetragenen Rechtsanwalts-Gesellschaften (ausgenommen jene bürgerlichen Rechtes).

- 5.3. **„Treuhandschaft“**: Alle vom Rechtsanwalt übernommenen entgeltlichen oder unentgeltlichen Aufträge, in deren Rahmen er den ausdrücklichen schriftlichen Auftrag zur Verwahrung und späteren Ausfolgung eines bei ihm hinterlegten Geldbetrages für den Fall des Eintrittes einer oder mehrerer vorher bestimmter Bedingungen an einen oder mehrere ihm als Begünstigte genannte Dritte übernimmt.
- 5.4. **„Einheitliche Treuhandschaften“**: Zwei oder mehrere Treuhandaufträge, zwischen denen ein unmittelbarer Zusammenhang durch dasselbe Grundgeschäft besteht. Ein derartiger unmittelbarer Zusammenhang ist auch dann anzunehmen, wenn damit die treuhändige Abwicklung der Finanzierung des Grundgeschäftes (vor allem in Form der Ankaufsfinanzierung durch ein finanzierendes Kreditinstitut) übernommen wird.
- 5.5. **„Treuhanderlag“**: Sämtliche auf dem elektronisch gesicherten Anderkonto einlangenden Beträge, unabhängig davon, ob sie dem in der Kammermeldung genannten Betrag entsprechen, diesen unterschreiten oder übersteigen.
- 5.6. **„Vertragspartei“**: Der oder die Auftraggeber des Treuhandvertrages (=Parteien des Grundgeschäftes).
Die Kammermeldung ist von den Vertragsparteien des Treuhandvertrages zu fertigen; diese Vertragsparteien erhalten eine Bestätigung der Rechtsanwaltskammer über die erfolgte(n) Meldung(en).
- 5.7. **„Grundgeschäft“**: Rechtsgeschäft, das der Treuhandschaft zugrunde liegt.
- 5.8. **„Kammermeldung“**: ist die den Vertragsparteien und dem Treuhänder bestätigte Zusammenfassung der für den Zahlungsverkehr relevanten Daten und wird vom Treuhandmodul generiert.
- 5.9. **„Freigabesiegel“**: Elektronische Unterschrift der Rechtsanwaltskammer für jede Überweisung.
- 5.10. **„Elektronisch gesicherte Rechtsanwaltsanderkonten“**: Konten, die bei den Lizenzbanken ausschließlich für die Abwicklung von Treuhandschaften im Rahmen des eATHB geführt werden und die einen besonderen Sicherheitsstandard (Verfügungen werden nur bei Vorhandensein eines elektronischen Siegels durchgeführt) aufweisen, im Weiteren als **„Anderkonto“** bezeichnet.
- 5.11. **„Kreditinstitut“**: Das Kreditinstitut im Sinne des BWG, welches das elektronisch gesicherte Rechtsanwaltsanderkonto führt.
- 5.12. **„Lizenzbanken“**: Jene Kreditinstitute, die mit dem Lizenzgeber des eATHB, der UniCredit Bank Austria AG, einen Lizenzvertrag abgeschlossen und die technischen Möglichkeiten für die Abwicklung von Überweisungen im Rahmen des elektronischen Anwaltlichen Treuhandbuches geschaffen haben. Die im Statut betreffend Lizenzbanken getroffenen Regelungen beziehen sich auch auf den Lizenzgeber UniCredit Bank Austria AG.

6. Anwendungsbereich

6.1. Persönlicher Anwendungsbereich

Diesem Statut unterliegt jeder Rechtsanwalt im Sinne des Punktes 5.2.

6.2. Sachlicher Anwendungsbereich

6.2.1. Dieses Statut ist sachlich auf alle Treuhandschaften im Sinne des Punktes 5.3. anzuwenden, soweit sie nicht nach Punkt 6.2.2. ausgenommen sind.

6.2.2. Ausgenommen sind

- a) Treuhandschaften mit einem Treuhanderlag unter EUR 40.000,00 (Euro vierzigtausend) ausgenommen solche, die dem BTVG unterliegen oder wenn von den Vertragsparteien ausdrücklich eine Abwicklung über das eATHB beauftragt wird.
- b) Treuhanderläge, die für die Entrichtung von Gerichtsgebühren, Steuern, sonstigen öffentlichen Abgaben oder Honorar gewidmet sind;
- c) die Entgegennahme von Geldbeträgen im Rahmen einer Forderungsbetreibung oder einer Prozessführung;
- d) die Entgegennahme, Verwaltung und Verteilung von Geldbeträgen im Rahmen der Tätigkeit als Ausgleichs- oder Masseverwalter, Zwangsverwalter, Sachwalter oder Vermögensverwalter, einschließlich der Quotenverteilung nach Aufhebung des Insolvenzverfahrens;

6.2.3 Soweit Treuhandschaften, die gemäß Punkt 6.2.2. von der verpflichtenden Anwendung des Treuhandstatutes ausgenommen sind, freiwillig dem Treuhandstatut unterworfen werden, so ist das Treuhandstatut auf diese Treuhandschaften zur Gänze anzuwenden. Als freiwillige Unterwerfung unter das Treuhandstatut gilt jedenfalls, wenn dies zwischen dem Treuhänder und einer Vertragspartei vereinbart wird, oder wenn für die Abwicklung ein elektronisch gesichertes Rechtsanwaltsanderkonto (Punkt 5.11) verwendet wird. Zur Gänze dem Treuhandstatut unterfallen weiters alle Beträge, die – egal aus welchem Grund – auf einem elektronisch gesicherten Rechtsanwaltsanderkonto einlangen.

Dritter Abschnitt

Rechte und Pflichten des Rechtsanwalts

7. Allgemeine Verpflichtungen

7.1. Allgemeine Bedingungen der Kreditinstitute

Jede vom Rechtsanwalt übernommene Treuhanderschaft ist unabhängig von der Art des dieser Treuhanderschaft zugrundeliegenden Geschäftes - und zwar auch gegenüber Vertragsparteien, die keine Kreditinstitute sind - gemäß den

a. „Geschäftsbedingungen für Anderkonten der Rechtsanwälte und Rechtsanwaltsgesellschaften“ und den

b. „Allgemeinen Bedingungen für die treuhändige Abwicklung von Immobilientransaktionen“,

in der jeweils geltenden Fassung, die zwischen dem Österreichischen Rechtsanwaltskammertag und der Bundessparte Bank und Versicherung der Wirtschaftskammer Österreich vereinbart sind, abzuwickeln.

7.2. Form des Treuhandvertrages

Der Treuhandvertrag ist schriftlich mit allen Vertragsparteien abzuschließen.

7.3. Unzulässigkeit der wirtschaftlichen Beteiligung

Dem Rechtsanwalt sind die Übernahme von Bürgschaften und jede Darlehens- oder Kreditgewährung im Zusammenhang mit der übernommenen Treuhanderschaft sowie die Abwicklung einer Treuhanderschaft in eigener Sache untersagt.

Bei Treuhandschaften von Personen, die mit dem Treuhänder in häuslicher Gemeinschaft leben, sowie Angehörigen des Treuhänders – als Angehörige gelten der Ehegatte des Treuhänders und Personen, die mit dem Treuhänder in gerader Linie oder im 2. Grad der Seitenlinie verwandt oder verschwägert sind – ist der Versicherungsschutz gegenüber diesen Personen ausgeschlossen und ist dieser Umstand allen Vertragsparteien offen zu legen.

7.4. Verwendung von Formblättern

Der Rechtsanwalt hat für die Erfüllung der ihn nach diesem Statut treffenden Aufzeichnungs- und Meldepflichten die in der Anlage angeführten Formblätter zu verwenden.

8. Kontoführung

8.1. Anderkonto

8.1.1. Der Rechtsanwalt hat bei den Lizenzbanken, derer er sich für die Abwicklung von Treuhandschaften bedient, Anderkonten zu reservieren und diese Banken zu beauftragen, dem eATHB eine Liste dieser Konten zu übermitteln.

8.1.2. Liegt eine einheitliche Treuhanderschaft vor, so ist der Rechtsanwalt berechtigt, nur ein Anderkonto zu führen, sofern sämtliche Treuhandschaften denselben Treuhänderlag

betreffen. Ist dies nicht der Fall oder besteht zwischen den einzelnen Treuhandschaften nur ein tatsächlicher wirtschaftlicher Zusammenhang (wie etwa bei den dem Bauträgervertragsgesetz BTVG unterliegenden Rechtsgeschäften), so ist der Rechtsanwalt verpflichtet, gesonderte elektronisch gesicherte Anderkonten zu verwenden.

- 8.1.3. Der Treuhanderlag ist ausschließlich in Form der Gutschrift auf dem Anderkonto zu verwahren. Erfolgt der Erlag des Treugutes nicht in Form einer Überweisung auf das Anderkonto, so hat der Rechtsanwalt Sorge zu tragen, dass der Treuhanderlag unverzüglich auf das Anderkonto eingezahlt wird (§ 43 Abs 1 RL-BA).

8.2. Verfügungsbeschränkungen

- 8.2.1. Im Rahmen der Unterfertigung des im Zusammenhang mit der Treuhandschaft stehenden Vertrages ist die Kammermeldung von den Vertragsparteien eigenhändig - ohne hand- oder maschinschriftliche Veränderung oder Hinzufügung auszahlungsrelevanter Daten - zu unterfertigen.

Dieses Formblatt ist dem eATHB vom Rechtsanwalt über Verlangen des eATHB im Original zu übermitteln.

- 8.2.2. Verfügungen des Rechtsanwaltes über den Treuhanderlag auf dem Anderkonto sind ausschließlich in Form der Überweisung an die, in der Kammermeldung angeführten Auszahlungskonten zulässig. Davon ausgenommen sind Überweisungen aufgrund gerichtlicher Anordnung oder Entscheidung, im Zusammenhang mit einem Gerichtserlag (§ 1425 ABGB) sowie Überweisungen gem. Punkt 14.3.

- 8.2.3. Der Rechtsanwalt kann Überweisungen auf sein Eigenkonto erst nach Kapitaltilgung zur Abdeckung eigener Forderungen bzw. Gebührentransfers vorsehen oder durchführen. Die Treuhandeinrichtung ist ermächtigt, solchen Überweisungen zu einem früheren Zeitpunkt zuzustimmen, sofern die Fälligkeit der Forderung bzw. des Gebührentransfers nachgewiesen wird, diese Überweisung nicht offenkundig der Kapitaltilgung entgegensteht und ein Abschluss der Treuhandschaft binnen eines Jahres nicht zu erwarten ist.

8.3. Kammermeldung

- 8.3.1. Der Rechtsanwalt hat dafür Sorge zu tragen, dass die Kammermeldung von den Parteien des Grundgeschäftes sowie vom Rechtsanwalt unterfertigt und nachweislich vor der ersten Verfügung über den Treuhanderlag dem eATHB der Rechtsanwaltskammer gemeinsam mit den Unterlagen gemäß Punkt 15.3. übermittelt wird.

- 8.3.2. Die gleichen (Form-)Erfordernisse gelten für den Fall der Änderung des Treuhandvertrages oder sonstiger in der Kammermeldung enthaltener auszahlungsrelevanter Anweisungen oder Angaben. Änderungen der Kammermeldung bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Vertragsparteien durch Unterfertigung der geänderten Kammermeldung.

In der Kammermeldung ist die Anführung eines weiteren Anderkontos gem. Punkt 5.10. des Rechtsanwaltes als Auszahlungskonto zulässig.

8.4. Kontomitteilungen

Der Rechtsanwalt hat zu veranlassen, dass bei jeder Kontobewegung auf dem Anderkonto dem eATHB ein Kontoauszug elektronisch übermittelt wird.

9. Belehrungspflicht

Der Rechtsanwalt hat den Vertragsparteien vor Übernahme des Treuhandauftrages dieses Statut nachweislich zur Kenntnis zu bringen und sie darüber zu informieren, dass die Treuhanderschaft nach den Bestimmungen dieses Statuts abgewickelt wird.

10. Aufzeichnungs- und Meldepflichten

10.1. Treuhandverzeichnis

Alle Treuhandschaften müssen unter fortlaufender Nummerierung in ein zeitnah, chronologisch und fortlaufend geführtes Treuhandverzeichnis eingetragen sein, sodass eine exakte und rasche Identifizierung des dazugehörigen Handaktes des Rechtsanwaltes möglich ist.

10.2. Meldepflicht

10.2.1. Meldung:

Jede unter das Statut fallende Treuhanderschaft ist vom Rechtsanwalt dem eATHB der Rechtsanwaltskammer zu melden.

10.2.2. Abschlusserklärung:

Der Rechtsanwalt ist verpflichtet, nach Erledigung die Treuhanderschaft im Treuhandmodul historisch zu setzen (Statuswechsel).

11. Geheimnisschutz und datenschutzrechtliche Zustimmungen

11.1. Bankgeheimnis

Der Rechtsanwalt ist verpflichtet, das Anderkonto führende Kreditinstitut gegenüber dem eATHB der Rechtsanwaltskammer hinsichtlich der Verfügungen über das Anderkonto von der Verpflichtung zur Wahrung des Bankgeheimnisses zu entbinden.

11.2. Berufsgeheimnis

Der Rechtsanwalt ist verpflichtet, im Treuhandvertrag eine Entbindung von der beruflichen Verschwiegenheitspflicht durch die Vertragsparteien gegenüber dem eATHB vorzusehen.

11.3. Sonstige Offenlegungspflichten

Zur Überprüfung der ordnungsgemäßen Abwicklung der von ihm übernommenen Treuhandschaften nach den Richtlinien gemäß § 27 Abs. 1 lit g RAO, hat sich der Rechtsanwalt zur Erteilung entsprechender Auskünfte und zur Einsichtnahme in die Unterlagen aller von ihm übernommenen Treuhandschaften, einschließlich des von ihm zu führenden Verzeichnisses, von den Parteien von seiner Verpflichtung zur Verschwiegenheit gegenüber der Treuhandinrichtung befreien zu lassen.

Der Rechtsanwalt hat weiters den Offenlegungspflichten gemäß Finanzmarkt-Geldwäschegesetz gegenüber Kredit- und Finanzinstituten und der Prüf-, Feststellungs- und Meldepflichten gemäß §§ 8a bis 8f RAO zu entsprechen.

12. Honorar

- 12.1. Dem Rechtsanwalt ist es untersagt, wegen der oder für die Erfüllung der mit diesem Statut verbundenen Pflichten ein gesondertes Honorar zu fordern oder entgegenzunehmen.
- 12.2. Hievon unberührt ist die Berechtigung des Rechtsanwalts, für die Übernahme der Treuhandabwicklung Honorar, insbesondere nach § 14 der Autonomen Honorarkriterien (AHK) der Rechtsanwälte, sowie anfallende Spesen und Barauslagen zu verlangen.

Vierter Abschnitt

Das Treuhandbuch

13. Einrichtung des Treuhandbuches

- 13.1 Die Treuhandinrichtung der Rechtsanwaltskammer stützt sich auf § 10a RAO im Zusammenhalt mit § 23 RAO.
- 13.2. Die Einrichtung untersteht dem nach der Geschäftsverteilung des Ausschusses zuständigen Präsidentenstellvertreter.
- 13.3. Unter seiner Verantwortung ist eine eigene Geschäftsabteilung – eATHB – einzurichten, die die einlangenden Treuhandmeldungen zu registrieren und auf ihre formelle Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen, sowie allfällige Ergänzungen einzufordern hat. Weiters obliegt dieser Geschäftsabteilung im Falle der Vollständigkeit der Meldungen die Freigabe der elektronisch gesicherten Konten.
- 13.4. Im Falle des Verdachtes von Unregelmäßigkeiten oder einlangender Beschwerden ist unverzüglich der zuständige Präsidentenstellvertreter, im Falle dessen Verhinderung der Kammerpräsident zu verständigen. Ersterer hat zu entscheiden, ob vorerst der betroffene Rechtsanwalt zur verantwortlichen Äußerung aufzufordern oder sofort eine Kanzleinachschaу zu veranlassen ist.

- 13.5. Die Kanzleinachschaue ist von – nach Möglichkeit – zwei Mitgliedern der zuständigen Ausschussabteilung unverzüglich durchzuführen. Diesen zur Nachschaue beauftragten Mitgliedern der Ausschussabteilung ist vom betroffenen Rechtsanwalt Zutritt zur Kanzlei, sowie Einsicht in alle betroffenen Akten und Register gem. § 10a RAO zu gewähren. Diesen Kontrollen können auch Mitarbeiter des eATHB beigezogen werden.
- 13.6. Über das Ergebnis der Kanzleinachschaue ist ein schriftlicher Bericht samt Empfehlung über zu treffende Maßnahmen zu verfassen.

14. Organisatorische Aufgaben der Treuhandeinrichtung

14.1. Anwaltliches Treuhandbuch

Das Treuhandbuch führt unter der Bezeichnung „elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch der Rechtsanwaltskammer Wien“ ein unter fortlaufender Nummerierung geführtes Register der ihr gemeldeten und unter das Statut fallenden Treuhandschaften.

14.2. Bestätigungen

Das eATHB ist verpflichtet, innerhalb angemessener Frist dem Rechtsanwalt, den Vertragsparteien sowie dem finanzierenden Kreditinstitut die Registrierung der Treuhandschaft zu bestätigen.

Sofern kein Freigabehindernis im Sinne von Punkt 14.3. vorliegt, wird nach dem Versand dieser Bestätigung, das Anderkonto für Verfügungen gemäß den Angaben auf der Treuhandmeldung freigegeben.

14.3. Freigabehindernisse

Das eATHB hat die Freigabe einer gemeldeten Treuhandschaft abzulehnen, wenn

- a. die Treuhandschaft nicht in den Anwendungsbereich des Statuts fällt oder
- b. die Meldung ein Formgebrechen aufweist, das die geschäftsmäßige Behandlung zu hindern geeignet ist.

Das eATHB ist verpflichtet, innerhalb angemessener Frist den Rechtsanwalt über den Hinderungsgrund der Freigabe nachweislich zu informieren.

Liegt ein dauerhaftes Freigabehindernis vor, ist der Erlag entsprechend der Einzahlung an jene Konten zurück zu überweisen, von denen die Einzahlung erfolgte. Gleiches gilt für eine, dem eATHB glaubhaft gemachte, irrtümliche Überweisung auf das Anderkonto. Eine Rücküberweisung an das Einzahlungskonto oder eine Überweisung an das offenkundig richtige Anderkonto unterliegt in diesen Fällen nicht den Formerfordernissen des Punktes 8.3.2. Ebenso unterliegen offenkundige Eingabefehler oder diesen gleichzuhaltenden Fehler von in der Kammermeldung enthaltenen Angaben nicht den Formerfordernissen des Punktes 8.3.2.

15. Kontrolle

- 15.1. Die Übernahme einer Treuhandschaft ist dem eATHB elektronisch und schriftlich mit den in der Anlage angeführten Formblättern zu melden. Im Rahmen der Unterfertigung des im Zusammenhang mit der Treuhandschaft stehenden Vertrages ist gemäß Punkt 8.2.1. dieses Statuts die Kammermeldung von den Parteien des Grundgeschäftes zu

unterfertigen und dem eATHB nachweislich zu übermitteln. Auf Ersuchen der Treuhandinrichtung ist die Kammermeldung im Original vorzulegen.

- 15.2. In der Kammermeldung ist die Anführung eines Eigenkontos des Treuhänders, eines Kontos seines Kanzleipartners, sowie eines Mitarbeiters oder eines Gesellschafters der als Treuhänder fungierenden Rechtsanwalts-gesellschaft als Empfänger, außer im Fall des Punktes 8.2.3. unzulässig. Zulässig ist die Anführung eines elektronisch gesicherten Anderkontos des Rechtsanwaltes als Zielkonto.
- 15.3. Zusammen mit der Kammermeldung sind dem eATHB für sämtliche Vertragsparteien sämtliche Unterlagen vorzulegen, die eine lückenlose Kontrolle des Zahlungsflusses zulassen, darunter fallen insbesondere
- Unterlagen über das Grundgeschäft,
 - der Nachweis des Bestehens eines schriftlich abgefassten Treuhandauftrags,
 - ein geeigneter Nachweis der Identität des / der Treugeber/s
 - gegebenenfalls Vertretungsnachweise mit Inkassovollmachten sowie
 - allfällige gerichtliche Bestellungs- bzw. Genehmigungsbeschlüsse.
- Die Zeichnung der Kammermeldung durch einen – auch beauftragten – Treuhänder, Kanzleipartner, Mitarbeiter oder Gesellschafter der als Treuhänder fungierenden Rechtsanwalts-gesellschaft für eine der Vertragsparteien ist unzulässig.
- 15.4. Nach Einlangen der elektronischen Meldung sowie der vollständigen Unterlagen wird die Verfügung über das Anderkonto innerhalb angemessener Frist freigegeben, sofern kein Freigabehindernis im Sinne des Punktes 14.3. vorliegt.

16. Versicherung

- 16.1. Eine von einem Rechtsanwalt übernommene Treuhandschaft ist von diesem eigenverantwortlich und ausschließlich unter dessen persönlicher Haftung auszuüben
- 16.2. Ungeachtet dessen schließt die Rechtsanwaltskammer für alle über das eATHB geführten Treuhandschaften eine Vertrauensschadenversicherung ab.

Die Deckungssumme je Versicherungsfall beträgt € 15 Millionen (Euro fünfzehn-millions), der Höchstbetrag der Entschädigungsleistungen für sämtliche Versicherungsfälle bei allen Versicherten, die in einer Versicherungsperiode entdeckt werden, ist mit € 30 Millionen (Euro dreißigmillions) begrenzt.

Der genaue Deckungsumfang der Vertrauensschadenversicherung wird auf der Homepage der Rechtsanwaltskammer Wien bekannt gegeben.

17. Kosten der Treuhandinrichtung

- 17.1. Die Finanzierung der Kosten des eATHB sowie der Prämie der abgeschlossenen Versicherungen erfolgt über Beiträge der Rechtsanwälte.

- 17.2. Die Festsetzung der Beiträge erfolgt nach den Grundsätzen des § 27 RAO durch die Plenarversammlung. Die Beiträge werden im Rahmen des Kammerbeitrages eingehoben.

Fünfter Abschnitt

Ermächtigung, Inkrafttreten

18. Ermächtigung des Ausschusses der Rechtsanwaltskammer

Der Ausschuss der Rechtsanwaltskammer ist insbesondere ermächtigt,

- a) nähere Vorschriften zur Durchführung von Treuhandschaften im Rahmen dieses Statuts zu erlassen oder abzuändern;
- b) Beilagen und Formblätter zu diesem Statut festzulegen und abzuändern;
- c) Vorschriften zur Abwicklung von Treuhandschaften im Wege des elektronischen Treuhandbuches (Schnittstelle) zu erlassen;
- d) das Inkrafttreten einer Neufassung des eATHB binnen eines Jahres nach dessen Beschlussfassung festzusetzen;
- e) technische Mindeststandards festzulegen und abzuändern, die von Kreditinstituten im Zusammenhang mit der Abwicklung von Treuhandschaften über die Treuhandeinrichtung der Rechtsanwaltskammer Wien zu erfüllen sind;

19. Inkrafttreten

Die Neufassung dieses Statuts des Treuhandbuches der Rechtsanwaltskammer Wien tritt mit 01.06.2023 in Kraft.

Beschluss der Plenarversammlung vom 25.05.2023.
Kundgemacht auf der Website <https://www.rakwien.at> der Rechtsanwaltskammer Wien am
31.05.2023

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Stand: 25.03.2024

BVH: Baumstadt 1

Werndlgasse 5&7

1210 WIEN

© Der gesamte Inhalt der „Bau- und Ausstattungsbeschreibung“ ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, insbesondere die Rechte der Verbreitung, der Vervielfältigung, des Nachdruckes, der Wiedergabe – in welcher Form auch immer –, der Speicherung oder Verarbeitung in Datenverarbeitungsablagen, etc. bleiben der IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft vorbehalten. Eine unerlaubte Nutzung, Weitergabe etc. der Inhalte kann sowohl straf- als auch zivilrechtlich verfolgt werden.

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Anmerkungen	4
Lage	4
Baubeschreibung	4
Konstruktion und Bauteile	5
Ausstattungsbeschreibung	6
Fliesen- und Plattenlegearbeiten	6
Wandfliesen:	6
Kristallspiegel im Bad über Waschbecken	6
Bodenfliesen:	7
Schliessanlagen	7
Schlosserarbeiten	7
Eingangsportale, Hauptzugang:	7
PERSONENAUFZUG	8
Geländerkonstruktionen:	8
Schmutzmatten inkl. Rahmen:	8
Fahrradständer:	8
Briefschliessfachanlage:	9
Kellertrennwandkonstruktion:	9
Holzfussböden	9
BESCHICHTUNGEN	10
Türsysteme	10
Wohnungseingangstüren	10
Wohnungsinnentüren	11
Sonstige Ausstattungen	11
Scheuerleiste	11
Geschossnummerierung	11
Aussenanlagen	12
Elektroausstattung	13
Freiflächen	14
KELLERFLÄCHE	14
Notbeleuchtung	14
Wohnungen	14
Sanitärausstattung	15
Handtuchheizkörper	15
Abluftventilator	16
Waschmaschinenanschluss	16
Raumthermostat	16
Wasserentnahme	16
WC	16

Waschtisch.....	17
Waschtisch – Armatur Einhand.....	17
Wannenfüll- und Brauseeinhandmischer	18
Brausegarnitur	18
Duschtasse	19
Badewanne	19
Küchen.....	20
Grundsätzliche Ausstattung.....	20
Arbeitsplatten.....	20
Griffe.....	21
Küchengeräte	21
Geschirrspüler.....	21
Kühl-/Gefrierkombination.....	22
Dunstumluft.....	22
Spülbecken	22
Einhandmischer	23
Nischenbeleuchtung, Unterbau.....	23
Steckdosen	23

ALLGEMEINE ANMERKUNGEN

Die angeführten Produkte sind beispielhaft, und können von der „Freude am Wohnen Wohnbau GmbH“ durch gleichwertige Alternativ-Produkte ersetzt werden.

LAGE

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in 1210 Wien, Werndlgasse 5 + 7.

Das Projekt Werndlgasse liegt sehr nahe zu jeglicher Infrastruktur. Sowohl öffentliche Einrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Apotheken, Supermärkte, Polizei, etc., sind alle fußläufig erreichbar, wie auch öffentliche Verkehrsmittel, wie U-Bahn, Straßenbahn, Bus, etc.

Auf der Liegenschaft wird eine Wohnhausanlage mit 2 x 38 Wohnungen errichtet. Alle Wohneinheiten sind barrierefrei erreichbar. Die fußläufige Erschließung der Wohnhausanlage erfolgt über ein durchgehendes Wegenetz, das von der Werndlgasse zugänglich ist.

BAUBESCHREIBUNG

Es wird eine Wohnhausanlage mit 2 x 38 Wohnungen errichtet.

Das breitgefächerte Wohnungsangebot reicht von kompakten Kleinwohnungen ab 30m² bis hin zu familienfreundlichen 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche bis 85m².

Sämtliche Wohnungen verfügen über einen individuell nutzbaren Freiraum in Form von Terrassen, Balkonen, Loggien.

Das Wohngebäude wird in STB-Bauweise mit Holzaußenwänden, Bestand in Ziegelbau mit thermischer Sanierung, die Aufstockung über Bestand in Leichtbauweise hergestellt.

Alle Gebäude werden in Niedrigenergiebauweise errichtet.

Neben dem Wohngebäude werden ein innenliegender Müllraum, ein innenliegender Fahrradraum, ein Kinderspielplatz und diverse Nebenflächen errichtet.

Im Kellergeschoß sind die wohnungszugehörigen Einlagerungsräume (nur für Wohnungen ohne Abstellraum in der Wohnung) untergebracht. Allgemeine Nebenräume wie der Fahrradabstellraum, der Kinderwagenabstellraum, sowie der E-Zählerraum stehen für alle MieterInnen zur Verfügung.

Die Grundrissgestaltung der Wohneinheiten erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften, sowie in Form von barrierefrei anpassbarem Wohnraum. Dies erlaubt einen nachträglichen Umbau in eine barrierefreie Wohnung mit baulich geringfügigem Aufwand.

Fundamente:	gem. statischer Erfordernis 30cm WU-Stahlbetonplatte
Außenwände:	a.) Bestand Ziegelmauerwerk b.) Holzriegelkonstruktion
Decken:	a.) Bestand Holzdecken. Neubau STB-Decken
Dachkonstruktion:	Holzdecken bzw. STB-Decken mit wärmegeädämmtem Flachdach und extensiver bzw. intensiver Begrünung.
Fassade:	a.) Beim Altbau bzw. Stahlbetonbau Wärmedämmverbundsystem b.) Bei Holzriegelwänden dämmen der Holzriegelkonstruktion und hinterlüftete Holzfassade
Fenster:	Kunststofffenster, 3-Scheibenisolierverglasung Fensterbänke außen: Aluminiumsohlbank Fensterbänke innen: kunststoffbeschichtete Werkstoffplatte
Außenanlagen:	Verbindungswege und Plätze mit Betonplatten im Splittbett, Kinderspielplatz in behördl. Mindestausstattung.
Fahrradabstellplätze:	Fahrradabstellraum im Untergeschoss
Nebenräume:	im erforderlichen Umfang und Ausmaß
Wasserversorgung:	Anschluss an das örtliche Wasserversorgungssystem
Heizung:	Ausführung einer Wärmepumpe mit Möglichkeit der Temperierung der Wohnungen
Stromversorgung:	Anschluss an das Ortsnetz; PV-Anlage am Dach
Kanalisation:	Schmutzwasseranschluss an das öffentliche Kanalsystem Versickerung des Regenwassers inkl. Retention auf Eigengrund.
Müllentsorgung:	erfolgt über den örtlichen Abfallverband

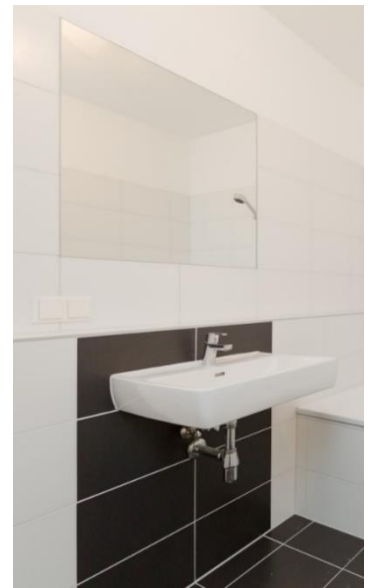
WANDFLIESEN:

- Bad:
 - weiß, Format 30x60cm,
 - liegend im Kreuzverband verlegt,
 - Revisionsöffnung Badewanne mit verchromten Deckel 40x40cm
 - Fliesenschild bei Handtuchheizkörper bzw. abwaschbare Malerei
- WC:
 - Zweiseitige Verfliesung (Rückwand+Waschbeckenseite):
 - weiß, Format 30x60cm, liegend im Kreuzverband verlegt,
 - Verfliesung bis H = ca. 120cm (über Drückerplatte), wenn Ablagefläche vorhanden, ist diese ebenfalls zu verfliesen, Rest mit Sockelfliesen H= 8cm



KRISTALLSPIEGEL IM BAD ÜBER WASCHBECKEN

- Bündig mit Wandverfliesung
- Positionierung mittig über der Waschbeckenanlage
- Fugenausbildung mit Sanitärsilikon



BODENFLIESEN:

- (alle Fliesen jeweils in der geforderten Rutschsicherheit)
- Vorraum, Bad, WC:
 - Feinsteinzeug 30x60cm
- Stiegenhaus, allgemeine Gänge und Nebenräume, sowie Aufzugskabine:
 - Glasiertes Feinsteinzeug 30x60cm



SCHLIESSANLAGEN

- Zylinder bei allen Wohnungseingangstüren sowie Allgemeinräumen
- Schlüssel sperren Hauseingang, Wohnungseingang, Allgemeinräume, Briefkästen, Abstellräume – für TG eigener Schlüssel notwendig
- Blechmontagezylinder für die Briefschließfachanlage
- Schließzylinder für die Einlagerungsräume und Dachausstiege
- 6 Schlüsselsafes (Rohrtresore) im Eingangsbereich (fassadenbündig)
- Begeh-Card-System.



SCHLOSSERARBEITEN

EINGANGSPORTALE, HAUPTZUGANG:

- pulverbeschichteten Aluminium-Rahmenkonstruktion mit Glasfüllung
- Beschläge in geschliffenen Edelstahl
- RAL-Farbe nach Wahl Arch.

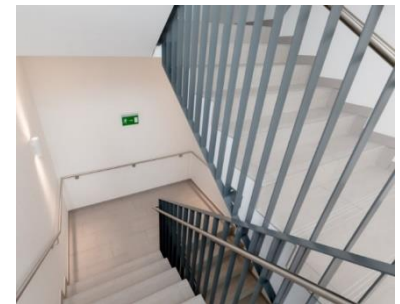


- Mit Teleskopschiebetüren
- Behindertengerechte Ausführung
- Boden: wie Gangfliese
- Portal: Niro
- Innen: Spiegel max. bis zum Handlauf (nicht bis zum Boden)
Spiegel auf der Rückwand,
- (bei Durchladern gegenüber des Bedienpaneels)
- Wände: Panelverkleidung
- Türen: Niro
- Brailleschrift neben den Wähltastern
- Schutzverkleidung innen inkl. Deckenmontage
- Geeignet für Fahrradtransport



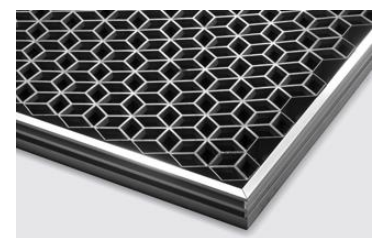
GELÄNDERKONSTRUKTIONEN:

- Außenbereich: feuerverzinkt
- Innenbereich:
- Stiegen mit durchlaufendem Wangenblech
- Geländerfüllungen:
 - Lochblech
 - Plattenfüllung
 - Flachstab, Rundstahl
 - Handläufe beidseitig, Edelstahl



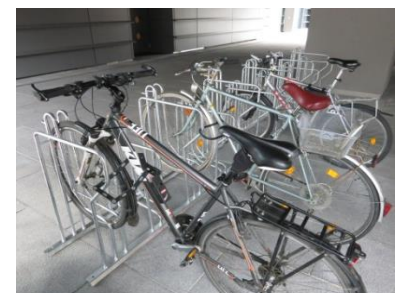
SCHMUTZMATTEN INKL. RAHMEN:

- Vor sämtlichen Hauseingangstüren sowie Laubengangtüren im Außenbereich sind verzinkte Gitterroste mit einer Maschenweite von 30/10mm entsprechend der Türbreite anzuordnen.
Alternativ: Vinylmatte in Alurahmen, Leitprodukt:



FAHRRADSTÄNDER:

- Reihenständer aus feuerverzinktem Stahl am Boden stehend und verschraubt. Die Fahrräder stehen platzsparend abwechselnd hoch und tief. Leitprodukt
- Aus platztechnischen Gründen können auch Hänger als Alternative verwendet werden.



BRIEFSCHLISSFACHANLAGE:

- Alu-eloxiert-silber oder pulverbeschichtet, Farbe RAL nach Wahl Architekt
- Positionierung in der Nähe des Eingangsbereichs
- Leitprodukt: Renz
- Ablageboard Tiefe 50cm (Ort projektabhängig) unter Briefkästen
- Mistkübel ca. 25x40x110 cm in Brandschutzausführung mit Deckel, Farbe wie Briefkästen, an Wand geschraubt



KELLERTRENNWANDKONSTRUKTION:

- Abtrennung der Einlagerungsräume aus Systemtrennwänden aus Metall
- Türen (Breite = 80cm) inkl. Nummerierung
- Höhe als Überkletterschutz bis ca. 30cm unter FD



HOLZFUSSBÖDEN

- 2-Schicht Fertigparkett Hartholz (zB Eiche, Esche) mit ca. 3,6mm Nuttschicht-Stärke und werkseitiger Mehrfach-Lackversiegelung. Leitprodukt: Frischeis, BOEN oder Weitzer Parkett
- Verlegung:
 - vollflächige Verklebung
 - Gerade verlegt, senkrecht zur Hauptfensterfront
 - Eignung für Fußbodenheizung
- Sockelleisten: Schweizer Profil



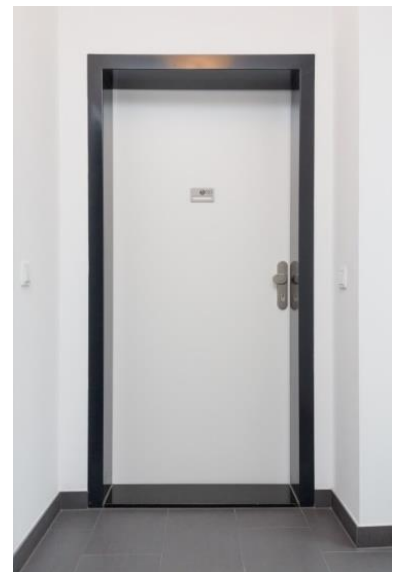
BESCHICHTUNGEN

- Wände
 - Stiegenhaus wischfeste Beschichtung bis mindestens Zargenoberkante
 - Wohnungen: Dispersionsanstrich weiß.
 - Bäder oberhalb Fliesen bzw. wo keine Fliesen: Latexfarbe, abwischbar
- Boden
 - Einlagerungsräume und Technikräume: Beton

TÜRSYSTEME

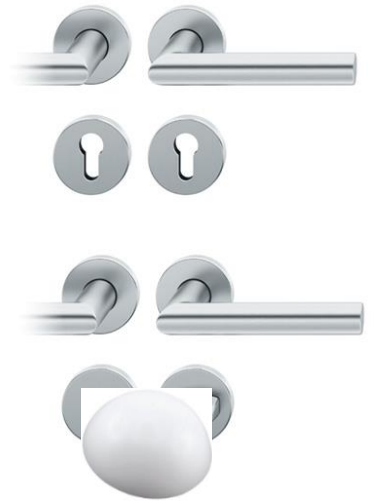
WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

- Zarge: Stahlumfassungszarge, beschichtet, Farbe nach Wahl Arch. bei Laubengängen Zarge thermisch getrennt
- Türblatt: einflügelig, Stocklichte 90/200cm, Max-Plattenbeschichtet bei Laubengängen mit Wärmedämmung
- Türstaffel: Natur- oder Kunststein, mit Dichtungsanschlag
- Beschläge: aus Edelstahl, Aussen: Knauf; Innen: Drücker, Langschild mit Kernziehschutz, passend zur Modellserie der Innentürbeschläge, Türstopper an STB-Wand montiert, sonst Schwerlasttürstopper am Boden ohne Verschraubung
- Schloss: Einstemmschloss mit mehrfach Verriegelung
- Türschild: Alu- -eloxiert, Abmessungen 120/70 mm, Türspion Top-Bezeichnung
- Widerstandsklasse: WK 3



WOHNUNGSINNENTÜREN

- Zarge:
Holzumfassungszarge, weiß beschichtet
- Türblatt:
einflügelig
- Türstaffel:
keine
- Beschläge:
Drückergarnitur verchromt mit Rundrosette, Wandtürpuffer
- Schloss:
Buntbartschloss, 1 Schlüssel pro Türe, im Bad+WC mit
Bad/WC Rosette



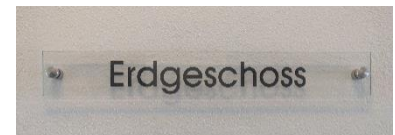
SONSTIGE AUSSTATTUNGEN

SCHEUERLEISTE

- Im Müllraum wird eine Scheuerleiste aus Hartholz oder Riffelblech dauerhaft an das Mauerwerk befestigt
Falls notwendig, Wasserauslass mit einfassen. Bevorzugte Ausführung: Auslass oberhalb Scheuerleiste anbringen
- Breite = mind. 20cm, Höhe UK=100cm

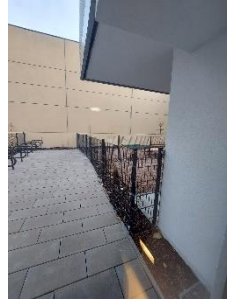
GESCHOSSNUMMERIERUNG

- Nirotafel, Buchstaben gefräst, alternativ oder
- Bemalung auf STGH-Wand lt. Konzept Architekt, oder
- Acryltafel mit Klebebuchstaben
(auf Distanzhaltern mit vier Schrauben zu befestigen)



AUSSENANLAGEN

- Hauptverbindungswege: Betonplatten im Splittbett
Alternativ versickerungsfähiger Belag
- Einfassungen mit Betonrandsteinen
- Konzept Außenanlagen ganzheitlich
im Zuge der Quartiersentwicklung



- Kinderspielplatz: Ausstattung gem. behördlicher Vorschrift
Sandkiste mit Rindenmulch



- Fahrradplätze für Gäste im Zuge der Quartiersentwicklung

- Sitzmöglichkeit
- Müllbehälter, ortsfeste Aufstellung
- Miet - E-Bikes im Zuge der Quartiersentwicklung
- Miet - E-Autos im Zuge der Quartiersentwicklung



ELEKTROAUSSTATTUNG

Die gesamte Elektro-Installation erfolgt unter Einhaltung der OVE E 8101 bzw. ÖNORM E8010.
Im Zählerraum sind zwei Reserveplätze bei den Zählern vorzusehen

GEGENSPRECHANLAGE, KLINGELTABLEAU

- Gegen Vandalismus geschützt
- In digitaler Form
- Aluminium eloxiert
- In analoger oder digitaler Form



DECKEN UND HÄNGELEUCHTEN:

- Gemäß Beleuchtungskonzept
- Über Bewegungsmelder gesteuert, ggf. in Kombination mit Tastern (auch in TG)
- LED Leuchtmittel im STGH gesamtheitlich geschaltet
- Integrierter Ultraschallbewegungssensor
- Zur Wand- und Deckenmontage geeignet
- Gehäuse: Alu-Druckguss mit grauer Pulverbeschichtung
- Opales, satiniertes Acrylglas



INFORMATIONSKASTEN/SCHWARZES BRETT:

- Analoges "Schwarzes Brett" gemäß Vorgaben Hausverwaltung
Papierabfallkorb in Brandschutzausführung (an Wand montiert)



FREIFLÄCHEN

- Beleuchtung
 - Mindestanzahl lt. Beleuchtungskonzept
 - Grundsätzlich Wandleuchten oder Deckenleuchten.
 - Nach unten strahlend/indirekte Beleuchtung
 - Leuchtmittel LED

KELLERFLÄCHE

- 230 V Steckdose, versperrbar im Gangebereich zu Reinigungszwecken
- Beleuchtung über Leuchtbalken im Gangebereich

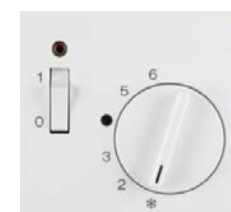
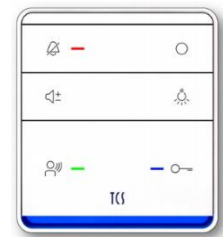
NOTBELEUCHTUNG

- Funktionale LED-Notleuchte



WOHNUNGEN

- Freisprecheinrichtung
 - Ohne Hörer
 - Reinweiß
 - Unterschiedliche Klingeltöne
- Beleuchtung
 - Alle Räume werden mit einer Fassung und Leuchtmittel, jedoch ohne Lampe ausgebildet. Dies beinhaltet sowohl die Deckenleuchten als auch die Spiegelleuchte im Bad. Ausgenommen ist die Beleuchtung der Küchenzeile.
- Schalter- und Steckdosenprogramm
 - E-Installationen lt. Angabe des Haustechnikplaners bzw. lt. Planung
 - Mindestanzahl an Steckdosen:
3x2 + 1x1 in Wohnräumen; 2x2 + 1x1 in Schlafräumen + 1x1 hinter Schrankwand bzw. gemäß ÖNORM
 - Mind. eine Steckdose auf H = 100cm (Staubsaugerreichweite in der Wohnung muss gegeben sein)
 - TV – Ausstattung
Im Bereich des TV- Anschlusses im Wohnzimmer 1x3er Steckdose
In jeden Schlafräum jeweils Leerverrohrung mit Leerdose, Vorspann und Deckel für TV Ausstattung vorsehen
 - Daten/Telefonkabel:
Einzug des Kabels bis Medienverteiler und weiter bis ins Wohnzimmer neben TV-Dose und Leerverrohrung in jedes weitere Schlafzimmer
 - Schalter und Steckdosen aus Kunststoff, matt weiß
 - Steckdose und Lichtauslass auf den Loggien und Terrassen
 - Maximal 3er Kombinationen
 - Raumtemperaturregler bei Fußbodenheizungen, abstrakt ohne Gradangabe. Bei Temperierung über FB-Heizung umschaltbar
 - Steckdosen/Schalter Kombi im Zugangsbereich der Wohnräume
 - Steckdosen in Nassräumen nur mit Deckel (auch außerhalb des Spritzbereiches)



HANDTUCHHEIZKÖRPER

- Elektrischer Sprossenheizkörper mit Thermostat
- Endbeschichtet
- Farbe: Standard-weiß
- Abmessungen nach Heizlastberechnung
- Anordnung nicht im Bereich der Badewannen (Spritzschutzbereich!)



ABLUFVENTILATOR

- Kleinraumventilator mit 2 Stufen
- Bad: 1. Stufe Grundlast, 2. Stufe über extra Schalter
- WC: Einschalten mit Lichtschalter - Licht aus mit Nachlauf
- Abdeckung möglichst glatt und dezent, weiß



WASCHMASCHINENANSCHLUSS

- Abflussleitungen auf 60 cm Höhe hinter der Waschmaschine
- Wasserhahn darüber/daneben (nicht dahinter)
- Wasserhahn – Höhe = 110cm über FOK
- 2 Steckdosen mit Deckel oberhalb der Waschmaschinen, OK=95cm Höhe
- Positionierung in Bad oder Abstellraum

RAUMTHERMOSTAT

- Standard - abstrakte Regelung

WASSERENTNAHME

- Frostsichere Ventile (Höhe ca. 50cm über FFOK):
 - auf allen Terrassen/Balkonen oder sonstigen Wohnungen zugeordneten Freibereichen
 - im Müllraum (inkl. Anfahrtschutz)
- Automatische Gartenbewässerung
- Unterflurhydranten (Kempertresore) im erforderlichen Ausmaß



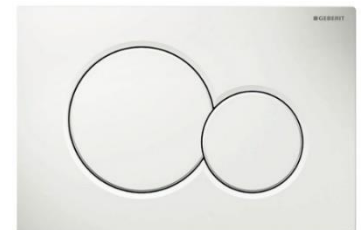
WC

- Tiefspüler inkl. UP Montagegestell
- Mit Unterputzspülkasten (mit Spartaste)
- Inkl. Sitz und Deckel in der gleichen Serie (Standardform)
- Hängeausführung
- Farbe: weiß



BETÄTIGUNGSPLATTE WC

- 2-Mengen Spültechnik



WASCHTISCH

- Größe: 600 x 480 x 170mm
- Wandmontage
- Aus Sanitärkeramik
- Mit PushOpen Technik
- Farbe weiß
- Unterbaufähig



HANDWASCHBECKEN LINKS/RECHTS (WC)

- Größe 480 x 280 x 115mm
- Wandmontage
- Aus Sanitärkeramik
- Farbe weiß



WASCHTISCH – ARMATUR EINHAND

- Einlochmontage



HANDWASCHBECKEN DREHBEDIENUNG

- Nur für Kaltwasseranschlüsse
- Einlochmontage



WANNENFÜLL- UND BRAUSEEINHANDMISCHER

- Einhand- Wannenbatterie mit Brauseanschluss
- Wandmontage



BRAUSEEINHANDMISCHER

- Einhand Brausebatterie
- Wandmontage



BRAUSEGARNITUR

- Brauseschlauch mind. 1,75m lang
- Montage im Fugenbereich
- obere Halterung mind auf 2,10m ü. OK Badewannenboden



DUSCHTASSE

- Inkl. Wannenträger und Siphon
- 900 x 900 x max 20 mm (bei kleinen Wohnungen 800 x 800 möglich)
- Farbe weiß



DUSCHABTRENNUNG

- Mit Pendeltüren
- i.d.R. Eckeinstieg
- ESG klar
- Profile: Silber matt

BADEWANNE

- asymmetrische Ausführung mit Seitenablauf
- Badewanne aus emailierten Stahlblech
- Abmessungen: 1800mm x 800mm
- Armatur seitlich im ersten 1/3
- Spritzschutz als Fixglasteil
- Farbe weiß



GRUNDSÄTZLICHE AUSSTATTUNG

- Kleinküche, i.d.R mit 3m Länge, mit Ober- und Unterschränken
- eingebauter Kühlschrank
- E-Herd mit 4 Kochfeldern (Ceranfeld mit Überlaufrahmen, ohne Bräter Zone)
- Backrohr
- Spülbecken aus NIRO mit Einhandmischer verchromt und Ablaufgarnitur
- Geschirrspüler
- Dunstabzug Umluft

Es sind nur Geräte zu verwenden für die es österreichweit Ersatzteile gibt.

Aufteilung in der Reihenfolge: Kühlen – Waschen – Kochen. Ablagen neben Kühlschrank und Herd.

Fronten

Produkte:

Speed 271 | Sand
mit Korpus
Nr. 122 Sand



Speed 259 | Seidengrau
mit Korpus
Nr. 070 seidengrau



Speed 244 | alpinweiß
mit Korpus
Nr. 193 alpinweiß



ARBEITSPLATTEN

Produkte:

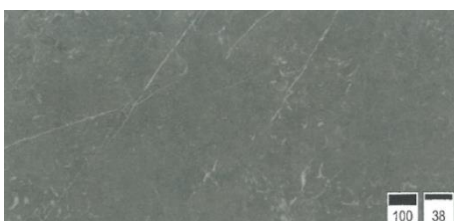
070| Seidengrau



330| Beton grau Nachbildung



222| Stromboli dunkel Nachbildung



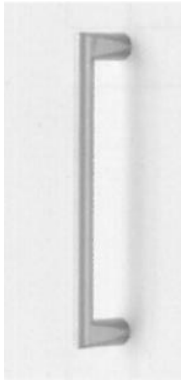
354| Beton schiefergrau Nachbildung



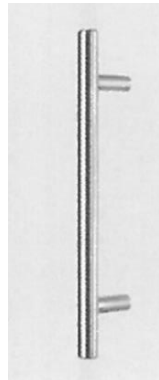
GRIFFE

Produkte:

Edelstahlfarbig Metallgriff



042



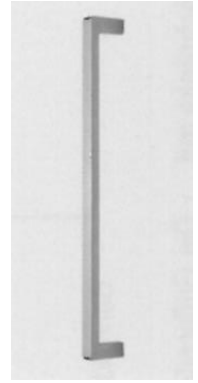
183



263



602



708

KÜCHENGERÄTE

GESCHIRRSPÜLER

- Voll integrierbar



KÜHL-/GEFRIERKOMBINATION

- Einbaugerät
- Integrierbar
- Energieklasse mind. A+

Produktbeispiel:

Gesamtvolumen 224l, davon 40l Gefrierteil
Schlepptürmechanik



DUNSTUMLUFT

Produktbeispiel:

Luftleistung 300m³/h frei ausblasend

- Stufen-Schieberegler
- Teleskopausziehteil
- Edelstahlblende
- Halogen-Lampe 2x28W
- Fettfilter spülmaschineneeignet
- Ab- oder Umluft
- 59,8x28cm
- Silbergrau



SPÜLBECKEN

Bis 3,5m Küchenlänge

Produktbeispiel:

- Type EC 149
- Größe 46 x 48cm
- Beckengröße 39x36x16,5cm
- Material: 18/10
- Oberfläche: glatt
- Siebkorbüberlaufventil 3 1/2 ''
- Ablaufverbindung
- 1 Bohrloch, Siphon 40mm



EINHANDMISCHER

Produktbeispiel:

in Chrom mit Keramikscheiben
schwenkbarem Auslauf und Schlauchanschlüssen
Hochdruck und Niederdruck, 5 Jahre Vollgarantie



NISCHENBELEUCHTUNG, UNTERBAU

- Schutzklasse 2, IP20
- Lichtfarbe weiß
- Schaltung über Wippenschalter im Küchenbereich

STECKDOSEN

2x2 Steckdosen so aufgeteilt, dass ein Arbeits- und ein Kaffeemaschinenbereich /Geräte Bereich möglich ist
(unabhängig von ev. Steckdosen an der Unterbaubeleuchtung).

DISCLAIMER & IMPRESSUM

Die Informationen in diesem Dokument wurden vom IFA Institut für Anlageberatung AG („IFA“), Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, Österreich, ausschließlich zur Verwendung durch den Empfänger erstellt. Dieses Dokument beschreibt Chancen und Risiken im Hinblick auf ein Bauherrenmodell. Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken. Diese Übersicht ist keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und kein Kapitalmarktprospekt, weiters wird damit keine Steuerberatung erteilt. Es wird empfohlen, mit Ihrem persönlichen Berater / Ihrer persönlichen Beraterin sowie Steuerberater:in Ihre individuelle Situation zu besprechen.

Alle in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus zuverlässigen Quellen und wurden sorgfältig analysiert, dies unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte aus rund 500 Bauherrenmodellen, welche durch IFA realisiert wurden. Insbesondere die positiven Ergebnisse der Vergangenheit sind jedoch kein Hinweis auf eine künftige positive Entwicklung. Soweit dieses Dokument zukunftsgerichtete Aussagen enthält, sind diese mit ungewissen Risiken und anderen wichtigen Faktoren verbunden, die dazu führen könnten, dass die Fähigkeit zur Umsetzung und Verwirklichung der in diesen zukunftsgerichteten Aussagen dargelegten wirtschaftlichen Pläne wesentlich von den zukünftigen Ergebnissen und Leistungen abweicht.

Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Haftung oder Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Zuverlässigkeit der hierin enthaltenen Informationen, Meinungen oder Schlussfolgerungen gegeben, und es sollte kein Vertrauen in diese gesetzt werden. Die Informationen in diesem Dokument werden nur in zusammengefasster Form bereitgestellt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Alle hierin enthaltenen Informationen und Prognosen entsprechen dem Stand vom April 2024 und können nach Ermessen des Verfassers geändert und ergänzt werden.

Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

Impressum

Konzept & Design: COMM AG, Fotos & Visualisierungen: IFA AG, BOKEH Designstudio, Adobe Stock, Getty Images, iStock. Druck: Digitale Druckwerkstatt - one2print. Die abgebildeten Ansichten und Visualisierungen/Illustrationen können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Sie sind Symbolbilder und entsprechen dem Planungsstand des Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Die verwendeten Symbolbilder stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung der Gebäude, des Areals und der finalen Ausstattung der Einheiten.

IFA | Institut für
Anlageberatung

IFA Institut für Anlageberatung AG

Grillparzerstraße 18-20
A-4020 Linz
+43 732 660 847
office@ifa.at
www.ifa.at