



Baubewilligung
erteilt

Förderungswürdigkeit
bestätigt

Baumstadt⁵

Werndl-gasse 6, 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell Plus N°508
mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung.



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 unten angeführten Stand 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. 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
- Ihr Investment auf einen Blick - Das ökologische Dorf in der Stadt - Vorteile Ihres Investments - Rentabilitätsvergleich - Ein Investment mit Zukunft - Nachgefragte Lage - ESG Standards - Immobilienbesitz mit System	- Seite 7 - Seite 11 - Seite 13 - Seite 14 - Seite 15 - Seite 17 - Seite 18 - Seite 24
PROJEKTDDETAILS	Seite 25
- Flächenaufstellung - Mieteinnahmen / Förderung - Voraussichtlicher Investitionsplan	- Seite 25 - Seite 26 - Seite 27
BETEILIGUNGSVARIANTE KREDIT	Seite 28
- Voraussichtlicher Investitionsplan (inkl. Nebenkosten) - Prognoserechnung - Erläuterungen - Steuerliches Ergebnis	- Seite 29 - Seite 30 - Seite 36 - Seite 37
BETEILIGUNGSVARIANTE BAR	Seite 38
- Voraussichtlicher Investitionsplan (inkl. Nebenkosten) - Prognoserechnung - Erläuterungen - Steuerliches Ergebnis	- Seite 39 - Seite 40 - Seite 45 - Seite 46
RECHT UND STEUER	Seite 48
- Rechtliche Grundlagen - Steuerliche Grundlagen - Haftungsfragen, Risiken und Hinweise	- Seite 48 - Seite 50 - Seite 52
ÜBER UNS	Seite 54
- Ihre Projektpartner:innen - Leistungsspektrum - Track Record - Leistungskatalog	- Seite 54 - Seite 58 - Seite 66 - Seite 74
ANHANG	Seite 79
- Erstunterlagen - Vertragsunterlagen - Unterlagen zur Information	



BAUMSTADT

FLORIDSDORF

Wo Leader investieren

Jahrzehntelanger Marktführer

Seit bald **50 Jahren** ermöglicht IFA Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich und ist in diesem Bereich jahrzehntelanger Marktführer. Rund **8.100 Investor:innen** setzen bei Pensionsvorsorge, Vermögensaufbau und Vermögenssicherung auf IFA. Mehr als **500 Immobilienprojekte** wurden von IFA realisiert, österreichweit verwaltet IFA rund **9.200 Wohnungen**, die Assets under Management betragen **4,3 Milliarden Euro**.

Durchdachte Investments

IFA bietet Produkte mit verschiedenen Laufzeiten und Risiko-Rendite-Profilen und berücksichtigt damit **individuelle Anlagepräferenzen**. Das Angebot reicht von geförderten Bauherrenmodellen über exklusive Prime Investment bis zu Anleihen. Mit diesen lang-, mittel- und kurzfristigen Investments ermöglicht IFA eine durchdachte **Portfolio-Diversifikation**.

Umfassende Serviceleistungen

Mit dem IFA Rundum-Service erhalten Investor:innen **alles aus einer Hand** - von der Projektkonzeption über den Bau bis hin zu Vermietung, Asset Management und laufender Betreuung. Das ist ein **echter Mehrwert** der IFA AG: IFA Investor:innen genießen stabile Erträge, IFA kümmert sich um alles andere.

IFA





Ihr Investment

AUF EINEN BLICK

Investment	Langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau. IFA Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung, N°508.
Beteiligung	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und persönlichem Eintrag Ihrer Anteile im Grundbuch.
Gesamtinvestition	14,95 Mio. Euro
Planrendite	Rund 5,7% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
Mindestinvestment	208.786 Euro (Top 5-B)
Eigenkapital	Kreditzeichnung: ab 76.364 Euro zahlbar über 3 Jahre (25.455 Euro p.a.) bei Kreditzeichnung Barzeichnung: ab 162.813 Euro (nach Abzug Barzeichnungsbonus) zahlbar bei Konstituierung 2026
Projekt	Baumstadt⁵ Werndlgasse 6, 1210 Wien 38 Wohnungen im geförderten Wohnbau (32-85 m²). Jede Wohnung mit persönlicher Freifläche wie Loggia, Balkon oder Terrasse sowie 80 m² große gemeinsame Dachterrasse.
Bewertete Fläche	2.035 m²
Geplanter Baubeginn	Winter 2026 Baubewilligung erteilt & Förderungswürdigkeit bestätigt
Geplante Fertigstellung	Herbst 2028



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 270 geförderten Mietwohnungen 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 großteils 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

Baumstadt⁵

DAS SIEBENTE GEBÄUDE DER BAUMSTADT FLORIDSDORF

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell **Baumstadt⁵** profitieren Sie zusätzlich zu Ihrem Investment vom Potenzial der **Baumstadt Floridsdorf**. Die Fertigstellung der Wohnungen in der Werndlasse 6 ist für Herbst 2028 geplant.

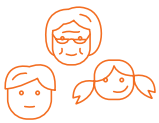


Das ökologische Dorf in der Stadt



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 Mobilitätsstation mit E-Leihrädern und Reparaturstation.



Public-Private-Partnership

Ein Investment in **geförderten Wohnbau** ermöglicht die Realisierung leistbarer Mietwohnungen. Investor:innen erhalten dafür staatliche Förderungen, sowie steuerliche Begünstigungen und profitieren von inflationsgeschützten Mieteinnahmen. Dieses Public-Private Partnership ist ein Erfolgskonzept, das sich langfristig für alle Beteiligten lohnt, für den Staat, die Investor:innen und die Gesellschaft.



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.



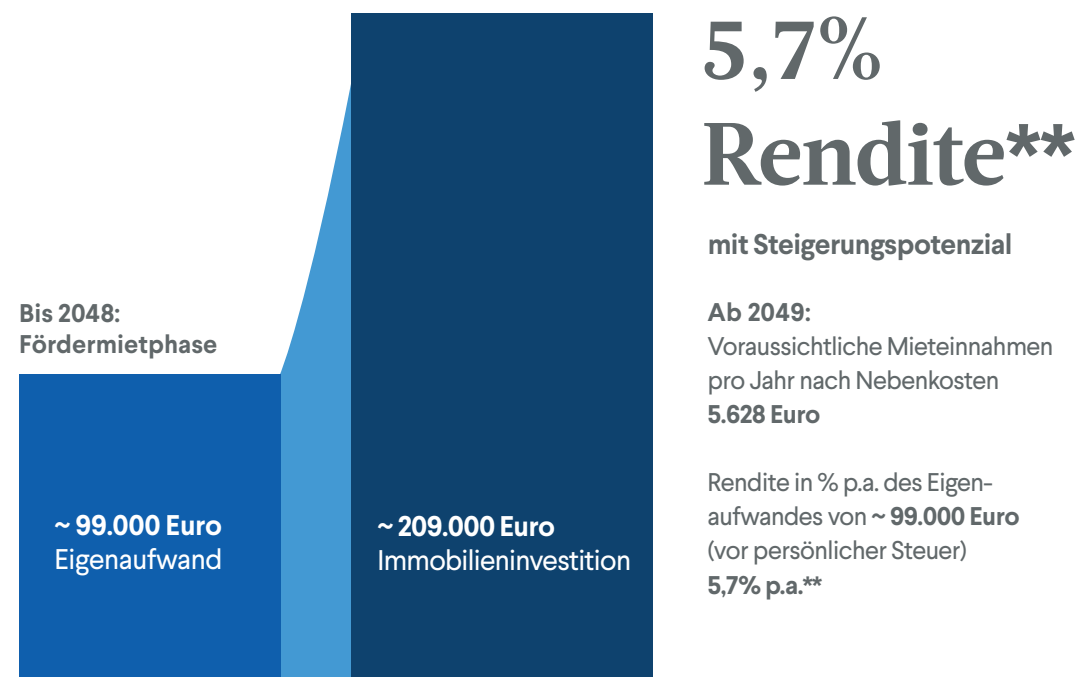
Gut versorgt

Die **Baumstadt Floridsdorf** bietet eine ausgezeichnete **Nahversorgung**. Der Schlingermarkt, 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.



Effekt Bauherrenmodell Plus* mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung

Ein Investment in dieses IFA Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von 25.455 Euro p.a. über drei Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuer, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 99.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 209.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 5,7% p.a.**.



Vereinfachte Beispielrechnung Top 5-B. Prognose bis zum Ablauf der Förderphase, bei Kreditzeichnung und 50% Steuerprogression.

* Die Bezeichnung „Effekt Bauherrenmodell Plus“ bezieht sich auf den Vergleich der Gesamtinvestitionskosten bei Kreditzeichnung mit dem Eigenaufwand nach Steuern, Nebenkosten und Darlehenstilgung im Rahmen der steuerlichen Prognoserechnung. Es handelt sich dabei 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 keinen 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 verwiesen.

** Planwert

Vorteile beim Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung

BAUHERRENMODELL PLUS MIT WOHNUNGSZUORDNUNG

Sie investieren über das Bauherrenmodell Plus mit Wohnungszuordnung und Steueroptimierung in eine von Ihnen ausgewählte Wohnung. Ihr persönlicher Anteil an der Immobilie wird im Grundbuch eingetragen. Die Wohnungseigentumsbegründung ist nach Baufertigstellung geplant.

EIGENVERMIETUNG MÖGLICH

Die gemeinsame Vermietung (Mietenpool) minimiert das Leerstandsrisiko für Investor:innen und sichert die Einnahmen für mindestens 25 Jahre. Danach ist eine Eigenvermietung möglich.

VERKÜRZTE ABSCHREIBUNG

Bauherrenmodelle ermöglichen eine auf 15 Jahre verkürzte Abschreibung (1/15-AfA) für Bau- und Nebenkosten. Dies ist ein wesentlicher Vorteil gegenüber einer Vorsorgewohnung, denn bei dieser erfolgt die Abschreibung über 67 Jahre.

IFA RUNDUM-SERVICE

IFA bietet allen Investor:innen ein Rundum-Service, das mit Konzeption, Bau, Vermietung, Asset Management und laufender Investor:innen-Betreuung alle Meilensteine umfasst. Investor:innen genießen stabile Erträge, IFA kümmert sich um alles andere.

ATTRAKTIVE RENDITE

Planrendite von rund 5,7% p.a. bei Kreditzeichnung nach Ablauf der Förderphase durch Mieteinnahmen, steuerliche Optimierung, begünstigte AfA und Förderungen.

FÖRDERUNG

Gefördertes Landesdarlehen mit 1% Fixzins auf 20 Jahre.

STEUERLICHE OPTIMIERUNG

Sofortabschreibung der Werbungskosten und Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmereigenschaft.

INFLATIONSGESCHÜTZTE MIETEINNAHMEN

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

WERTERHALT & WERTSTEIGERUNG

Das IFA Asset Management stellt eine optimale wirtschaftliche Performance Ihres Investments sicher und sorgt damit für Werterhalt bzw. Wertsteigerungspotenzial Ihrer Immobilie.



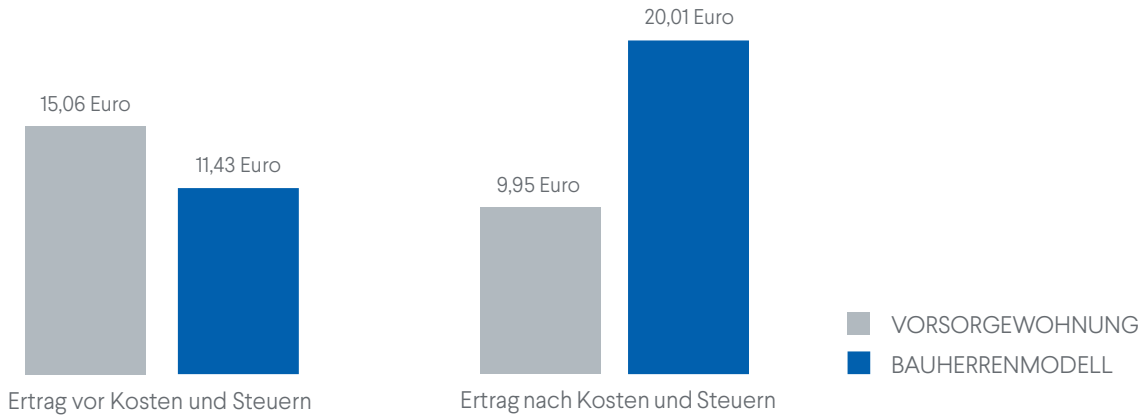
Rentabilitätsvergleich

Vorsorgewohnung vs. Bauherrenmodell Plus

BEISPIELRECHNUNG: Werndlgsasse 6, 1210 Wien

PRO MONAT JE M²	VORSORGEWOHNUNG	BAUHERRENMODELL
Nettomiete	15,06 Euro *	11,43 Euro **
abzüglich nicht umlegbare Nebenkosten	- 1,97 Euro	- 1,97 Euro
Nettomiete bereinigt	13,09 Euro	9,46 Euro
+/- Steuer	- 3,15 Euro	10,54 Euro
NETTOERTRAG	9,95 Euro	20,01 Euro

* Quelle: Marktkonforme Miete lt. EHL Gutachten ** Indexierte Fördermiete



ANNAHME

- Vorsorgewohnung und Bauherrenmodell mit identer Gesamtinvestitionssumme bei Barzeichnung
- Normale AfA bei Vorsorgewohnung (67 Jahre)
- Verkürzte 1/15 AfA bei Bauherrenmodell
- Landesdarlehen gefördert mit 1% Fixzinssatz für 20 Jahre bei Bauherrenmodell Plus
- Grenzsteuersatz 50%.

Disclaimer: Die Beispielrechnung dient ausschließlich der Veranschaulichung eines möglichen wirtschaftlichen Verlaufs eines Bauherrenmodell Plus im Vergleich mit einer Vorsorgewohnung und basiert auf Annahmen, Schätzungen sowie derzeit gültigen steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die dargestellten Werte keine Prognosen oder Zusicherungen hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen oder tatsächlicher Ergebnisse darstellen. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und können sich durch Änderungen in der Gesetzgebung, der Marktlage oder sonstigen Faktoren verändern.

Ein Investment mit Zukunft

STEUERBEGÜNSTIGT INVESTIEREN & PERSÖNLICH PROFITIEREN

Bauherrenmodelle sind in Österreich eine der **letzten Möglichkeiten, steueroptimiert zu investieren**. Anfangskosten werden in den ersten Jahren als steuerlicher Verlust verbucht, was die persönliche Einkommensteuer senkt. Zudem können bestimmte Werbungskosten sofort abgeschrieben werden und ein Vorsteuerabzug ist möglich.

Die verkürzte Abschreibung von Bau- & Nebenkosten beträgt nur 15 Jahre (1/15 AfA), im Gegensatz zu der 67 Jahre dauernden Abschreibung bei Vorsorgewohnungen. Diese zahlreichen **steuerlichen Benefits** erhöhen die persönliche Rendite der Investor:innen, durchaus relevant für **Personen in hoher Steuerprogression**.

GEFÖRDERTER WOHNBAU KENNT KEINE KRISE

Wohnungen sind Mangelware, die Nachfrage für verfügbare Neubau-Mietwohnungen steigt seit Jahren stark an. Wer geförderte und damit leistbare Mietwohnungen anbietet, kann daher mit einem **hohen Vermietungsgrad** und geringem Mieterwechsel rechnen.

Mit einem Bauherrenmodell investieren Anleger:innen in geförderten Wohnbau, und damit in einen **krisenresilienten Substanzwert**. Und da mit privatem Kapital ein gesellschaftlicher Mehrwert geschaffen wird, honoriert das der Staat mit **Förderungen und steuerlichen Begünstigungen**. Diese wiederum optimieren die Rendite des Investments.

LAUFENDE EINNAHMEN & SICHERHEIT DURCH GRUNDBUCH

Regelmäßige Mieteinnahmen garantieren einen beständigen sowie inflationsgeschützten **Cashflow** für alle Investor:innen. Die Vermietung wird vom IFA Asset Management gesteuert und erfolgt über einen gemeinsamen Mietenpool. Jedes Gebäude wird zudem umfassend gemanagt, was ein langfristig **hohes Wertsteigerungspotenzial** und einen Verkauf ermöglicht. Der persönliche Anteil an der Immobilie wird im **Grundbuch** eingetragen.

BESTENS VORGESORGT UND ABGESICHERT

Das aktuelle österreichische Pensionssystem steht unter Druck, denn immer weniger Erwerbstätige finanzieren immer mehr Pensionen. Somit gilt: Wer im Alter den gewohnten Lebensstandard halten möchte, setzt auf private Vorsorge. Und schafft sich mittels krisenresilientem „Betongold“ eine zusätzliche **„Immobilien-Pension“**.

Bauherrenmodelle werden seit bald 50 Jahren für **Vermögensaufbau und Vermögenssicherung** geschätzt. Und da man Bauherrenmodelle auch verschenken oder vererben kann, sind sie zudem ideal geeignet für die **Absicherung der Familie**.

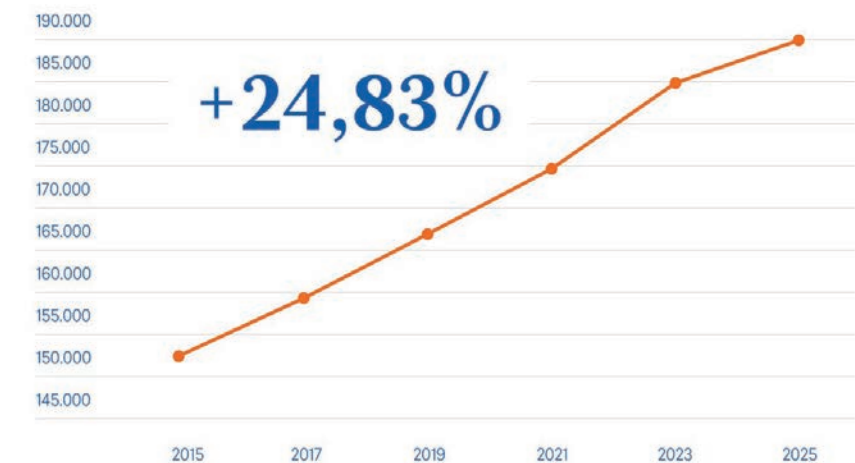


Nachgefragte Lage

Die Baumstadt befindet sich im 21. Bezirk 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.

Ob nachgefragte Wohnung zur Vermietung oder später zur Eigennutzung: In Wien ist auch in Zukunft von einem starken Wachstum und einer damit einhergehenden hohen Nachfrage nach Wohnraum auszugehen. Und davon profitieren alle Investor:innen des Investments „Werndlasse 6“.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG FLORIDSDORF



Quelle: Statistik Austria



- Minimale Bodenversiegelung durch umsichtige und ressourcenschonende Nachverdichtung
- Großzügige Grünflächen und dichter Baumbestand
- Grätzlpark und Spielplatz



- Modernste Energiestandards
- Wärmepumpensystem unterstützt durch Photovoltaik
- Photovoltaikanlage auf den Dächern



- Dachgärten mit Gemeinschaftsflächen und Hochbeete für Mieter:innen
- Fassadenbegrünung als Beitrag zur naturnahen Begrünung



- „Urban Cool Island“ im Sommer
- Regenwassermanagement



- Zahlreiche Fahrradabstellplätze
- Leihräder und Car Sharing geplant

Nachhaltig erfolgreich

Mit jedem von IFA realisierten Immobilieninvestment übernehmen wir Verantwortung. Gegenüber unseren Anleger:innen, gegenüber der Gesellschaft und gegenüber unserer Umwelt. Und wir übernehmen sie gerne.

Die Baumstadt Floridsdorf wird nach den Richtlinien der klimaaktiv-Zertifizierung realisiert.

BAUMSTADT FLORIDSDORF IST „URBAN COOL ISLAND“

Gebäude und Straßenbegrünungen erhöhen in der Stadt die Verdunstungsflächen und schaffen sogenannte „Urban Cool Islands“ – mit signifikantem Einfluss auf die Lufttemperatur und das thermische Wohlbefinden des Menschen. Dank umfassender Maßnahmen wie Fassadenbegrünung der Gebäude, zahlreiche Bäume, Grätzlpark und Dachgärten wird die Baumstadt eine wichtige „Urban Cool Island“ in Floridsdorf.

NACHHALTIGES WASSERMANAGEMENT

Selbstverständlich wird in der „Baumstadt Floridsdorf“ ein nachhaltiges Wassermanagement umgesetzt.

So versickert das Regenwasser am Eigengrund, was bei Starkregen das öffentliche Kanalsystem entlastet. Bei Starkregen dienen zudem Gründächer, Hochbeete und unterirdische Retentionskörper als zusätzliche Versickerungsfläche.

Das Regenwasser der Flachdächer wird für die Bewässerung der gesamten Grünfläche verwendet, was wertvolles Trinkwasser spart. Das Regenwasser wird in eine unterirdische Zisterne und bei Überlauf zeitverzögert über die Sickerkörper ins Erdreich geleitet. Die Erde wird durchfeuchtet, das Grundwasser angereichert und die Bäume am Grundstück mit Regenwasser versorgt.



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 zwischenliegende 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 Fassade bietet hohe Resistenz gegen Feuchtigkeit und Schädlinge.

LANGLEBIG

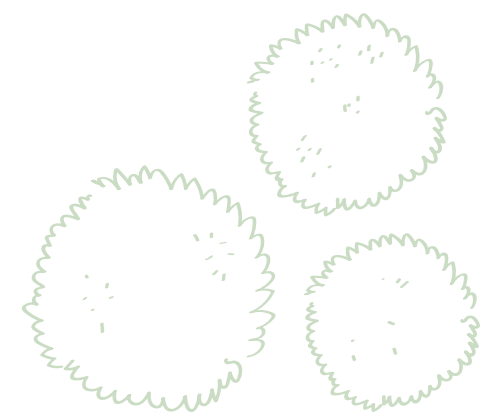
Die chemikalienfreie Vorbehandlung der Fassade garantiert eine langlebige und natürliche Oberfläche.

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.



So funktioniert ein IFA Bauherrenmodell.

Seit bald 50 Jahren sind IFA Bauherrenmodelle eine bewährte Form der langfristigen Geldanlage, ideal für Vermögensaufbau, Vermögenssicherung und die private Altersvorsorge. Zudem sind Bauherrenmodelle ein Investment mit sozialem Mehrwert, denn es profitieren der Staat und die Gesellschaft von geförderten Mietwohnungen, die durch privates Kapital ermöglicht werden. Investor:innen profitieren davon durch zahlreiche steuerliche Anreize, die vor allem von gutverdienenden Personen gerne genutzt werden.

GUT ZU WISSEN

- ✓ Bauherrenmodelle sind eine der letzten Möglichkeiten, steuerlich begünstigt zu investieren.
- ✓ Als österreichischer Marktführer hat IFA schon mehr als 500 Bauherrenmodelle realisiert.

1

BILDUNG EINER BAUHERRENGEMEINSCHAFT & KAUF DES OBJEKTS

Mehrere Investor:innen bilden eine Bauherrengemeinschaft, diese erwirbt gemeinsam eine Immobilie bzw. eine Liegenschaft.

- ✓ **Sicherheit:** Der jeweils persönliche Anteil an der Immobilie wird im Grundbuch oder Firmenbuch eingetragen

2

BAU ODER SANIERUNG

Die Bauherrengemeinschaft beauftragt Neubau oder Sanierung eines Gebäudes. Mit privatem Kapital entsteht leistbarer, geförderter Wohnbau, was der Staat mit steuerlichen Begünstigungen und öffentlichen Förderungen honoriert.

- ✓ **Persönliche Steuerrückflüsse** durch Sofortabschreibung der Werbungskosten, Berechtigung zum Vorsteuerabzug sowie verkürzter Abschreibung (1/15 AfA) für Bau- & Nebenkosten
- ✓ **Staatliche Förderungen** optimieren die verkürzte Abschreibung

3

GEMEINSAME VERMIETUNG

Die gemeinsame Vermietung der geförderten Wohnungen bringt den Investor:innen beständige Cashflows durch stabile Mieteinnahmen. Nach Ablauf der Förderphase kann die Vermietung zu Marktpreisen erfolgen.

- ✓ **Hohe Vermietungssicherheit** der geförderten, leistbaren Wohnungen
- ✓ **Regelmäßige Mieteinnahmen**, indexiert und damit inflationsgeschützt
- ✓ **Gemeinsamer Mietenpool** statt Einzelvermietungsrisiko

4

IFA RUNDUM-SERVICE

IFA bietet allen Investor:innen ein Rundum-Service, das mit Konzeption, Bau, Vermietung, Asset Management, optimaler Bewirtschaftung und Steuerung aller Dienstleister sowie der Investor:innen-Betreuung alle Meilensteine eines Immobilieninvestments umfasst.

- ✓ **Investor:innen genießen steuerliche Optimierung und stabile Erträge**
- ✓ **IFA kümmert sich um alles andere**

Immobilienbesitz mit System

DAS BAUHERRENMODELL PLUS

RAHMENBEDINGUNGEN

Das Bauherrenmodell Plus ist eine 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 (= Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft) eine verkürzte Abschreibungsmöglichkeit über 15 Jahre (normalerweise 67 Jahre).

FUNKTIONSWEISE

Mehrere Personen erwerben individuelle Anteile an einer Liegenschaft, schließen sich zu einer Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft zusammen, um das bestehende Altgebäude abzubrechen und einen Neubau zu errichten. Nach Fertigstellung erfolgt eine gemeinsame, langfristige (zumindest auf die Dauer von 25 Jahren ab Vermietungsbeginn) und nachhaltige Vermietung. Die Wohnungseigentumsbegründung ist entsprechend dem vorliegenden Nutzwertgutachten nach Baufertigstellung geplant.

ZIELSETZUNG

Die Beteiligung an einem Bauherrenmodell Plus soll ein **langfristiges, wertgesichertes** und **arbeitsfreies Zusatz-einkommen** 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 6, 1210 Wien

WOHNUNGSÜBERSICHT

Stockwerk	Anzahl	Nutzwerte gesamt gewichtet*	Wohnnutz- fläche gesamt	Wohnnutz- fläche Neubau	Wohnnutz- fläche Bestand
Erdgeschoß	8	213	254 m²		
Neubauwohnungen	4	76		74 m²	
Bestandswohnungen **	4	137			180 m²
1. Obergeschoß	8	366	383 m²		
Neubauwohnungen	4	205		198 m²	
Bestandswohnungen **	4	161			185 m²
2. Obergeschoß	8	379	383 m²		
Neubauwohnungen	4	216		198 m²	
Bestandswohnungen **	4	163			185 m²
3. Obergeschoß	6	399	359 m²		
Neubauwohnungen				359 m²	
4. Obergeschoß	6	383	334 m²		
Neubauwohnungen				334 m²	
5. Obergeschoß	2	145	124 m²		
Neubauwohnungen				124 m²	
6. Obergeschoß	2	150	124 m²		
Neubauwohnungen				124 m²	
Gesamt	38	2.035	1.961 m²	1.411 m²	550 m²

Planmäßig werden im Objekt insgesamt 38 Wohneinheiten errichtet. Wovon 12 Wohnungen** teilweise oder ganz auf Bestandsflächen, die vor 1945 erbaut wurden, hergestellt werden.

Nach Maßgabe der aktuell gültigen Gesetzeslage ist für Bestandsflächen nach der 20-jährigen Förderphase der Richtwert des Mietrechtsgesetzes (MRG) anzuwenden.

Neubauf Flächen hingegen unterliegen nach der Förderphase dem freien Hauptmietzins.

Alle 38 Einheiten verbleiben jedenfalls für 25 Jahre im gemeinsamen Mietenpool, danach ist eine Eigenvermietung möglich.

* Angaben gemäß Nutzwertgutachten | Wohnnutzflächen inkl. Loggien

** EG: Top 02, Top 03, Top 04, Top 05
1. OG: Top 10, Top 11, Top 12, Top 13
2. OG: Top 18, Top 19, Top 20, Top 21

KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

Anzahl	Nutzfläche *	Miete	Mieteinnahmen
26 Wohnungen Neubau	1.410 m²	11,43 EUR	16.116 EUR
12 Wohnungen Bestand	551 m²	11,43 EUR	6.298 EUR
28 Küchen **		42,00 EUR	1.176 EUR
Gesamteinnahmen monatlich			23.590 EUR
Gesamteinnahmen jährlich			283.000 EUR

Aufgrund der Förderungsbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit von Mieter:innen nur eine reduzierte Miete von 10,61 Euro/m² Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden. Unter Berücksichtigung der Indexsteigerung bis zur Fertigstellung beträgt die Miete voraussichtlich rund 11,43 Euro/m².

FIKTIVE MIETEINNAHMEN

Anzahl	Nutzfläche *	Miete	Mieteinnahmen
26 Wohnungen Neubau	1.410 m²	15,06 EUR	21.235 EUR
12 Wohnungen Bestand	551 m²	15,06 EUR	8.298 EUR
Gesamteinnahmen monatlich			29.533 EUR
Gesamteinnahmen jährlich			354.000 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 für Wohnungen mit einem Wert von 15,06 Euro netto/m² angesetzt.

FÖRDERUNG

Anzahl	Nutzfläche *	pro m²	Förderdarlehen
38 Wohnungen	1.961 m²	1.250 EUR	2.451.250 EUR
Gefördertes Landesdarlehen (kalkuliert)			2.451.250 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 10 Anbotswohnungen werden keine Mieten für Küchen verrechnet.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN

	netto *		Preis/m² **	
Kaufpreis Grundstück und Altgebäude	2.660.000	EUR	1.307	EUR
Generalplanung Bau- u. Baunebenkosten wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	9.255.000	EUR	4.548	EUR
Wirtschaftliche Betreuung	660.000	EUR	324	EUR
Laufende Steuerberatung in Investitionsphase ***	40.000	EUR	20	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	240.000	EUR	118	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	337.000	EUR	166	EUR
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbsneben- u. Finanzierungskosten	13.192.000	EUR	6.483	EUR

NICHT ENTHALTEN SIND:

- ✓ **Kosten** aufgrund nicht bekannter **behördlicher Auflagen**
- ✓ **Erwerbsnebenkosten**, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragserrichtung
- ✓ **Finanzierungskosten** und **Eintragungsgebühr** sowie **Bauzeitzinsen**
- ✓ **Erhöhung** des **Finanzierungsaufwandes** (z.B. Bauzeitzinsen) 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 Unternehmereigenschaft vom Betriebsfinanzamt rückgefordert.
** Nettopreis bezogen auf eine ertragsbewertete Nutzfläche von 2.035 m² gemäß Nutzwertgutachten.
*** Vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Eigentümer:innen.



VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN
Inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		netto
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	13.192.000	EUR
Erwerbsnebenkosten *	850.000	EUR
Eintragungs- u. Bearbeitungsgebühren	130.000	EUR
Bauzeitinsen **	749.000	EUR
Reserve	29.0000	EUR
Gesamtinvestitionssumme	14.950.000	EUR
Beratungshonorar	224.250	EUR
Gesamtinvestitionssumme inkl. Beratungshonorar	15.174.250	EUR

Beteiligungsvariante KREDIT

Investieren mit Kreditzeichnung

Rund 37% Ihres Investments erfolgt durch Eigenkapital, das in drei Tranchen einzuzahlen ist. Rund 63% Ihres Investments kann fremdfinanziert werden. Dafür sprechen die ganzheitliche Steueroptimierung und die absetzbaren Fremdkapitalzinsen.

- ✓ Dies ermöglicht ein höheres Immobilieninvestment mit geringerem Eigenkapital.
- ✓ Sie profitieren von der steuerlichen Abschreibung in der Bauphase, dem attraktiven, geförderten Landesdarlehen (1% p.a. fix für 20 Jahre sowie geringere Eigenleistung aufgrund der begünstigten Abschreibung (1/15 AfA).
- ✓ Die Fremdkapitalzinsen können steuerlich abgesetzt werden.

Conclusio

Durch den reduzierten Eigenkapitaleinsatz und die absetzbaren Fremdkapitalzinsen der Kreditzeichnung können Anleger:innen ihr Investment zusätzlich optimieren. Bei einer Investition über rund 209.000 Euro (Top 5-B) beträgt der Eigenaufwand bei einer Kreditzeichnung lediglich rund 99.000 Euro.

* Erwerbsnebenkosten		
Grunderwerbsteuer 3,5%	595.000	EUR
Eintragungsgebühr 1,1%	187.000	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	49.000	EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	10.000	EUR
Reserve	9.000	EUR
	850.000	EUR

** Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Winter 2026 und einem Tilgungsbeginn ab Jänner 2029. Kalkulierter Zinssatz 4,3% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren und einem Eigenkapital von 5.325.750 Euro (exklusive Beratungshonorar). Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

PROGNOSERECHNUNG

vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Eigentümer:innen

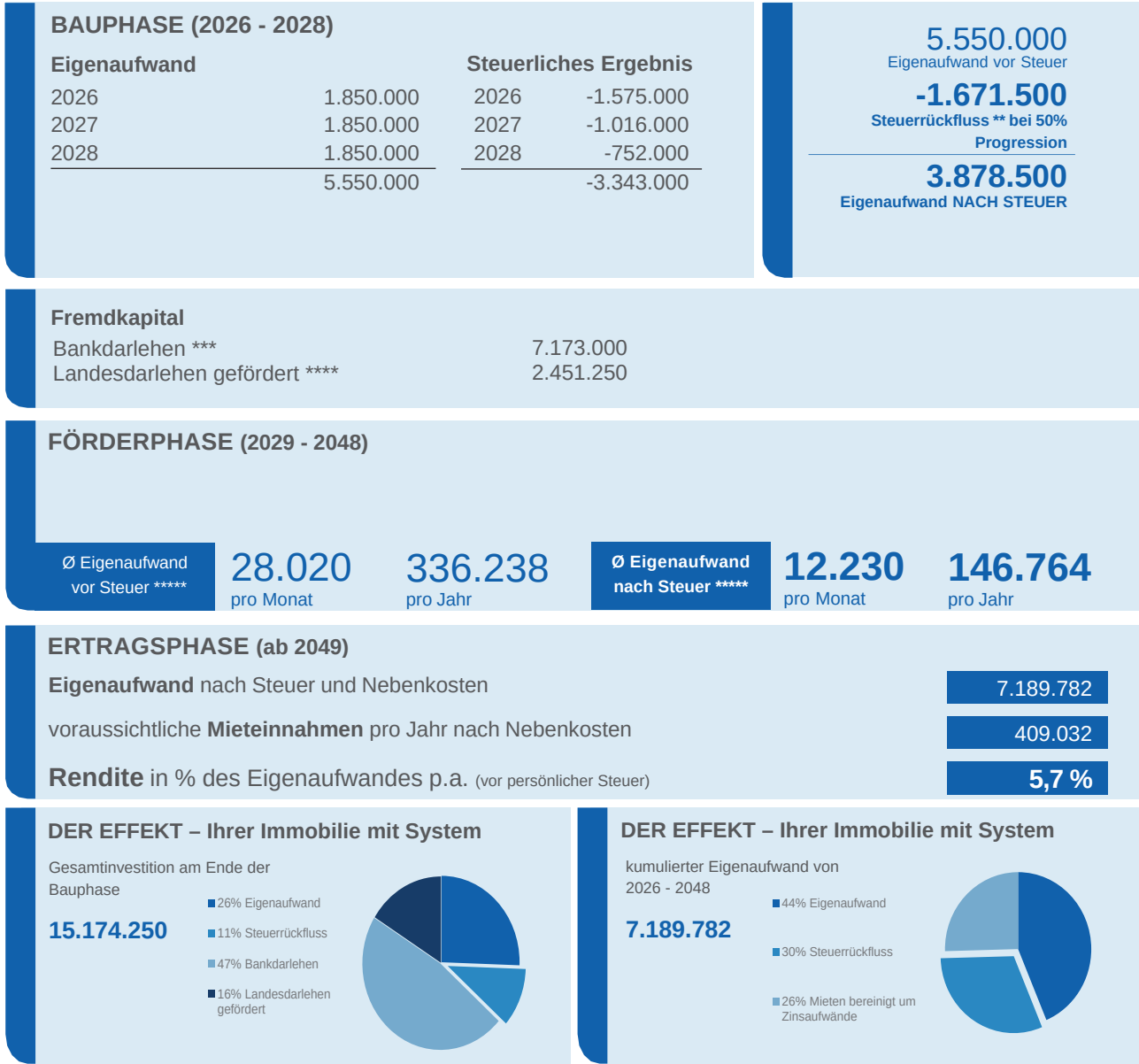
	netto	
Eigenkapital 2026 (inkl. Beratungshonorar) – Einzahlung vor Konstituierung	1.850.000	EUR
Eigenkapital 2027 – Einzahlung 30.06.2027	1.850.000	EUR
Eigenkapital 2028 – Einzahlung 31.03.2028	1.850.000	EUR
Fremdkapital *	9.624.250	EUR
voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme	15.174.250	EUR

- * Für die Endfinanzierung ab 01.01.2029 wurden in den Prognoserechnungen folgende Konditionen angenommen:
- Bankdarlehen 7.173.000 Euro
 - Kalkulierter Zinssatz mit 4,3% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
 - Laufzeit 15 Jahre ab 01.01.2029
 - Landesdarlehen gefördert 2.451.250 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 67%-ige Fremdfinanzierung stellt lediglich einen Vorschlag dar.
Die endgültige Finanzierung wird von den Eigentümer:innen anlässlich der Konstituierung beschlossen.

PROGNOSERECHNUNG

2.035 Eigentumsanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 15.174.250 *



- * Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,5% Beratungshonorar.
- ** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen werden auf Seite 37 erläutert.
- *** Bankdarlehen in Höhe von 7.173.000 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2029, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 4,3% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- **** Landesdarlehen gefördert über 2.451.250 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.01.2029, kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
- ***** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2029 – 2048. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2026.

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
2.035 Eigentumsanteile | Liquiditätsprognose

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
2026			-1.850.000		-1.850.000	-1.850.000
2027			-1.850.000	787.500	-1.062.500	-2.912.500
2028			-1.850.000	508.000	-1.342.000	-4.254.500
€	2029	234.333	-789.363	376.000	-179.030	-4.433.530
	2030	240.248	-789.363	410.186	-138.928	-4.572.459
	2031	246.062	-789.363	398.916	-144.385	-4.716.844
	2032	252.009	-789.363	387.343	-150.011	-4.866.855
	2033	258.091	-789.363	375.334	-155.938	-5.022.793
	2034	259.409	-789.363	362.872	-167.082	-5.189.876
	2035	265.771	-789.363	352.388	-171.203	-5.361.079
	2036	272.279	-789.363	338.962	-178.122	-5.539.201
	2037	278.935	-789.363	325.023	-185.405	-5.724.606
	2038	285.743	-789.363	310.551	-193.069	-5.917.674
	2039	288.784	-789.363	295.524	-205.055	-6.122.729
	2040	295.906	-789.363	281.880	-211.577	-6.334.306
	2041	303.191	-789.363	265.672	-220.501	-6.554.807
	2042	310.641	-789.363	147.836	-330.886	-6.885.692
	2043	318.261	-789.363	-47.153	-518.255	-7.403.947
	2044	320.173	-135.278	184.895	39.571	-7.364.376
	2045	328.144	-135.278	192.866	38.282	-7.326.094
	2046	336.298	-135.278	201.020	41.800	-7.284.293
	2047	344.638	-135.278	209.360	45.407	-7.238.886
	2048	353.167	-135.278	217.889	49.105	-7.189.782
	2049	409.032		409.032	235.313	-6.954.468

- * Nettoeinnahmen/Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer
- ** angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2026
- *** 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
2.035 Eigentumsanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-1.575.000		-1.575.000	-1.575.000
2027				-1.016.000		-1.016.000	-2.591.000
2028				-752.000		-752.000	-3.343.000
2029	283.000	-48.668	234.333	-722.000	-332.705	-820.373	-4.163.373
2030	289.722	-49.474	240.248	-722.000	-316.080	-797.832	-4.961.205
2031	296.329	-50.267	246.062	-722.000	-298.748	-774.686	-5.735.891
2032	303.086	-51.078	252.009	-722.000	-280.677	-750.668	-6.486.560
2033	309.998	-51.907	258.091	-722.000	-261.834	-725.743	-7.212.303
2034	317.067	-57.658	259.409	-722.000	-242.185	-704.776	-7.917.079
2035	324.297	-58.526	265.771	-722.000	-221.695	-677.923	-8.595.002
2036	331.692	-59.413	272.279	-722.000	-200.325	-650.046	-9.245.048
2037	339.256	-60.321	278.935	-722.000	-178.038	-621.102	-9.866.151
2038	346.992	-61.249	285.743	-722.000	-154.791	-591.048	-10.457.199
2039	354.905	-66.121	288.784	-722.000	-130.543	-563.759	-11.020.958
2040	362.998	-67.092	295.906	-722.000	-105.249	-531.343	-11.552.301
2041	371.276	-68.085	303.191	-520.000	-78.863	-295.672	-11.847.973
2042	379.742	-69.101	310.641	-165.000	-51.335	94.306	-11.753.667
2043	388.402	-70.140	318.261	-5.000	-22.615	290.646	-11.463.021
2044	397.259	-77.086	320.173	-5.000	-6.003	309.169	-11.153.852
2045	406.317	-78.173	328.144	-5.000	-4.705	318.440	-10.835.412
2046	415.583	-79.285	336.298	-5.000	-3.393	327.905	-10.507.507
2047	425.060	-80.422	344.638	-5.000	-2.068	337.569	-10.169.938
2048	434.753	-81.585	353.167	-5.000	-730	347.437	-9.822.500
2049	495.420	-86.388	409.032	-5.000		404.032	-9.418.468

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: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen 4.109.664			Nettoeinnahmen 4.109.664
		minus Steuer -809.832			plus Steuer 2.622.168
		nach Steuer 3.299.832			nach Steuer 6.731.832

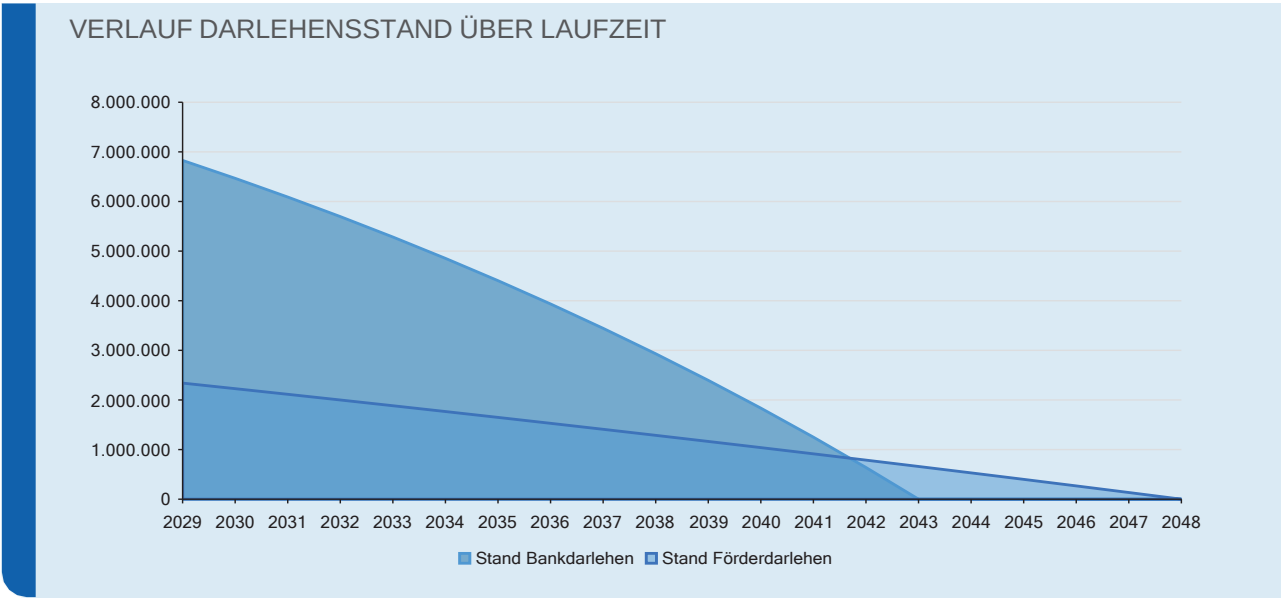
Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 3.432.000

- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 283.000 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab dem Jahr 2030 (2,4% p.a. ab dem Jahr 2031). Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.
- ** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Eigentümer:innen: Verwaltungskosten 8% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.
- *** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes von 4,3% ab 01.01.2029 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
2.035 Eigentumsanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Bank-darlehen	Zinsen Bank-darlehen	Annuität Bank-darlehen	Stand Bank-darlehen	Tilgung Förder-darlehen	Zinsen Förder-darlehen	Annuität Förder-darlehen	Stand Förder-darlehen	Annuitäten Gesamt
2029	345.383	308.702	654.085	6.827.617	111.274	24.003	135.278	2.339.976	789.363
2030	360.890	293.195	654.085	6.466.727	112.392	22.886	135.278	2.227.583	789.363
2031	377.093	276.992	654.085	6.089.633	113.521	21.756	135.278	2.114.062	789.363
2032	394.024	260.061	654.085	5.695.609	114.662	20.616	135.278	1.999.400	789.363
2033	411.715	242.370	654.085	5.283.894	115.814	19.464	135.278	1.883.586	789.363
2034	430.201	223.884	654.085	4.853.693	116.977	18.301	135.278	1.766.609	789.363
2035	449.516	204.569	654.085	4.404.177	118.152	17.126	135.278	1.648.456	789.363
2036	469.698	184.387	654.085	3.934.479	119.339	15.939	135.278	1.529.117	789.363
2037	490.787	163.298	654.085	3.443.692	120.538	14.740	135.278	1.408.579	789.363
2038	512.822	141.263	654.085	2.930.869	121.749	13.529	135.278	1.286.830	789.363
2039	535.847	118.238	654.085	2.395.022	122.972	12.306	135.278	1.163.858	789.363
2040	559.906	94.179	654.085	1.835.116	124.208	11.070	135.278	1.039.650	789.363
2041	585.045	69.040	654.085	1.250.071	125.455	9.823	135.278	914.195	789.363
2042	611.312	42.773	654.085	638.759	126.716	8.562	135.278	787.479	789.363
2043	638.759	15.326	654.085		127.989	7.289	135.278	659.490	789.363
2044					129.274	6.003	135.278	530.216	135.278
2045					130.573	4.705	135.278	399.643	135.278
2046					131.885	3.393	135.278	267.758	135.278
2047					133.210	2.068	135.278	134.548	135.278
2048					134.548	730	135.278		135.278



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
2.035 Eigentumsanteile | Totalgewinnberechnung

Jahr	Miete *	Neben-kosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-1.373.000		-1.373.000	-1.373.000
2027				-459.000		-459.000	-1.832.000
2028				-35.000		-35.000	-1.867.000
2029	354.000	-48.668	305.333	-166.000	-332.705	-193.373	-2.060.373
2030	362.850	-49.474	313.376	-166.000	-316.080	-168.705	-2.229.078
2031	371.558	-50.267	321.291	-166.000	-298.748	-143.457	-2.372.534
2032	380.476	-51.078	329.398	-166.000	-280.677	-117.279	-2.489.813
2033	389.607	-51.907	337.700	-166.000	-261.834	-90.134	-2.579.947
2034	398.958	-57.658	341.300	-166.000	-242.185	-66.885	-2.646.832
2035	408.533	-58.526	350.007	-166.000	-221.695	-37.688	-2.684.520
2036	418.338	-59.413	358.924	-166.000	-200.325	-7.401	-2.691.920
2037	428.378	-60.321	368.057	-166.000	-178.038	24.019	-2.667.901
2038	438.659	-61.249	377.410	-166.000	-154.791	56.618	-2.611.283
2039	449.187	-66.121	383.066	-166.000	-130.543	86.523	-2.524.760
2040	459.967	-67.092	392.875	-166.000	-105.249	121.626	-2.403.134
2041	471.006	-68.085	402.921	-166.000	-78.863	158.058	-2.245.076
2042	482.310	-69.101	413.209	-166.000	-51.335	195.874	-2.049.202
2043	493.886	-70.140	423.746	-166.000	-22.615	235.130	-1.814.071
2044	505.739	-77.086	428.653	-166.000	-6.003	256.650	-1.557.422
2045	517.877	-78.173	439.704	-166.000	-4.705	268.999	-1.288.423
2046	530.306	-79.285	451.021	-166.000	-3.393	281.628	-1.006.795
2047	543.033	-80.422	462.611	-166.000	-2.068	294.543	-712.252
2048	556.066	-81.585	474.481	-166.000	-730	307.751	-404.501
2049	569.412	-86.388	483.023	-166.000		317.023	-87.478
2050	583.077	-87.756	495.322	-166.000		329.322	241.844

STEUERLICHER TOTALGEWINN
IM 25. JAHR

- * Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 354.000 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab dem Jahr 2030 (2,4% p.a. ab dem Jahr 2031).
- ** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Eigentümer:innen: Verwaltungskosten 8% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabeireichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

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. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.

ERLÄUTERUNGEN PROGNOSE RECHNUNG

UMSATZSTEUER	NETTOEINNAHMEN	STEUERPROGRESSION
Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.	Miete abzüglich Nebenkosten.	Es wurde ein 50%-iger Steuersatz zu Grunde gelegt.

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leers-tehungen) den Mieter:innen in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Steuerberatungskos-ten, Investor:innenbetreuung usw.) sind von den Eigentümer:innen zu tragen. Diese werden prozentuell von den Mieteinnahmen kalkuliert: 8% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermie-tungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabe-reichtlinien). Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.01.2029) mit 283.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt 2,5% p.a. ab 2030 (2,4% p.a. ab 2031) . Für die steuerliche Betrachtungsweise werden angemessene Mieten von 354.000 Euro p.a. angesetzt.

ENDFINANZIERUNG

Für die Endfinanzierung ab 01.01.2029 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Bankdarlehen 7.173.000 Euro
- ✓ kalkulierter Zinssatz 4,3% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
- ✓ Laufzeit 15 Jahre
- ✓ Landesdarlehen gefördert 2.451.250 Euro
- ✓ kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
- ✓ Laufzeit 20 Jahre

Falls das geförderte Bankdarlehen in einer geringeren Höhe als angenommen oder nicht gewährt wird, ist eine ent-sprechende Erhöhung des Eigenkapitals erforderlich. Die Fremdmittel werden den jeweiligen Eigentümer:innen zugerechnet, es sind daher - nach Fertigstellung des Investitionsvorhabens - auch die laufenden Tilgungs- und Zins-aufwendungen 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 angemessenen Mieten ergibt sich für die Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft voraussichtlich im 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS

2026		
Erwerbsnebenkosten	43.800	EUR
Abbruch Altgebäude und Abbruchkosten Opfertheorie	361.350	EUR
Planung technische Betreuung	17.600	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	81.700	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	44.000	EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	10.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	123.000	EUR
laufende Steuerberatung	24.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	337.000	EUR
Gebühren	130.000	EUR
Bauzeitinsen	387.600	EUR
Beratungshonorar	14.950	EUR
	1.575.000	EUR

2027		
Erwerbsnebenkosten	43.800	EUR
Planung technische Betreuung	40.900	EUR
Baukosten	332.000	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	81.500	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	43.800	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	82.000	EUR
laufende Steuerberatung	16.000	EUR
Bauzeitinsen	361.050	EUR
Beratungshonorar	14.950	EUR
	1.016.000	EUR

2028		
Erwerbsnebenkosten	43.800	EUR
Planung technische Betreuung	58.500	EUR
Baukosten	474.450	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	81.500	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	43.800	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	35.000	EUR
Beratungshonorar	14.950	EUR
	752.000	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 verwiesen.



Beteiligungsvariante BAR

Investieren mit Barzeichnung

- ✓ Sie profitieren 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	13.192.000	EUR
Erwerbsnebenkosten *	810.000	EUR
Eintragungs- u. Bearbeitungsgebühren	130.000	EUR
Bauzeitzinsen **	749.000	EUR
Reserve	69.000	EUR
Investitionssumme	14.950.000	EUR
Beratungshonorar	224.250	EUR
abzgl. Barzeichnungsbonus ***	- 890.000	EUR
Gesamtinvestitionssumme	14.284.250	EUR

* Erwerbsnebenkosten	
Grunderwerbsteuer 3,5%	564.000 EUR
Eintragungsgebühr 1,1%	177.000 EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	49.000 EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	10.000 EUR
Reserve	10.000 EUR
	810.000 EUR

** Die Berechnung der Bauzeitzinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Winter 2026 und einem Tilgungsbeginn ab Jänner 2029. Kalkulierter Zinssatz 4,3% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren und einem Eigenkapital von 12.498.750 Euro (exklusive Beratungshonorar). Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

*** Der Barzeichnungsbonus ergibt sich durch Einsparungen bei den Bauzeitzinsen, da die gesamten Eigenkapitaleinzahlungen bis zur Konstituierung einbezahlt werden. Zur Optimalen Finanzierung des Projekts, soll das Eigenkapital der Barzeichner:innen vorrangig verwendet werden.

PROGNOSERECHNUNG

2.035 Eigentumsanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 15.174.250 *

BAUPHASE (2026 - 2028)

Eigenaufwand

202612.723.000

-Barzeichnungsbonus-890.000

11.833.000

Steuerliches Ergebnis

2026-1.056.000

2027-658.000

2028-755.000

-2.469.000

11.833.000

Eigenaufwand vor Steuer

-1.234.500

Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

10.598.500

Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert ***2.451.250

Ertrag bis zum Ablauf der 1/15 AfA 2042

Ø Zufluss vor Steuer ****11.295

pro Monat

135.537

pro Jahr

Ø Zufluss nach Steuer ****31.104

pro Monat

373.244

pro Jahr

Ø Zufluss nach Steuer p.a.

4,6 %

Zusätzlich zu Ihrem Zufluss nach Steuer werden auch die jährlichen Annuitäten für das geförderte Landesdarlehen i.H.v. 135.278 bedient. Die Rendite bezieht sich auf ein durchschnittlich gebundenes Eigenkapital nach Steuer i.H.v. 8.112.514 im Zeitraum von 2029 - 2042.

Ertrag ab Tilgung des Förderdarlehens 2049 *****

gebundenes Eigenkapital nach Steuer und Nebenkosten5.429.644

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten409.032

Rendite in % des gebundenen Eigenkapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)7,5 %

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase15.174.250

70% Eigenaufwand

8% Steuerrückfluss

5% Barzeichnerbonus

17% Landesdarlehen gefördert

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2026 - 20485.429.644

35% gebundenes Kapital

21% Steuerrückfluss

44% Mieten

* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie 1,5% Beratungshonorar.

** Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen werden auf Seite 46 erläutert.

*** Landesdarlehen gefördert über 2.451.250 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.01.2029, kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.

**** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2029 - 2042. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2026..

***** Da die Herstellungskosten bis 2042 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.

40

BARZEICHNUNG

PROGNOSERECHNUNG

2.035 Eigentumsanteile | Liquiditätsprognose

Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****
2026			-11.833.000		-11.833.000		-11.833.000
2027				528.000	528.000	4,46%	-11.305.000
2028				329.000	329.000	2,91%	-10.976.000
2029	234.333	-135.278	99.055	377.500	476.555	4,34%	-10.499.445
2030	240.248	-135.278	104.970	254.835	359.806	3,43%	-10.139.640
2031	246.062	-135.278	110.784	251.319	362.103	3,57%	-9.777.537
2032	252.009	-135.278	116.731	247.847	364.578	3,73%	-9.412.959
2033	258.091	-135.278	122.813	244.304	367.116	3,90%	-9.045.843
2034	259.409	-135.278	124.131	240.687	364.818	4,03%	-8.681.025
2035	265.771	-135.278	130.494	239.446	369.939	4,26%	-8.311.085
2036	272.279	-135.278	137.001	235.677	372.678	4,48%	-7.938.407
2037	278.935	-135.278	143.657	231.830	375.487	4,73%	-7.562.920
2038	285.743	-135.278	150.465	227.902	378.367	5,00%	-7.184.553
2039	288.784	-135.278	153.506	223.893	377.399	5,25%	-6.807.153
2040	295.906	-135.278	160.628	221.761	382.389	5,62%	-6.424.764
2041	303.191	-135.278	167.913	217.582	385.495	6,00%	-6.039.270
2042	310.641	-135.278	175.363	113.316	288.679	4,78%	-5.750.590
2043	318.261	-135.278	182.983	-68.539	114.444	1,99%	-5.636.146
2044	320.173	-135.278	184.895	-152.986	31.909	0,57%	-5.604.238
2045	328.144	-135.278	192.866	-154.585	38.282	0,68%	-5.565.956
2046	336.298	-135.278	201.020	-159.220	41.800	0,75%	-5.524.156
2047	344.638	-135.278	209.360	-163.952	45.407	0,82%	-5.478.748
2048	353.167	-135.278	217.889	-168.785	49.105	0,90%	-5.429.644
2049	409.032		409.032	-173.719	235.313	4,33%	-5.194.331

* Nettoeinnahmen/Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer

** angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2026

*** 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.

41

PROGNOSERECHNUNG
2.035 Eigentumsanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-1.056.000		-1.056.000	-1.056.000
2027				-658.000		-658.000	-1.714.000
2028				-755.000		-755.000	-2.469.000
2029	283.000	-48.668	234.333	-720.000	-24.003	-509.671	-2.978.671
2030	289.722	-49.474	240.248	-720.000	-22.886	-502.637	-3.481.308
2031	296.329	-50.267	246.062	-720.000	-21.756	-495.694	-3.977.003
2032	303.086	-51.078	252.009	-720.000	-20.616	-488.608	-4.465.610
2033	309.998	-51.907	258.091	-720.000	-19.464	-481.374	-4.946.984
2034	317.067	-57.658	259.409	-720.000	-18.301	-478.892	-5.425.876
2035	324.297	-58.526	265.771	-720.000	-17.126	-471.354	-5.897.230
2036	331.692	-59.413	272.279	-720.000	-15.939	-463.659	-6.360.889
2037	339.256	-60.321	278.935	-720.000	-14.740	-455.804	-6.816.694
2038	346.992	-61.249	285.743	-720.000	-13.529	-447.786	-7.264.479
2039	354.905	-66.121	288.784	-720.000	-12.306	-443.521	-7.708.000
2040	362.998	-67.092	295.906	-720.000	-11.070	-435.164	-8.143.164
2041	371.276	-68.085	303.191	-520.000	-9.823	-226.632	-8.369.796
2042	379.742	-69.101	310.641	-165.000	-8.562	137.079	-8.232.718
2043	388.402	-70.140	318.261	-5.000	-7.289	305.972	-7.926.745
2044	397.259	-77.086	320.173	-5.000	-6.003	309.169	-7.617.576
2045	406.317	-78.173	328.144	-5.000	-4.705	318.440	-7.299.137
2046	415.583	-79.285	336.298	-5.000	-3.393	327.905	-6.971.232
2047	425.060	-80.422	344.638	-5.000	-2.068	337.569	-6.633.662
2048	434.753	-81.585	353.167	-5.000	-730	347.437	-6.286.225
2049	495.420	-86.388	409.032	-5.000		404.032	-5.882.193

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: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		4.109.664			4.109.664
		minus Steuer			plus Steuer
		-809.832			2.610.168
		nach Steuer			nach Steuer
		3.299.832			6.719.832

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 3.420.000

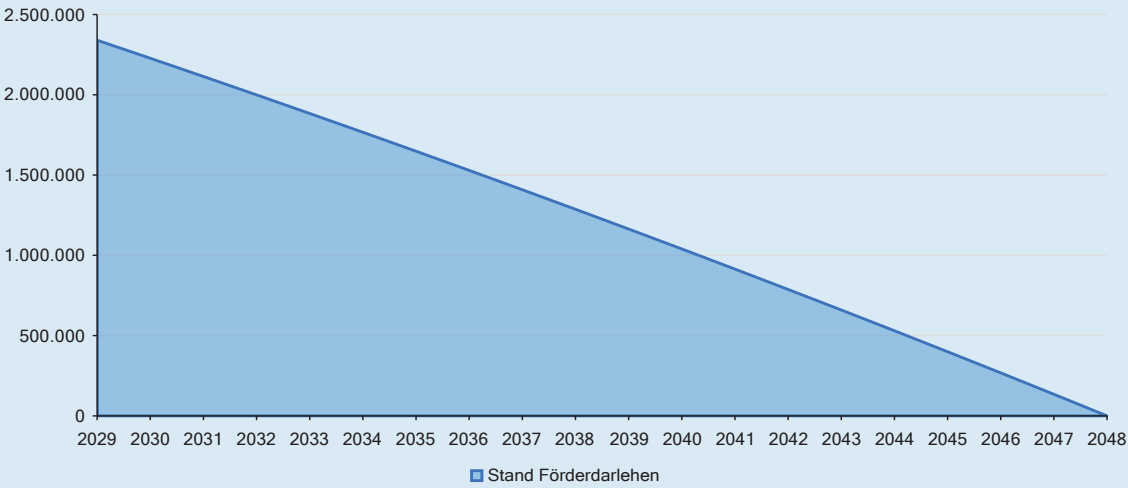
- * Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von rd. EUR 283.000 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab 2030 (2,4% p.a. ab 2031). Nach Ablauf der Förderung erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.
- ** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Eigentümer:innen: Verwaltungskosten 8% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.
- *** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.01.2029 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
2.035 Eigentumsanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2029	111.274	24.003	135.278	2.339.976
2030	112.392	22.886	135.278	2.227.583
2031	113.521	21.756	135.278	2.114.062
2032	114.662	20.616	135.278	1.999.400
2033	115.814	19.464	135.278	1.883.586
2034	116.977	18.301	135.278	1.766.609
2035	118.152	17.126	135.278	1.648.456
2036	119.339	15.939	135.278	1.529.117
2037	120.538	14.740	135.278	1.408.579
2038	121.749	13.529	135.278	1.286.830
2039	122.972	12.306	135.278	1.163.858
2040	124.208	11.070	135.278	1.039.650
2041	125.455	9.823	135.278	914.195
2042	126.716	8.562	135.278	787.479
2043	127.989	7.289	135.278	659.490
2044	129.274	6.003	135.278	530.216
2045	130.573	4.705	135.278	399.643
2046	131.885	3.393	135.278	267.758
2047	133.210	2.068	135.278	134.548
2048	134.548	730	135.278	

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
2026				-856.000		-856.000	-856.000
2027				-103.000		-103.000	-959.000
2028				-40.000		-40.000	-999.000
2029	354.000	-48.668	305.333	-166.000	-24.003	115.329	-883.671
2030	362.850	-49.474	313.376	-166.000	-22.886	124.490	-759.181
2031	371.558	-50.267	321.291	-166.000	-21.756	133.535	-625.646
2032	380.476	-51.078	329.398	-166.000	-20.616	142.782	-482.864
2033	389.607	-51.907	337.700	-166.000	-19.464	152.236	-330.628
2034	398.958	-57.658	341.300	-166.000	-18.301	156.999	-173.629
2035	408.533	-58.526	350.007	-166.000	-17.126	166.882	-6.747
2036	418.338	-59.413	358.924	-166.000	-15.939	176.986	170.239
STEUERLICHER TOTALGEWINN IM 11. JAHR							

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.01.2029 in Höhe von EUR 354.000 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,5% p.a. ab dem Jahr 2030 (2,4% p.a. ab dem Jahr 2031).

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Eigentümer:innen: Verwaltungskosten 8% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen. Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

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. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

ERLÄUTERUNGEN PROGNOSERECHNUNG

UMSATZSTEUER	NETTOEINNAHMEN	STEUERPROGRESSION
Die Umsatzsteuer für die Mieteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.	Miete abzüglich Nebenkosten.	Es wurde ein 50%-iger Steuersatz zu Grunde gelegt.

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstehungen) den Mieter:innen in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Steuerberatungskosten, Investor:innenbetreuung usw.) sind von den Eigentümer:innen zu tragen. Diese werden prozentuell von den Mieteinnahmen kalkuliert: 8% Verwaltungskosten (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 4%, Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Aus den Instandhaltungskosten wird eine Rücklage in Höhe von 0,30 €/m² p.m. gebildet. Eine Erhöhung dieser Rücklage kann bei Bedarf von der EVG beschlossen werden.

MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.01.2029) mit 283.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt 2,5% p.a. ab 2030 (2,4% p.a. ab 2031). Für die steuerliche Betrachtungsweise werden angemessene Mieten von 354.000 Euro p.a. angesetzt.

ENDFINANZIERUNG | FÖRDERDARLEHEN

Für die Endfinanzierung ab 01.01.2029 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Landesdarlehen gefördert voraussichtlich 2.451.250 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 angemessenen Mieten ergibt sich für die Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft voraussichtlich im 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS

2026

Erwerbsnebenkosten	42.000	EUR
Abbruch Altgebäude und Abbruchkosten Opfertheorie	361.350	EUR
Planung technische Betreuung	17.600	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	81.700	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	44.000	EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	10.000	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	123.000	EUR
laufende Steuerberatung	24.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung Förderungsabwicklung	337.000	EUR
Geldverkehrsspesen	400	EUR
Beratungshonorar	14.950	EUR
	1.056.000	EUR

2027

Erwerbsnebenkosten	42.000	EUR
Planung technische Betreuung	40.900	EUR
Baukosten	332.000	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	81.500	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	43.800	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	82.000	EUR
laufende Steuerberatung	16.000	EUR
Geldverkehrsspesen	4.850	EUR
Beratungshonorar	14.950	EUR
	658.000	EUR

2028

Erwerbsnebenkosten	42.000	EUR
Planung technische Betreuung	58.500	EUR
Baukosten	474.450	EUR
wirtschaftliche rechtliche steuerliche Konzeption	81.500	EUR
Auftrag und Vollmacht wirtschaftliche Betreuung	43.800	EUR
Hausverwaltung Erstvermietung	35.000	EUR
Geldverkehrsspesen	4.800	EUR
Beratungshonorar	14.950	EUR
	755.000	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 verwiesen.



Rechtliche Rahmenbedingungen

KAUF DER LIEGENSCHAFT

Jeder Kaufinteressent/jede Kaufinteressentin erwirbt einen individuellen Anteil (ideelles Eigentum) an der Liegenschaft 1210 Wien | Werndl gasse 6. Die Kaufvertragsabwicklung und die grundbücherliche Eintragung des Eigentumsanteils werden von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt/einer bevollmächtigten Rechtsanwältin treuhändig durchgeführt.

Die Vereinbarung der EVG regelt die Rechte und Pflichten der Miteigentümer:innen der Gesellschaft hinsichtlich der Errichtung von Baulichkeiten und der daran anschließenden gemeinsamen Nutzung und Verwaltung der Liegenschaft, sowohl als ideelle Miteigentümer:innen, als auch in weiterer Folge nach Wohnungseigentumsbegründung, als Wohnungseigentümer:innen sowie die Verteilung der damit verbundenen Aufwendungen und Lasten sowie Erträge und Vorteile aller Art unter den Mit- und Wohnungseigentümer:innen.

WERKVERTRAG | AUFTRAG | VOLLMACHT

Da der Liegenschaftserwerb unter der Zielsetzung erfolgt, das bestehende Altgebäude abzurechen und einen Neubau zu errichten und diesen anschließend ertragbringend zu vermieten und verpachten, schließen die Eigentümer:innen mit einer Projektgesellschaft einen Werkvertrag zur Realisierung dieses Bauvorhabens ab. Um eine professionelle Projektabwicklung zu gewährleisten wird eine Beratungsgesellschaft beauftragt und bevollmächtigt, die Eigentümer:innen – projektbezogen – in allen wirtschaftlichen Belangen (gegenüber Behörden, Bauunternehmen, Banken usw.) zu vertreten.

KONSTITUIERUNG DER ERRICHTUNGS- UND VERMIETUNGSGEMEINSCHAFT

Sobald für die gesamten Liegenschaftsanteile rechtsgültig unterfertigte Kaufverträge vorliegen, wird eine Eigentümerversammlung einberufen. Da im Rahmen dieser Versammlung die Konstituierung (Gründung) der „Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft 1210 Wien | Werndl gasse 6 GesbR“ erfolgen soll und weitere Beschlüsse über den Projektablauf – insbesondere Finanzierung und steuerliche Betreuung – und die spätere Vermietung, Verpachtung und Verwaltung des Objektes zu fassen sind, müssen dabei sämtliche Eigentümer:innen persönlich anwesend oder durch eine:n Bevollmächtigte:n vertreten sein.

VERTRAG DER ERRICHTUNGS- UND VERMIETUNGSGEMEINSCHAFT

Innerhalb einer Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft („EVG“) ist es erforderlich, dass die wechselseitigen Rechte und Pflichten der Eigentümer:innen untereinander vertraglich geregelt werden. Daher erfolgt bei Konstituierung die Unterfertigung des gemeinsamen Vertrages, der den Eigentümer:innen bereits vor Kaufvertragsabschluss zur Kenntnis gebracht wird.

BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

Auf Basis des Nutzwertgutachtens ist nach Fertigstellung des Objektes die Begründung von Wohnungseigentum geplant, dem vorausgehend erfolgt die Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages in Vertretung der Eigentümer:innen durch den bevollmächtigten Rechtsanwalt/die bevollmächtigte Rechtsanwältin.

HAUSVERWALTUNG | STEUERBERATUNG | FINANZIERUNG

Die Entscheidung über die steuerliche Vertretung, Finanzierung sowie Objektvermietung erfolgt mittels Beschlussfassung bei der Eigentümerversammlung. Zudem beschließt diese entsprechende Aufträge zu vergeben bzw. Verträge abzuschließen.

Auszug aus den steuerlichen Grundlagen

BAUHERRENEIGENSCHAFT

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

- a) Erwerb der Eigentumsanteile vor Baubeginn
- b) detaillierte Kostenaufschlüsselung gegenüber den Eigentümer:innen
- c) wirtschaftliches Risiko darf von den Eigentümer:innen nicht zur Gänze abgewälzt werden (keine unzulässigen Preisgarantien)

EINKUNFTSQUELLENEIGENSCHAFT

Die Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft stellt steuerrechtlich eine Einkunftsquelle (keine Liebhaberei) dar, da sie gemäß Liebhabereiverordnung (BGBl. 1993/33 idF. BGBl. II 1999/15), den dazu ergangenen Durchführungserlassen 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 Eigentumsanteile 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).

GRUNDERWERBSTEUER

Da die Eigentümer:innen bereits ein weitgehend fertiges Konzept erwerben, wird die Grunderwerbsteuer von den Gesamtkosten des Investitionsvorhabens erhoben.

UNTERNEHMEREIGENSCHAFT IM USTG

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

Es könnte auch die Rechtsansicht vertreten werden, dass die Wohnungseigentümer:innen umsatzsteuerlich als Unternehmer:innen gelten.

Nach dieser Rechtsansicht würde die Einräumung des Wohnungseigentums eine umsatzsteuerpflichtige Leistung der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft an die jeweiligen Wohnungseigentümer:innen darstellen.

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.

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.

VERÄÜSSERUNG DER EIGENTUMSANTEILE

Eine Veräußerung des Eigentumsanteils 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.

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 und trägt das förderrechtliche Risiko der einzelne Investor/die einzelne Investorin.

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 einer Erhöhung der kalkulierten 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.

Für Aufwendungen der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft haftet jeder/jede Eigentümer:in im Innenverhältnis grundsätzlich nur im Ausmaß seiner/ihrer Anteile. Im Außenverhältnis haften die Eigentümer:innen für Verbindlichkeiten der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft solidarisch, sofern nicht ausdrücklich eine Anteilshaftung im Verhältnis der Eigentumsanteile vereinbart wurde.

Nach Fertigstellung ist geplant auf der Liegenschaft Wohnungseigentum zu begründen. Die sodann jedem Eigentümer/jeden Eigentümerin ausschließlich zustehenden Verfügungs-, Nutzungs- und Mitwirkungsrechte werden für einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren zum Zwecke der gemeinschaftlichen Vermietung der Errichtungs und Vermietungsgemeinschaft überlassen. Die Aufteilung der Mieteinnahmen sowie Annuitätenzuschüsse erfolgt aufgrund der erworbenen Anteile.

Die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte bzw. deren Ausführung sind in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (1), den Wohnungsgrundrissen (2) und der Planmappe (3) (als Teil der Verkaufsunterlagen) dargestellt. Im Falle von unterschiedlichen Darstellun-

Haftungsfragen, Risiken und Hinweise

gen bzw. Abweichung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte in den verschiedenen Unterlagen gilt im Zweifelsfall vorstehend beschriebene Reihenfolge.

Die Darstellung von Farben, Ausstattungskomponenten und Oberflächen sind als Orientierung zu verstehen. Die Angaben zu Raum- und Wohnungsgrößen können sich geringfügig ändern. Bepflanzungen, Mobiliar und gezeigte Einrichtungsgegenstände – ausgenommen die Küchenzeile – sind Vorschläge und nicht Bestandteil der Ausführung.

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

Die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde setzt die Absicht auf langfristige Überschusserzielung 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 Investor: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 „Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft 1210 Wien I Werndl-gasse 6 GesbR“ bilden ausschließlich die diesbezüglichen Verträge (Kaufvertrag, Werkvertrag, Vertrag der Errich-

tungs- und Vermietungsgemeinschaft, 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.) des einzelnen Investors/der einzelnen Investorin werden nicht berücksichtigt.

Daher wird empfohlen, vor Vertragsabschluss die Beratung eines Wirtschaftstreuhänders/einer Wirtschaftstreuhänderin, eines Steuerberaters/einer Steuerberaterin bzw. gegebenenfalls eines Rechtsanwaltes/einer Rechtsanwältin einzuholen.

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**

IFA Institut für
Anlageberatung AG, 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



Investments mit Zukunft.



STEUERBEGÜNSTIGT INVESTIEREN & PERSÖNLICH PROFITIEREN

Bauherrenmodelle sind in Österreich eine der **letzten Möglichkeiten, steueroptimiert zu investieren**. Anfangskosten werden in den ersten Jahren als steuerlicher Verlust verbucht, was die persönliche Einkommensteuer senkt. Zudem können bestimmte Werbungskosten sofort abgeschrieben werden und Vorsteuerabzug ist möglich.

Die verkürzte Abschreibung von Bau- und Nebenkosten beträgt nur 15 Jahre (1/15 AfA), im Gegensatz zu der 67 Jahre dauernden Abschreibung bei Vorsorgewohnungen. Diese zahlreichen **steuerlichen Benefits** erhöhen die persönliche Rendite der Investor:innen, durchaus relevant **für Personen in hoher Steuerprogression**.



GEFÖRDERTER WOHNBAU KENNT KEINE KRISE

Wohnungen sind Mangelware, die Nachfrage für verfügbare Neubau-Mietwohnungen steigt seit Jahren stark an. Wer geförderte und damit leistbare Mietwohnungen anbietet, kann daher mit einem **hohen Vermietungsgrad** und geringem Mieterwechsel rechnen.

Mit einem Bauherrenmodell investieren Anleger:innen in geförderten Wohnbau, und damit in einen **krisenresilienten Substanzwert**. Und da mit privatem Kapital ein gesellschaftlicher Mehrwert geschaffen wird, honoriert das der Staat mit **Förderungen** und **steuerlichen Begünstigungen**. Diese wiederum optimieren die Rendite des Investments.



LAUFENDE EINNAHMEN & SICHERHEIT DURCH GRUNDBUCH/FIRMENBUCH

Regelmäßige Mieteinnahmen garantieren einen beständigen sowie inflationsgeschützten **Cashflow** für alle Investor:innen und können zudem nach Ablauf der Förderphase marktüblich angepasst werden. Die Vermietung wird vom IFA Asset Management gesteuert und erfolgt über einen gemeinsamen Mietenpool. Jedes Gebäude wird zudem umfassend gemanagt, was ein langfristig **hohes Wertsteigerungspotenzial** und einen Verkauf ermöglicht.

Der persönliche Anteil an der Immobilie wird jeweils im **Grundbuch** oder **Firmenbuch** eingetragen. Beim Bauherrenmodell Plus, bei dem man in eine persönlich ausgewählte Wohnung investiert, ist zudem nach Baufertigstellung die Wohnungseigentumsbegründung geplant.



BESTENS VORGESORGT UND ABGESICHERT

Das aktuelle österreichische Pensionssystem steht unter Druck, denn immer weniger Erwerbstätige finanzieren immer mehr Pensionen. Somit gilt: Wer im Alter den gewohnten Lebensstandard halten möchte, setzt auf private Vorsorge. Und schafft sich mittels krisenresilientem „Beton-gold“ eine zusätzliche „Immobilien-Pension“.

Bauherrenmodelle werden seit bald 50 Jahren für **Vermögensaufbau** und **Vermögenssicherung** geschätzt. Und da man Bauherrenmodelle auch verschenken oder vererben kann, sind sie zudem ideal geeignet für die **Absicherung der Familie**.



ERFOLGREICH SEIT 1978

Schon bald 50 Jahre ermöglicht IFA Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich und ist in diesem Bereich jahrzehntelanger Marktführer. Der IFA Mehrwert: Das Rundum-Service, das alles umfasst – von der (steuerlichen) Konzeption über den Bau bis hin zu Vermietung, umfassendem Reporting und Asset Management.

IFA Investor:innen genießen steuerliche Optimierung und stabile Erträge, IFA kümmert sich um alles andere.

IFA Investor:innen genießen stabile Erträge. IFA kümmert sich um alles andere.

GRUNDSTÜCK & OBJEKT

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

GEWISSENHAFTE KONZEPTION

IFA konzeptioniert jedes Projekt mit Knowhow, Erfahrung und Sorgfalt.

ABWICKLUNG VON FÖRDERUNGEN

IFA hat hohe Expertise bei öffentlichen Förderungen und übernimmt sowohl deren Beantragung als auch Abwicklung, um jedes Investment zu optimieren.

RECHTLICHE ABWICKLUNG

IFA übernimmt beginnend mit dem Ankauf die gesamte rechtliche Abwicklung.

FINANZIERUNGS-STRUKTURIERUNG

IFA garantiert eine optimierte Finanzierungs-Strukturierung und kümmert sich um sämtliche Belange zu Kredit- bzw. Bankfinanzierung.

INVESTOR:INNEN-BETREUUNG

IFA informiert mit ausführlichen und regelmäßigen Reportings zu jedem Investment. Alle persönlichen Unterlagen und Dokumente sind rund um die Uhr über das IFA Investmentportal KOMPASS abrufbar.

ASSET MANAGEMENT

IFA sichert mit dem Asset Management Werterhalt bzw. Wertsteigerung jeder Immobilie und stellt über den gesamten Lebenszyklus eine optimale wirtschaftliche Performance jedes Investments sicher.

BEWIRTSCHAFTUNG

IFA stellt eine optimale sowie kosteneffiziente Bewirtschaftung des Projekts sicher und steuert sämtliche Dienstleister des Property- und Facility-Managements.

VERMIETUNG & LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

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

STEUERLICHE OPTIMIERUNG & BETREUUNG

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

REALISIERUNG DES BAUVORHABENS

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

Rundum betreut. Ein Immobilienleben lang.

IFA bietet allen Investor:innen ein Rundum-Service, das von der Konzeption eines Investments über den Bau bis hin zu Vermietung und Asset Management bzw. laufender Investor:innen-Betreuung alle Meilensteine umfasst. Das ist ein echter Mehrwert und USP der IFA: Investor:innen genießen stabile Erträge, IFA kümmert sich um alles andere.



STARKE PARTNER BRINGEN MEHRWERT

Zu den wichtigsten Partnern der IFA gehören **ADOMO**, spezialisiert auf Real Estate Services sowie **IMMOcontract** für Vermietung und Hausverwaltung. Mit hoher Expertise und umfassender Marktkenntnis garantieren sie in Abstimmung mit dem IFA Asset Management für eine optimale wirtschaftliche Performance im Sinne der Investor:innen.

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 2025

IMMOcontract Real Estate Management GmbH

Die Hausverwaltung koordiniert die Bewirtschaftung jedes Gebäudes. IMMOcontract Real Estate Management betreut in ganz Österreich erfolgreich rund 550 Immobilienprojekte und knapp eine Million Quadratmeter Nutzfläche.



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.



SYNERGIEN ALS ERTRAGS-BOOST

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



Vertrauen & Transparenz

Die Vergabe von laufenden Dienstleistungsverträgen erfolgt unter Einbeziehung von unabhängigen Experten. Transparenz gewährleistet das IFA Investmentportal KOMPASS, wo Investor:innen zu jeder Zeit Zugriff auf alle relevanten Unterlagen ihres Immobilien-Investments haben.



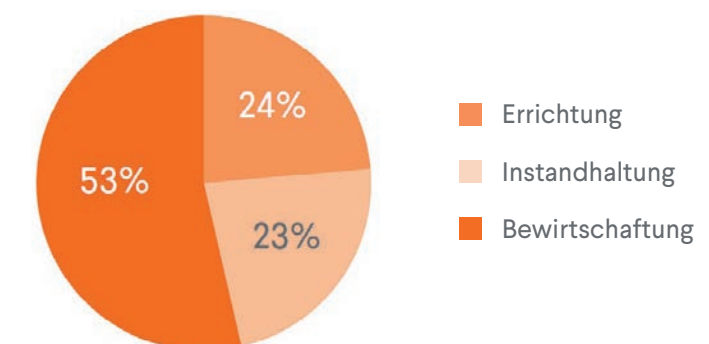
Laufendes Reporting

Mit ausführlichen Reportings werden alle IFA Investor:innen regelmäßig zu ihren Investments informiert. Zudem sind persönliche Unterlagen und Dokumente für Investor:innen rund um die Uhr über das IFA Investmentportal KOMPASS abrufbar.



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.



Versprochen. Gehalten.

Jedes IFA Immobilieninvestment wird umfassend geprüft und kommt nur dann auf den Markt, wenn es in allen relevanten Kriterien überzeugt. Unsere jahrzehntelange Erfahrung, tiefe Marktkennntnis und die Expertise von mehr als 500 realisierten Projekten ermöglichen realistische Prognosen und Berechnungen. Wir halten, was wir versprechen. Und schaffen für unsere Anleger:innen solide Renditen und Erträge.

+2,01%

Vermietbare Fläche geplant: 32.523 m²
Vermietbare Fläche realisiert: 33.177 m²

mehr vermietbare Fläche geschaffen als geplant.

+8,13%

Mieterträge geplant: 4.759.000 Euro
Mieterträge realisiert: 5.145.988 Euro

höhere Mieterträge realisiert als konzipiert.

+2,54%

Investitionsvolumen geplant: 219.950.659 Euro
Investitionsvolumen realisiert: 225.541.940 Euro

gering gestiegenes Investitionsvolumen trotz massiv gestiegener Baukosten.

Entwicklung 2023 bis 2025 bei 20 fertiggestellten und an Investor:innen übergebenen Projekten.

505 realisierte Immobilienprojekte

4,3 Mrd. Euro Assets unter Management

9.210 verwaltete Wohnungen/Einheiten

8.100 zufriedene Investor:innen

Datenbasis Ende 2025. Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

IFA

In bester Gesellschaft.

Mit einem IFA Investment sind Sie in bester Gesellschaft, dies belegen die Top-5-Berufsgruppen unserer Anleger:innen. Es macht uns stolz, dass viele davon Stammkund:innen sind, **42,2% unserer Investor:innen haben mehrere Investments gezeichnet**. Dank der bald 50-jährigen Firmengeschichte setzt oft bereits die zweite oder dritte Generation einer Familie bei Pensionsvorsorge, Vermögensaufbau und Vermögenssicherung auf IFA.

Mediziner:innen — 473,0 Mio. Euro

Führungskräfte — 407,9 Mio. Euro

Unternehmer:innen — 299,6 Mio. Euro

Steuerberater:innen — 188,4 Mio. Euro

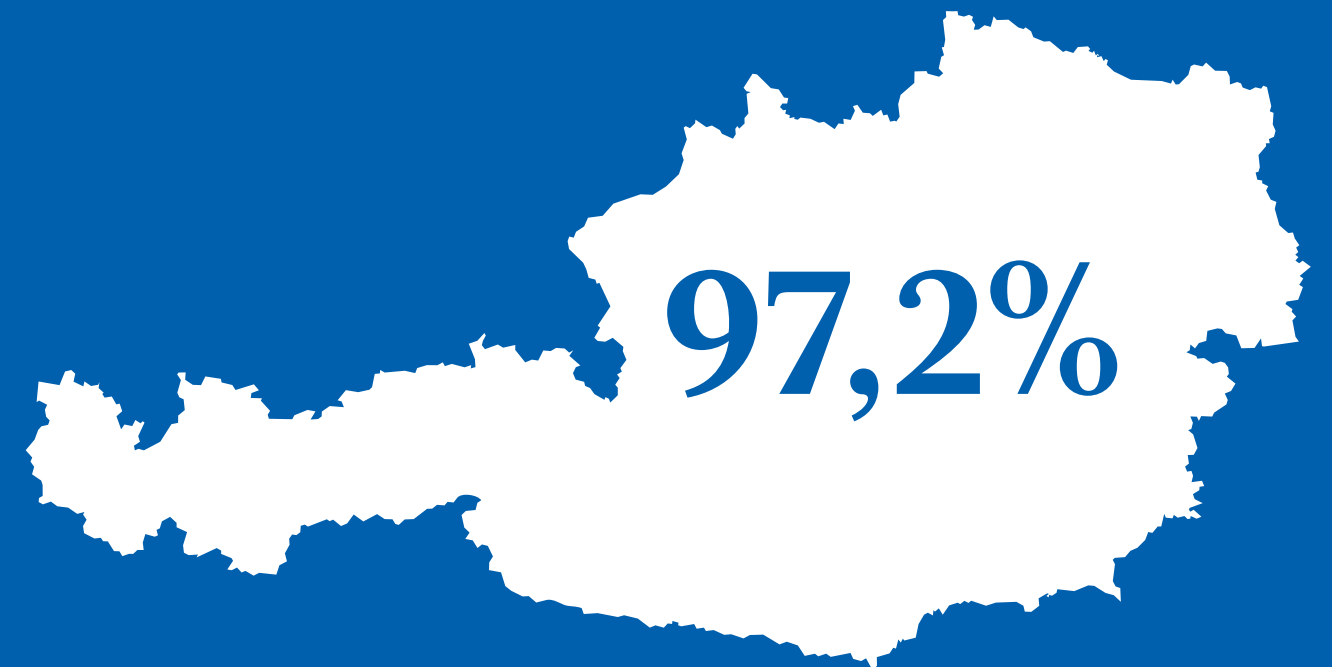
Jurist:innen — 106,8 Mio. Euro

42,2%

unserer Anleger:innen
sind Mehrfachzeichner:innen

Datenbasis Ende 2025. Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

IFA. Wo Leader investieren.



97,2% betrug im Jahr 2025 der durchschnittliche Vermietungsgrad aller IFA Immobilieninvestments in Bauherrenmodelle. Das bringt IFA Investor:innen nachhaltige Erträge und stabile Renditen über Jahrzehnte.

Track Record.

Ein verlässlicher Partner mit nachvollziehbarem Track Record ist entscheidend für den langfristigen Erfolg eines Investments. Hier überzeugt IFA als österreichischer Marktführer mit der Erfahrung von **mehr als 500 realisierten Projekten**. Eine beeindruckende Zahl, die für Knowhow, Verlässlichkeit und Stabilität des Unternehmens steht.

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



Wohnpark Liesing I 1230 Wien

NUTZUNG	60 Wohnungen, 19 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	24,42 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	Februar 2025



Wohnpark Liesing II 1230 Wien

NUTZUNG	43 Wohnungen, 17 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	18,61 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	Februar 2025



Puchstraße 34 8020 Graz

NUTZUNG	22 Wohnungen, 15 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	10,50 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	September 2025



Breitenleer Straße 248, 1220 Wien

NUTZUNG	42 Wohnungen, 26 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	20,42 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	November 2025

Nachhaltig erfolgreich.

Mit jedem von IFA realisierten Immobilieninvestment übernehmen wir Verantwortung. Gegenüber unseren Anleger:innen, gegenüber der Gesellschaft und gegenüber unserer Umwelt. Und wir übernehmen sie gerne.



Das geringe Angebot an leistbarem Wohnraum ist aktuell eine der größten gesellschaftlichen Herausforderungen. IFA trägt zur Schaffung von leistbarem, gefördertem Wohnbau sowie nachhaltigen Quartiersentwicklungen bei.



IFA nutzt vorhandene, städtische Infrastruktur und setzt im Einklang mit städtebaulichen Anforderungen auf ressourcenschonende Nachverdichtung, Flächenschonung, Kreislaufwirtschaft und umweltverträgliche Baustoffe.



Energieeffiziente Gebäudetechnik schafft ein optimales Wohnklima und reduziert den Energieverbrauch sowie die CO₂-Emissionen. Attraktive Grün- und Allgemeinflächen erhöhen die Wohnqualität.

Grundlage der IFA Nachhaltigkeitsstrategie sind die österreichischen und europäischen Klimaziele sowie die Sustainable Development Goals (SDG) der Agenda 2030. Der Fokus liegt dabei auf jenen SDGs, bei denen IFA einen relevanten Beitrag für Umwelt und Gesellschaft leisten kann.



Das IFA Investmentportal.

KOMPASS ist das Investmentportal für IFA Investor:innen und alle, die an IFA Investments interessiert sind. Digital und 24/7 verfügbar, bietet es eine Vielzahl an Features und Benefits.



ALLES IM BLICK & ALLES AN EINEM ORT

Im Kompass finden Sie zu jedem Investment detaillierte Übersichten, Berechnungen, Kennzahlen und Reports. Alle Dokumente sind für Sie übersichtlich und an einem Ort gesammelt.



KOMMUNIKATION LEICHT GEMACHT

Digitale Unterfertigung von Beschlüssen, unkomplizierte Kommunikation mit IFA und IFA Partner:innen mittels Nachrichtenfunktion.



JEDERZEIT UND ÜBERALL

Kompass ist 24/7 von jedem Gerät mit Internetzugang erreichbar.



SICHER UND DSGVO-KONFORM

Daten sind gemäß DSGVO und Sicherheitsprotokollen geschützt.

Einfach einsteigen und Kompass kennenlernen:

KOMPASS.IFA.AT



Lang
fristig.

20+
JAHRE

Mittel
fristig.

6-19
JAHRE

Kurz
fristig.

3-5
JAHRE

IFA Bauherrenmodelle

- Steuerbegünstigungen optimieren die Rendite
- Beständiger Cashflow durch Mieteinnahmen
- Sicherheit durch Eintrag im Grundbuch/Firmenbuch
- Für Vermögensaufbau & Vermögenserhalt
- Für private Altersvorsorge durch Immobilien-Pension

IFA Prime Investments

- Von der Wertentwicklung der Immobilie profitieren
- Beständiger Cashflow durch Mieteinnahmen
- Sicherheit durch Eintrag im Grundbuch/Firmenbuch
- Ideale Portfolio-Diversifikation
- Mittelfristige Kapitalbindung

IFA Anleihen

- Fixe Verzinsung und regelmäßige Zinszahlungen
- KESt-endbesteuert, kein Agio
- Steuerbegünstigungen (produktabhängig)
- Mindestinvestment bereits ab 10.000 Euro
- 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

- ✓ Einholung von Mietzins- und Bewertungsgutachten
- ✓ Vorabanalyse des Projekts hinsichtlich Wirtschaftlichkeit für Investor:innen

Konstituierung

- ✓ Organisation und Durchführung der Konstituierung für Investor:innen
- ✓ Präsentation aller für Investor:innen relevanten Informationen inklusive Zugang zum IFA Investmentportal

Reporting

- ✓ Regelmäßiges Reporting an Investor:innen während der Investitionsphase
 - ✓ Bau-Updates
 - ✓ Budget-Updates
 - ✓ Schlussbericht bei Fertigstellung

Planung und Umsetzung Verwertungskonzept

- ✓ 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

- ✓ Vorbereitung und Durchführung der Bauherr:innenversammlung zur Übergabe der fertiggestellten Immobilie
- ✓ Erstellung Protokoll
- ✓ Besichtigung des Objekts gemeinsam mit Investor:innen

Gewährleistungsmanagement

- ✓ Koordination des Gewährleistungsmanagements

Management von Dienstleister:innen

- ✓ 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

- ✓ 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

- ✓ Verhandlungen mit gewerblichen Mieter:innen bei Zahlungsrückständen
- ✓ Vereinbarung von Zahlungskonditionen
- ✓ Aufbereitung der Informationen für Investoren:innen

Abstimmung mit der Förderstelle

- ✓ Koordination von Vermietungsaktivitäten mit der zuständigen Förderstelle
- ✓ Analyse der Vermietungssituation vor Förderablauf zur Sicherstellung einer Marktkonformen weiteren Vermietung

Management von Sanierungsleistungen

- ✓ 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

- ✓ Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität des Projekts und ggf. Vorschlag von Liquiditätsmaßnahmen

Management von Großsanierungen

- ✓ 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

Reporting

- ✓ Regelmäßiges Objekt-Reporting an Investor:innen
 - ✓ Jährlicher Investmentreport inkl. ESG-Report
 - ✓ Jährliche Investvorschau in Abstimmung mit der Hausverwaltung

Rechtliche Analysen zum Projekt

- ✓ 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

- ✓ Beantwortung von Anfragen von Investor:innen zum Objekt und zu Reports

Investmentportal

- ✓ Bereitstellung und inhaltliche Wartung des Investmentportals
- ✓ Ablage von sämtlichen relevanten Unterlagen für Investor:innen

ESG-Reporting

- ✓ 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

- ✓ Für die Leistungen des IFA Asset Managements zu Punkt 2 gelangt ein marktkonformes laufendes Honorar zur Verrechnung. Leistungen Dritter werden gesondert in Rechnung gestellt.

Optional 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

Anhang

Vertragsunterlagen

ERSTUNTERLAGEN

- Zeichnungsschein Kreditzeichnung
- Zeichnungsschein Barzeichnung
- Informationsblatt & Risikohinweise
- Steuerlicher Hinweis
- Profil Anleger:in
- Einwilligung Datenschutz IFA
- KYC-Fragebogen
- Selbstauskunft

VERTRAGSUNTERLAGEN

- Kaufvertrag
- Rechtsanwaltsvollmacht
- Spezialvollmacht zur Wohnungseigentumsbegründung
- IWB-Vollmacht
- Steuerberatervollmacht
- Vertretungsvollmacht
- Auftrag & wirtschaftliche Betreuung
- Werkvertrag
- Datenschutzerklärung Rechtsanwalt

UNTERLAGEN ZUR INFORMATION

- Vereinbarung der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft
- Wohnungseigentumsvertrag
- Ergänzung zum Wohnungseigentumsvertrag
- Statut 2025 | Rechtsanwaltskammer Wien
- Bau- & Ausstattungsbeschreibung

ZEICHNUNGSSCHEIN

Kreditzeichnung

1210 Wien | Werndl-gasse 6

..... Titel Vor- Zuname	 Beruf
..... Geburtsdatum	 Soz.Vers.Nr. (10-stellig)
..... Zust. Finanzamt	 Steuer-Nr.
..... Straße Nr.	 Plz Ort
..... Email	 Telefon
..... Bankinstitut	 IBAN
..... Steuerberater (Kanzlei)	 Ansprechpartner
..... Straße Nr.	 Plz Ort

Ich möchte _____ / **2.035 Eigentumsanteile** am Bauherrenmodell Plus **1210 Wien | Werndl-gasse 6** erwerben, mit welchen nach Fertigstellung Wohnungseigentum an der _____ inklusive **Stellplatz** ____ begründet werden soll.

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**, 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	_____ Euro	vor Konstituierung 2026
Eigenkapital II	_____ Euro	voraussichtlich Juni 2027
Eigenkapital III	_____ Euro	voraussichtlich März 2028

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 Investor:in

RÜCKTRITTSBELEHRUNG

gem. § 3 KSchG

Ist der/die Investor: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/i ihrem 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, er ist jedoch mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über den Rücktrittsbeschluss des Verbrauchers/ der Verbraucherin an die IFA Institut für Anlageberatung AG, Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, zu richten. 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 Investor: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. Für die Rückzahlung greifen wir auf dasselbe Zahlungsmittel, das der/die Verbraucher:in bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt hat, zurück, es sei denn, es gibt eine Vereinbarung, die ausdrücklich anderes beschließt. Für die Rückzahlung werden dem/der Verbraucher:in keine Entgelte verrechnet. 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 Verbrauchers/der Verbraucherin ist für sich allein nicht als Wertminderung anzusehen. Ist die Rückstellung der vom Unternehmer/von der Unternehmerin bereits erbrachten Leistungen unmöglich oder untunlich, 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 gem. dem KSchG 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 übersteigt⁴.
4. bei Verträgen, die dem Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz oder dem Versicherungsvertragsgesetz 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.

RÜCKTRITTSBELEHRUNG

gem. § 3A KSchG

Ist der/die Investor:in Verbraucher:in iSd § 1 KSchG, können diese von ihrem Vertragsantrag oder vom Vertrag gem. § 3a KSchG zurücktreten, wenn ohne ihre Veranlassung für ihre Einwilligung maßgebliche Umstände, welche der/die Unternehmer:in im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.

Maßgebliche Umstände sind:

1. Die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers/der Unternehmerin erbracht oder von dem/der Verbraucher:in verwendet werden kann.
2. Die Aussicht auf steuerliche Vorteile.
3. Die Aussicht auf eine öffentliche Förderung.
4. Die Aussicht auf einen Kredit.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden (siehe oben zu § 3 KSchG). Der Rücktritt kann binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den/die Verbraucher:in erkennbar ist, dass die genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrags durch beide Vertragspartner:innen, bei Bankverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem Zustandekommen des Vertrags.

Dieses Rücktrittsrecht steht dem/der Verbraucherin in den Fällen des § 3a Abs 4 KSchG nicht zu, also wenn:

1. der/die Investor:in bereits bei den Vertragsverhandlungen wusste oder wissen musste, dass die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden,
2. der Ausschluss des Rücktrittsrechts im Einzelnen ausgehandelt worden ist,
3. der/die Unternehmer:in hat sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt oder
4. der Vertrag dem Versicherungsvertragsgesetz unterliegt.

RÜCKTRITTSBELEHRUNG

gem. § 8FernFinG

Ist der/die Investor:in Verbraucher:in iSd § 1 KSchG und ist der Vertrag unter ausschließlicher Verwendung eines oder mehrerer Fernkommunikationsmittel im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems des Unternehmers/der Unternehmerin abgeschlossen worden, können Investor:innen binnen 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Die Frist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Erhält der/die Verbraucher:in die Vertragsbedingungen und Vertriebsinformationen erst nach dem Vertragsabschluss, beginnt die Frist mit dem Erhalt aller Informationen.

Kein Rücktrittsrecht besteht bei:

1. Verträgen über Finanzdienstleistungen, deren Preis auf dem Finanzmarkt Schwankungen unterliegt, auf die der/die Unternehmer:in keinen Einfluss hat und die innerhalb der Rücktrittsfrist auftreten können, insbesondere über Dienstleistungen im Zusammenhang mit Devisen, Geldmarktinstrumenten, handelbaren Wertpapieren, Anteilen an Anlagegesellschaften, Finanztermingeschäften (Futures) einschließlich gleichwertiger Instrumente mit Barzahlung, Zinstermingeschäften (FRA), Zins- und Devisenswaps sowie Swaps auf Aktien- oder Aktienindexbasis ("Equity Swaps") sowie Kauf- oder Verkaufsoptionen auf alle genannten Instrumente einschließlich gleichwertiger Instrumente mit Barzahlung, wie insbesondere Devisen- und Zinsoptionen;
2. Verträgen über Reise- und Gepäckversicherungen oder ähnliche kurzfristige Versicherungen mit einer Laufzeit von weniger als einem Monat und
3. Verträgen, die mit ausdrücklicher Zustimmung des Verbrauchers/der Verbraucherin von beiden Seiten bereits voll erfüllt wurden, bevor der/die Verbraucher:in sein/ihr Rücktrittsrecht ausübt.

ZEICHNUNGSSCHEIN

Barzeichnung

1210 Wien | Werndlgasse 6

..... Titel Vor- Zuname	 Beruf
..... Geburtsdatum	 Soz.Vers.Nr. (10-stellig)
..... Zust. Finanzamt	 Steuer-Nr.
..... Straße Nr.	 Plz Ort
..... Email	 Telefon
..... Bankinstitut	 IBAN
..... Steuerberater (Kanzlei)	 Ansprechpartner
..... Straße Nr.	 Plz Ort

Ich möchte _____ / **2.035 Eigentumsanteile** am Bauherrenmodell Plus **1210 Wien | Werndlgasse 6** erwerben, mit welchen nach Fertigstellung Wohnungseigentum an der _____ inklusive **Stellplatz** ____ begründet werden soll.

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**, an IFA Institut für Anlageberatung AG zu bezahlen.

Das Eigenkapital – unter Berücksichtigung des Barzeichnungsbonus von _____ **Euro** - inklusive Beratungshonorar werde ich in binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung einzahlen:

Eigenkapital _____ **Euro** vor Konstituierung 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 Investor:in

RÜCKTRITTSBELEHRUNG

gem. § 3 KSchG

Ist der/die Investor: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, er ist jedoch mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über den Rücktrittsbeschluss des Verbrauchers/ der Verbraucherin an die IFA Institut für Anlageberatung AG, Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, zu richten. 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 Investor: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. Für die Rückzahlung greifen wir auf dasselbe Zahlungsmittel, das der/die Verbraucher:in bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt hat, zurück, es sei denn, es gibt eine Vereinbarung, die ausdrücklich anderes beschließt. Für die Rückzahlung werden dem/der Verbraucher:in keine Entgelte verrechnet. 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 Verbrauchers/der Verbraucherin ist für sich allein nicht als Wertminderung anzusehen. Ist die Rückstellung der vom Unternehmer/von der Unternehmerin bereits erbrachten Leistungen unmöglich oder untunlich, 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 gem. dem KSchG 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 übersteigt⁴.
4. bei Verträgen, die dem Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz oder dem Versicherungsvertragsgesetz 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.

RÜCKTRITTSBELEHRUNG

gem. § 3A KSchG

Ist der/die Investor:in Verbraucher:in iSd § 1 KSchG, können diese von ihrem Vertragsantrag oder vom Vertrag gem. § 3a KSchG zurücktreten, wenn ohne ihre Veranlassung für ihre Einwilligung maßgebliche Umstände, welche der/die Unternehmer:in im Zuge der Vertragsverhandlungen als wahrscheinlich dargestellt hat, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.

Maßgebliche Umstände sind:

1. Die Erwartung der Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten, die erforderlich ist, damit die Leistung des Unternehmers/der Unternehmerin erbracht oder von dem/der Verbraucher:in verwendet werden kann.
2. Die Aussicht auf steuerliche Vorteile.
3. Die Aussicht auf eine öffentliche Förderung.
4. Die Aussicht auf einen Kredit.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden (siehe oben zu § 3 KSchG). Der Rücktritt kann binnen einer Woche erklärt werden. Die Frist beginnt zu laufen, sobald für den/die Verbraucher:in erkennbar ist, dass die genannten Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten und er eine schriftliche Belehrung über dieses Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach der vollständigen Erfüllung des Vertrags durch beide Vertragspartner:innen, bei Bankverträgen mit einer ein Jahr übersteigenden Vertragsdauer spätestens einen Monat nach dem Zustandekommen des Vertrags.

Dieses Rücktrittsrecht steht dem/der Verbraucherin in den Fällen des § 3a Abs 4 KSchG nicht zu, also wenn:

1. der/die Investor:in bereits bei den Vertragsverhandlungen wusste oder wissen musste, dass die maßgeblichen Umstände nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten werden,
2. der Ausschluss des Rücktrittsrechts im Einzelnen ausgehandelt worden ist,
3. der/die Unternehmer:in hat sich zu einer angemessenen Anpassung des Vertrags bereit erklärt oder
4. der Vertrag dem Versicherungsvertragsgesetz unterliegt.

RÜCKTRITTSBELEHRUNG

gem. § 8FernFinG

Ist der/die Investor:in Verbraucher:in iSd § 1 KSchG und ist der Vertrag unter ausschließlicher Verwendung eines oder mehrerer Fernkommunikationsmittel im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems des Unternehmers/der Unternehmerin abgeschlossen worden, können Investor:innen binnen 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Die Frist beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Erhält der/die Verbraucher:in die Vertragsbedingungen und Vertriebsinformationen erst nach dem Vertragsabschluss, beginnt die Frist mit dem Erhalt aller Informationen.

Kein Rücktrittsrecht besteht bei:

1. Verträgen über Finanzdienstleistungen, deren Preis auf dem Finanzmarkt Schwankungen unterliegt, auf die der/die Unternehmer:in keinen Einfluss hat und die innerhalb der Rücktrittsfrist auftreten können, insbesondere über Dienstleistungen im Zusammenhang mit Devisen, Geldmarktinstrumenten, handelbaren Wertpapieren, Anteilen an Anlagegesellschaften, Finanztermingeschäften (Futures) einschließlich gleichwertiger Instrumente mit Barzahlung, Zinstermingeschäften (FRA), Zins- und Devisenswaps sowie Swaps auf Aktien- oder Aktienindexbasis ("Equity Swaps") sowie Kauf- oder Verkaufsoptionen auf alle genannten Instrumente einschließlich gleichwertiger Instrumente mit Barzahlung, wie insbesondere Devisen- und Zinsoptionen;
2. Verträgen über Reise- und Gepäckversicherungen oder ähnliche kurzfristige Versicherungen mit einer Laufzeit von weniger als einem Monat und
3. Verträgen, die mit ausdrücklicher Zustimmung des Verbrauchers/der Verbraucherin von beiden Seiten bereits voll erfüllt wurden, bevor der/die Verbraucher:in sein/ihr Rücktrittsrecht ausübt.

INFORMATIONSBLETT & RISIKOHINWEISE

1210 Wien | Werndl gasse 6

Herr | Frau

Titel | Vorname | Nachname

Geburtsdatum

Straße | Hausnummer

PLZ | Ort

Ich habe die Information samt Vertragsentwürfen erhalten und zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus wurde ich von meinem Berater/meiner Beraterin wie folgt informiert:

1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Der/Die Zeichner:in bildet gemeinsam mit anderen Investor:innen eine Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft zur Realisierung eines Bauherrenmodells. Bei einem Bauherrenmodell handelt es sich um eine Kapitalanlage, bei der ein individuell bestimmter Anteil an einer Immobilie erworben wird, wobei im Unterschied zu anderen Formen der Immobilieninvestition der/die Investor:in im Grundbuch eingetragen wird. Sämtliche Beschlüsse im Zusammenhang mit dem Investitionsvorhaben werden ausschließlich von den Eigentümer:innen gefasst und beauftragt. In weiterer Folge wird das Objekt von den Eigentümer:innen gemeinsam vermietet und verwaltet, wobei eine Aufteilung der Einnahmen und Ausgaben im Verhältnis der Anteile erfolgt.

Ich nehme zur Kenntnis, dass die Investition zur gemeinsamen Erzielung von langfristigen Mieteinnahmen dient und damit – als unternehmerische Tätigkeit – nicht den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes und sonstigen Konsumentenschutzbestimmungen in der jeweils geltenden Fassung unterliegt.

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. 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.

Ich wurde informiert, dass eine persönliche Teilnahme an den Eigentümerversammlungen wichtig ist. Falls mir eine Teilnahme nicht möglich ist, werde ich einen bevollmächtigten Vertreter/eine bevollmächtigte Vertreterin entsenden und erkläre, diesen/diese zu allen Beschlüssen zu ermächtigen und diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Für den Fall der noch zu beschließenden Fremdfinanzierung werde ich alle erforderlichen Unterlagen beibringen.

2. RISIKOHINWEISE

2.1. Projektbezogene Risiken

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.

Änderung der Rechtslage

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.

Vereinbarung der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft

Der/Die Eigentümer:in unterwirft sich den Rechten und Pflichten laut der Vereinbarung der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft.

2.2. Objektbezogene Risiken

Risiken aus dem Werkvertrag

Durch ein Bodenrisiko bzw. Baugrundrisiko oder durch gesetzliche, förderrechtliche, verordnungsmäßige oder behördliche Anordnungen oder Auflagen, sowie durch Baukostenindexerhöhungen lt. BKI 2020 über 2,5% und Verrechnung aufgrund der Schaffung von vermietbaren Mehrflächen, kann es zu erhöhten Gesamtinvestitionskosten kommen und sind diese nicht vom Festpreis umfasst.

Pandemie – sowie Kriegsrisiko

Es besteht das Risiko, dass es aufgrund von höherer Gewalt wie insbesondere Pandemiesituationen sowie Kriegen (z.B. der aktuelle Ukraine- oder Irakkrieg) und daraus resultierenden Nachwirkungen zu andauernden Lieferproblemen und Handelsschwierigkeiten kommt, wodurch es zu Bauzeitverzögerungen kommen kann. Zudem kann es aufgrund dieser Risiken auch insbesondere im Immobilien- bzw. Bausektor zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb kommen. Als Folge dessen können erhöhte Finanzierungskosten und entgangener Gewinn resultieren.

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 den/die Investor:in zu leisten. Dafür stehen ihm/ihr die Mieteinnahmen abzgl. Nebenkosten zur Verfügung. In Abhängigkeit von der gewählten Finanzierung sind monatliche Zuzahlungen 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, Wirtschaftspolitik, Ar-

beitsmarkt, Lohnniveau) abhängig. Es besteht das Risiko der Verzögerung der Wohnungseigentumsbegründung und der Undurchführbarkeit der Wohnungseigentumsbegründung, weiters jenes des Leerstandes bzw. jenes der nicht vollständigen zukünftigen Vermietung; zusätzlich kann es zu erhöhten Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten hinsichtlich des Gebäudes kommen. Daraus kann ein temporärer Ausfall bzw. eine Reduzierung der Mieteinnahmen resultieren.

Zeitliche Risiken

Die Bauzeit und das Behördenverfahren können länger dauern als angenommen und so ebenfalls die Prognosen beeinflussen (z.B.: dadurch Kostenerhöhungen bzw. Veränderungen der prognostizierten steuerlichen Ergebnisse verursachen).

2.3. Prognoserisiko

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 Eigentümerin/der Eigentümer geht aufgrund der langfristigen Laufzeit der Beteiligung eine langfristige Bindung ein. Eine sichere Prognose über die zukünftige Entwicklung des zu erwerbenden Investitionsobjekts ist somit nicht möglich.

Die Prognoserechnungen enthalten Prognosen, Schätzungen und Annahmen hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung 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 Beteiligung negativ beeinflussen.

2.4. Investorbezogene Risiken | Informationen

Liquiditätsrisiko

Ein Immobilienprojekt ist eine langfristige Investition. Neben den steuerrechtlichen Nachteilen eines vorzeitigen Ausstieges ist insbesondere – mangels eines offiziellen Sekundärmarktes – ein Verkauf schwierig.

Steuerliche Risiken

Die tatsächliche steuerrechtliche Behandlung ist stark von den individuellen Verhältnissen des Investors/der Investorin abhängig und sollte vor Abgabe des Zeichnungsscheines unbedingt mit dem/der persönlichen Steuerberater:in abgeklärt werden. Im Hinblick auf die Liebhabereiproblematik ist eine Übertragung der Eigentumsanteile – vor Erreichen eines steuerlichen Totalgewinnes – nicht sinnvoll bzw. steuerschädlich. 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 Grunde noch der Höhe nach gegeben werden. Der Eintritt solcher Risiken kann dazu führen, dass gegebenenfalls gezogene steuerliche Vorteile an die Finanzbehörde zurückzuführen sind. Dieser Hinweis betrifft alle Steuern, die mit dem Objekt verbunden sind, wie etwa Einkommen-, Umsatz- und Grunderwerbssteuer usw.

2.5. Allgemeine Hinweise

IFA Marketingzwecke

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

Digitale Abwicklung

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

Allgemeine Risikohinweise

Dieses Bauherrenmodell wurde weder von der Finanzmarktaufsicht noch einer anderen österreichischen Behörde geprüft oder genehmigt. Die Investition fällt nicht unter die gesetzlichen Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungssysteme. Es handelt sich bei dieser Investition nicht um ein Sparprodukt.

Ort | Datum

Unterschrift

Titel | Vorname | Nachname

Steuerlicher Hinweis

Bauherrenmodell Plus 1210 Wien | Werndl­gasse 6

Herr | Frau

Titel | Vorname | Nachname

Geburtsdatum

Straße | Hausnummer

PLZ | Ort

Mit Unterfertigung dieses zusätzlichen Informations- & Risikohinweisblattes nehme ich ausdrücklich zur Kenntnis, dass aufgrund der mit Baufertigstellung geplanten Wohnungseigentumsbegründung die Rechtsauffassung vertreten werden könnte, dass die Wohnungseigentümer:innen/Investor:innen als umsatzsteuerliche Unternehmer:innen gelten. Aktuell wird diese Rechtsauffassung durch das Finanzamt vertreten und ist Gegenstand von Rechtsmittelverfahren.

Nach dieser Rechtsauffassung würde die Einräumung des Wohnungseigentums eine umsatzsteuerpflichtige Leistung der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft an die jeweiligen Wohnungseigentümer:innen darstellen.

Das würde bedeuten, dass es zu direkten Vorschreibungen der Umsatzsteuer (20% der Investitionskosten) kommen kann und jeder Wohnungseigentümer/jede Wohnungseigentümerin, jeder Investor/jede Investorin bis zur Rückerstattung der Umsatzsteuer durch das Wohnsitzfinanzamt einen vorübergehenden Finanzierungsbedarf hätte. Für eine Rückerstattung der Umsatzsteuer wären in diesem Fall entsprechende Umsatzsteuererklärungen individuell durch jeden Investor/jede Investorin zu erstellen und beim jeweiligen Wohnsitzfinanzamt einzureichen. Weitere Voraussetzung hierfür wäre, dass der/die jeweilige Wohnungseigentümer/Wohnungseigentümerin bzw. jeder Investor/jede Investorin auf die umsatzsteuerliche Kleinunternehmerregelung verzichtet. Die Überlassung der Wohnungseigentumsobjekte an die Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft würde nach dieser Rechtsansicht ebenfalls einen umsatzsteuerbaren Vorgang darstellen. Falls erforderlich werden die Wohnungseigentümer:innen durch die beauftragte Steuerberatungsgesellschaft unterstützt.

Weiters bin ich damit einverstanden, dass ich für mind. 25 Jahre ab Vermietungsbeginn einem Mietenpool beitreten werde und meine Wohneinheit durch die beauftragte Hausverwaltung betreut, verwaltet und vermietet wird und ich nicht persönlich über meine parifizierte Wohnung verfügen kann.

Ort | Datum

Unterschrift

Titel | Vorname | Nachname

PROFIL ANLEGER:IN

1210 Wien | Werndl­gasse 6

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

1. INVESTOR:IN

Titel | Vorname | Nachname

Straße | Hausnummer

PLZ | Ort

Telefonnummer

E-Mail Adresse

☐ 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 er/sie 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. Immobilieninvestments, Beteiligungs- und Bauherrenmodelle entwickelt sowie 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

4. KENNTNISSE & ERFAHRUNGEN INVESTOR:IN:

Nachstehend werden Erfahrungen inkl. Volumen zu Finanzinstrumenten/Dienstleistungen bekannt gegeben

Ich tätige Geschäfte dieser Kategorie bereits mehr als

Häufigkeit der Geschäfte durchschnittlich p.a.

Umfang der Geschäfte in den letzten 5 Jahren (EUR)

Erwerb der Kenntnisse durch

BAUHERRENMODELLE - KENNTNISSE

☐ Ja ☐ nein

Bauherrenmodell

☐ 0 Jahre
☐ 1 Jahr
☐ 3 Jahre
☐ 5 Jahre

☐ Nie (Erstkauf)
☐ gelegentlich
☐ regelmäßig
☐ häufig

☐ 0
☐ bis 200.000
☐ bis 500.000
☐ ab 500.000

☐ Beruf
☐ Schulbildung
☐ Eigenstudium
☐ Kundenberatung

ANLEIHEN - KENNTNISSE

☐ Ja ☐ nein

Standard Anleihen

☐ 0 Jahre
☐ 1 Jahr
☐ 3 Jahre
☐ 5 Jahre

☐ Nie (Erstkauf)
☐ gelegentlich
☐ regelmäßig
☐ häufig

☐ 0
☐ bis 10.000
☐ bis 50.000
☐ ab 50.000

☐ Beruf
☐ Schulbildung
☐ Eigenstudium
☐ Kundenberatung

Nachrangige Anleihen

☐ 0 Jahre
☐ 1 Jahr
☐ 3 Jahre
☐ 5 Jahre

☐ Nie (Erstkauf)
☐ gelegentlich
☐ regelmäßig
☐ häufig

☐ 0
☐ bis 10.000
☐ bis 50.000
☐ ab 50.000

☐ Beruf
☐ Schulbildung
☐ Eigenstudium
☐ Kundenberatung

Sonstige Anleihen

☐ 0 Jahre
☐ 1 Jahr
☐ 3 Jahre
☐ 5 Jahre

☐ Nie (Erstkauf)
☐ gelegentlich
☐ regelmäßig
☐ häufig

☐ 0
☐ bis 10.000
☐ bis 50.000
☐ ab 50.000

☐ Beruf
☐ Schulbildung
☐ Eigenstudium
☐ Kundenberatung

AKTIEN - KENNTNISSE

☐ Ja ☐ nein

Standard Aktien

☐ 0 Jahre
☐ 1 Jahr
☐ 3 Jahre
☐ 5 Jahre

☐ Nie (Erstkauf)
☐ gelegentlich
☐ regelmäßig
☐ häufig

☐ 0
☐ bis 10.000
☐ bis 50.000
☐ ab 50.000

☐ Beruf
☐ Schulbildung
☐ Eigenstudium
☐ Kundenberatung

KLASS. SPARFORMEN - KENNTNISSE

☐ Ja ☐ nein

Spar-einlagen

☐ 0 Jahre
☐ 1 Jahr
☐ 3 Jahre
☐ 5 Jahre

☐ Nie (Erstkauf)
☐ gelegentlich
☐ regelmäßig
☐ häufig

☐ 0
☐ bis 10.000
☐ bis 50.000
☐ ab 50.000

☐ Beruf
☐ Schulbildung
☐ Eigenstudium
☐ Kundenberatung

Bausparer

☐ 0 Jahre
☐ 1 Jahr
☐ 3 Jahre
☐ 5 Jahre

☐ Nie (Erstkauf)
☐ gelegentlich
☐ regelmäßig
☐ häufig

☐ 0
☐ bis 10.000
☐ bis 50.000
☐ ab 50.000

☐ Beruf
☐ Schulbildung
☐ Eigenstudium
☐ Kundenberatung

Ich tätige Geschäfte dieser Kategorie bereits mehr als

Häufigkeit der Geschäfte durchschnittlich p.a.

Umfang der Geschäfte in den letzten 5 Jahren (EUR)

Erwerb der Kenntnisse durch

FONDS - KENNTNISSE

☐ Ja ☐ nein

Anleihefonds

☐ 0 Jahre
☐ 1 Jahr
☐ 3 Jahre
☐ 5 Jahre

☐ Nie (Erstkauf)
☐ gelegentlich
☐ regelmäßig
☐ häufig

☐ 0
☐ bis 10.000
☐ bis 50.000
☐ ab 50.000

☐ Beruf
☐ Schulbildung
☐ Eigenstudium
☐ Kundenberatung

Aktienfonds

☐ 0 Jahre
☐ 1 Jahr
☐ 3 Jahre
☐ 5 Jahre

☐ Nie (Erstkauf)
☐ gelegentlich
☐ regelmäßig
☐ häufig

☐ 0
☐ bis 10.000
☐ bis 50.000
☐ ab 50.000

☐ Beruf
☐ Schulbildung
☐ Eigenstudium
☐ Kundenberatung

ZERTIFIKATE - KENNTNISSE

☐ Ja ☐ nein

Garantie-Zertifikate

☐ 0 Jahre
☐ 1 Jahr
☐ 3 Jahre
☐ 5 Jahre

☐ Nie (Erstkauf)
☐ gelegentlich
☐ regelmäßig
☐ häufig

☐ 0
☐ bis 10.000
☐ bis 50.000
☐ ab 50.000

☐ Beruf
☐ Schulbildung
☐ Eigenstudium
☐ Kundenberatung

Sonstige Zertifikate

☐ 0 Jahre
☐ 1 Jahr
☐ 3 Jahre
☐ 5 Jahre

☐ Nie (Erstkauf)
☐ gelegentlich
☐ regelmäßig
☐ häufig

☐ 0
☐ bis 10.000
☐ bis 50.000
☐ ab 50.000

☐ Beruf
☐ Schulbildung
☐ Eigenstudium
☐ Kundenberatung

SONSTIGE PRODUKTE - KENNTNISSE

☐ Ja ☐ nein

Options-scheine

☐ 0 Jahre
☐ 1 Jahr
☐ 3 Jahre
☐ 5 Jahre

☐ Nie (Erstkauf)
☐ gelegentlich
☐ regelmäßig
☐ häufig

☐ 0
☐ bis 10.000
☐ bis 50.000
☐ ab 50.000

☐ Beruf
☐ Schulbildung
☐ Eigenstudium
☐ Kundenberatung

Sonstige Produkte

☐ 0 Jahre
☐ 1 Jahr
☐ 3 Jahre
☐ 5 Jahre

☐ Nie (Erstkauf)
☐ gelegentlich
☐ regelmäßig
☐ häufig

☐ 0
☐ bis 10.000
☐ bis 50.000
☐ ab 50.000

☐ Beruf
☐ Schulbildung
☐ Eigenstudium
☐ Kundenberatung

Profil Anleger:in | Seite 2 von 5

Profil Anleger:in | Seite 3 von 5

5. ANLAGEZIELE & RISIKOBEREITSCHAFT INVESTOR:IN

Zweck	Veranlagungshorizont	Risikobereitschaft
☐ Altersvorsorge	☐ kurzfristig 1-4 Jahre	☐ Geringe Risikobereitschaft (z.B. Sparbuch, Bausparvertrag)
☐ Vermögensaufbau	☐ mittelfristig 5-15 Jahre	☐ Mittlere Risikobereitschaft (z.B. Anleihen, Garantieprodukte)
☐ Zusatzeinkommen	☐ langfristig mehr als 16 Jahre	☐ Höhere Risikobereitschaft (z.B. Aktien-/Immobilienfonds, Bauherrenmodelle, KG-Modelle, Unternehmensbeteiligungen)
☐ Diversifikationen		☐ Sehr hohe Risikobereitschaft (z.B. Optionen, Futures)
☐ 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 Eigentumsanteile 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.

7. ÜBERGEBENE UNTERLAGEN

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

☐ Informationsblatt & Risikohinweise ☐ Information & Verträge ☐ persönliche Prognoserechnung

8. SONSTIGES

_____	_____
Dauer Beratungsgespräch	Datum Uhrzeit
_____	_____
Unterschrift Berater:in	Unterschrift Investor:in
_____	_____
	Titel Vorname Nachname

Einwilligung Datenschutz

1210 Wien | Werndl gasse 6

Herr | Frau

Titel | Vorname | Nachname

Geburtsdatum

Straße | Hausnummer

PLZ | Ort

Ich bestätige hiermit die Kenntnisnahme der Datenschutzinformationen (Stand August 2026).

- ☐ Ich stimme ausdrücklich zu, dass die IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft meine personenbezogenen Daten (wie z.B. Vor- und Nachname, E-Mail, Adresse, Telefon- und Faxnummer) an beauftragte Makler weitergeben kann, damit Sie Maklern als potenzieller Interessent für neue Angebote vorgeschlagen werden können.
- ☐ Ich stimme ausdrücklich zu, dass ich mittels E-Mail-Newsletter über interessante Neuigkeiten und Angebote zu IFA Produkten oder ähnlichen Anlegerprodukten durch die IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft und durch folgende Unternehmen Soravia Investment Holding GmbH, Soravia Equity GmbH, ADO-MO Beteiligungs GmbH (samt deren Tochtergesellschaften), SoHospitality GmbH, Xenios Hospitality Holding GmbH, Xenios Management GmbH, Loisium Holding GmbH, SORAVIA Investment Management GmbH, IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, IFA Invest GmbH, SORAVIA Development GmbH, SoReal GmbH, SEMA Vermögensverwaltung GmbH, Planquadr.at Investment GmbH, Soravia Deutschland GmbH, So-Real Deutschland GmbH informiert werde. Informationen zur Datenverarbeitung im Rahmen des Newsletter-Versandes können Sie den Datenschutzerklärungen der jeweiligen Websites der aufgeführten Unternehmen entnehmen, die auch in den Newslettern verlinkt sind. Sie können die Einwilligung in die Übermittlung Ihrer Daten jederzeit unter datenschutz@ifa.at widerrufen. Sollte die Übermittlung bereits erfolgt sein, werden wir die Unternehmen darüber informieren, dass Sie keine Newsletter erhalten möchten. Sie können die jeweiligen Newsletter zudem mittels der Abmeldelinks in den E-Mails abbestellen.

Die Einwilligung ist freiwillig. Sie können die Einwilligung in die Übermittlung Ihrer Daten jederzeit unter datenschutz@ifa.at widerrufen. Sollte die Übermittlung bereits erfolgt sein, werden wir die Makler/Vertriebspartner darüber informieren, dass Sie die Daten löschen müssen.

Die Datenschutzerklärung und das Impressum der IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft finden Sie unter: <https://www.ifa.at/datenschutz> bzw. <https://www.ifa.at/impressum>
Kontaktieren Sie jederzeit die IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft (datenschutz@ifa.at), um bereits erfolgte Einwilligungen zu widerrufen bzw. abzuändern.

Ort | Datum

Unterschrift

Titel | Vorname | Nachname

DATENSCHUTZINFORMATIONEN

1210 Wien | Werndl gasse 6

1. VERANTWORTLICHER

IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft
Grillparzerstraße 18-20
4020 Linz, Austria

Vorstand: Mag. Erwin F. Soravia

Link zum Impressum: <https://www.ifa.at/impressum>

Kontakt zentrale Datenschutzstelle: datenschutz@ifa.at

2. KATEGORIEN PERSONENBEZOGENER DATEN, VERARBEITUNGSZWECK UND RECHTSGRUNDLAGE

2.1. Datenkategorien

Wir verarbeiten folgende Kategorien personenbezogener Daten:

- **Namensdaten** wie z.B. Anrede, Titel, Name, Vorname(n)
- **Kontaktdaten** wie z.B. postalische Adresse(n), E-Mail-Adresse, Telefon- und Faxnummern
- **Legitimationsdaten** wie z.B. Geburtstag und -ort, Staatsangehörigkeit, Ausweisdaten, Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthaltsort.
- **Bankverbindungen und steuerliche Daten** wie die zuständige Finanzbehörde, Steuernummern
- **Informationen über Ihre wirtschaftlichen Verhältnisse** z.B. Art, Höhe und Herkunft von Vermögenswerten
- **Daten zu Ihren Anlageprodukten**
- **Werbe- und Vertriebsdaten** wie z.B. Dokumentationsdaten, Beratungsprotokolle, Angaben zum Sachverstand

2.2. Verarbeitungszwecke und Rechtsgrundlagen

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten

- zur Erfüllung der vorvertraglichen Pflichten prüfen wir, ob die Voraussetzungen für eine Zeichnungen, zur Anlegerbetreuung und Übertragung von Anteilen an andere Personen vorliegen und verarbeiten zur Erfüllung des Vertrages mit Ihnen, diejenigen personenbezogenen Daten, die zur Anlagenbetreuung erforderlich sind. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO.
- zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen als Kapitalverwaltungsgesellschaft der von verwalteten Investmentgesellschaften gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. c DSGVO.
- Wir müssen regulatorische Vorgaben (z.B. der Finanzmarktaufsicht) einhalten.
- Insofern müssen wir Identitäts- und Altersprüfungen sowie Betrugs- und Geldwäschepräventionen durchführen, steuerrechtliche Kontroll- und Meldepflichten einhalten und Ihren Sachverstand sowie Ihre Erfahrungen und Kenntnisse bei Anteilen an Investmentgesellschaften, die nur an besondere Kategorien von Anlegern vertrieben werden dürfen, bewerten.
- im Rahmen unserer Interessen und der Interessen Dritter gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO Ihre personenbezogenen Daten zur Geltendmachung von Ansprüchen und Verteidigung bei rechtlichen Streitigkeiten, der Gewährleistung der IT-Sicherheit und des IT-Betriebs unseres Unternehmens, zur Verhinderung und Aufklärung von Straftaten und zur Risikosteuerung in unserem Unternehmen und bei verbundenen Unternehmen.
- zu Marketingzwecken, sofern Sie diesbezüglich gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO eingewilligt haben. Zu-

dem übermitteln wir Ihre personenbezogenen Daten an andere konzernangehörige Unternehmen, wenn Sie uns eine Einwilligung erteilt haben.

3. HERKUNFT IHRER DATEN

Wir verarbeiten personenbezogene Daten, die wir von Ihnen zur Erfüllung unserer vertraglichen Verpflichtungen bei der Mitwirkung an der Verwaltung von Vermögensanlagen und Investmentgesellschaften erhalten.

Zudem verarbeiten wir – soweit für die Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen erforderlich – personenbezogene Daten, die wir aus öffentlich zugänglichen Quellen wie z.B. Firmenbuch, Transparenzregister erhoben haben oder die uns von einer Vertriebsstelle (z.B. Ihrem Kreditinstitut oder Ihrem Finanzanlagenvermittler) oder von sonstigen Dritten (z.B. Ihrem Steuerberater) übermittelt wurden.

4. SPEICHERDAUER

Wir verarbeiten und speichern Ihre personenbezogenen Daten nur solange es für die Erfüllung der oben genannten Zwecke, insbesondere unserer vertraglichen und gesetzlichen Pflichten, erforderlich ist.

Es können darüber hinaus gesetzliche Aufbewahrungspflichten bestehen. Zu nennen sind das Unternehmensgesetzbuch (UGB), die Bundesabgabenordnung (BAO) sowie das Finanzmarkt-Geldwäschegesetz. Die dort vorgegebenen Fristen zur Aufbewahrung bzw. Dokumentation betragen zwei bis zehn Jahre.

Nach §§ 1153 ff i.V.m 1486 (ABGB) können zudem Verjährungsfristen bis zu 30 Jahre bestehen, wobei die regelmäßige Verjährungsfrist drei Jahre beträgt.

5. KATEGORIEN VON EMPFÄNGERN PERSONENBEZOGENER DATEN

Wir übermitteln folgenden Kategorien von Empfängern Ihre personenbezogenen Daten:

- Öffentliche Stellen und Institutionen (z.B. Finanzbehörden, Baubehörden, Förderstellen, Strafverfolgungsbehörden) bei Vorliegen einer rechtlichen Verpflichtung
- Finanzanlagenvermittler, Kredit- und Finanzdienstleistungsinstitute oder vergleichbare Einrichtungen zur Erfüllung des Vertrages mit Ihnen
- Anlage- und Investmentgesellschaften, deren geschäftsführende Gesellschafter und Treuhänder zur Erfüllung des Vertrages mit Ihnen
- Rechtsanwalts- und Steuerrechtskanzleien, Wirtschaftsprüfer im Rahmen unseres berechtigten Interesses
- konzernangehörigem Unternehmen (insbesondere IWB Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH) zur Erfüllung des Vertrages mit Ihnen bzw. bei Vorliegen einer Einwilligung

Zudem übermitteln wir personenbezogenen Daten an folgende externe Dienstleister ein:

- Wirtschaftsberater
- Bankinstitute
- Rechtsanwälte
- IT-Dienstleister
- Makler und Vertriebspartner
- Totalunternehmer

- Hausverwaltung
- Versicherungsunternehmen und sonstige Schadens- und Sachversicherungen.

Bei der Verarbeitung personenbezogener Daten bedienen wir uns teilweise sog. Auftragsverarbeiter. Eine Auftragsverarbeitung liegt vor, wenn eine andere Stelle weisungsgebunden im Schwerpunkt mit der Verarbeitung personenbezogener Daten beauftragt wird. Die Auftragsverarbeiter werden von uns unter besonderer Berücksichtigung der Eignung der von ihnen getroffenen technischen und organisatorischen Maßnahmen sorgfältig ausgewählt und auf deren Einhaltung überprüft. Bei der Übermittlung an externe Stellen in Drittländern, d.h. außerhalb der EU bzw. des EWR, stellen wir sicher, dass diese Stellen Ihre personenbezogenen Daten mit der gleichen Sorgfalt behandeln wie innerhalb der EU bzw. des EWR. Wir übermitteln personenbezogene Daten nur in Drittländer, bei denen die EU-Kommission ein angemessenes Schutzniveau bestätigt hat oder wenn wir den sorgfältigen Umgang mit den personenbezogenen Daten durch vertragliche Vereinbarungen (z.B. durch Standarddatenschutzklauseln der EU-Kommission) oder andere geeignete Garantien sicherstellen.

6. PFLICHT ZUR BEREITSTELLUNG PERSONENBEZOGENER DATEN

Soweit wir, wie vorstehend beschrieben, Ihre Daten zu Zwecken der Begründung, Durchführung und Beendigung Ihres Vertragsverhältnisses verarbeiten, sind Sie vertraglich verpflichtet, uns diese Daten zur Verfügung zu stellen. Gleiches gilt, soweit wir Ihre Daten verarbeiten, um unseren rechtlichen Pflichten nachkommen zu können.

7. IHRE RECHTE

7.1. Recht auf Widerruf Ihrer datenschutzrechtlichen Einwilligung nach Art. 7 Abs. 3 S. 1 DSGVO

Sie können eine Einwilligung in die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen. Durch den Widerruf der Einwilligung wird die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung nicht berührt.

7.2. Auskunftsrecht nach Art. 15 DSGVO i. V. m. § 34 BDSG

Sie haben das Recht, eine Bestätigung darüber zu verlangen, ob wir personenbezogene Daten verarbeiten, die Sie betreffen. Ist dies der Fall, so haben Sie das Recht auf Auskunft über diese personenbezogenen Daten sowie auf weitere Informationen z. B. die Verarbeitungszwecke, die Kategorien verarbeiteter personenbezogener Daten, die Empfänger und die geplante Dauer der Speicherung bzw. die Kriterien für die Festlegung der Dauer.

7.3. Recht auf Berichtigung und Vervollständigung nach Art. 16 DSGVO

Sie haben das Recht, unverzüglich die Berichtigung unrichtiger Daten zu verlangen. Unter Berücksichtigung der Zwecke der Verarbeitung haben Sie das Recht, die Vervollständigung unvollständiger Daten zu verlangen.

7.4. Recht auf Löschung („Recht auf Vergessenwerden“) nach Art. 17 DSGVO i. V. m. § 35 BDSG

Sie haben ein Recht zur Löschung, soweit die Verarbeitung nicht erforderlich ist. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn Ihre Daten für die ursprünglichen Zwecke nicht mehr notwendig sind, Sie Ihre datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung widerrufen haben oder die Daten unrechtmäßig verarbeitet wurden.

7.5. Recht auf Einschränkung der Verarbeitung nach Art. 18 DSGVO

Sie haben ein Recht auf Einschränkung der Verarbeitung, z. B. wenn Sie der Meinung sind, die personenbezogenen Daten seien unrichtig.

7.6. Recht auf Datenübertragbarkeit nach Art. 20 DSGVO

Sie haben das Recht, die Sie betreffenden personenbezogenen Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu erhalten.

7.7. Widerspruchsrecht nach Art. 21 DSGVO

Sie können einer Datenverarbeitung aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, widersprechen. Dies gilt jedoch lediglich in solchen Fällen, in denen wir eine Datenverarbeitung zur Erfüllung eines berechtigten Interesses vornehmen. Falls Sie einen solchen Grund vortragen können und wir kein zwingendes, schutzwürdiges Interesse an der weiteren Verarbeitung geltend machen können, werden wir diese Daten für den jeweiligen Zweck nicht mehr verarbeiten.

7.8. Automatisierte Entscheidung im Einzelfall einschließlich Profiling nach Art. 22 DSGVO

Sie werden keiner ausschließlich auf einer automatisierten Verarbeitung Ihrer Daten einschließlich Profiling beruhenden Entscheidung unterworfen, die Ihnen gegenüber rechtliche Wirkung entfaltet oder Sie in ähnlicher Weise erheblich beeinträchtigt.

7.9. Beschwerde bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde nach Art. 77 DSGVO

Sie können jederzeit Beschwerde bei einer Datenschutzaufsichtsbehörde einlegen, beispielsweise wenn Sie der Meinung sind, dass die Datenverarbeitung nicht im Einklang mit den datenschutzrechtlichen Vorschriften steht.

Stand: August 2026

PERSONENDATENBLATT

Vor- und Zuname, Titel:	
Personennummer:	
Geburtsort:	
Geburtsland:	
Geburtsdatum:	
Straße, Nr.:	
PLZ, Ort:	
Land (Hauptwohnsitz):	
Steuerdomizil:	
Staatsbürgerschaft:	
Telefon-Nummer:	
E-Mail-Adresse:	

KYC-Erklärung Privatkunden

gemäß Finanzmarkt-Geldwäschegesetz

Die österreichischen Banken sind aufgrund des Finanzmarkt-Geldwäschegesetzes zu besonderer Sorgfalt verpflichtet („Know-Your-Customer“-Regeln). Auch die BKS Bank ist verpflichtet, umfassende Informationen zur Person des Kunden und seinen Geschäften einzuholen und durch Urkunden, Dokumente und sonstige unbedenkliche Unterlagen belegen zu lassen. Diese Sorgfaltspflicht gilt auch während der laufenden Geschäftsverbindung. Die Einhaltung dieser Verpflichtung wird durch die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde regelmäßig kontrolliert. In diesem Sinne beantworte ich nachstehende Fragen:

1.) ZWECK + ART DER GESCHÄFTSVERBINDUNG	
Was ist/war der Zweck der Eröffnung des Kontos/Depots/Sparbuchs/Safes/Schließfachs etc.? (Mehrfachnennung möglich)	Wie sind Sie zur BKS Bank gekommen?
☐ Girokonto	☐ Akquisition durch Kundenbetreuer
☐ Finanzierung	☐ Mitarbeiter der Zentrale
☐ Sonstiges:	☐ Familie
☐ Veranlagungen	☐ Bekannte
☐ Sparen	☐ Onboarding
	☐ Geschäftspartner
	☐ Soziale Medien
	☐ Homepage
	☐ Zeitung
	☐ Veranstaltung
	☐ Vermittler:
	☐ Sonstiges:
2.) UMSÄTZE (Mittelherkunft bitte belegen; Dokumentation!)	
Eingänge	
In welcher Höhe sind unbare Eingänge pro Jahr zu erwarten?	In welcher Höhe sind bare Eingänge pro Jahr zu erwarten?
In Höhe von: ☐ KEINE	In Höhe von: ☐ KEINE
☐ bis EUR 50,000	☐ bis EUR 50,000
☐ EUR 50,000 bis EUR 100,000	☐ EUR 50,000 bis EUR 100,000
☐ EUR 100,000 bis EUR 500,000	☐ EUR 100,000 bis EUR 500,000

☐ EUR 500,000 bis EUR 1,000,000	☐ EUR 500,000 bis EUR 1,000,000
☐ mehr als EUR 1,000,000	☐ mehr als EUR 1,000,000
Aus welchen Ländern sind Eingänge hauptsächlich zu erwarten?	
☐ Österreich	☐ Schweiz, Liechtenstein
☐ EU-15Länder ¹	☐ Drittländer:
☐ restliche EU-Länder ²	
Ausgänge	
In welcher Höhe Ausgänge pro Jahr zu erwarten?	In welcher Höhe sind Barabhebungen pro Jahr zu erwarten?
In Höhe von: ☐ KEINE	In Höhe von: ☐ KEINE
☐ bis EUR 50,000	☐ bis EUR 50,000
☐ EUR 50,000 bis EUR 100,000	☐ EUR 50,000 bis EUR 100,000
☐ EUR 100,000 bis EUR 500,000	☐ EUR 100,000 bis EUR 500,000
☐ EUR 500,000 bis EUR 1,000,000	☐ EUR 500,000 bis EUR 1,000,000
☐ mehr als EUR 1,000,000	☐ mehr als EUR 1,000,000
In welche Länder sind Ausgänge hauptsächlich zu erwarten?	
☐ Österreich	☐ Schweiz, Liechtenstein
☐ EU-15Länder (1)	☐ Drittländer:
☐ restliche EU-Länder (2)	
Sind Transaktionen mit Offshore-Unternehmen zu erwarten? (z.B. Ltd., LLC, Inc., Corp.)?	
☐ NEIN	
☐ JA	

3.) MITTELHERKUNFT Aus welchen Geschäften sind Eingänge zu erwarten?

☐ Berufstätigkeit – Arbeitgeber:	☐ Schenkung	☐ Beteiligungen
☐ Pensionsbezug	☐ Veranlagungserträge	☐ Erbschaft
☐ Ersparnisse	☐ Liegenschaftserträge	☐ Darlehen
☐ Ergänzende Beschreibung Berufstätigkeit:	☐ Erträge aus Kryptowährungen	☐ Sonstiges
	☐ Unterlagen wurden vorgelegt (z.B. Einkommensnachweis):	

Falls Sie Eingänge aus virtuellen Währungen erwarten, ersuchen wir Sie, Ihren Kundenbetreuer umgehend darüber zu informieren.

Details zur Mittelherkunft:

4.) TREUHANDSCHAFT Handelt es sich um eigene Gelder/Wertpapiere/Vermögenswerte/etc. oder um Drittmittel (=Treugelder)?

☐ Ich handle auf eigene Rechnung.
☐ Ich handle auf fremde Rechnung bzw. im fremden Auftrag, mein Treugeber ist:
☐ Ich handle auf eigene und fremde Rechnung.

¹ Belgien, Dänemark, Deutschland, Frankreich, Griechenland, Irland, Italien, Luxemburg, Niederlande, Portugal, Spanien, Großbritannien, Finnland, Schweden
² Mit Ausnahme von Zypern, Malta (Offshore)

Name:	Identifikation des Treugebers: ☐ ja ☐ nein
Geburtsdatum:	Treuhändererklärung liegt vor: ☐ ja ☐ nein
Adresse:	Treuhandvereinbarung liegt vor: ☐ ja ☐ nein

5.) POLITISCH EXPONIERTE PERSON (PEP)

Üben/Übten Sie selbst oder Ihre Familienmitglieder oder Ihr Treugeber ein wichtiges öffentliches Amt (wie nachstehend beispielhaft aufgezählt) in den letzten 12 Monaten aus, oder besteht ein sonstiger Nahebezug zu Personen, die ein solches wichtiges öffentliches Amt in den letzten 12 Monaten ausüben/ ausgeübt haben?

„Wichtiges öffentliches Amt“ bedeutet:

- Staatschefs, Regierungschefs, Minister, stellvertretende Minister und Staatssekretäre (für Österreich insb.: Bundespräsident, Bundeskanzler, Mitglieder der Bundes-/ Landesregierungen)
- Parlamentsabgeordnete oder Mitglieder vergleichbarer Gesetzgebungsorgane (für Österreich insb.: Abgeordnete des Nationalrates und des Bundesrates)
- Mitglieder der Führungsgremien politischer Parteien (für Österreich insb.: Mitglieder der Führungsgremien von im Nationalrat vertretenen politischen Parteien)
- Mitglieder von obersten Gerichtshöfen, Verfassungsgerichtshöfen oder sonstigen hohen Gerichten, gegen deren Entscheidungen, von außergewöhnlichen Umständen abgesehen, kein Rechtsmittel mehr eingelegt werden kann (für Österreich insb.: Richter des OGH, VfGH, VwGH);
- Mitglieder von Rechnungshöfen oder der Leitungsorgane von Zentralbanken (für Österreich insb.: Präsidenten des Bundesrechnungshofes, Direktoren der Landesrechnungshöfe, Mitglieder des Direktoriums der Oesterreichischen Nationalbank)
- Botschafter, Geschäftsträger und hochrangige Offiziere der Streitkräfte (für Österreich insb.: Militärpersonen ab dem Dienstgrad Generalleutnant);
- Mitglieder der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane staatseigener Unternehmen (für Österreich insb.: Unternehmen bei denen der Bund oder ein Land mit mindestens 50% am Stamm-, Grund- oder Eigenkapital beteiligt ist oder die der Bund oder ein Land alleine betreibt oder die der Bund oder ein Land durch finanzielle oder sonstige wirtschaftliche oder organisatorische Maßnahmen tatsächlich beherrscht);
- Direktoren, stellvertretende Direktoren und Mitglieder des Leitungsorgans oder eine vergleichbare Funktion bei einer internationalen Organisation.
- Sonstige Ämter von vergleichbar hoher Bedeutung

„Familienmitglieder“ sind insb.:

- Ehegatte, dem Ehegatten gleichgestellte Person, Person in Lebensgemeinschaft
- Kinder (einschließlich Wahl- und Pflegekinder) und deren Ehegatte, dem Ehegatten gleichgestellte Person, Person in Lebensgemeinschaft
- Eltern

Ein „sonstiger Nahebezug zu einer politisch exponierten Person“ besteht insb., wenn

- Sie mit einer politisch exponierten Personen gemeinsam der wirtschaftliche Eigentümer (von juristischen Personen oder ähnlichen Rechtsträgern) sind, oder
- Sie zu einer politisch exponierten Person sonstige enge Geschäftsbeziehungen

unterhalten, oder

- Sie alleiniger wirtschaftlicher Eigentümer einer juristischen Person oder eines ähnlichen Rechtsträgers sind, der bekanntermaßen de facto zugunsten einer politisch exponierten Person errichtet wurde.

☐ Nein

☐ Ja, im Inland

☐ Ja, im Ausland

☐ Vor über 12 Monaten als PEP ausgeschieden

Konkrete Beschreibung der PEP-Funktion und/oder des Bezugs zu PEP bei Familienmitgliedern bzw. nahestehenden Personen:

Ich werde der BKS Bank auf ihre Aufforderung hin umgehend umfassende Nachweise für die meinen Bankgeschäften mit der BKS Bank zu Grunde liegenden Geschäfte und Transaktionen vorlegen. Die BKS Bank ist berechtigt, die übergebenen Nachweise zur Verifizierung den österreichischen Außenhandelsstellen der Wirtschaftskammer, Vertretungsbehörden in den jeweiligen Staaten oder sonstigen Auskunftsstellen zu übermitteln, ich entbinde die BKS Bank für diese Fälle vom Bankgeheimnis. Ich werde ohne gesonderte Aufforderung unverzüglich und samt Nachweisen der BKS Bank mitteilen, wenn sich Änderungen meiner Angaben in dieser Erklärung ergeben und wenn Vermögenswerte von Dritten (=Treuhandvermögen) im Rahmen irgendeiner meiner Geschäftsbeziehungen zur BKS Bank einlangen oder von mir treuhändig verwaltet werden und der BKS Bank die von ihr geforderten Informationen und Nachweise betreffend die treuhändigen Mittel und den Treugeber übermitteln. Sämtliche im Rahmen irgendeiner meiner Geschäftsbeziehungen zur BKS Bank transferierte Vermögenswerte wurden von mir nach den jeweils geltenden nationalen und internationalen Rechtsvorschriften ordnungsgemäß versteuert bzw. wurden die jeweils vorgeschriebenen Abgaben geleistet. Dies wird auch hinkünftig erfolgen. Die Vermögenswerte sind legaler Herkunft.

Für den Fall, dass ich die Verpflichtungen nicht erfülle oder sonst berechtigte Gründe oder Verdachtsmomente vorliegen, steht der BKS Bank neben den sonst vereinbarten bzw. gesetzlichen Rechten insbesondere das Recht zu, eingehende Zahlungen zurückzuweisen, die Durchführung von Aufträgen (insbesondere Überweisungen, Auszahlungen, etc.) zu verweigern und/oder die Geschäftsverbindung mit sofortiger Wirkung zu beenden.

Die BKS Bank darf die Ausführung von Geschäften/Transaktionen verweigern, wenn aufgrund der Beurteilung der BKS Bank das Risiko besteht, dass damit gegen aufsichtsrechtliche Sorgfaltspflichten (insbesondere Bestimmungen zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, Personen-, Güter-, Militärgüter- oder Finanzsanktionen, auch wenn diese Sanktionen von Nicht-EU-Staaten verhängt worden sind) verstoßen werden könnte oder die Einhaltung dieser Sorgfaltspflichten im Zusammenhang mit der Ausführung des Geschäftes/ der Transaktion für die BKS Bank mit im Vergleich zum erzielten Ertrag unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden wäre. Die BKS Bank wird den Kunden auf die Ausübung dieser Befugnis unverzüglich hinweisen, soweit ihr dies nicht gesetzlich untersagt ist.

Stellungnahme des Kundenbetreuers	
Die Mittelherkunft wurde von mir gemäß den den Bestimmungen des AHB Geldwäsche geprüft, Auffälligkeiten oder Verdachtsmomente sind mir keine bekannt, die Mittelherkunft erscheint mir plausibel.	Gegebenenfalls weitere Stellungnahme zur Mittelherkunft. ----- (Kundenbetreuer)

SELBSTAUSKUNFT natürliche Personen / FATCA

FATCA-Indizien	
US-Steuernummer	
US-Sozialvers. Nr. / (I) TIN	
US-Account	

Ich erkläre hiermit, die BKS Bank bei Änderungen im Hinblick auf meinen US-Status innerhalb von 30 Tagen zu informieren.

SELBSTAUSKUNFT natürliche Personen / CRS

Ansässigkeitsstaat(en):

Der Kontoinhaber ist im folgenden Staat/ in den folgenden Staaten steuerlich ansässig/ hat im folgenden Staat seinen steuerlichen Wohnsitz.

Indiz Hauptadresse	
Ich gebe hiermit bekannt, dass ich im angeführten Land steuerlich ansässig bin: ☐ Ja ☐ Nein	
Steuernummer:	
Indiz Steuerdomizil	
Ich gebe hiermit bekannt, dass ich im angeführten Land steuerlich ansässig bin: ☐ Ja ☐ Nein	
Steuernummer:	
Weitere Ansässigkeitsstaaten	
Ich gebe hiermit bekannt, dass ich im angeführten Land zusätzlich steuerlich ansässig bin: ☐ Ja ☐ Nein	
Steuernummer:	
Begründung Steuernummer:	
Gegen-Erklärung (Widerlegung):	
Dokumentarischer Nachweis für Herkunft	

Ich bestätige hiermit, dass ich in keinem weiteren als den hier angeführten Staaten steuerlich ansässig bzw. in keinem weiteren Staat einen steuerlichen Wohnsitz habe. Aufgrund der gesetzlichen Regelungen im GMSG sind österreichische Finanzinstitute verpflichtet, Kunden an das Bundesministerium für Finanzen zu melden, die in anderen am Automatischen Informationsaustausch von Finanzkonten in Steuersachen teilnehmenden Staaten ansässig sind. Damit trifft auch die BKS Bank diese gesetzliche Verpflichtung. Ich erkläre hiermit, dass ich die BKS Bank unverzüglich über Änderungen meiner Daten schriftlich informiere, die auf meinen Ansässigkeitsstatus Einfluss haben können. Insbesondere sind dies: das Steuerdomizil, die Hauptadresse, zusätzliche Postadressen, das Land der ausstellenden Behörde der Legitimationsdaten. Ich erkläre weiters, dass ich darüber informiert wurde, dass die von mir gemachten Angaben gegebenenfalls an das Bundesministerium für Finanzen weitergeleitet werden. Die Meldung an die Finanzbehörden umfasst:

- Name, Adresse, Ansässigkeitsstaat(en), Steueridentifikationsnummer(n), Geburtsdatum (bei natürlichen Personen)
 - Konto-/Depotnummer(n): Spar-, Einlagen-, Giro- und Depotgeschäft
 - Konto-/Depotsalden/-werte zum Jahresende bzw. die Schließung des Kontos/Depots
 - Kapitalerträge, andere Erträge aus den Vermögenswerten auf dem Konto/Depot und Veräußerungserlöse,

Soweit ich ausschließlich in Österreich steuerlich ansässig bin, erfolgt keine CRS-Meldung an das BMF für Österreich. Sämtliche meiner Angaben auf diesem Datenblatt entsprechen der Wahrheit. Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der BKS Bank AG.

Datenverwendung

Die BKS Bank verarbeitet meine Daten im Einklang mit den geltenden Datenschutzbestimmungen, insb. der Datenschutzgrundverordnung („DSGVO“) und dem Datenschutz-Anpassungsgesetz 2018, aufgrund der folgenden Zwecke und Rechtsgrundlagen:

Zur Vertragserfüllung und zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen gemäß Art 6 (1) lit b DSGVO, zur Erfüllung gesetzlicher Vorgaben gemäß Art 6 (1) 1 lit c DSGVO, zur Wahrung berechtigter Interessen der BKS Bank oder eines Dritten gemäß Art 6 (1) lit f DSGVO, oder aufgrund der Einwilligung gemäß Art 6 (1) lit a DSGVO. Umfassende Datenschutzinformationen nach Art. 13 und 14 DSGVO stehen mir jederzeit in den BKS-Filialen oder auf der BKS-Homepage www.bks.at unter Punkt *Impresum/Datenschutzinformationen* zur Verfügung und werden mir im Zuge der Erhebung meiner Daten ausgehändigt.

Mit dem Finanzmarkt-Geldwäschegesetz (FM-GwG) wurden Banken erweiterte Sorgfaltspflichten auferlegt. Dies hat zur Folge, dass mich die Bank vor der Begründung einer dauernden Geschäftsverbindung mit der BKS Bank (z.B. Eröffnung meines ersten BKS-Kontos), sowie bei bestimmten Transaktionen außerhalb einer dauernden Geschäftsverbindung, insbesondere um nachfolgende Unterlagen/ Informationen bittet:

Lichtbildausweis: Benötigt wird ein aktueller amtlicher Lichtbildausweis, um die Identität aller auftretenden Personen (z.B. Kontoinhaber, Zeichnungsberechtigte, Geschäftsführer, Prokuristen, Handlungsbevollmächtigte) festzuhalten.

Politische Ämter: Weiters gebe ich der BKS Bank bekannt, ob ich oder eine mir familiär bzw. sonst nahestehende Person ein wichtiges öffentliches Amt ausüben bzw. ausgeübt haben.

Treuhandtschaft: Werden von mir dauernde Geschäftsbeziehungen (z.B. Konto- oder Depoteröffnung, etc.) oder Transaktionen nicht auf eigene Rechnung, sondern auf fremde Rechnung/in fremdem Auftrag durchgeführt, so werde ich dies der BKS Bank bekannt geben und diese Treuhandbeziehung durch einen amtlichen Lichtbildausweis bzw. weitere Legitimationsunterlagen des Treugebers, eine Vollmacht bzw. Treuhandvereinbarung nachweisen und eine Treuhändererklärung abgeben. Wenn ich Ihnen keine diesbezügliche Information zukommen lasse, ist davon auszugehen, dass die Geschäfte bei der BKS Bank auf eigene Rechnung abgewickelt werden.

Einholung von Informationen zu bestimmten Transaktionen: Zudem hat die BKS Bank Informationen zu bestimmten Transaktionen einzuholen (dies betrifft auch künftige Transaktionen, die ich in der BKS Bank durchführe).

Datenschutzinformation: Die BKS Bank ist gemäß FM-GwG dazu verpflichtet, die oben genannten Dokumente / Informationen einzuholen. Das FM-GwG räumt uns die gesetzliche Ermächtigung iSd DSGVO zur Verwendung der genannten Daten im Rahmen der Ausübung der Sorgfaltspflichten zur Verhinderung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung ein. Personenbezogene Daten, die ausschließlich aufgrund des FM-GwG zur Erfüllung der genannten Sorgfaltspflichten verarbeitet werden, dürfen von der Bank nicht zweckwidrig verwendet werden, insb. nicht für Werbezwecke. Sofern diese Daten ausschließlich zur Erfüllung dieser Sorgfaltspflichten verarbeitet worden sind, hat die Bank die Daten fünf Jahre nach Ende der Geschäftsbeziehung/der Transaktion zu löschen, es sei denn, andere Bundesgesetze erfordern oder berechtigen zu einer längeren Aufbewahrungsfrist oder die Finanzmarktaufsicht hat längere Aufbewahrungsfristen festgelegt.

Datenaustausch

Um die Verträge mit mir erfüllen zu können, werden meine personenbezogenen Daten auf Basis eines berechtigten Interesses innerhalb des BKS Konzerns an die folgenden Gesellschaften (Auftragsverarbeiter) übermittelt: Drei-Banken-IT GmbH und BKS Service GmbH.

Wird mir ein Kredit/Leasing eingeräumt oder eine Überziehungs- oder Überschreitungs-möglichkeit auf meinem Konto ermöglicht, fragt die BKS Bank im Vorfeld, zur Bonitätsbeurteilung und zur Wahrung der Gläubigerschutzinteressen, die Konsumentenkreditevidenz (KKE) und die CRIF-GmbH zu meiner Person ab. Diesfalls ermächtige ich die BKS Bank auch ausdrücklich, nachfolgende Daten an die KKE zu übermitteln: Name, Anschrift, Geburtsdatum, Höhe der Verbindlichkeit bzw. der (möglichen) Kontoüberziehung oder Überschreitung, Rückführungsmodalitäten, Schritte der Bank im Zusammenhang mit der Fälligestellung und der Rechtsverfolgung, Missbrauch von Zahlungsinstrumenten. Die KKE

ist ein zu Zwecken des Gläubigerschutzes und der Risikominimierung geführtes Informationsverbundsystem (Datenaustauschplattform) von Kreditinstituten, kreditgewährenden Versicherungsunternehmen und Leasingunternehmen, dessen Betreiber der Kredit-schutzverband von 1870 (KSV 1870), Wagenseilgasse 7, 1120 Wien, ist. Daten aus der KKE werden ausschließlich an Kreditinstitute gemäß § 1 Abs 1 BWG, kreditgewährende Versicherungsunternehmen gemäß § 5 Z 1 VAG 2016 und Leasinggesellschaften mit Sitz in einem Mitgliedstaat der europäischen Anfrage weitergegeben, soweit diese eine Rechtspflicht zur korrekten Beurteilung des Kreditrisikos, das ein Kreditnehmer darstellt, trifft. Ich ermächtige die BKS Bank diesfalls weiters dazu, meine folgenden Daten zur Wahrung ihrer Gläubigerschutzinteressen an die CRIF GmbH (Diefenbachgasse 35, A-1150 Wien, Österreich) zu übermitteln: Name, Anschrift, Geburtsdatum. „CRIF“ ist ein Dienstleister, der im Bereich Kreditinformationen für Bankinstitute tätig ist. Zweck ist die Beurteilung der Bonität des Kunden.

Nehme ich für mein Konto Zahlungsinstrumente (z.B. Kreditkarte, Maestro Karte) in Anspruch, übermittelt die BKS Bank im Rahmen der Vertragserfüllung die von mir für den Vertragsabschluss angegebenen Daten („Vertragsdaten“) sowie die im Zuge der laufenden Nutzung des Zahlungsinstruments anfallenden Daten an den Zahlungsdienstleister, der das Zahlungsinstrument bereitstellt sowie dessen Vertragsunternehmen. Die Vertragsdaten werden zur Bereitstellung des jeweiligen Zahlungsinstruments sowie zur Herstellung der Karte an die SIX Payment Services (Austria) GmbH, Marxergasse 1B, 1030 Wien („SIX“), an die PSA Payment Services Austria GmbH, Rennweg 46-50, 1030 Wien („PSA“), an die SIX Payment Services AG, Hardturmstraße 201, 8021 Zürich und an die AUSTRIA CARD Plastikkarten und Ausweissysteme Gesellschaft m.b.H, Lamezanstr. 4-8, 1230 Wien weitergegeben.

Entbindung vom Bankgeheimnis

Mit meiner Unterschrift entbinde ich die BKS Bank gegenüber den unter der Überschrift „Datenaustausch“ angeführten Unternehmen im Umfang der oben dargestellten Zwecke vom Bankgeheimnis.

Rechte eines Kunden

Ich habe ein Recht auf Auskunft über die mich betreffenden personenbezogenen Daten, das Recht auf Berichtigung, Löschung und Übertragung meiner Daten sowie das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung (Art 15 bis 20 DSGVO). Zur Geltendmachung dieser Rechte oder im Falle einer Beschwerde besteht die Möglichkeit, mich an den Datenschutzbeauftragten der Bank oder an die österreichische Datenschutzbehörde zu wenden. Im Fall einer Eintragung in die KKE oder in die Datenbanken von CRIF, sind die genannten Rechte direkt bei den Verantwortlichen gemäß Art 24 DSGVO, nämlich hinsichtlich der KKE beim Kreditschutzverband von 1870 (1120 Wien, Wagenseilgasse 7), und hinsichtlich der Datenbank von CRIF bei der CRIF GmbH (Diefenbachgasse 35, A-1150 Wien, Österreich) geltend zu machen.

Dient die Verarbeitung der Wahrung der berechtigten Interessen der Bank, habe ich jederzeit das Recht, aus Gründen, die sich aus meiner besonderen Situation ergeben, dieser Verarbeitung zu widersprechen. Hierbei können jedoch zwingende schutzwürdige Gründe

der Bank überwiegen. In diesem Fall kann die Bank die Verarbeitung weiterhin durchführen.

Mit meiner Unterschrift nehme ich auch die oben ausgeführten Datenschutzhinweise zur Kenntnis und bestätige die oben erklärten Zustimmungen bzw. deren Verweigerung sowie die Entbindung vom Bankgeheimnis.

Zustimmung zur werblichen Verwendung meiner Daten (Produktinformation und Marketing)

Ich bin mit der Verarbeitung meiner nachfolgend genannten personenbezogenen Daten durch die BKS Bank AG zum Zweck der individuellen Beratung zu neuen Produkten und der Zusendung von auf meine Bedürfnisse zugeschnittener Werbung bzw. von Informationen über Produkte und Neuheiten aus dem von der BKS Bank AG und der BKS-Leasing GmbH vertriebenen Finanz- und Versicherungsportfolio, sowie von Veranstaltungseinladungen auf schriftlichem, telefonischem oder elektronischem Weg (insb. E-Mail, Internetbanking Postfach) einverstanden: Name, Anschrift, Geburtsdatum, E-Mail-Adresse, Telefonnummer, Informationen aus Verträgen wie Produktbeschreibung und Leistungsumfang, Beruf, Wohnsituation, Zahlungsverhalten und Kontobewegungen.

Ich kann die Zustimmung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft ohne Angabe von Gründen widerrufen (z.B. telefonisch, per E-Mail oder Brief). Bei Nichterteilung der Zustimmung habe ich keinerlei Nachteile zu erwarten; es ist dann lediglich keine Kontaktaufnahme zur individuellen Beratung über neue Produkte möglich. Hiermit stimme ich der Verwendung meiner Daten zu den genannten Zwecken zu:

☐ Ja, ich stimme zu. ☐ Nein, ich stimme nicht zu.

Mit meiner Unterschrift nehme ich auch die oben ausgeführten Datenschutzhinweise zur Kenntnis und bestätige die oben erklärten Zustimmungen bzw. deren Verweigerung sowie die Entbindung vom Bankgeheimnis.

, am

.....
Unterschrift Kunde

Selbstauskunft Privatkunden

Informationen zur Befüllung des Formulars

Alleiniger Kreditnehmer:

Bitte befüllen Sie nachfolgende Seiten: **"Persönliche Angaben"**, **"Vermögenswerte"**, **"Verbindlichkeiten"**, sowie **"Haushaltsrechnung"**.

Anmerkung: Eine Ausfüllhilfe für die Haushaltsrechnung finden Sie auf der letzten Seite "Ausfüllhilfe für Haushaltsrechnung"

Privatkunden
per

Persönliche Angaben – Kreditnehmer

Name:	
Geburtsdatum:	
Staatsangehörigkeit:	
wenn nicht AT, Aufenthaltstitel	☐ befristet bis ☐ unbefristet
Familienstand:	☐ ledig ☐ verheiratet ☐ geschieden ☐ verwitwet ☐ eingetragene Partnerschaft ☐ Partnerschaft
Aktueller Wohnsitz: (Straße und Hausnummer, PLZ, Ort)	
Wohnsitz der letzten 5 Jahre: (Straße und Hausnummer, PLZ, Ort)	
Telefon:	
E-Mail:	
Ausbildung: (Lehre, Matura, etc.)	

bisherige berufliche Tätigkeit(en):	
Bankverbindungen: (Bankinstitut)	

Arbeitgeber

Firma: (Straße und Hausnummer, PLZ, Ort)	
seit:	
beschäftigt als:	
Saisonarbeiter:	☐ Ja ☐ Nein
Leasingarbeiter:	☐ Ja ☐ Nein
Arbeitslos > 6 Monate (innerhalb der letzten 36 Monate):	☐ Ja ☐ Nein
Anzahl der Jobs (innerhalb der letzten 36 Monaten):	

Angaben zu den im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen

Erwachsene Personen und Kinder über 14 Jahre im Haushalt: (Angabe Anzahl, ohne Kreditnehmer A)	
Kinder bis 14 Jahre im Haushalt: (Vorname, Nachname, Geburtsdatum, Alter in Jahren)	

Vermögenswerte

Barwerte (z.B. Sparguthaben, Kontoguthaben):

Bankinstitut/ Versicherungsinstitut	Vermögensart ¹⁾	Zusatzinformationen ²⁾	Betrag/aktueller Rückkaufwert in €

1) Bitte nachfolgende Vermögensarten eintragen: Sparguthaben; Kontoguthaben, Depotwerte, Lebensversicherung
2) z.B. Risikokategorie der Depotwerte (Aktien, Fonds, Anleihen etc.), Laufzeit der Versicherung

Immobilienvermögenswerte:

Liegen- schaften: (EZ/KG und Anschrift des Objektes)	Objekt- art ³⁾	Nutzung ⁴⁾	Eigentums- anteil in %	Wohn- /Nutzfläche in m²	Verkehrswert des Eigentumsanteils in €	Geldlast des Eigentums- anteils

3) EFH = Einfamilienhaus; MFH = Mehrfamilienhaus; ETW = Eigentumswohnung; REH = Reihenhaushaus; DHH = Doppelhaushälfte; GST = Liegenschaft; GEI = gewerbliche Immobilie
4) selbst genutzt/vermietet/verpachtet

KFZ:

Marke	Type	Baujahr	Firma/Privat	geleast/im Eigentum	Leasing-gesellschaft	Neupreis ⁵⁾
				Eigentum		
				Eigentum		
				Eigentum		

5) Angabe ob KFZ-Neupreis kleiner bzw. gleich TEUR 30 oder größer TEUR 30

Sonstige im Eigentum befindliche Vermögenswerte (z.B. Gold):

Vermögensart	Wert in €

Sonstige Erläuterungen zu den Aktivposten (z.B. Informationen zu Miet-/Pachtverträgen, wenn die Liegenschaften nicht selbst genutzt werden, geplante Käufe/Verkäufe/Umschichtungen)

Verbindlichkeiten

Bankverbindlichkeiten:

sonstige Bankverbindlichkeiten (z.B. Kontorahmen, Konsumkredit, Ratenkredit) und Leasing:

Bank-institut	Art des Geschäftes ¹⁾	Datum Ein-räumung	ursp. Kredit-betrag bzw. aktuell. Konto-rahmen	akt. Zins-satz	Kredit-nehmer ²⁾	Restlauf-zeit in Monaten	Raten-höhe	aktuelle Aus-haftung / Saldo
				0,00%				

1) Bitte Art des Geschäftes eintragen: Kontorahmen, Konsumkredit, Ratenkredit, Leasing oder Sonstige
2) Kreditnehmer gemäß Kreditvertrag (wenn mehrere Kreditnehmer, sind alle anzuführen); Angabe Vor- und Nachname

langfristige Bankverbindlichkeiten (z.B. Wohnbaukredit, Direktdarlehen Land):

Bank-institut	Art des Geschäftes ³⁾	Datum Ein-räumung	ursp. Kredit-betrag	akt. Zins-satz	Kredit-nehmer ⁴⁾	Restlauf-zeit in Monaten	Raten-höhe	aktuelle Aus-haftung / Saldo

3) Bitte Art des Geschäftes eintragen: Wohnbaukredit, Direktdarlehen Land oder Sonstige
4) Kreditnehmer gemäß Kreditvertrag (wenn mehrere Kreditnehmer, sind alle anzuführen); Angabe Vor- und Nachname

Übernommene Bürgschaften, Garantien:

Bank-institut	Art ⁵⁾	Datum Ein-räumung	ursp. Kredit-betrag	akt. Zins-satz	Kredit-nehmer ⁶⁾	Restlauf-zeit in Monaten	Raten-höhe	aktuelle Aus-haftung / Saldo

5) Bitte die Art eintragen: Bürgschaft oder Garantie
6) Angaben des Kreditnehmers für welchen gebürgt/garantiert wird

sonstige Verbindlichkeiten: (privates Darlehen)

Art der sonstigen Verbindlichkeit	Höhe in €

Sonstige Erläuterungen zu den Passivposten (z.B. bereits geplante Kreditrückführung oder eine bekannte Abweichung zur KSV-Auskunft):

Angaben zum NEU beantragten Kredit

Kredithöhe:

Verwendungszweck:

Vermittler:

Haushaltsrechnung

Einnahmen

(siehe Ausfüllhilfe)

Einnahmen pro Monat	EUR
Lohn/Gehalt (netto, monatlich ohne Familienbeihilfe)	
13./14. Gehalt (ja, nein)	
Umlagewert 13./14. Bezug	
Summe Nettoeinkommen	0,00
Familienbeihilfen	
Alimente/Unterhalt	
sonstiges Einkommen mit Nachweis (netto, monatlich, im Jahresdurchschnitt)	
variables Einkommen	
Summe vor Mieteinnahmen	0,00
Mieteinnahmen netto (ohne Betriebskosten)	
Summe Einnahmen	0,00

Ausgaben

(siehe Ausfüllhilfe - wenn die Ausgaben tatsächlich höher sind, sind diese zu berücksichtigen)

Ausgaben pro Monat	EUR
Liegenschaftskategorie (Einfamilienhaus, Reihenhaus/Haushälfte, Wohnung)	
Betriebskosten (Kategorie: Eigentum, Miete exkl. Betriebskosten, Miete inkl. Betriebskosten, Miete inkl. Betriebskosten und Heizung)	
Wohnnutzfläche in m ²	
Miete/Betriebskosten lt. Kategorie	
sonstige Betriebskosten	
Sonderkosten Liegenschaft	
Anzahl PKW klein (Neupreis < TEUR 30)	
Anzahl PKW groß (Neupreis ≥TEUR 30)	
Kosten Verkehrsmittel gesamt	
Pflichtversicherung (Prämie für Pensionsversicherungen)	
außergewöhnliche Belastungen	
Alimente/Unterhalt	
Haushalt Lebenserhaltungskosten	
Einkommensabhängiger Betrag	
Summe Ausgaben ohne Raten	0,00
Raten bestehende Kredite	
Raten neue Kredite	
Summe Ausgaben inkl. Raten	0,00

Ergebnis Haushaltsrechnung: 0,00

Kommunikation und Datenschutz

Die BKS Bank AG verarbeitet personenbezogene Daten im Einklang mit den geltenden Datenschutzbestimmungen, insb. der Datenschutzgrundverordnung („DSGVO“) und dem Datenschutz-Anpassungsgesetz 2018 aufgrund der folgenden Zwecke und Rechtsgrundlagen:

Zur Vertragserfüllung und zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen gemäß Art 6 (1) lit b DSGVO, zur Erfüllung gesetzlicher Vorgaben gemäß Art 6 (1) lit c DSGVO, zur Wahrung berechtigter Interessen der BKS Bank AG oder eines Dritten gemäß Art 6 (1) lit f DSGVO, oder aufgrund der Einwilligung gemäß Art 6 (1) lit a DSGVO. Umfassende Datenschutzinformationen nach Art. 13 und 14 DSGVO stehen den Kunden und den persönlich Haftenden (zB Bürge, Garant) jederzeit in unseren Filialen oder auf unserer Homepage (www.bks.at) unter den Punkten „Impressum“ bzw. „Datenschutz“ zur Verfügung und werden diesen im Zuge der Erhebung seiner Daten ausgehändigt.

Datenaustausch

Um die Verträge mit dem Kunden erfüllen zu können, werden dessen personenbezogene Daten bzw. die personenbezogenen Daten des persönlich Haftenden auf Basis eines berechtigten Interesses innerhalb des BKS Konzerns an die folgenden Gesellschaften (Auftragsverarbeiter) übermittelt: Drei-Banken-IT GmbH und BKS Service GmbH.

Wird dem Kunden ein Kredit/Leasing eingeräumt oder eine Überziehungs- oder Überschreitungsmöglichkeit auf seinem Konto ermöglicht, fragt die BKS Bank im Vorfeld, zur Bonitätsbeurteilung und zur Wahrung der Gläubigerschutzinteressen, die Konsumentenkreditevidenz (KKE) und die CRIF-GmbH zu seiner Person bzw. zur Person des persönlich Haftenden ab. Diesfalls ermächtigt der Kunde bzw. persönlich Haftende die BKS Bank ausdrücklich, die Konsumentenkreditevidenz (Kleinkreditevidenz) sowie weitere Auskunfteien des KSV (Kreditschutzverband von 1870, Wagenseilgasse 7) und CRIF (Gruppe zusammengeschllossener Wirtschaftsauskunfteien, CRIF GmbH Rothschildplatz 3/Top 3.06.B, 1020 Wien) zu seiner Person abzufragen. Weiters ermächtigt der Kunde bzw. persönlich Haftende die BKS Bank AG auch ausdrücklich, nachfolgende Daten an die KKE zu übermitteln: Name, Anschrift, Geburtsdatum oder Gründungsdatum und Firmenbezeichnung bzw. Firmenbuchnummer, Höhe der Verbindlichkeit, Rückführungsmodalitäten, Schritte der Bank im Zusammenhang mit der Fälligstellung und der Rechtsverfolgung, Missbrauch von Zahlungsinstrumenten. Die Konsumentenkreditevidenz ist ein zu Zwecken des Gläubigerschutzes und der Risikominimierung geführtes Informationsverbundsystem (Datenaustauschplattform) von Kreditinstituten, Kredit gebenden Versicherungsunternehmen und Leasingunternehmen, dessen Betreiber der Kreditschutzverband von 1870 (KSV) ist. Daten aus der KKE werden ausschließlich an Kreditinstitute gemäß § 1 Abs 1 BWG, Kredit gewährende Versicherungsunternehmen gemäß § 5 Z 1 VAG 2016 und Leasinggesellschaften mit Sitz in einem Mitgliedstaat des europäischen Wirtschaftsraums (EWR) auf Anfrage weitergegeben, soweit diese eine Rechtspflicht zur korrekten Beurteilung des Kreditrisikos, das ein Kreditwerber darstellt, trifft. Der Kunde bzw. persönlich Haftende ermächtigt die BKS Bank diesfalls weiters dazu, seine folgenden Daten an die CRIF GmbH zur Wahrung der Gläubigerschutzinteressen zu übermitteln: Name, Anschrift, Geburtsdatum oder Gründungsdatum und Firmenbezeichnung bzw. Firmenbuchnummer. „CRIF“ ist ein Dienstleister, der im Bereich Kreditinformationen für Bankinstitute tätig ist. Zweck ist die Beurteilung der Bonität des Kunden bzw. eines Vertragspartners.

Nimmt der Kunde für sein Konto Zahlungsinstrumente (zB Kreditkarte, Maestro Karte) in Anspruch, übermittelt die BKS Bank im Rahmen der Vertragserfüllung die vom Kunden für den Vertragsabschluss angegebenen Daten („Vertragsdaten“) sowie im Zuge der laufenden Nutzung des Zahlungsinstruments anfallenden Daten an den Zahlungsanbieter, der das Zahlungsinstrument bereitstellt, sowie dessen Vertragsunternehmen.

Die Vertragsdaten werden zur Bereitstellung des jeweiligen Zahlungsintruments sowie zur Herstellung der Karte an die PAYONE GmbH, Zweigniederlassung Österreich [früher SIX Payment Services (Austria) GmbH], Marxergasse 1B, 1030 Wien („SIX“), an die PSA Payment Services Austria GmbH, Handelskai 92/Gate 2, 1200 Wien („PSA“), an die SIX Payment Services AG, Hardturmstraße 201, 8021 Zürich und an die AUSTRIA CARD Plastikkarten und Ausweissysteme Gesellschaft m.b.H., Lamezanstr. 4-8, 1230 Wien weitergegeben.

Entbindung vom Bankgeheimnis

Mit der Unterschrift entbindet der Kunde bzw. persönlich Haftende die BKS Bank gegenüber den unter der Überschrift „Datenaustausch“ angeführten Unternehmen im Umfang der oben dargestellten Zwecke vom Bankgeheimnis.

Rechte

Der Kunde bzw. persönlich Haftende hat ein Recht auf Auskunft über die ihn betreffenden personenbezogenen Daten, das Recht auf Berichtigung, Löschung und Übertragung dieser Daten sowie das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung (Art 15 bis 20 DSGVO). Im Fall einer Eintragung in die KKE oder in die Datenbanken von CRIF, sind die genannten Rechte direkt bei den Verantwortlichen gemäß Art 24 DSGVO, nämlich hinsichtlich der KKE beim Kreditschutzverband von 1870 (1120 Wien, Wagenseilgasse 7) und hinsichtlich der Datenbank von CRIF bei der CRIF GmbH (Rothschildplatz 3/Top 3.06.B, 1020 Wien, Österreich) geltend zu machen. Es besteht auch die Möglichkeit, sich an den Datenschutzbeauftragten der Bank oder an die österreichische Datenschutzbehörde zu wenden.

Dient die Datenverarbeitung der Wahrung der berechtigten Interessen der Bank, hat der Kunde bzw. persönlich Haftende jederzeit das Recht, aus Gründen, die sich aus seiner besonderen Situation ergeben, dieser Verarbeitung zu widersprechen. Hierbei können jedoch zwingende schutzwürdige Gründe der Bank überwiegen. In diesem Fall kann die Bank die Verarbeitung weiterhin durchführen.

Die oben genannten Ermächtigungen zur Datenweitergabe können vom Kunden bzw. persönlich Haftenden, mit Wirkung für die Zukunft, jederzeit kostenlos widerrufen werden. Der Widerruf bedarf der Schriftform und wird erst mit Zugang bei der Bank wirksam.

Erklärung des Kunden

Der Kunde bzw. persönlich Haftende erklärt, dass über sein Vermögen bisher ein Insolvenzverfahren nicht eröffnet bzw. beantragt wurde, er kein Vermögensbekenntnis abgegeben hat und in sein Vermögen bisher nicht Exekution geführt wurde.

Der Kunde bzw. persönlich Haftende bestätigt die Richtigkeit und Vollständigkeit seiner Erklärungen. Die Angaben des Kunden bzw. persönlich Haftenden stellen eine wesentliche Voraussetzung für eine allfällige Kreditgewährung dar.

Ort, Datum, Familien-/Vorname

Unterschrift 1. Kreditnehmer/persönlich Haftender

Beilagen:

- ☐ Ausweiskopie
- ☐ Grundbuchsauszug

Ausfüllhilfe für Haushaltsrechnung

Kategorie*	Miete pro m²	Sonst. Kosten pro m²
Eigentum	0	4,1
Miete exkl. Betriebskosten	8,4	4,1
Miete inkl. Betriebskosten	10,5	2,1
Miete inkl. Betriebskosten und Heizung	11,8	0,7

*) Betriebskosten: Wasser, Kanal, Versicherung Grundsteuer, Rauchfangkehrer, Müllabfuhr, Strom und Heizungskosten

Fahrzeugkategorie	Laufende Kosten pro Monat pro Fahrzeug
Ursprl. Neupreis < TEUR 30 bzw. E-Auto	328,00
Ursprl. Neupreis ≥ TEUR 30	523,00
kein Fahrzeug; Kosten öffentlicher Verkehr	117,00

Lebenserhaltungskosten	
Lebenshaltungskosten für 1. erwachsene Person	808,00
jede weitere erwachsene Person (über 14 Jahre)	404,00
Kinder bis 14 Jahre	242,00

zurechenbare Unterstützung:
FBH + EUR 70,90 Kinderabsetzbetrag = FBH pro Kind
FBH ab 1.1.2024 bis 2 Jahre:
1. Kind 138,40 + 70,90= 199,30
2. Kind 155,60 + 70,90= 226,50
ab 3. Kind 201,70 + 70,90= 272,60
3. bis 9. Jahre:
1. Kind 148,00 + 70,90= 218,90
2. Kind 165,20 + 70,90= 236,10
ab 3. Kind 211,30 + 70,90= 282,20
10. bis 18. Jahre:
1. Kind 171,80 + 70,90= 242,70
2. Kind 189,00 + 70,90= 259,90
ab 3. Kind 235,10 + 70,90= 306,00
ab 19 Jahren:
1. Kind 200,40 + 70,90= 271,30
2. Kind 217,60 + 70,90= 288,50
ab 3. Kind 263,70 + 70,90= 334,60
Zuschlag für erheblich behindertes Kind: EUR 189,20

Einkommensabhängiger Betrag*:	Prozentsatz
3500,00	20,00%

*) 20% von Gesamteinkommensbetrag der EUR 3500,00 übersteigt; wobei für diese Einkommensbasis Miteinnahmen (netto abzüglich Kosten) nur mit 20% zu berücksichtigen sind

KAUFVERTRAG

1210 Wien | Werndlgasse 6

abgeschlossen zwischen

Titel | Vorname | Nachname

Geburtsdatum

Straße | Hausnummer

PLZ | Ort

in der Folge kurz „Käufer“ genannt, einerseits

und der

Werndlgasse Epsilon Entwicklungs GmbH & Co KG

1030 Wien | Schnirchgasse 17

FN 502618w, LG Wien

in der Folge kurz „Verkäuferin“ genannt, andererseits wie folgt:

I. RECHTSVERHÄLTNISSE

I.1. Die Verkäuferin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 6849, KG 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf, mit der Liegenschaftsadresse 1210 Wien, Werndlgasse 6, bestehend aus

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
308	G	GST-Fläche	*	1638
		Bauf.(10)		441
		Gärten(10)		1197 Werndlgasse 6
				Werndlgasse 6B
				Werndlgasse 6A

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

samt Gebäudebestand (nachfolgend Liegenschaft genannt), sowie der mit der Liegenschaft niet- und nagel-fest verbundenen sonstigen baulichen und technischen Anlagen und Einrichtungen, soweit solche, wie etwa Strom- und Gaszähler, Telefoneinrichtungen etc., nicht im Eigentum Dritter stehen.

I.2. Die Liegenschaft verfügt über eine Fläche von ca. 1.638 m² laut Grundbuch.

I.3. Auf der Liegenschaft ist ein Gebäude mit einer Wohnnutzfläche von ca. 1.961 m² (inkl. Loggien) bestehend aus 38 Wohnungen mit entsprechenden Freiflächen errichtet.

II LASTENSTAND

II.1. Ob der Liegenschaft sind im A2-Blatt folgende Anmerkungen ersichtlich:

***** A2 *****
2 a 11135/2010 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 118/9 122/11 111/8
111/21 122/6 118/4 für Gst 88/2 88/4 89/1 90/1 91/9 91/10 118/15
118/18 119/1 119/3 119/4 119/5 119/6 119/7 119/12 119/13 119/14
119/15 121/16 121/17 122/1 122/5 122/7 122/8 122/9 158/1 160 161 162
167 170 178 179 180 181 182 183 184/4 189/4 275/1 276 277 278 279
80 281 282 283 284 285 286 287 288 289/2 290/4 290/8 295/3 296 297
298 299 300 301 302 303 304 305/2 306 307 308 309 310 311/2 1111
122/12 122/13 122/14 122/16 122/17
b 2906/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) EZ 6826
3 a 11135/2010 RECHT der Duldung von Immissionen und Emissionen ob EZ 6778
für Gst 88/2 88/4 89/1 90/1 91/9 91/10 118/15 118/18 119/1 119/3
119/4 119/5 119/6 119/7 119/12 119/13 119/14 119/15 121/16 121/17
122/1 122/5 122/7 122/8 122/9 122/13 12214 122/16 122/17 158/1 160
161 162 167 170 178 179 180 181 182 183 184/4 189/4 275/1 276 277
278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289/2 290/4 290/8 295/3
296 297 298 299 300 301 302 303 304 305/2 306 307 308 309 310 311/2
1111 122/12
b 2906/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) EZ 6826
4 a 2906/2019 Bauplatz (auf) Gst 308

Diese Anmerkungen werden vom Käufer übernommen.

II.2. Ob der Liegenschaft im C-Blatt folgende Last einverleibt:

***** C *****
2 b 3152/2020 IM RANG 3211/2019 Pfandurkunde 2019-08-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.521.300,--
für Bankhaus Schelhammer & Schattera Aktiengesellschaft
FN 58248i)
c gelöscht
3 a 1887/2025
DIENSTBARKEIT
der Duldung der jederzeitigen Benützung eines öffentlichen
Durchganges samt den dazu-gehörigen Einrichtungen nach
Inhalt und Umfang des Punktes I. 1. des Dienstbarkeits- und
Reallastvertrages vom 06.05.2025 ob des dienenden Gst 308
der Katastralgemeinde 01607 Großjedlersdorf II zugunsten
der Stadt Wien
4 a 1887/2025
DIENSTBARKEIT
der Duldung der jederzeitigen Benützung einer öffentlichen
Parkanlage samt den dazugehörigen Einrichtungen nach
Inhalt und Umfang des Punktes II. 1. des Dienstbarkeits-
und Reallastvertrages vom 06.05.2025 ob des dienenden Gst
308 der Katastralgemeinde 01607 Großjedlersdorf II
zugunsten der Stadt Wien
5 a 1887/2025
REALLAST
der Errichtung, Erhaltung, Bewässerung und gegebenenfalls
Erneuerung von, dem Stand der Technik entsprechenden,
Dachgrünflächen und Photovoltaikanlagen auf den dazu gemäß

dem Reallastplan zur Verfügung stehenden Dachflächen samt den dazugehörigen Einrichtungen nach Inhalt und Umfang des Punktes III. 1. des Dienstbarkeits- und Real-lastvertrages vom 06.05.2025 ob des dienenden Gst 308 der Katastralgemeinde 01607 Großjedlersdorf II zugunsten der Stadt Wien

6 a 1887/2025

REALLAST

der Errichtung, Erhaltung, Bewässerung und gegebenenfalls Erneuerung einer, dem Stand der Technik entsprechenden Fassadenbegrünung samt den dazugehörigen Einrichtungen nach Inhalt und Umfang des Punktes III. 2. des Dienstbarkeits- und Reallastvertrages vom 06.05.2025 ob des dienenden Gst 308 der Katastralgemeinde 01607 Großjedlersdorf II zugunsten der Stadt Wien

Diese zu CLNr 3 – 6 einverleibten Lasten werden vom Käufer übernommen.

- II.5. Das zu CLNr 2 einverleibte (Simultan-)Pfandrecht wird von der Käuferin nicht übernommen, sondern wird die den Pfandrechten zu Grunde liegende Verbindlichkeit gegenüber der Schelhammer Capital Bank AG (vormals „Schelhammer & Schattera Aktiengesellschaft“) vom Treuhänder Zug um Zug gegen Übergabe einer grundbuchsfähigen Löschungserklärung aus dem Treuhänderlag getilgt.

Die Verkäuferin erklärt, dass die Lastenfreistellung aus dem Kaufpreis gemäß Punkt IV. möglich ist.

Die Verkäuferin erklärt, dass sich die Pfandgläubigerin gegenüber dem Vertragsrichter und Treuhänder verpflichtet hat, eine verbücherungsfähige Löschungserklärung hinsichtlich des einverleibten Pfandrechtes treuhändig zu übergeben, dies mit der Auflage der Abdeckung des offenen Tilgungserfordernisses aus dem Kaufpreiserlag.

III. VERTRAGSGEGENSTAND

- III.1. Gegenstand dieses Vertrages sind je

I 2.035 ideelle Miteigentumsanteile

an der unter Punkt I.1. genannten Liegenschaft

jeweils samt Gebäudestand und den mit diesen niet- und nagelfest verbundenen sonstigen baulichen und technischen Anlagen und Einrichtungen, soweit solche, wie etwa Strom- und Gaszähler, Telefoneinrichtungen etc., nicht im Eigentum Dritter stehen.

IV. KAUFABREDEN

- IV.1. Die Verkäuferin verkauft und übergibt und der Käufer kauft und übernimmt als Miteigentümer der künftigen Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft 1210 Wien, Werndl gasse 6 hiermit den unter Punkt III. genannten Vertragsgegenstand samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör und mit allen Rechten und Pflichten, mit denen die Verkäuferin diese bisher besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war, um den einvernehmlich als angemessen vereinbarten lastenfreien Kaufpreis von

Kaufpreis netto: Euro

zzgl. 20% USt. Euro

Gesamt sohin: Euro

in Worten:

- IV.2. Der in Punkt IV.1. vereinbarte Kaufpreis gilt für einen zur Gänze geldlasten- und bestandfreien Kaufgegenstand, dies unter Bedachtnahme auf die in Punkt II.1. angeführten Lasten.

- IV.3. Die Vertragsteile erklären hinsichtlich des in Punkt IV.1. einvernehmlich festgelegten Kaufpreises ausdrücklich, auf die Verrechnung einer Umsatzsteuer gemäß §6 Abs 2 UStG 1994 zu optieren.

V. KAUFPREISENTRICHTUNG, TREUHANDABREDEN

- V.1. Der unter Punkt IV.1. angeführte Kaufpreis ist binnen 28 Tagen ab allseitiger Unterfertigung dieses Kaufvertrages auf ein, von dem unter Punkt XV. genannten Vertragsverfasser, welchen die Vertragsparteien hiermit zum gemeinsamen Treuhänder bestellen, eigens hierfür eingerichtetes Treuhandkonto lautend auf „Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft 1210 Wien, Werndl gasse 6 GesbR“, zu erlegen.

- V.2. 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:

- Anmerkungen einer Rangordnung für die Beabsichtigte Veräußerung mit einer Restlaufzeit von zumindest 6 Monaten,
- verbücherungsfähige Ausfertigung dieses Kaufvertrages
- verbücherungsfähigen Löschungserklärung hinsichtlich des zu C-LNR 2 einverleibten Pfandrechte,
- sämtliche sonstige, zur im Sinne des Liegenschafts Kaufvertrages ausbedungenen lastenfreien Eigentumsübertragung des Kaufgegenstandes allenfalls noch erforderliche (Zwischen-) Urkunden;

Zug um Zug gegen Einverleibung des lastenfreien Eigentumsrechtes des Käufers, den zur Lastenfreistellung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft erforderlichen Betrag – anteilig bezogen auf den Miteigentumsanteil gemäß Punkt III. – gemäß Punkt II. aus dem erlegten Kaufpreis an die Pfandgläubigerin auszus zahlen und schließlich den dann verbleibenden Restbetrag – zuzüglich der angereiften Zinsen, abzüglich KEST und Bankspesen – an die Verkäuferin auf ein gesondert bekannt zu gebendes Konto auszus zahlen. Der Käufer trägt anteilig (bezugnehmend auf den Miteigentumsanteil gemäß Punkt III.) sämtliche iZm. dem Treuhandkonto anfallenden Spesen und Kosten.

- V.3. Gleichzeitig mit Erlag des Kaufpreises erlegt der Käufer die Grunderwerbsteuer und die grundbücherliche Einverleibungsgebühr beim Treuhänder auf dessen Anderkonto bei der Volksbank Wien AG, IBAN: AT51 4300 0431 8037 6477, Verwendungszweck „Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft 1210 Wien, Werndl gasse 6“, lautend Schreiber & Partner Rechtsanwälte OG mit dem Auftrag, eine Selbstberechnung durchzuführen und die Grunderwerbsteuer und die Einverleibungsgebühr für sie zu entrichten.

- V.4. Die Verkäuferin wurde auf die Bestimmungen der Immobilienertragssteuer hingewiesen. Sie erklärt, dass gemäß § 24 Abs 3 Z 4 KöStG die §§ 30b und 30c EStG nicht anwendbar sind und keine Immobilienertragsteuer selbst zu berechnen ist.

- V.5. Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass die Vertragsabwicklung und die Kaufpreiszahlung vom Treuhänder über das anwaltliche elektronische Treuhandbuch der RAK Wien vorgenommen wird und erklären sich ausdrücklich bereit, dass zu diesem Zwecke die Kaufvertragsdaten der RAK Wien bekannt gegeben werden.

VI. ÜBERGABE UND VERRECHNUNGSSTICHTAG

- VI.1. Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz und Genuss des Käufers erfolgt mit dem Tag der allseitigen Vertragsunterfertigung, jedoch nicht vor Eingang des Kaufpreises am Treuhandkonto und der Grunderwerbssteuer und der Eintragungsgebühr auf einem Anderkonto des Vertragsverfassers. Mit Ablauf des Tages der Übergabe gehen Besitz, Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten und die mit dem Kaufgegenstand verbundenen Rechte und Pflichten auf den Käufer über.
- VI.2. Als Stichtag für die Verrechnung der mit der Liegenschaft verbundenen, laufenden Aufwendungen und Erträge wird der der Unterfertigung dieses Vertrages durch beide Vertragsparteien folgende Monatserste vereinbart. Bis zum Ablauf dieses Tages gebührt jeder Nutzen der Verkäuferin, welche auch bis dahin die laufenden Aufwendungen (Betriebskosten, öffentliche Abgaben udgl.) aliquot zu tragen hat. Mit Beginn des folgenden Tages fallen Nutzen und Aufwendungen auf den Käufer.
- VI.3. Die Verkäuferin tritt sämtliche Ansprüche, aus der kaufgegenständlichen Liegenschaft betreffenden Versicherungsverträgen ab dem unter Punkt VI.1 genannten Stichtag, an den Käufer ab – dies aliquot im Verhältnis seiner Miteigentumsanteile gemäß Punkt III.1.

VII. GEWÄHRLEISTUNG UND HAFTUNG

- VII.1. Dem Käufer sind der Zustand, die Beschaffenheit, das Ausmaß und die Erträge der gegenständlichen Liegenschaft samt dem darauf errichteten Gebäudebestand nach Einholung der ihm erforderlich erscheinenden Informationen bekannt und wurden von ihm zur Kenntnis genommen.
- VII.2. Die Verkäuferin haftet – unbeschadet Pkt XII dieses Vertrages – dafür, dass zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages keine unerfüllten behördlichen Auflagen und Aufträge, insbesondere keine Bauaufträge oder Abbruchaufträge, bestehen oder Verfahren welcher Art auch immer anhängig sind, dass keine bescheidmäßig verfügten öffentlich-rechtlichen Beschränkungen oder Belastungen bekannt sind oder sogar bereits vorliegen.
- VII.3. Die Verkäuferin haftet weiters dafür, dass der Kaufgegenstand von sämtlichen Personen und Rechten Dritter, insbesondere Nutzungs- und Bestandrechten, in das uneingeschränkte Eigentum des Käufers übergeben wird und hält den Käufer diesbezüglich schad- und klaglos, sofern in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist. Die Verkäuferin ist nicht verpflichtet die Liegenschaft von Fahrnissen zu räumen.
- VII.4. Die Verkäuferin leistet keine Gewähr für die Freiheit von Bodenverunreinigungen aller Art einschließlich Kampfmittel und/oder Kriegsrelikte. Die Verkäuferin erklärt weiters, dass der Gebäudebestand auf der Liegenschaft sanierungsbedürftig ist, jedoch nicht unter Denkmalschutz steht.
- VII.5. Die Verkäuferin haftet uneingeschränkt dafür, dass der Kaufgegenstand frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten – mit Ausnahme der im Vertrag in Punkt II.1. genannten – in das somit unbelastete Eigentum des Käufers übergeht und weiters dafür, dass Dritten am Kaufgegenstand keinerlei Bestand-, Nutzungs- oder Verwertungsrechte und sonstige Rechte, welcher Art auch immer, insbesondere auch am Dachboden oder sonstigen allgemeinen Teilen der Liegenschaft oder in Bezug auf einen Hausbesorger zustehen. Die Verkäuferin haftet weiters dafür, dass der Kaufgegenstand wie besichtigt in das uneingeschränkte Eigentum des Käufers übergeben wird. Die Verkäuferin erklärt, dass sich der gesamte auf dem Kaufgegenstand errichtete Gebäudebestand in ihrem unbeschränkten Eigentum befindet.
- Die Verkäuferin haftet insbesondere uneingeschränkt dafür, dass der Kaufgegenstand frei von Superädifikationen ist.

Die Verkäuferin übernimmt weiters die Haftung, dass hinsichtlich des Kaufgegenstandes bis zum Zeitpunkt der vollständigen und bestandsfreien Übergabe keine – einseitigen oder wechselseitigen – Ansprüche, welcher Art auch, immer aus bestehenden oder ehemaligen Bestands- oder sonstigen Rechtsverhältnissen (Rückforderung überhöhter Mieten, Rückforderung von Mietinvestitionen, Ansprüche auf Instandhaltung, etc.) bestehen und hält den Käufer diesbezüglich schad- und klaglos.

Jegliche (wenn auch nur rechnerische) Mietzins- bzw. Entgeltreserve, aber auch eine allfällige Erhaltungs- und Verbesserungsbeitragsreserve gelten als mit dem Kaufpreis verrechnet. Es hat demzufolge weder der Käufer einen allfälligen Passivsaldo zu ersetzen noch die Verkäuferin einen allfälligen Aktivsaldo herauszugeben.

- VII.6. Die Verkäuferin übernimmt weiters die Haftung, dass hinsichtlich des Kaufgegenstandes bis zum Übergabetag keine Rückstände an Gebühren, Steuern, öffentlichen Abgaben oder Versicherungsprämien etc., für die Sachhaftung besteht, existieren. Werden nach Abschluss dieses Vertrages Rückstände an Gebühren, Steuern, öffentlichen Abgaben oder Versicherungsprämien etc., für die Sachhaftung besteht, bekannt, sind diese von der Verkäuferin zu tragen, sofern der, die Zahlungspflicht auslösende Tatbestand, vor dem Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages liegt.
- VII.7. Die Verkäuferin haftet dafür, dass der Kaufgegenstand vollkommen aufgeschlossen ist, daraus keine Gebühren, Abgaben oder Steuern offen aushaften.
- VII.8. Die Verkäuferin haftet weiters dafür, dass der Zugang und die Zufahrt zum Kaufgegenstand rechtlich und tatsächlich so uneingeschränkt gesichert sind, dass diese – ohne irgendwelche Leistungen des Käufers – vom nächstgelegenen öffentlichen Gut gegeben sind.
- VII.9. Die Verkäuferin verpflichtet sich, bis zur Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers über dessen Aufforderung – soweit formalrechtlich erforderlich und möglich – sämtliche Erklärungen, Stellungnahmen, Anträge abzugeben, Unterschriften, auch in beglaubigter Form, zu leisten, insbesondere Vollmachten auszustellen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb des Kaufgegenstandes bzw. anschließenden Maßnahmen, welcher Art auch immer, insbesondere im Zusammenhang mit dem Bauverfahren, dem Verfahren zur Erlangung öffentlicher Förderungen, noch erforderlich sein könnten; dies jedoch auf Kosten des Käufers (anteilig bezogen auf seinen Miteigentumsanteil).

VIII. ANFECHTUNGSVERZICHT

Die Vertragsparteien erklären, diesen Vertrag weder zum Schein, noch zur Umgehung gesetzlicher Bestimmungen abzuschließen. Sie erklären weiters, den wahren Wert des Kaufgegenstandes zu kennen und in Kenntnis dieses Wertes den Kaufpreis vereinbart zu haben bzw. mit dem Wertverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung ausdrücklich einverstanden zu sein und verzichten daher diesen Vertrag wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes und aus welchen Gründen immer, ausgenommen Arglist gemäß § 870 ABGB, anzufechten.

IX. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die Verkäuferin, **Werndl gasse Epsilon Entwicklungs GmbH & Co KG, FN 502618w**, erteilt hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Zutun, jedoch nicht auf ihre Kosten, für

Name:

geboren am:

ob dem Vertragsgegenstand gemäß Punkt III. das Eigentumsrecht zu **1.035** ideellen Miteigentumsanteilen einverleibt werden kann.

X. KOSTEN

- X.1. Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, insbesondere die Kosten des ausschließlich vom Käufer beauftragten Vertragsverfassers und Treuhänders, Gebühren, Steuern und Abgaben aller Art, mit Ausnahme persönlicher Steuern der Verkäuferin, gehen zu Lasten des Käufers.
- X.2. Die Kosten einer allfälligen anwaltlichen oder sonstigen Vertretung bzw. Beratung trägt jeder Vertragsteil selbst.
- X.3. Personenbezogenen Steuern, wie etwa die Immobilienertragsteuer hat der jeweils betroffene Vertragspartner zu bezahlen. Die Verkäuferin nimmt zur Kenntnis, dass sie diesen Verkauf in ihre Körperschaftssteuererklärung für das Jahr 2026 aufnehmen muss.

XI. DEISEN- UND STAATSBÜRGERSCHAFTSERKLÄRUNG, GELDWÄSCHEBESTIMMUNGEN

- XI.1. Der Käufer erklärt an Eides statt **österreichischer** Staatsbürger und Deviseninländer im Sinne der österreichischen Devisengesetze zu sein.
- XI.2. Der Käufer verpflichtet sich, dem Vertragserrichter zur Erfüllung seiner gesetzlichen Verpflichtungen nach den einschlägigen Geldwäschebestimmungen, den gesondert ausgehändigten Fragebogen zur Ermittlung der notwendigen Daten ausgefüllt und unter Beifügung der darin angeführten Urkunden unverzüglich zu übergeben.

XII. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

- XII.1. Die Verkäuferin hat gemeinsam mit anderen Projektwerbern (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 Grätzlparks, 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. 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.

- XII.2. Zur besseren Nutzung der Projektflächen, zu welchen auch die Liegenschaft gehört und zur effizienten Projektentwicklung, hat die Verkäuferin sowohl mit den anderen Projektwerbern als auch mit der Stadt Wien Dienstbarkeitsverträge und einen Kooperationsvertrag abgeschlossen, insbesondere:
- a. Dienstbarkeitsvertrag zwischen den Projektwerbern und der Stadt Wien vom 06.05.2025 über die gemeinsame Nutzung von baulicher Infrastruktur (z.B: Öffentliche Nutzung eines Durchganges samt den dazugehörigen Einrichtungen, Errichtung und Erhaltung von Dachgrünflächen und Photovoltaikanlagen, Nutzung von Außenanlagen insbesondere die öffentliche Nutzung einer Parkanlage, Verpflichtung zur Fassadenbegrünung, Nutzung der Durchwegung, etc).

- b. Kooperationsvereinbarung zwischen der Verkäuferin und den anderen Projektwerbern vom 11.04.2024 mit welcher die wechselseitigen Rechte und Pflichten und die Zusammenarbeit der Projektwerber bei der Verwirklichung des Projektes „Baumstadt Floridsdorf“ geregelt werden.
- c. Wie oben dargestellt, liegt die Liegenschaft im Projektgebiet der Baumstadt Floridsdorf Für die Verwirklichung dieses Projektes können Änderungen der Liegenschaftsgrenzen bzw. der Flächen der Liegenschaft notwendig werden, etwa um die Errichtung einer Feuerwehrrzufahrt zu ermöglichen. Ebenso kann die Errichtung liegenschaftsübergreifender Bauten im Zusammenhang mit der technischen Infrastruktur, wie etwa Müllräume notwendig werden (wobei diese Bauten insbesondere als Superädifikat oder im Miteigentum ausgestaltet werden können). Die kaufende Partei nimmt dies zur Kenntnis und erteilt bereits jetzt ihre Zustimmung für derartige Änderungen, Bauführungen und den Abschluss entsprechender Vereinbarungen (insbesondere Dienstbarkeitsverträgen), sofern durch eine derartige Änderung, die geplante Projektverwirklichung nicht gehindert wird, insbesondere darf durch diese Änderungen die auf der Liegenschaft erzielbare Wohnnutzfläche nicht verringert werden.
- d. Dem Käufer ist bekannt, dass die Verkäuferin als Projektwerberin im städtebaulichen Vertrag „Baumstadt Floridsdorf“ und in der Kooperationsvereinbarung vom 11.04.2024 verpflichtet ist, die sie treffenden Rechte und Pflichten nach Maßgabe dieser Verträge auf Rechtsnachfolger an der Liegenschaft EZ 6849, KG 01607 Großjedlersdorf II, zu überbinden und für eine weitere Überbindung auf deren Rechtsnachfolger zu sorgen.

Der Käufer erklärt ausdrücklich, sämtliche ihn hinsichtlich der Liegenschaft betreffenden Pflichten der Verkäuferin aus (i) dem städtebaulichen Vertrag (insbesondere die Verpflichtungen gemäß Punkten 4.1, 4.2.1, 4.2.3, 4.2.5, 4.3.1, 4.3.3 und 4.4, soweit sie den Bauplatz G betreffen), sowie (ii) der Kooperationsvereinbarung vom 11.04.2024 (insbesondere Mitwirkungs- und Duldungspflichten im Zusammenhang mit Grenzänderungen, liegenschaftsübergreifender technischer Infrastruktur, Müllräumen, Feuerwehrrzufahrt und gemeinsamen Anlagen) zu übernehmen und diese einzuhalten.

Der Käufer verpflichtet sich weiters, diese ihn treffenden Pflichten bei jeder weiteren Veräußerung seiner Miteigentumsanteile bzw. allfälliger Wohnungseigentumsobjekte an der Liegenschaft vollinhaltlich und schriftlich auf seine Rechtsnachfolger zu überbinden und diese wiederum zu verpflichten, die Pflichten aus den vorstehend genannten Verträgen ihrerseits auf deren Rechtsnachfolger weiter zu überbinden (Kettenüberbindung).

Im Fall der Begründung und des Abverkaufs von Wohnungseigentum ist die Überbindungspflicht im Hinblick auf die Verpflichtungen gemäß Punkten 4.1, 4.2.1, 4.2.3, 4.2.5, 4.3.1, 4.3.3 und 4.4 des städtebaulichen Vertrages gegenüber Wohnungseigentumswerbenden oder Wohnungseigentümern nur im Umfang und unter Berücksichtigung der in Punkt 16.2 des städtebaulichen Vertrages vorgesehenen Ausnahmen (insbesondere für Erwerber von insgesamt maximal fünf Wohnungen und für Erwerber bloßer Nicht Wohn Objekte wie Kfz Stellplätze und Einlagerungsräume) vorzunehmen.

Dem Käufer wurden sowohl der Städtebauliche Vertrag, die Kooperationsvereinbarung sowie der Dienstbarkeitsvertrag vor Unterfertigung zu Kenntnis gebracht. Der Käufer stimmt durch Unterfertigung dieses Vertrages der Überbindung der aus den genannten Verträgen resultierenden Rechte und Pflichten auf ihn zu und erteilt seine Zustimmung, dass die Stadt Wien sowie die übrigen Projektwerber vom Rechtsübergang durch die Verkäuferin, oder einen von dieser beauftragten Vertreter verständigt werden.

XIII. HAUSVERWALTUNGSUNTERLAGEN, VERSICHERUNGEN

- XIII.1. Im Zuge der Übergabe der Liegenschaft sind von der Verkäuferin sämtliche bei ihr vorhandenen objektbezogenen Verwaltungs- und Behördenunterlagen – insbesondere die originalen Versicherungspolizzen – dem Käufer bzw. dessen Vertreter zur weiteren freien Verfügung zu übergeben. Die Verkäuferin haftet in diesem Rahmen für deren Vollständigkeit, insbesondere was die Versicherungspolizzen betrifft. Zusätzlich erteilt die Verkäuferin als Versicherungsnehmerin der genannten Versicherungspolizze des Käufers ihre unwiderrufliche Zustimmung, dass der Käufer ab Übergabe des Kaufobjektes die aus der Versicherungspolizze zustehenden Ansprüche und Forderungen gegen die Versicherung – auch gerichtlich – geltend machen darf (§ 75 VersVG).
- XIII.2. Die Vertragsparteien bestätigen, auf die Kündigungsfristen und Anzeigepflichten bei liegenschaftsbezogenen Versicherungsverträgen gemäß §§ 69 ff VersVG aufmerksam gemacht worden zu sein. Die Verkäuferin verpflichtet sich, unverzüglich der Anzeigepflicht gegenüber dem Versicherer gemäß § 71 VersVG nachzukommen. Eine Verletzung dieser Verpflichtung kann die Leistungsfreiheit des Versicherers zur Folge haben. Die Vertragsparteien nehmen weiters zur Kenntnis, dass gemäß § 70 VersVG bei Kaufvertragsabschluss bestehende liegenschaftsbezogene Versicherungsverhältnisse vom Erwerber binnen eines Monats ab Erwerb der Liegenschaft gekündigt werden können. Sollte der Versicherer infolge einer vorzeitigen Kündigung gemäß § 70 VersVG einen auf die Prämienleistung gewährten Dauerrabatt zurück fordern, hat die Verkäuferin diese Dauerrabattrückforderung wie auch allfällige Kosten der gerichtlichen und außergerichtlichen Abwehr einer solchen Dauerrabattrückforderung zu tragen und den Käufer diesbezüglich vollumfänglich schad- und klaglos zu halten.

XIV. BESONDERE VEREINBARUNG

- XIV.1. Der Käufer stellt seinerseits mit Wirkung für sich und im Verhältnis zu den übrigen Käufern, jedoch, ohne dass sich daraus Auswirkungen auf die Verkäuferin ergeben, ausdrücklich fest, dass
- mit diesem Kaufvertrag lediglich ideelles Miteigentum ohne individuelle Nutzungsrechte an einem (oder mehreren) räumlich abgegrenzten Teil(en) der gegenständlichen Liegenschaft bzw. des Gebäudebestandes und sonstiger Flächen erworben wird (werden) und der auf den gegenständlichen Liegenschaft befindliche Gebäudestand nach dem Willen des Käufers und aufgrund der mit den übrigen Käufern bzw. Miteigentümern gesondert abzuschließenden Vereinbarung für eine Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft einer nachhaltigen, auf die Erzielung eines Ertrages gerichteten, gemeinschaftlichen Vermietung zugeführt wird,
 - die gegenständlichen Liegenschaft samt Gebäudebestand in ihrem derzeitigen Zustand, somit vor Sanierung und Ausbau erworben wird und dieser Erwerbsvorgang somit der gemeinsamen Schaffung eines ertragsfähigen Vermögenswertes zur Erzielung eines adäquaten Ertrages dient, wobei der dazu erforderliche Abbruch des Altbestandes und Neubau ausschließlich auftrags der Käufergemeinschaft erfolgt, die sich durch die Vereinbarung für eine Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft zu einer dauerhaften Organisation wirtschaftlicher Tätigkeit verbindet und zu deren Ausübung dritte Vertragspartner in Anspruch nimmt,
 - es sich bei diesem Vertrag auch in Verbindung mit der Vereinbarung für eine Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft und einem gesondert abzuschließenden Werkvertrag nicht um einen Bauträgervertrag im Sinne des BTVG handelt.

- XIV.2. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass für den Fall, dass die Bestimmungen des BTVG dennoch anzuwenden wären, gemäß § 1 Abs. 2 BTVG die Anwendbarkeit dieses Gesetzes für diesen Vertrag abbedungen wird, zumal die Käufer als Erwerbsgemeinschaft Unternehmer und nicht Verbraucher im Sinne der konsumentenschutzrechtlichen Bestimmungen sind.

XV. BEVOLLMÄCHTIGUNG

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen hiermit den beiderseitig bestimmten Treuhänder Schreiber & Partner Rechtsanwälte OG (FN 226922i, HG Wien), 1180 Wien, Aumannplatz 1/Währinger Straße 162, diesen Vertrag grundbücherlich durchzuführen, sämtliche Erklärungen und Ergänzungen dieses Vertrages in ihrem Namen in einfacher oder auch beglaubigter Form vorzunehmen, die zur grundbücherlichen Durchführung notwendig sind (wobei der Treuhänder als von allen Vertragsparteien bevollmächtigter Vertreter ausdrücklich zum Selbstkontrahieren und zur Doppelvertretung ermächtigt ist), Nachträge, Ergänzungen und Richtigstellungen zum vorliegenden Kaufvertrag zu verfassen, zu unterfertigen und zu verbüchern, mit welchem insbesondere die Aufsandungserklärung gemäß Punkt IX. entsprechend dem Grundbuchsstand angepasst wird, ferner zur Intabulierung von Pfandrechten des Käufers und Löschung von Pfandrechten oder Rangordnungen, insb. Verpfändungsrangordnungen, der Verkäuferin oder sonstiger Lasten, zur Erwirkung von auf die gegenständlichen Liegenschaft bezogenen Rangordnungsbeschlüssen für die beabsichtigte Veräußerung, sowie zur Abgabe von Erklärungen gegenüber der Finanzverwaltung, der Grundverkehrsbehörde, Gerichten und jenen Behörden, die öffentliche Förderungen verwalten, sowie zur Empfangnahme von Bescheiden, Beschlüssen und Urkunden aller Art.

XVI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- XVI.1. Änderungen Ergänzungen und Zusätze zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Diese Form ist auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis einzuhalten.
- XVI.2. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder nichtig sein oder werden, so wird dessen Gültigkeit jedoch im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich die unwirksame bzw. nichtige Regelung durch eine solche zu ersetzen, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt hätten, wenn sie bei dessen Abschluss den Punkt im Hinblick auf die Rechtsunwirksamkeit oder Nichtigkeit bedacht hätten.
- XVI.3. Die Vertragsparteien erklären, sich über die steuerlichen und gebührenrechtlichen Auswirkungen dieses Kaufvertrages bei ihren jeweiligen steuerlichen Vertretern umfassend informiert zu haben und von diesen über jeden steuerlichen und gebührenrechtlichen Aspekt umfassend aufgeklärt worden zu sein. Die Vertragsparteien verzichten diesbezüglich auf ergänzende Informationen des Vertragsverfassers und haben diese Aspekte abschließend mit den jeweiligen steuerlichen Vertretern geklärt. Eine diesbezügliche Haftung des Vertragsverfassers wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- XVI.4. Als Gerichtsstand für allfällige Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag, auch über seine Gültigkeit selbst, vereinbaren die Vertragsparteien gemäß § 104 JN die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich nach Lage des Kaufgegenstandes in Betracht kommenden Gerichtes.
- XVI.5. Dieser Kaufvertrag wird in einer Urschrift errichtet. Die Urschrift bleibt beim Vertragsverfasser und Treuhänder bis zur grundbücherlichen Durchführung und steht dem Käufer zu. Die Verkäuferin erhält eine einfache (über ihren Wunsch und auf ihre Kosten auch beglaubigte) Abschrift dieser Urkunde.

UNTERSCHRIFTEN

Kaufvertrag 1210 Wien | Werndl­gasse 6

Ort | Datum

Unterschrift (KÄUFER)

Titel | Vorname | Nachname
geboren am

angenommen (Ort | Datum)

Unterschrift (VERKÄUFERIN)
Werndl­gasse Epsilon Entwicklungs GmbH & Co KG
FN 502618w

SPEZIALVOLLMACHT

mit welcher ich,

Titel | Vorname | Nachname

Geburtsdatum

Straße | Hausnummer

PLZ | Ort

die

Schreiber & Partner Rechtsanwälte OG

1180 Wien | Aumannplatz 1/Währinger Straße 162

FN 226922i, HG Wien

im Zusammenhang mit dem Erwerb von Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft EZ 6849, KG 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf, bestehend aus GSt-Nr. 308 mit der Liegenschaftsadresse 1210 Wien, Werndl­gasse 6 (die „Liegenschaft“) sowie im Zusammenhang mit der Errichtung einer Wohnhausanlage auf der vorgenannten Liegenschaft (samt Tiefgarage und Außenanlagen), sowie der Verwaltung und Betreuung sämtlicher mit dem Projekt verbundenen administrativen, organisatorischen und rechtlichen Angelegenheiten unwiderruflich bevollmächtigte und ermächtigte für mich und in meinem Namen:

- Nachträge, Änderungen und Ergänzungen zum Kaufvertrag hinsichtlich des Ankaufes ideeller Miteigentumsanteile an der obengenannten Liegenschaft zu verfassen, grundbuchsfähig zu unterfertigen und grundbücherlich durchzuführen,
- vom finanzierenden Kreditinstitut, die zur Ausübung der Treuhand­schafft notwendige, volle Auskunftserteilung zu verlangen, wobei diese Institute und ihre Angestellten dem Vollmachtnehmer gegenüber ausdrücklich vom Datenschutz und der Wahrung des Bankgeheimnisses gemäß § 38 Abs 2 Z 5 BWG entbunden und ermächtigt sind, diesem die gewünschten Auskünfte zu geben, Kreditinstitutsangestellte als Zeugen vom Datenschutz und Bankgeheimnis zu entbinden und überhaupt alle Personen von dem Vollmachtgeber gegenüber bestehenden Verschwiegenheitspflichten zu entbinden sowie die Bekanntgabe aller auf den Vollmachtgeber gespeicherten Daten im Sinne des Datenschutzgesetzes zu verlangen;
- die vorvertraglichen Informationen entgegenzunehmen und das Formular „ESIS Merkblatt nach dem Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz – HiKrG“ zu unterfertigen;
- in meinem Namen und auf meine Rechnung Kreditverträge, mit dem darin ausgewiesenen finanzierenden Kreditinstitut abzuschließen und rechtsverbindlich zu unterfertigen, die Verpfändung des Geschäftsanteiles an der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft 1210 Wien, Werndl­gasse 6, GesbR vorzunehmen und in diesem Zusammenhang insbesondere auch die Verpfändungsvereinbarung zu unterfertigen sowie die Abtretung sämtlicher Forderungen aus der Beteiligung an der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft 1210 Wien, Werndl­gasse 6, GesbR vorzunehmen und in diesem Zusammenhang insbesondere auch die Abtretungsvereinbarung zu

- unterfertigen; sowie in diesem Zusammenhang vom Kreditinstitut die gesetzlich vorgesehene Aufklärung und Informationen entgegenzunehmen, sämtliche Bestimmungen des Kreditvertrages, wie beispielsweise Laufzeit, Höhe des Zinssatzes, Rückführungsart (endfällig oder in periodischen Zins- und Tilgungsraten), zu vereinbaren und den Kreditvertrag zu unterfertigen und die hierfür erforderlichen Unterlagen und Urkunden, wie Pfandurkunden und Abtretungsvereinbarung (samt erforderlichen Nachträgen, Änderungen und Ergänzungen) zu unterfertigen, sowie Veräußerungsverbote zu unterfertigen, Pfandrechte, Veräußerungsverbote und Vorrangseinräumungserklärungen, insbesondere soweit dies zur grundbücherlichen Durchführung erforderlich ist, sämtliche genannte Urkunden zu verbüchern, wobei der Vollmachtnehmer hinsichtlich sämtlicher genannter Verträge, Vereinbarungen und Urkunden jeder Art als bevollmächtigter Vertreter ausdrücklich auch zum Selbstkontrahieren und zur Vertretung der Investoren ermächtigt ist;
- Dienstbarkeitsvereinbarungen (samt erforderlichen Nachträgen, Änderungen und Ergänzungen) in herrschender und dienender Stellung, entgeltlich und unentgeltlich, befristet, unbefristet sowie immerwährend sowohl zu Gunsten als auch zu Lasten der Liegenschaften, insbesondere für Grunddienstbarkeiten des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art, Leitungsrechte, Wege- und Fahrrechte, insbesondere zur Anbindung an das öffentliche Gut, Servitute im Zusammenhang mit der Errichtung einer Tiefgarage, sowie der Verlegung, Duldung, Belassung, Erhaltung und Erneuerung von unterirdischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und –leitungen, weiters für die Nutzung von Garten-, Grün- und Allgemeinflächen, außerdem für Mitnutzungsrechte von Müllplätzen, zu errichten, abzuschließen und zu unterfertigen und die entsprechenden Dienstbarkeiten zu verbüchern, und auch in notariell beglaubigter Form zu unterfertigen sowie weiters erteile ich allgemeine und unbeschränkte Vollmacht sowie Prozessvollmacht, insbesondere gemäß § 1008 ABGB, §§ 31 ff ZPO, § 10 AVG und § 83 BAO und ermächtige damit den Vollmachtnehmer insbesondere mich, auch über mein Ableben hinaus und meine Erben in allen Angelegenheiten, sowohl behördlich, insbesondere vor Gerichten, Verwaltungs- und Finanzbehörden als auch außerbehördlich zu vertreten, Prozesse anhängig zu machen und davon abzustehen, Zustellungen aller Art, auch zu eigenen Händen (Postvollmacht), insbesondere auch Klagen, Urteile, Beschlüsse, insbesondere Grundbuchsbeschlüsse und Bescheide anzunehmen, Rechtsmittel aller Art zu ergreifen und zurückzuziehen, Exekutionen und einstweilige Verfügungen zu erwirken und davon abzustehen, Einverleibungs-, Vorrangseinräumungs-, Löschungs- und Zustimmungserklärungen abzugeben, Gesuche bzw. Anträge zur Bewilligung grundbücherlicher Eintragungen und Anmerkungen jeder Art, insbesondere Rangordnungs-gesuche zu unterfertigen, Namensrangordnungen iSd § 57a GBG zu beantragen, insbesondere Teilungs-pläne, die Ab- und Zuschreibung von Grundstücken und Teilflächen und die Zusammenlegung von Grundstücken veranlassen, durchzuführen und zu verbüchern, Anzeigen und Anträge nach dem jeweils anwendbaren Grundverkehrsgesetz zu erstatten, Vergleiche jeder Art abzuschließen, Geld und Geldeswert zu beheben, in Empfang zu nehmen und darüber zu quittieren, bewegliche und unbewegliche Sachen und Rechte entgeltlich oder unentgeltlich zu erwerben, zu veräußern oder zu belasten, Kredit- und Darlehensverträge zu schließen, Wechsel zu fertigen, Pfandbestellungsurkunden und Schuldscheine zu unterfertigen, Schiedsrichter zu wählen und sich auf schiedsrichterliche Entscheidungen zu einigen, mich im Insolvenzverfahren, welcher Art auch immer, zu vertreten und sämtliche hiez u erforderlichen Erklärungen abzugeben sowie das Stimmrecht auszuüben bzw. meine Vertretung in Gläubigerversammlungen oder aber in Gläubigerausschüssen wahrzunehmen, Treuhänder und Stellvertreter mit gleicher oder eingeschränkter Vollmacht zu bestellen und überhaupt alles vorzukehren, was für nützlich und notwendig erachtet wird. Die Substitutionsbefugnis gilt insbesondere auch für die Bevollmächtigung von Architekten, planenden Baumeistern, Steuerberatern, Hausverwaltern und sonstigen Fachleuten für deren einschlägige Tätigkeiten und die erforderlichen Zustimmungserklärungen in den erforderlichen Verwaltungsverfahren, insbesondere Bauverfahren hinsichtlich der oben genannten Liegenschaft abzugeben.

Ich erlaube dem finanzierenden Kreditinstitut personalisierte Mitteilungen und Informationen aus der Geschäfts- verbindung mit ihm (insbesondere auch die im Zuge der Krediteinräumung an den Vollmachtnehmer zu übermit- telnden Vertragsdokumente wie Kredit- und Sicherheitenverträge) an die dem finanzierenden Kreditinstitut be- kanntgegebene(n) oder künftig bekannt zu gebende(n) E-Mail-Adresse(n) des Vollmachtsnehmers (Rechtsanwalt) zu senden. Eine etwaige Änderung dieser Adressen wird der Vollmachtnehmer dem finanzierenden Kreditinstitut unverzüglich schriftlich mitteilen.

Diese Vollmacht berechtigt den Vollmachtsnehmer hinsichtlich sämtlicher genannter Verträge, Vereinbarungen und Urkunden jeder Art auch zum Abschluss von Insi chgeschäften bzw. zum Selbstkontrahieren und zur Doppel- vertretung.

Zustimmungserklärung: Es ist mir bekannt, dass im Zusammenhang mit dem Erwerb von Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft und anschließender Begründung von Eigentum bzw. Wohnungseigentum, einzelne Investoren der neu gegründeten **Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft 1210 Wien, Werndl gasse 6 GesbR** beabsichtigen, im Rahmen einer (teilweisen) Fremdfinanzierung ihren Geschäftsanteil an der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft 1210 Wien, Werndl gasse 6 GesbR zu verpfänden und die ihnen als Gesellschafter zustehenden Forderungen aus dieser Beteiligung zur Besicherung der Kreditforderung an das Kreditinstitut abzutreten. In diesem Zusammenhang räume ich bereits hiermit im Sinne des § 1182 Abs. 1, 2 Satz ABGB den übrigen Gesellschaftern der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft 1210 Wien, Werndl gasse 6 GesbR das Recht ein, ihren jeweiligen Geschäftsanteil an der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft 1210 Wien, Werndl gasse 6 GesbR für den Fall einer Fremdfinanzierung an das Kreditinstitut zu verpfänden und die den Gesellschaftern aufgrund ihres Geschäftsanteiles zustehenden Forderungen aus der Beteiligung abzutreten. Ich erteile bereits hiermit meine ausdrückliche Zustimmung zur Ver- pfändung der Geschäftsanteile an der GesbR und/oder Abtretung der Forderungen im Zusammenhang mit den Geschäftsanteilen an der GesbR an das finanzierende Kreditinstitut.

Erklärung zum Datenschutz: Ich bestätige die Kenntn isnahme des Informationsblattes zur Datenschutzerklärung, und Haftungsbeschränkung in welchem alle erforderlichen Informationen zur Verarbeitung der Daten und zu mei- nen Rechten angeführt sind, und welches mir ausgehändigt wurde.

Ort Datum	Unterschrift
	Titel Vorname Nachname
	geboren am

SPEZIALVOLLMACHT

Wohnungseigentumsbegründung

Ich,

Titel | Vorname | Nachname

Geburtsdatum

Straße | Hausnummer

PLZ | Ort

bevollmächtige hiermit unwiderruflich

die

Schreiber & Partner Rechtsanwälte OG
1180 Wien | Aumannplatz 1/Währinger Straße 162
FN 226922i, HG Wien

auch für meine Rechtsnachfolger und über meinen Tod hinaus, hinsichtlich den Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft EZ 6849, KG 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf, bestehend aus GSt-Nr. 308, mit der Liegenschaftsadresse 1210 Wien, Werndl gasse 6, für mich in meinem Namen hinsichtlich der von mir erworbenen **I 2.035 Anteile** an oben genannter Liegenschaft, mit welchen Wohnungseigentum an **Wohnung Top** samt **Kellerabteil ER Top** verbunden werden soll,

- a.

das Übereinkommen zur Begründung von Wohnungseigentum sowie allfällige Berichtigungen und Nachträge mit allen anderen Miteigentümer:innen abzuschließen;
- b.

die erforderlichen Aufsandungserklärungen für die allfällige Berichtigung der Miteigentumsanteile und Wohnungseigentumsbegründung abzugeben und grundbücherlich durchzuführen;
- c.

ein allenfalls erforderliches Nutzwertfestsetzungsverfahren durchzuführen und mich (uns) vor der Schlichtungsstelle bzw. dem Bezirksgericht zu vertreten und allenfalls Rechtsmittel und/oder Rechtsbehelfe gegen die Entscheidung über eine gerichtliche Nutzwertfestsetzung zu ergreifen;
- d.

Urkunden beglaubigt oder unbeglaubigt zu unterfertigen, welche für allfällige Pfandrechtsberichtigungen – insbesondere zur Wohnungseigentumsbegründung – notwendig sind;
- e.

mit Wohnungseigentumswerbern Kaufverträge über Miteigentumsanteile bzw. Anteile, mit denen das Wohnungseigentum an Wohnungen, Geschäftslokalen und KFZ-Abstellplätzen verbunden ist bzw. mit denen die Zusage der/die Vollmachtgeber:in zur Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gem. § 40 Abs 2 WEG 2002 erteilt wird, abzuschließen;
- f.

die für Wohnungseigentumswerber:innen erforderlichen Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gem. § 40 Abs 2 WEG 2002 zu erteilen und die Anmerkung grundbücherlich durchzuführen;
- g.

die Bestellung einer Hausverwaltung zu unterfertigen;
- h.

allenfalls erforderliche Rangordnungsbeschlüsse zu erwirken;

- i.

zur Vertretung vor Gerichten, Finanz- und sonstigen Behörden;
- j.

Zustimmungserklärungen gem. § 40 Abs. 2 WEG 2002 für die Einverleibung der Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum für weitere Wohnungseigentumsbewerber:innen abzugeben.

Diese Vollmacht ist bis zum Abschluss der grundbücherlichen Durchführung der Wohnungseigentumsbegründung unwiderruflich

Ort | Datum

Unterschrift

Titel | Vorname | Nachname

geboren am

VOLLMACHT

Der/Die Endesgefertigte

Titel | Vorname | Nachname

Geburtsdatum

Straße | Hausnummer

PLZ | Ort

erteilt hiermit als Vollmachtgeber an

IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH

4020 Linz | Grillparzerstraße 18-20
FN 83866h | ATU23019105

als Vollmachtnehmerin

nachstehende **Vollmacht** im Zusammenhang mit dem Erwerb durch den Vollmachtgeber und dessen anschließen- dem Eigentum an der Liegenschaft EZ 6849, KG 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf, bestehend aus GSt-Nr. 308 mit der Liegenschaftsadresse 1210 Wien, Werndl- gasse 6 (in der Folge kurz „Liegenschaft“)

zur Vertretung als Machthaber gemäß § 1008 ABGB in allen außerbehördlichen und behördlichen Angelegenheiten, auch über den Tod hinaus, insbesondere vor Gerichten, Schlichtungsstellen, Baubehörden, Finanzbehörden und vor allen anderen Behörden. Die Vollmachtnehmerin ist diesbezüglich ermächtigt Anträge jeder Art zu stellen, an Verhandlungen teilzunehmen und Erklärungen abzugeben, insbesondere Vergleiche aller Art abzuschließen, Kam- mermeldungen für die treuhändige Abwicklung zu unterfertigen, Zustellungen aller Art, auch zu eigenen Handen (Postvollmacht) sowie Geld- und/oder Geldeswert einschließ- lich der mit den Liegenschaften im Zusammenhang stehenden Steuerguthaben in Empfang zu nehmen und darüber zu quittieren, Versicherungsverträge abzuschließen, abzuändern und aufzuheben, die Kreditvaluta von dem zur Finanzierung des Erwerbs der Miteigentumsanteile an der EZ 6849, KG 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf, bestehend aus GSt-Nr. 308 mit der Liegenschaftsadresse 1210 Wien, Werndl- gasse 6 von dem seitens des finanzierenden Kreditinstituts dem Vollmachtgeber eingeräumten Kredit (Kreditkonto) abzurufen und auf ein Treuhandkonto, lautend auf IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH/ **Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft 1210 Wien, Werndl- gasse 6 GesbR** bei dem finanzierenden Kreditin- stitut zu übertragen, bewegliche und unbewegliche Sachen und Rechte entgeltlich und unentgeltlich zu erwer- ben, zu belasten und zu veräußern; grundbuchsfähige Urkunden aller Art, insbesondere Pfandbestellungsurkunden, Schuldscheine, Einverleibungs-, Vorrangs-, Löschungs- und Zustimmungserklärungen sowie Rangordnungsgesuche zu unterfertigen und alle Anträge auf Bewilligung bürgerlicher Eintragungen zu stellen; Schiedsverträge abzuschlie- ßen und Schiedsrichter bzw. Schiedsmänner zu bestellen sowie Treuhänder zu berufen, bei Kreditinstituten Konten zu eröffnen, über diese zu verfügen, Rahmen zu vereinbaren und die Konten zu schließen, diesbezüglich volle Aus- kunftserteilung zu verlangen, wobei die Kreditinstitute und ihre Angestellten der Vollmachtnehmerin gegenüber dem Daten- und Bankgeheimnis entbunden und ermächtigt sind die gewünschten Auskünfte zu geben. Diese Er- mächtigung sowie Entbindung vom Bankgeheimnis umfasst auch sämtliche Kredite (ggf. inklusive Verrechnungs-

konten), die der Vollmachtgeber zur Finanzierung der o.g. Liegenschaften als alleiniger Kreditnehmer aufgenommen hat.

Die Vollmachtnehmerin ist zur Vornahme der gemeinsamen Verwaltung der o.g. Liegenschaften somit all jener Liegenschaftsanteile, die insgesamt im Eigentum aller Miteigentümer stehen, berechtigt Beschlussfassungen der Miteigentümergemeinschaft herbeizuführen und überhaupt alles vorzukehren, was die Vollmachtnehmerin in Be- zug auf die o.g. Liegenschaften für notwendig und nützlich hält. Die Vollmachtnehmerin ist insbesondere berech- tigt, die Zustimmung zu baulichen Abänderungen, Zubauten und Umbauten die Liegenschaften betreffend zu er- teilen, die Zustellung von Baubewilligungsbescheiden entgegenzunehmen, Rechtsmittel einzubringen sowie den Vollmachtgeber in Verfahren betreffend Konsenswidrigkeit als auch in der Eigenschaft des Vollmachtgebers als Anrainer im Bewilligungsverfahren zu vertreten. Die Vollmachtnehmerin wird weiters ermächtigt, Rückerstattungen bereits entrichteter Abgaben, insbesondere Ausgleichsabgaben oder Kanaleinmündungsgebühren entgegenzu- nehmen und darüber rechtswirksam zu quittieren.

Die Vollmachtnehmerin ist berechtigt, auf ihre Kosten Untervollmachten zu erteilen und Subbevollmächtigte bzw. Substituten mit gleicher oder eingeschränkter Vollmacht zu bestellen. Die Vollmachtnehmerin ist ausdrücklich zum Selbstkontrahieren und zur Doppelvertretung ermächtigt. Weiters ist die Vollmachtnehmerin berechtigt, zur Wahr- nehmung der Interessen und Rechte des Vollmachtgebers in dessen Namen sachkundige Vertreter wie Rechts- anwälte, Notare, Steuerberater und sonstige Sachverständige zu beauftragen. Die diesbezüglichen Kosten sind je- doch von der Miteigentümergemeinschaft zu tragen. Die Vollmachtnehmerin ist berechtigt, gem. § 90a BAO Daten der Miteigentümergemeinschaft bei den Abgabenbehörden im Wege einer automationsunterstützten Datenüber- tragung mit einem Datenendgerät abzufragen und auszugeben.

Diese Vollmacht gilt auf unbestimmte Dauer erteilt und kann erst nach rechtswirksamer Beendigung/Kündigung des entsprechenden Auftragsverhältnisses widerrufen werden.

Ort | Datum

Unterschrift

Titel | Vorname | Nachname (VOLLMACHTGEBER)
geboren am

VOLLMACHT

Vollmachtgeber:in

Titel | Vorname | Nachname

Geburtsdatum

Straße | Hausnummer

PLZ | Ort

Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft
1210 Wien | Werndl-gasse 6 GesbR

Finanzamt: FA
Steuer-Nr.: neu

Hiermit bevollmächtigte ich die

Raml & Partner Steuerberatung GmbH
4020 Linz | Museumstraße 31a
FN 272912t | UID-Nr.: ATU62210501
WT-Code: 804157

mich in allen steuerlichen und wirtschaftlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Liegenschaft EZ 6849 KG 01607 Großjedlersdorf II BG Floridsdorf, bestehend aus GSt-Nr. 308 mit der Liegenschaftsadresse 1210 Wien, Werndl-gasse 6 (in der Folge kurz „Liegenschaft“) gegenüber den zuständigen Behörden und Personen rechtsgültig zu vertreten und für mich Eingaben, Steuererklärungen etc. zu unterfertigen, Akteneinsicht zu nehmen, sowie alles ihm in meinem Interesse zweckdienlich Erscheinende zu verfügen, Rechtsmittel und andere Rechtsbehelfe ein-zubringen und zurückzuziehen, Rechtsmittelverzichtserklärungen sowie verbindliche Erklärungen abzugeben, und überhaupt sämtliche durch die Abgabenvorschriften vorgesehenen Handlungen zu vollziehen, die ein Steuerpflich-tiger vorzunehmen berechtigt bzw. verpflichtet ist. Gemäß Finanzstrafgesetz gilt diese Vollmacht auch für das Ver-fahren in Steuerstrafsachen als Verteidiger:in.

Die Vollmacht wird im FinanzOnline angemerkt. Ich erteile auch ausdrücklich meine Zustimmung zur Akteneinsicht im Rahmen des elektronischen Datendienstes der Finanzverwaltung (FinanzOnline).

Ebenso gilt diese Vollmacht auch für alle Kassenangelegenheiten, die mit der Finanzbehörde abzuwickeln sind, wie Umbuchungs- und Rückzahlungsanträge, Übernahme von Geld und Geldeswert in meinem Namen.

Ferner umfasst diese Vollmacht auch das Recht zur Bestellung von Unterbevollmächtigten mit gleicher oder be-schränkter Vollmacht.

Gleichzeitig erteile ich die Ermächtigung zum Empfang von Schriftstücken der Abgabenbehörde, welche nunmehr ausschließlich der Bevollmächtigten zuzustellen sind.

Dieses Vollmachtsverhältnis wird durch eine bloß formwechselnde Umwandlung der Vollmachtträgerin nicht be-rührt. Die Vollmacht gilt entgegen § 1022 ABGB erster Satz über den Tod des Vollmachtgebers/der Vollmachtge-berin hinaus.

Ich nehme zur Kenntnis, dass Sie jegliche Verarbeitung personenbezogener Daten in Ihrer Funktion als Verantwort-liche im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) vornehmen werden. Durch die vorliegende Vollmacht wird weder eine gemeinsame Verantwortlichkeit nach Artikel 26 DSGVO noch ein Auftragsverarbeiterverhältnis nach Artikel 28 DSGVO begründet.

Ich nehme weiters zur Kenntnis, dass ich der Verarbeitung der von mir bekannt gegebenen E-Mail-Adressen zu Zwecken der Zusendung werblicher Informationen jederzeit widersprechen kann. Ich bestätige, auf Ihre Daten-schutzerklärung hingewiesen worden zu sein und bestätige weiters den Erhalt der Allgemeinen Auftragsbedingun-gen 2018 (AAB 2018) sowie der Auftragsdetaillierung.

Gerichtsstand ist der Berufssitz der Vollmachtnehmerin.

Ort | Datum

Unterschrift Vollmachtgeber:in

Titel | Vorname | Nachname
geboren am

Vollmacht angenommen:

Ort | Datum

Unterschrift Bevollmächtigte
Raml & Partner Steuerberatung GmbH
FN 272912t | WT-Code: 804157

VOLLMACHT

Ich,

Titel | Vorname | Nachname

Geburtsdatum

Straße | Hausnummer

PLZ | Ort

bevollmächtige hiermit

Titel | Vorname | Nachname Geburtsdatum

Straße | Hausnummer PLZ | Ort

mich bei der Konstituierung und Versammlungen der

Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft
1210 Wien | Werndl­gasse 6 GesbR

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

Der/Die Vollmachtnehmer:in ist ermächtigt, mich als Eigentümer:in bzw. Gesellschafter:in der GesbR rechtsverbindlich zu vertreten und Erklärungen abzugeben, mein Stimmrecht (auch im Umlaufwege) auszuüben und mit den übrigen Eigentümer: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, der Abwicklung der Finanzierungen, eines Liquiditätsbedarfes in der Gesellschaft, die Beauftragung von Rechtsanwält:innen und Steuerberater:innen, der Beauftragung des Asset Managements sowie die Bestellung einer Hausverwaltung und eines Maklerunternehmens, 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:innen und Stellvertreter:innen mit gleicher oder minder ausgedehnter Vollmacht zu bestellen und im oben beschriebenen Rahmen alles vorzukehren, was er/sie für nützlich und notwendig erachtet.

Ort | Datum

Unterschrift

Titel | Vorname | Nachname
geboren am

AUFTRAG & WIRTSCHAFTLICHE BETREUUNG

Auftraggeber:in:

Titel | Vorname | Nachname

Geburtsdatum

Straße | Hausnummer

PLZ | Ort

in der Folge kurz „AG“ als Miteigentümer:in der

Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft
1210 Wien | Werndl­gasse 6 GesbR

Auftragnehmerin:

IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH
4020 Linz | Grillparzerstraße 18-20
FN 83866h | ATU-23019105

in der Folge kurz „AN“

PRÄAMBEL

Der/Die o.a. Miteigentümer/in erwirbt durch Abschluss eines gesonderten Liegenschafts Kaufvertrages die Liegenschaft EZ 6849, KG 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf, bestehend aus GSt-Nr. 308 mit der Liegenschaftsadresse 1210 Wien, Werndl­gasse 6 (in der Folge kurz „Liegenschaft“) um den darauf befindlichen Altbestand abzubauen, einen Neubau zu errichten und den so geschaffenen Gebäudebestand anschließend ertragbringend zu vermieten (in der Folge kurz „Investitionsvorhaben“).

Von der Liegenschaft entfallen auf den/die unterfertigten Miteigentümer:in | 2.035 Miteigentumsanteile.

1. VERTRAGSGEGENSTAND

- 1.1. Gegenstand dieses Auftrages ist die Vertretung der/des AG in sämtlichen außerbehördlichen und behördlichen Angelegenheiten jeder Art, sowie die wirtschaftliche Abwicklung des gesamten Investitionsvorhabens im Namen und auf Rechnung des AG (die „Investitionsphase“, welche mit der Erstellung des Schlussberichtes gemäß Punkt 2.1.lit h) endet). Darüber hinaus wird die AN im Namen und auf Rechnung des AG bevollmächtigt und beauftragt, nach Realisierung des Investitionsvorhabens für eine dauerhafte, Ertrag bringende Bewirtschaftung desselben Sorge zu tragen, hierfür nach eigenem Ermessen alle geeigneten Maßnahmen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu treffen und dem AG hierüber periodisch Bericht zu erstatten (die „Ertragsphase“).
- 1.2. Die AN erhält dazu von jedem Miteigentümer/jeder Miteigentümerin eine gesonderte Vollmacht, deren Umfang durch den gegenständlichen Vertrag sowie sonstige Beschlüsse des AG bestimmt wird.

2. LEISTUNGSUMFANG

- 2.1. Der gegenständliche Auftrag umfasst alle Leistungen, die nach pflichtgemäßem Ermessen zur Vertretung des AG und für eine kaufmännisch und zeitlich koordinierte Durchführung des Investitionsvorhabens und die anschließende Bewirtschaftung desselben notwendig und zweckmäßig sind, insbesondere
- a. Abschluss sämtlicher Verträge und Erteilung sämtlicher Aufträge im Sinne der vom AG jeweils beschlossenen Maßnahmen;
 - b. Rechnungsprüfung unter kaufmännischen Gesichtspunkten auf Übereinstimmung mit dem jeweils gültigen Investitionsplan sowie mit dem jeweils gültigen Mittelabflussplan;
 - c. Abwicklung des gesamten, mit dem gegenständlichen Investitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Zahlungsverkehres einschließlich der Empfangsberechtigung für Geld und Geldeswert auch hinsichtlich von Steuerguthaben;
 - d. Entgegennahme sämtlicher Zustellungen aller Art (auch zu eigenen Händen) als Zustellbevollmächtigter;
 - e. Abschluss der erforderlichen Bau- und Gebäudeversicherungen;
 - f. Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Werkvertrag, soweit sich diese auf rechtliche und wirtschaftliche Fragen beziehen;
 - g. Erstellung eines wirtschaftlichen Schlussberichtes über das gesamte Investitionsvorhaben;
 - h. Veranlassung aller geeigneten Maßnahmen während der Ertragsphase, die für eine ertragsoptimale Bewirtschaftung des Investitionsvorhabens notwendig und nützlich sind, insbesondere Sicherstellung eines bestmöglichen Vermietungserfolges sowie eines dauerhaft ordnungsgemäßen baulichen Zustandes des Investitionsvorhabens unter Nutzung der hierfür erforderlichen Dienstleister.
- 2.2. Die Beschaffung der Fremdfinanzierung ist jedoch nicht Gegenstand dieses Auftrages. Das Fremdkapital ist vom AN selbst aufzubringen und sind die diesbezüglichen Entscheidungen bzw. Erledigungen von ihm direkt zu treffen bzw. durchzuführen. Sinngemäß Gleiches gilt für eine allfällige Beauftragung einer laufenden steuerlichen Vertretung.
- 2.3. Sollten Handlungen oder Erklärungen, die vom gegenständlichen Vertrag oder von sonstigen Beschlüssen des AG nicht umfasst sind, notwendig sein, so hat die AN die Zustimmung des AG einzuholen, bevor sie im Namen des AG die betreffenden Handlungen vornimmt oder Erklärungen abgibt. Werden erforderliche Beschlüsse durch den AG nicht gefasst oder bei Gefahr in Verzug sowie überhaupt zur Abwendung eines möglichen Schadens ist die AN berechtigt, erforderlich erscheinende Maßnahmen unter möglichster Gleichbehandlung aller Miteigentümer nach billigem Ermessen vorzunehmen.

3. ABWICKLUNG ZAHLUNGSVERKEHR

- 3.1. Zur Abwicklung des Zahlungsverkehrs hat die AN in Vertretung des AG ein gemeinsames Investitionskonto einzurichten, auf welches alle das Investitionsvorhaben betreffenden Eigen- und Fremdmittel von jedem Miteigentümer eingezahlt werden. Mit Eingang der Mittel auf dem Investitionskonto kann über diese Mittel im Sinne einer gemeinsamen Abwicklung des Investitionsvorhabens unter bestmöglicher Wahrung der Interessen der Errichtungs- und Vermietungsgemeinschaft verfügt werden. Die Begleichung von Rechnungen erfolgt immer für das gemeinsame Investitionsvorhaben der Miteigentümer und kann nicht auf einzelne Anteile aufgesplittet werden. Über die Mittel am Investitionskonto darf erstmals nur dann verfügt werden, wenn sämtliche laut Finanzierungskonzept vorgesehenen Eigenmittel eingegangen sind,

- a. die Kreditverträge unterzeichnet wurden und die für die Ziehung der Kredite notwendige Urkunden der AN vorliegen,
- b. die Kaufverträge zum Erwerb sämtlicher Miteigentumsanteile und
- c. sämtliche Werkverträge mit der Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH abgeschlossen sind.

4. VERGÜTUNG

- 4.1. Für sämtliche vertragsgegenständlichen Leistungen **innerhalb der Investitionsphase** erhält die AN insgesamt eine Vergütung in Höhe von **660.000 Euro** zuzüglich Umsatzsteuer.
- Vom Nettobetrag entfallen auf | **2.035** Miteigentumsanteile | **Euro**.
- 4.2. Die Vergütung gemäß Punkt 4.1. ist zur Gänze als Vorauszahlung binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss und Vorliegen einer entsprechenden Rechnung fällig.

5. LEISTUNGSZEITRAUM | KÜNDIGUNG

- 5.1. Der gegenständliche Auftrag ist hinsichtlich des gesamten Vertragsinhaltes, der sich auf Leistungen der AN bis zum Abschluss der Investitionsphase bezieht, unwiderruflich.
- 5.2. Im Falle des Todes des AG wird der gegenständliche Vertrag nicht aufgelöst und erlischt die gesondert erteilte Vollmacht nicht. Mehrere Erben haben unter Vorlage eines ordnungsgemäßen Erbnachweises unverzüglich die Vertretungsbefugnis der AN und die gesondert erteilte Vollmacht in der erforderlichen Form zu bestätigen. Wenn und solange dies nicht geschieht, vertritt jeder Erbe auch die anderen Erben gegenüber der AN; es gelten daher Rechtshandlungen und Erklärungen eines Erben auch für die anderen sowie einem Erben gegenüber auch gegenüber den anderen.

6. BEAUFTRAGUNG SUBUNTERNEHMEN

Zur Erfüllung der vertragsgegenständlichen Leistungen kann sich die AN Subbeauftragter bedienen und diesen Subvollmachten erteilen, hat jedoch allfällige daraus entstehende Honoraransprüche zu tragen. Ist es jedoch erforderlich, namens des AG sachkundige Vertreter wie Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater oder sonstige Sachverständige im Interesse des AG zu beauftragen, so sind allfällige diesbezügliche Kosten vom AG zu tragen und ist die AN berechtigt, namens des AG die notwendigen Vollmachten in der erforderlichen Form zu erteilen.

7. GEWÄHRLEISTUNG | SCHADENERSATZ

Schadenersatzansprüche gegen die AN aus diesem Vertrag und der erteilten Vollmacht sind auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie auf Ersatz des unmittelbaren, wirklichen Schadens beschränkt und sind binnen Jahresfrist geltend zu machen. Eine Gewähr für den Eintritt der von der vom AG verfolgten, insbesondere wirtschaftlichen Ziele, sowie dafür, dass sonstige Vertragspartner des AG ihre Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllen, ist ausgeschlossen.

8.1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so wird dadurch dessen Gültigkeit im Übrigen nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen sind durch andere gesetzlich zugelassene wirksame Bestimmungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck dieses Vertrages am nächsten kommen.

8.2. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Unterschrift

Unterschrift IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH
FN 83866h

Abgeschlossen zwischen

als Miteigentümer:in der

(gemeinsam mit den übrigen Miteigentümer:innen) nachstehend auch kurz „Auftraggeber“ oder „AG“ genannt, und der

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

Der AG ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 6849, KG 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf, bestehend aus GST-Nr. 308, mit der Adresse 1210 Wien, Werndl gasse 6, (in der Folge kurz „Liegenschaft“) und beabsichtigt den darauf befindlichen Altbestand abzubauen, einen Neubau zu errichten und den so geschaffenen Gebäudebestand anschließend ertragbringend zu vermieten.

Auf den/die unten gefertigte:n Miteigentümer:in entfallen **2.035** Miteigentumsanteile.

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

- 1.1. Gegenstand dieses Vertrages ist der Teilabbruch des Altbestandes und die Errichtung eines Neu- und Zubaus, 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 benutzungsbewilligungsfähigen 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, um die Bauaufgabe in möglichst wirtschaftlicher Weise zu lösen.
- 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 Vorschreibungen der Ver- und Versorgungsbetriebe, den fachtechnischen Ö-Normen, den Bestimmungen des ÖVE und ÖVGW sowie allen Produktverarbeitungsrichtlinien der jeweiligen Produzenten zu entsprechen. Hinsichtlich Elektroausstattung innerhalb des Wohnungsverbandes sind die Anforderungen betreffend Mindestausstattung aus ÖVE E 8015 ausgenommen und es gilt die projektspezifische Elektroplanung.
- 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

- 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;
- 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;
- 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

- technische und geschäftliche Oberleitung
- a.a. Vertretung gegenüber Behörden, sonstigen mit der Planung und Bauführung in Zusammenhang stehenden Dritten und Anrainern
- a.b. wenn notwendig öffentliche Ausschreibung primär zur Vergabe als Generalunternehmer, Überprüfung der Angebote in fachtechnischer und rechnerischer Hinsicht, Mitwirkung an der Vergabe Erstellung eines Bauzeitplanes
- a.c. 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
- a.d. förmliche Schlussübernahme des Bauwerkes einschließlich allfällig beauftragter Nachträge; Erstellung eines detaillierten, schriftlichen Abnahmeprotokolls unter Anführung aller Mängel; Überwachung der Mängelbehebung
- a.e. Abgabe der Fertigstellungsmeldung samt Ziviltechnikerbestätigung
- b. Begleitende Kontrolle zur Überwachung der vertragsgemäßen Ausführung des Bauwerkes bis zur mangelfreien Übernahme. Darüber hinaus ist rechtzeitig vor Ablauf der Gewährleistungsfrist eine Begehung des Bauwerkes durchzuführen mit vorhergehender laufender Mängelbehebungs-abwicklung.

2.4. Begleitende Kontrolle | Technisches Projektmanagement (TPM)

- a.a. Kontrolle des Planungsprozesses in Bezug auf Termine, Kosten und Qualität und laufende Abstimmung mit dem Generalplaner
- ab. Kontrolle der Bauausführung in Bezug auf Termine, Kosten und Qualität
- ac. Mitwirkung bei der Abnahme der Bauarbeiten
- ad. 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):
- die vertragsgegenständlichen Bestimmungen
 - die Baubewilligung sowie sämtliche sonst erforderlichen behördlichen Bewilligungen samt den diesen zugrundeliegenden Planunterlagen
 - die förderrechtlichen Auflagen und Bestimmungen
 - Bau- und Ausstattungsbeschreibung
 - Verkaufspläne
 - die allgemeinen und besonderen, rechtlichen und technischen Vertragsbestimmungen
 - die Bestimmungen des Baurechtes in der jeweils geltenden Fassung sowie alle behördlichen Auflagen und Vorschreibungen (zb OIB)
 - die einschlägigen und für das Bauvorhaben relevanten Ö-Normen mit Ausnahme Punkt 8.7. ÖNORM B 2110 (Fach- und Vertragsnormen)
 - die einschlägigen Bestimmungen des ABGB und des Handelsrechtes
- 3.2. Der Auftragnehmer bestätigt in sämtliche ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen Einsicht genommen zu ha-

ben 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 (zB Erhöhung) 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 zu erfolgen. Mit der Baubeginnsanzeige ist ein entsprechender Bauzeitplan zu erstellen.
- 3.4.3. Die Fertigstellung des Bauwerkes (Bezugsfertigkeit) und die Übergabe erfolgen spätestens Anfang November 2028 und zwar unter Zugrundelegung einer Baufreigabe mit Wirksamkeit bis Anfang Dezember 2026 und einer kontinuierlichen Gesamtbauzeit von 23 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 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

- 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 der aktuelle Irakkrieg], 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 darüberhinausgehende 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.

3.7. Gewährleistung

- 3.7.1. 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.
- 3.7.2. Als Gewährleistungsfrist gilt eine Frist von 3 Jahren ab Fertigstellung bzw. für 5 Jahre Spengler-, Dachdecker- und Schwarzdeckerarbeiten.
- 3.7.3. Werden bei Übernahme Mängel festgestellt, so beginnt die Gewährleistungsfrist für den mangelhaften Teil erst bzw. neuerlich mit ordnungsgemäßer Erfüllung bzw. Mängelbehebung.
- 3.7.4. 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 berechtigt eine Ersatzvornahme zu beauftragen.

4. **ABSCHNITT C | Konzeption**

- 4.1. Der diesbezügliche Auftrag umfasst insbesondere folgende Leistungen:
- a. Erstellung eines rechtlichen und steuerlichen Grundkonzepts
 - 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. und 6.2.6.) iHv 9.255.000 Euro zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer vereinbart. Von der Netto-Gesamtauftragssumme entfallen auf die jeweiligen Leistungsabschnitte hinsichtlich

Abschnitt A	880.000	Euro
Abschnitt B	7.150.000	Euro
Abschnitt C	835.000	Euro
Abschnitt D	390.000	Euro
9.255.000		Euro

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.
- 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 Übernahme) 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 Schlussrechnung hat sämtliche Kosten zu enthalten, welche mit Bezahlung des Schlussrechnungs-betrages vollständig abgegolten sind.
- 6.2.4. Die diesbezügliche Auftragssumme (ABSCHNITT B) gilt als Festpreis mit Ausnahme der Bestimmungen gemäß Punkt 6.2.5. und 6.2.6. 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 dem aktuellen Ukrainekrieg 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 Iran-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 quartalsweise 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 für den Zeitraum vom Oktober 2026 (100% Platzierung) 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;
 - c. gesetzlicher, förderungsrechtlicher, verordnungsmäßiger 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).
- 6.2.7. Die Schaffung von vermietbaren Mehrflächen durch den Auftragnehmer wird aliquot berücksichtigt und ist der Auftragnehmer berechtigt dies dementsprechend in Rechnung zu stellen (gilt auch hinsichtlich Abschnitt A).
- 6.2.8. 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.

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 Auftragserfüllung 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 hiemit 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, hat diese jedoch dem Bauherrn und dem Auftragnehmer vor Bestellung schriftlich mitzuteilen, wobei beide berechtigt sind, diese bei begründeten Einwänden abzulehnen.
- 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 Funktion und Tätigkeiten des Projektleiters enden mit vollständiger Fertigstellung sowie gänzlich mängelfreier Übernahme des 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.
- 9.5. 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.
- 9.6. Als Gerichtsstand wird vereinbart: Wien

Ort | Datum

Unterschrift Miteigentümer:in / Zeichnungsberechtigte:r

Name
Geburtsdatum: _____

Ort | Datum

Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH | FN 81733x
als Auftragsnehmer und Projektleiter gemäß BauKG

WERKVERTRAG ABSCHNITT A

Start des Zahlungsplanes: **bei Unterzeichnung Werkvertrag**

1. Fälligkeit	30%	Monatsende nach erfolgtem Baubeginn
2. – 8. Fälligkeit	10%	je Quartalsende beginnen nach 1. Fälligkeit
100%		bis Fertigstellung

WERKVERTRAG ABSCHNITT B

Start des Zahlungsplanes: **bei Baubeginn**

1. Fälligkeit	1%	Monatsende nach erfolgtem Baubeginn
2. Fälligkeit	29%	Ende 1. Quartal nach Baubeginn
3. Fälligkeit	20%	Ende 2. Quartal nach Baubeginn
4. Fälligkeit	10%	Ende 3. Quartal nach Baubeginn
5. Fälligkeit	10%	Ende 4. Quartal nach Baubeginn
6. Fälligkeit	10%	Ende 5. Quartal nach Baubeginn
7. Fälligkeit	10%	Ende 6. Quartal nach Baubeginn
8. Fälligkeit	10%	Ende 7. Quartal nach Baubeginn
100%		bis Fertigstellung

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, Stimm-aufnahmen 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 angemessen 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, Werndl gasse 6**“ 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 400.000 Euro (§ 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 bestätige die Kenntnisnahme der Datenschutzerklärung, in welchem alle erforderlichen Informationen zur Verarbeitung der Daten und zu meinen Rechten angeführt sind.

Erklärung zur Haftungsbeschränkung:

Ich bestätigedie Kenntnisnahme der Haftungsbeschränkung. Ich bin 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.

Ort | Datum

Unterschrift

Titel | Vorname | Nachname

geboren am _____

VEREINBARUNG

Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft 1210 Wien, Werndlasse 6 GesbR

nachfolgend „Gemeinschaft“ genannt, abgeschlossen zwischen den, als Gesellschaft bürgerlichen Rechtes zusammengeschlossenen Personen, nachfolgend „Miteigentümer:innen“ genannt,

an der Liegenschaft EZ 6849, KG 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf, bestehend aus GSt-Nr. 308, mit der Liegenschaftsadresse 1210 Wien, Werndlasse 6.

nachfolgend „Liegenschaft“ genannt, erworben haben wie folgt:

1. VERTRAGSENDE UND -ZWECK

- 1.1. Gegenstand dieses Vertrages ist die Regelung der wechselseitigen Rechte und Pflichten der, als Gesellschaft bürgerlichen Rechtes zusammengeschlossen, Miteigentümer:innen hinsichtlich der Errichtung von Baulichkeiten und der daran anschließenden gemeinsamen Nutzung und Verwaltung der Liegenschaft, sowohl als ideelle Miteigentümer:innen, als auch in weiterer Folge nach Wohnungseigentumsbegründung, als Wohnungseigentümer:innen sowie die Verteilung der damit verbundenen Aufwendungen und Lasten sowie Erträge und Vorteile aller Art unter den Mit- und Wohnungseigentümer:innen.
- 1.2. Zweck und Zielsetzung der Gemeinschaft ist es, nach Erwerb ideeller Miteigentumsanteile an der Liegenschaft, vorerst als Miteigentümergemeinschaft und Bauherren/Bauherrinnen auf der Liegenschaft ein Gebäude errichten zu lassen und nach Fertigstellung dieses Bauvorhabens, aufgrund der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 hinsichtlich der Liegenschaft Wohnungseigentum zu begründen und gleichzeitig die, dem/der Wohnungseigentümer:in, durch die Wohnungseigentumsbegründung hinsichtlich seiner/ihrer jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte ausschließlich zustehende Verfügungs-, Nutzungs- und Mitwirkungsrechte, nicht jedoch Verwertungsrechte welcher Art auch immer, schuldrechtlich der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft für einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren zum Zwecke der Erzielung möglichst hoher Einkünfte durch eine gemeinschaftliche Vermietung und Bewirtschaftung zu überlassen.
- 1.3. Die Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft, kurz „EVG“ genannt, tritt nach außen hin, insbesondere auch als Vermieterin im eigenen Namen, vertreten durch die hierzu beauftragte Hausverwaltung auf, verbunden mit der Berechtigung, Mietverträge hinsichtlich der auf der Liegenschaft geschaffenen selbständigen Wohnungseigentumsobjekte zu ortsüblichen Konditionen, nach Maßgabe der Willensbildung der EVG, abzuschließen.

2. BEITRITT, VERTRAGSDAUER UND KÜNDIGUNG

- 2.1. Der Beitritt zur EVG erfolgt durch Unterfertigung dieser Vereinbarung. Die EVG wird auf unbestimmte Zeit errichtet. Eine Kündigung der Mitgliedschaft an der EVG kann erstmals nach Ablauf von 25 Jahren nach erstmaliger Wohnungseigentumsbegründung, unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeweiligen Geschäftsjahres (ident mit Kalenderjahr) mit schriftlicher Erklärung gegenüber der Vertretung der EVG erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung ist das Datum der Postaufgabe entscheidend. Der/die kündigende Miteigentümer:in hat jedoch sämtliche, kündigungsbedingt der Gemeinschaft oder ihn/sie selbst entstehende, Kosten, Steuern, Gebühren oder Abgaben zu tragen und die Gemeinschaft diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.
- 2.2. Ab Wirksamkeit der Kündigung gelten für den/die kündigende(n) Miteigentümer:in nur mehr die jeweiligen Bestimmungen des WEG 2002 in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere in Bezug auf die Verwertungs-, Verfügungs-, Nutzungs- und Mitwirkungsrechte in Bezug auf die selbständigen Wohnungseigentumsobjekte und die Aufteilung und Tragung der Betriebs- und Bewirtschaftungskosten, Aufwendungen und Rücklagen. Ungeachtet dessen bleibt jedoch die Haftung des/der kündigenden Miteigentümers/Miteigentümerin für gesellschaftsbezogene Verbindlichkeiten soweit sie innerhalb von 5 Jahren nach seinem Ausscheiden fällig werden.

3. WILLENSBILDUNG

- 3.1. Die Willensbildung der EVG erfolgt durch Mehrheitsentscheidung, die primär in einer gemäß Punkt IV. stattfindenden Eigentümerversammlung durch mündliche, nicht formgebundene Abstimmung herbeigeführt werden kann, wobei die Ausübung des Stimmrechtes auch durch allgemein, schriftlich bevollmächtigte Vertreter:innen zulässig ist. Für eine Willensbildung der EVG außerhalb einer Eigentümerversammlung wird die Möglichkeit der Fassung eines schriftlichen Umlaufbeschlusses vereinbart. Der/die gemeinsame Vertreter:in bzw. Verwalter:in kann selbständig von den Mit- und Wohnungseigentümer:innenschriftliche Umlaufbeschlüsse einholen, sofern dies für seine/ihre Tätigkeit als Vertreter:in bzw. Verwalter:in dienlich erscheint.
- 3.2. Soweit dieser Vertrag oder eine gesonderte Beschlussfassung nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt, ist für jeden Beschluss die absolute Mehrheit (mehr als 50%) der abgegebenen Stimmen erforderlich und ausreichend, wobei das Stimmrecht aus dem Verhältnis der Miteigentumsanteile jener Miteigentümer:innen, welcher der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft beigetreten sind (vgl. Punkt 2.), ergibt.
- 3.3. Sofern Beschlüsse schriftlich gefasst werden, erfordern diese für ihre Gültigkeit jedoch die Teilnahme von Miteigentümer:innen mit mindestens 75% der Miteigentumsanteile jener Miteigentümer:innen, welche der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft beigetreten sind.
- 3.4. Sofern bei einer Beschlussfassung ein/eine Miteigentümer:in von einer Verpflichtung befreit oder ihm/ihr ein Vorteil zugewendet werden soll, hat der/die Miteigentümer:in weder im eigenen noch im fremden Namen ein Stimmrecht in dieser Sache. Das gleiche gilt für eine Beschlussfassung, die die Vornahme eines Rechtsgeschäfts mit einem/einer Miteigentümer:in oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreites gegen den/die Miteigentümer:in betrifft. Dem/der Miteigentümer:in werden seine/ihre nahen Angehörigen im Sinne des § 32 IO gleichgestellt.

4. EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

- 4.1. Die Mit- und Wohnungseigentümer:innen vereinbaren hiermit, dass – außer im Falle des Abs. 2, zweiter Satz – alle zwei Jahre binnen 3 Monaten nach Vorliegen der Einnahmen- und Ausgabenrechnung gemäß Punkt 11. eine ordentliche Versammlung der Mitglieder der EVG in Wien stattzufinden hat.
- 4.2. Diese Versammlung ist im gegebenen Fall vom/von der gemeinsamen Vertreter:in bzw. Verwalter:in schriftlich unter Bekanntgabe der Tagesordnung einzuberufen, wobei zwischen dem Tag der Absendung der Einladung und dem Tag der Versammlung eine Frist von mindestens 28 Tagen zu liegen hat.
- 4.3. Eine Eigentümerversammlung muss jedoch vom/von der gemeinsamen Vertreter:in bzw. Verwalter:in jederzeit einberufen werden, wenn dies Mit- und Wohnungseigentümer:innen mit mehr als 25% der Miteigentumsanteile jener Miteigentümer:innen, welche der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft beigetreten sind, schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Tagesordnung verlangen.
- 4.4. Kommt der/die gemeinsame Vertreter:in bzw. Verwalter:in seiner/ihrer Pflicht zur Einberufung einer Versammlung der EVG nicht binnen 14 Tagen nach, so können Mit- und Wohnungseigentümer:innen mit Miteigentumsanteilen von mehr als 25% der Miteigentumsanteile jener Miteigentümer:innen, welche der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft beigetreten sind, selbst die Versammlung einberufen, wobei der Punkt 4.2. analog gilt.
- 4.5. Die Eigentümerversammlung ist ungeachtet der Art der Einberufung bzw. der Einhaltung des Punktes 4.2. jedenfalls beschlussfähig, wenn Mit- und Wohnungseigentümer:innen mit Miteigentumsanteilen von min-

destens 75% der Miteigentumsanteile jener Miteigentümer:innen, welche der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft beigetreten sind anwesend oder entsprechend vertreten sind.

- 4.6. Wird der Ladungsmodus gemäß Punkt 4.2. nicht eingehalten und auch das Präsenzquorum gemäß Punkt 4.5. nicht erreicht, so hat der/die gemeinsame Vertreter:in bzw. Verwalter:in bzw. haben die einberufenden Mit- und Wohnungseigentümer:innen die Eigentümerversammlung gemäß Punkt 4. 2. mit gleicher Tagesordnung nochmals einzuberufen. Eine derart nochmals einberufene weitere Eigentümerversammlung ist in jedem Fall ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden oder vertretenen Mit- und Wohnungseigentümer:innen beschlussfähig, sofern nicht von mindestens einem/einer Mit- und Wohnungseigentümer:in die Beschlussfassung im schriftlichen Wege beantragt wird.
- 4.7. Alle Beschlüsse sind vom/von der gemeinsamen Vertreter:in bzw. Verwalter:in bzw. von den einberufenden Mit- und Wohnungseigentümer:innen zu protokollieren und sämtlichen Mit- und Wohnungseigentümer:innen (bei Nichtteilnahme des/der gemeinsamen Vertreters/Vertreterin bzw. Verwalters/Verwalterin auch diesem/ dieser) schriftlich bekanntzugeben.

5. VERTRETUNG

- 5.1. Zur einheitlichen Wahrung ihrer Rechte und Pflichten sowie zur Ausführung der gemeinschaftlichen Beschlüsse zur Erreichung des Vertragszweckes gemäß Punkt I. wird die EVG bzw. werden alle Mit- und Wohnungseigentümer:innen stets einen, von der Person des/der Verwalters/Verwalterin gemäß § 19 WEG 2002 verschiedenen, gemeinsamen Vertreter:in bzw. Verwalter:in beauftragen und bevollmächtigen. Im Falle eines Widerrufs der Bestellung ist gleichzeitig ein/eine neue(r) gemeinsame(r) Vertreter:in bzw. Verwalter:in zu beauftragen und zu bevollmächtigen.
- 5.2. Der/die gemeinsame Vertreter:in bzw. Verwalter:in ist berechtigt, bei Gefahr in Verzug und für den Fall, dass Beschlüsse über Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung oder auch sonstige erforderliche Beschlüsse durch die Mit- und Wohnungseigentümer:innen nicht gefasst werden, alle zur Erreichung des Vertragszweckes bzw. zur Abwendung eines möglichen Schadens für die EVG erforderlich erscheinenden Maßnahmen unter möglichster Gleichbehandlung aller Mit- und Wohnungseigentümer:innen nach billigem Ermessen und mit der Sorgfalt eines/einer ordentlichen Kaufmannes/Kauffrau vorzunehmen.
- 5.3. Der/die gemeinsame Vertreter:in bzw. Verwalter:in ist ermächtigt, alle Mit- und Wohnungseigentümer:innen gemeinsam sowie die EVG gegenüber einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer:innen zu vertreten und zu diesem Zweck bzw. in diesem Zusammenhang, insbesondere zur Vertretung nach außen hin befugte dritte Personen zu beauftragen und zu bevollmächtigen. Der/die gemeinsame Vertreter:in bzw. Verwalter:in ist insbesondere ermächtigt, von den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer:innen die von diesen zugesagten bzw. auf sie entfallenden Beträge einzufordern.

6. HAFTUNG UND ZUSTIMMUNGSERKLÄRUNG

- 6.1. Die Mit- und Wohnungseigentümer:innen haften für Verbindlichkeiten der EVG im Außenverhältnis solidarisch, sofern nicht in einem gesellschaftsbezogenen Vertrag mit einem/einer Dritten ausdrücklich eine Anteilhaftung im Verhältnis der jeweiligen Einzelnutzwerte zum Gesamtnutzwert der Miteigentumsanteile jener Miteigentümer:innen, welche der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft beigetreten sind, vereinbart wird.
- 6.2. Bei einer Inanspruchnahme von einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer:innen aufgrund der Solidarhaftung

sind jedenfalls die übrigen, die nicht zur Zahlung herangezogen werden, wechselseitig zum anteiligen Ersatz bei sonstiger Schad- und Klagloshaltung verpflichtet. Im Falle einer allfälligen Uneinbringlichkeit einer solchen Zahlungsverpflichtung eines/einer Mit- und Wohnungseigentümer:in ist dieser Ausfall von den verbleibenden Mit- und Wohnungseigentümer:innen anteilig, in Relation der Einzelnutzwerte zum Gesamtnutzwert der Miteigentumsanteile jener Miteigentümer:innen, welche der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft beigetreten sind - unter Wahrung ihrer Regressansprüche gegen den/die betreffende(n) Mit- und Wohnungseigentümer:in - zu tragen.

- 6.3. Sämtliche Gesellschafter:innen räumen sich bereits hiermit wechselseitig das Recht ein, ihren Geschäftsanteil an dieser Gesellschaft bürgerlichen Rechts, für den Fall einer Fremdfinanzierung zu verpfänden und die, dem/der Gesellschafter:in aufgrund seines/ihrer Geschäftsanteiles zustehenden, Forderungen aus seiner/ihrer Beteiligung abzutreten. Die Gesellschafter:innen erteilen bereits hiermit ihre schriftliche Zustimmung zur Verpfändung und/oder Abtretung dieser Forderungen.

7. RECHTSNACHFOLGE

- 7.1. Sämtliche Rechte und Pflichten der Mit- und Wohnungseigentümer:innen aus deren Zugehörigkeit zur EVG, in welchem Zusammenhang auch immer, insbesondere aus diesem Vertrag und sonstigen von der EVG abgeschlossenen Verträgen oder gefassten Beschlüssen gehen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger:innen der Mit- und Wohnungseigentümer:innen über.
- 7.2. Die Mit- und Wohnungseigentümer:innen verpflichten sich daher in jedem Falle einer Übertragung ihrer Miteigentumsanteile samt Wohnungseigentum an der Liegenschaft, in welcher Rechtsform auch immer, dem/der Übernehmer:in nachweislich sämtliche Rechte und Pflichten, die in diesem Vertrag festgelegt sind oder sich aus sonstigen von der EVG abgeschlossenen Verträgen oder gefassten Beschlüssen ergeben, zur Gänze schriftlich zu überbinden und den/die Übernehmer:in zur weiteren schriftlichen Überbindung an seine/ihre Rechtsnachfolger:innen zu verpflichten; dies bei sonstiger wechselseitiger Schad- und Klagloshaltung auch hinsichtlich des entgangenen Gewinnes.
- 7.3. Im Falle des Todes eines/einer Gesellschafters/Gesellschafterin wird die Gesellschaft mit seinen/ihren Erben fortgesetzt, ohne, dass es zu einer Auflösung der Gesellschaft kommt.

8. TEILUNGSVERZICHT

- 8.1. Im Hinblick darauf, dass, hinsichtlich der Liegenschaft nach Baufertigstellung Wohnungseigentum begründet wird, verzichten die Miteigentümer:innen, sofern sie bereits ideelle Miteigentümer:innen dieser Liegenschaft sind, bis zur grundbücherlichen Wohnungseigentumsbegründung auf die Einbringung einer Teilungsklage gemäß §§ 830 ff ABGB und nehmen die Miteigentümer:innen diesen Teilungsverzicht hiermit wechselseitig und rechtsverbindlich an.
- 8.2. Diesbezüglich verpflichten sich die Miteigentümer:innen auch, ihre Miteigentumsanteile, jedoch nur bis zur Wohnungseigentumsbegründung, nur dann zu belasten, wenn auch der/die jeweilige Pfandgläubiger:in diesen Teilungsverzicht rechtsverbindlich erklärt.
- 8.3. Die Miteigentümer:innen vereinbaren ausdrücklich, dass ein Teilungsverlangen entgegen dieser Regelung, insbesondere vor Ablauf der genannten Frist jedenfalls zur Unzeit und zum Nachteil der übrigen Miteigentümer:innen erfolgen würde und sich der/die Teilungswerber:in jedenfalls bis zum Ablauf dieser Frist den

Teilungsaufschub gemäß § 830 ABGB gefallen lassen muss. Die Miteigentümer:innen nehmen hiermit diesen Teilungsverzicht und den diesbezüglichen Verzicht auf Teilungsklage wechselseitig und rechtsverbindlich an.

9. ÜBERTRAGUNGSVEREINBARUNG

Die Mit- und Wohnungseigentümer:innen und die EVG vereinbaren bereits hiermit, dass mit erstmaliger Begründung von Wohnungseigentum hinsichtlich der Liegenschaft, das ihnen durch diese Wohnungseigentumsbegründung ausschließlich an ihren jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten samt Zubehör zustehende Verfügungs-, Nutzungs- und Mitwirkungsrecht nicht jedoch Verwertungsrechte welcher Art auch immer für einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren zum Zwecke der gemeinschaftlichen Vermietung und Bewirtschaftung an die EVG zu übertragen, wobei diese Übertragung schuldrechtlich als mit der Einverleibung des Wohnungseigentums im Grundbuch als vollzogen gilt und somit keiner weiteren Rechtshandlungen und/oder Erklärungen bedarf.

10. WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNG

Die Miteigentümer:innen verpflichten sich, nach Vollendung der Bauführung auf der Liegenschaft bzw. nach Vorliegen sämtlicher technischer, fachlicher und rechtlicher Voraussetzungen für die Begründung von Wohnungseigentum hinsichtlich der Liegenschaft Wohnungseigentum an den jeweiligen selbständigen Wohnungseigentumsobjekten samt Zubehör zu begründen, die hierfür erforderlichen Erklärungen auch in grundbuchsfähiger Form abzugeben, die erforderlichen Urkunden notariell beglaubigt zu unterfertigen und auch den übrigen Miteigentümer:innen Wohnungseigentum im Sinn des WEG 2002 in der jeweils geltenden Fassung unentgeltlich und ohne Wertausgleich einzuräumen, den erforderlichen Anteilsberichtigungen aufgrund des endgültigen Nutzwertgutachtens unentgeltlich und ohne Wertausgleich zuzustimmen und die hierfür erforderlichen Erklärungen auch in notariell beglaubigter Form abzugeben. Hinsichtlich dieser Wohnungseigentumsbegründung werden die Miteigentümer:innen Schreiber & Partner Rechtsanwälte OG (FN 226922i), HG Wien, Aumannplatz 1/Währinger Straße 162 gesondert Vollmacht zur grundbuchsfähigen Abgabe der erforderlichen Erklärungen und zur Unterfertigung dieser Urkunden erteilen.

11. KOSTENTRAGUNG UND ERTRAGSAUFTEILUNG

- 11.1. Die Mit- und Wohnungseigentümer:innen tragen den von der EVG beschlossenen, Herstellungsaufwand der Gebäude auf dem oben in der Präambel genannten Grundstück der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft wie auch den mit der Verwaltung und Erhaltung der Liegenschaft und der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte samt Zubehör sonst verbundenen Aufwand anteilig im Verhältnis ihrer Einzelnutzwerte in Relation zum Gesamtnutzwert der Miteigentumsanteile jener Miteigentümer:innen, welche der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft beigetreten sind und verpflichten sich, diesen Aufwand aus eigenen Mitteln oder aus selbst aufzunehmenden Fremdmitteln jeweils unverzüglich aufzubringen. Jeder/Jede Miteigentümer:in hat die Tilgung von Fremdkapital und anfallenden Zinsen selbst und direkt vorzunehmen, sofern dies nicht im gemeinschaftlich beschlossenen Aufwand und/oder durchlaufende Einkünfte der EVG gedeckt ist.
- 11.2. Einnahmen und Ausgaben haben über ein gemeinschaftliches Konto der EVG zu erfolgen, über welches von der gemeinsamen Vertreter:in bzw. Verwalter:in bis längstens 30.09. des Folgejahres, erstmals für den Zeitraum bis zum Ende des ersten ganzen Kalenderjahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens eine Abrechnung unter Berücksichtigung der Bestimmungen dieses Vertragspunktes zu erstellen ist.
- 11.3. Die durch die gemeinschaftliche Vermietung der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte samt Zubehör

(Mietenpool) erzielten Einkünfte werden nach Abdeckung der Kosten und Ausgaben sowie Berücksichtigung aller sonstigen Verbindlichkeiten der EVG im Verhältnis der Einzelnutzwerte in Relation zum Gesamtnutzwert der Miteigentumsanteile jener Miteigentümer:innen, welche der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft beigetreten sind, auf die Miteigentümer:innen aufgeteilt, wobei im Hinblick auf den zu erwartenden Überschuss laufende Akontozahlungen an die Mit- und Wohnungseigentümer:innen verteilt werden. Allfällige Anteilsberichtigungen der Einzelnutzwerte aufgrund des endgültigen Nutzwertgutachtens, haben während der vereinbarten Mindestdauer von 25 Jahren gemäß Pkt. I.2. iVm. Pkt. 9. keinen Einfluss auf die Aufteilung von Kosten und Ertrag. Maßgebend sind die vorläufigen Einzelnutzwerte in Verbindung mit den Miteigentumsanteilen entsprechend den Kaufverträgen. Nach Ablauf von 25 Jahren nach erstmaliger Wohnungseigentumsbegründung, unterliegt die Kostentragung und Ertragsaufteilung jedoch dem endgültigen Nutzwertgutachten.

- 11.4. Sofern eine Abdeckung sämtlicher Kosten und Ausgaben unter Berücksichtigung von sonstigen Verbindlichkeiten der EVG aus den laufenden Einkünften nicht möglich ist, ist jeder/jede Miteigentümer:in verpflichtet, den auf ihn/sie entfallenden Betrag innerhalb von 28 Tagen nach schriftlicher Aufforderung durch den/die gemeinsame(n) Vertreter:in bzw. Verwalter:in auf das Gemeinschaftskonto der EVG einzuzahlen, wobei es im Ermessen der Hausverwaltung liegt, die Akontozahlungen bis zur Abdeckung des Liquiditätsbedarfes zu reduzieren oder auszusetzen. Demgegenüber werden Guthaben aus der Jahresabrechnung im Verhältnis der Einzelnutzwerte in Relation zum Gesamtnutzwert der Miteigentumsanteile jener Miteigentümer:innen, welche der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft beigetreten sind auf die Miteigentümer:innen aufgeteilt, sofern die EVG nichts anderes beschließt.
- 11.5. Kommt ein(e) Mit- und Wohnungseigentümer:in seinen/ihren sich aus diesem Vertrag und sonstigen Beschlüssen der EVG ergebenden Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht fristgerecht nach, schuldet er/sie den anderen Mit- und Wohnungseigentümer:innen ab Fälligkeit 9,5% Verzugszinsen p.a., die auf diese im Verhältnis der jeweiligen Einzelnutzwerte in Relation zum Gesamtnutzwert der Miteigentumsanteile jener Miteigentümer:innen, welche der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft beigetreten sind, aufzuteilen sind.

12. KONVENTIONALSTRAFE

- 12.1. Jede(r) Mit- und Wohnungseigentümer:in verpflichtet sich zur Zahlung einer vom Verschulden und Verschuldensgrad unabhängigen, nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegenden pauschalierten Konventionalstrafe an die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer:innen in Höhe von 25% des auf ihn/sie anteilig entfallenden, von der EVG zur Erreichung des Vertragszweckes gemäß Punkt I. jeweils zuletzt beschlossenen Gesamtaufwandes für den Fall, dass von ihm trotz Setzung einer Nachfrist von 28 Tagen mittels eingeschriebenen Briefes durch den/die gemeinsame(n) Vertreter:in bzw. Verwalter:in gegen eine der Bestimmungen der Punkte 7. 2. oder 8. dieses Vertrages verstoßen wurde oder über sein/ihr Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder ein diesbezüglicher Antrag mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wurde.
- 12.2. Die Konventionalstrafe ist vom/von der gemeinsamen Vertreter:in bzw. Verwalter:in im Namen und auf Rechnung der übrigen Mit- und Wohnungseigentümer:innen geltend zu machen und nach Eingang auf diese wiederum im Verhältnis der Einzelnutzwerte in Relation zum Gesamtnutzwert der Miteigentumsanteile jener Miteigentümer:innen, welche der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft beigetreten sind, aufzuteilen.
- 12.3. Darüber hinaus gehende Ansprüche welcher Art auch immer, insbesondere auf Schadenersatz aus Vertragsverletzung, auf Erfüllung bzw. Unterlassung gegen den vertragswidrig handelnden Mit- und Wohnungseigentümer:innen bleiben hievon unberührt.

13. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 13.1. Für diesen Vertrag gelten grundsätzlich die Bestimmungen des ABGB sowie des WEG in der jeweils gel-
den Fassung, soweit durch diesen Vertrag selbst oder durch Beschlüsse der EVG nichts anderes bestimmt
wird.
- 13.2. Die beiliegende Miteigentümerliste bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.
- 13.3. Soweit einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sind oder werden sollten, berührt dies
nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen bzw. dieses Vertrages selbst und verpflichten sich die
Mit- und Wohnungseigentümer:innen eine unwirksame Bestimmung durch eine dem Gegenstand und Zweck
dieses Vertrages entsprechende wirksame Bestimmung zu ersetzen. Dies gilt auch dann, wenn sich heraus-
stellt, dass eine Vertragslücke besteht und diese geschlossen werden muss.
- 13.4. Zustellungen an Mit- und Wohnungseigentümer:innen erfolgen an die dem/der gemeinsamen Vertreter:in
bzw. Verwalter:in zuletzt schriftlich bekannt gegebene Adresse oder auf elektronischem Wege an die zuletzt
schriftlich bekanntgegebene E-Mail-Adresse. Solange ein/eine Mit- und Wohnungseigentümer:in dem/der
gemeinsamen Vertreter:in bzw. Verwalter:in nicht schriftlich eine Änderung der Anschrift oder der E-Mail-
Adresse bekannt gegeben hat, gelten die an die vormalige Anschrift abgesandten Schriftstücke als dem Mit-
und Wohnungseigentümer zugestellt.
- 13.5. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform und
einer Beschlussfassung mit einer Mehrheit von Mit- und Wohnungseigentümer:innen mit mindestens 75% der
Miteigentumsanteile berechnet nach Einzelnutzwerten in Relation zum Gesamtnutzwert der Miteigentums-
anteile jener Miteigentümer:innen welche der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft beigetreten sind.
Hievon ausgenommen sind die Punkte 6., 8., 11.1. und 11.3., für deren Modifikation Einstimmigkeit aller Mit- und
Wohnungseigentümer:innen erforderlich ist.
- 13.6. Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, das beim/bei der gemeinsamen Vertreter:in bzw. Verwalter:in
verbleibt. Jeder/Jede Mit- und Wohnungseigentümer:in erhält davon eine einfache Abschrift.
- 13.7. Allfällige Kosten und Gebühren dieses Vertrages werden von den Mit- und Wohnungseigentümer:innen im
Verhältnis ihrer Einzelnutzwerte zum Gesamtnutzwert der Miteigentumsanteile jener Miteigentümer:innen,
welche der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft beigetreten sind, getragen.
- 13.8. Die Mit- und Wohnungseigentümer:innen vereinbaren für sämtliche wechselseitigen Streitigkeiten, die sich
aus deren Zugehörigkeit zur EVG, in welchem Zusammenhang auch immer, insbesondere aus diesem Vertrag
ergeben, die Anwendung österreichischen Rechtes und insbesondere gemäß § 104 JN die ausschließliche
Zuständigkeit des sachlich nach Lage der Liegenschaft in Betracht kommenden Gerichtes in Wien.

....., am xx.xx.2026

Unterschriften lt. Anhang

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

welcher am heutigen Tage zwischen den in der angeschlossenen Tabelle angeführten Parteien abgeschlossen wurde wie folgt:

§ 1 LIEGENSCHAFT

- Die in der Tabelle (Beilage ./1) namentlich angeführten Parteien sind zu den in Spalte C ausgewiesenen Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 6849, KG 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf, bestehend aus GSt-Nr. 308, mit der Liegenschaftsadresse 1210 Wien, Werndl gasse 6.
- Aufgrund des Baubewilligungsbescheides der Stadt Wien - Baupolizei (MA 37) vom zu AZ: wurde auf dieser Liegenschaft eine Wohnhausanlage mit Wohneinheiten, Kfz-Abstellplätzen sowie Außenanlagen mit der Orientierungsnummer, errichtet und die Fertigstellungsanzeige gemäß § 128 der Wiener Bauordnung bei der Stadt Wien - Baupolizei (MA 37) überreicht.

§ 2 BERICHTIGUNG DER ANTEILE

- Die Miteigentümer haben Wohnungen, sowie Kfz-Abstellplätze in Verbindung mit vorläufig festgelegten Miteigentumsanteilen an der in Punkt § 1 näher bezeichneten Liegenschaft erworben.
- Aufgrund der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) ist es für die Wohnungseigentumsbegründung erforderlich, die Nutzwerte durch einen für den Hochbau zuständigen Ziviltechniker oder durch einen allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Hochbau- oder das Immobilienwesen berechnen zu lassen. Das Nutzwertgutachten wurde von erstellt.
- Dem Antrag auf Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes gem. § 6 Abs. 1 WEG 2002 ist somit dieses Gutachten zugrunde zu legen. Daraus ergibt sich für die vertragsgegenständliche Wohnhausanlage ein Gesamtnutzwert von
- Bisher besteht auf der Liegenschaft nur schlichtes Miteigentum. Nunmehr soll das Wohnungseigentumsrecht an den berichtigten Mindestanteilen laut Tabelle einverleibt werden.
- Sofern Miteigentumsanteile durch Ehegatten bzw. Eigentümerpartnerschaften gemeinsam erworben wurden, erfolgt dieser Erwerb zum Zweck der Begründung gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 13 des WEG 2002. Im Sinne des § 10 Abs. 4 des WEG 2002 erteilen daher sämtliche Miteigentümer ihre ausdrückliche Zustimmung, dass ihre bisherigen Miteigentumsanteile (Mindestanteile), welche in der angeschlossenen Tabelle unter Spalte C angeführt sind, nunmehr in die neu festgesetzten Nutzwerte, welche in der angeschlossenen Tabelle unter D angeführt sind, abgeändert werden können.
- Eine hierdurch allenfalls erforderliche Übernahme bzw. Übertragung von Liegenschaftsanteilen erfolgt vollkommen unentgeltlich; die Übergabe der Liegenschaftsanteile ist bereits vor Unterfertigung dieses Wohnungseigentumsvertrages erfolgt. Allfällige zur Lastenfreistellung nötige Unterlagen und Urkunden werden die Wohnungseigentümer dem Vertragserrichter, Schreiber & Partner Rechtsanwälte OG, Aumannplatz1/Währinger Straße 162, 1180 Wien, umgehend nach dem Tag der Unterschrift und unaufgefordert auf eigene Kosten und Gefahr zukommen lassen.
- Sämtliche Miteigentümer verpflichten sich, ihre Anteile, insbesondere im Fall einer Eigentümerpartnerschaft, nicht in einer Art und Weise zu belasten oder sonst zu übertragen, die der Begründung von Wohnungseigentum entgegensteht. Die Miteigentümer haben insbesondere alles vorzukehren, um Löschungs- bzw. Freilassungs-

erklärungen von Dritten, wie insbesondere Hypothekargläubiger, sowie deren Zustimmung zur Löschung der vorbehaltenen Verpfändung gem. § 40 Abs. 1 WEG zu erlangen, sodass die unentgeltliche Anteilsberichtigung im Rahmen der Wohnungseigentumsbegründung möglich ist.

§ 3 WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNG & WIDMUNG

- Im Sinne des WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung räumen sich die Vertragsparteien hiermit wechselseitig das Wohnungseigentumsrecht, somit das dingliche Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über ein Wohnungseigentumsobjekt gemäß § 2 WEG 2002 ein, und zwar jeweils an den, in der diesem Vertrag beigehefteten Tabellen ausgewiesenen Wohnungseigentumsobjekten.
- Die in der angeschlossenen Tabelle namentlich angeführten Parteien räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 2 WEG 2002 über die jeweils bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft ein.
- Weiters erteilen dieselben Miteigentümer ihre Einwilligung, dass die Eigentumsanteile der in der Tabelle des Vertrages angeführten Ehegatten bzw. Eigentümerpartnerschaften (kurz: „EPW“) zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an den jeweilig bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten miteinander verbunden werden.
- Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass mit Begründung von Wohnungseigentum an den vermieteten wohnungseigentumstauglichen Objekten die Rechtsstellung des Vermieters auf den Wohnungseigentümer, dem das Wohnungseigentum an diesem Objekt zusteht, übergeht. Hinsichtlich der schuldrechtlichen Übertragung der ausschließlichen Nutzungsrechte wird auf § 4 dieses Vertrages verwiesen.
- Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, deren Zweckbestimmung somit einer Benützung entgegenstehen und an denen Wohnungseigentum gemäß § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen kann, in Allgemeinnutzung und im individuellen Miteigentum der Vertragsparteien verbleiben, sofern nicht rechtsverbindliche Benützungsregelungen gemäß § 17 WEG 2002 hinsichtlich dieser Allgemeinteile getroffen werden.
- Die Vertragsparteien widmen hiermit ihre selbstständigen Wohnungseigentumsobjekte zu der im Sachverständigengutachten vonausgewiesenen Nutzung.

§ 4 VEREINBARUNG DER ERRICHTUNGS- & VERMIETUNGSGEMEINSCHAFT 1210 WIEN, WERNDLGASSE 6 GESBR

Die Vertragsparteien haben die beiliegende, einen integrierenden Vertragsbestandteil darstellende Vereinbarung der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft 1210 Wien, Werndl gasse 6 GesbR (Beilage ./2) geschlossen. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Vereinbarung der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft 1210 Wien, Werndl gasse 6 GesbR insbesondere in Bezug auf die Verfügungs- Nutzungs- und Mitwirkungsrechte der Wohnungseigentümer sowie der Aufteilung und Tragung der Betriebs- und Bewirtschaftungskosten, Aufwendungen und Rücklagenbildung, für den Zeitraum der Zugehörigkeit des Mit- und Wohnungseigentümers zu der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft 1210 Wien, Werndl gasse 6 GesbR vorrangig zu diesem Wohnungseigentumsvertrag gilt und ausschließlich heranzuziehen ist. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die gleichzeitig mit der Wohnungseigentumsbegründung hinsichtlich der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte vereinbarten schuldrechtlichen Übertragung der ausschließlichen Nutzungsrechte an die Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft zur gemeinschaftlichen Vermietung über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren nach erstmaliger Wohnungseigentumsbegründung und der in Punkt §

XI dieser Vereinbarung der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft 1210 Wien, Werndl gasse 6 GesbR vereinbarten Kostentragung und Ertragsaufteilung. Ab dem Zeitpunkt des wirksamen Ausscheidens eines Mit- und Wohnungseigentümers aus der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft 1210 Wien, Werndl gasse 6 GesbR gelten für diesen ausscheidenden Miteigentümer nur mehr die jeweiligen Bestimmungen des WEG 2002 und die übrigen Bestimmungen dieses Wohnungseigentumsvertrages.

§ 5 RECHTSNACHFOLGE & ÜBERBINDUNGSVERPFLICHTUNG

Die Vertragsparteien verpflichten sich bereits hiermit wechselseitig, die in diesem Vertrag begründeten Rechte und Pflichten sowie getroffenen Vereinbarungen nachweislich und schriftlich auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger im Besitze der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile zu überbinden und diese wiederum zur schriftlichen Überbindung an deren Rechtsnachfolger zu verpflichten, dies bei sonstiger Schad- und Klageloshaltung des Vertragspartners auch hinsichtlich des entgangenen Gewinnes.

Die Vertragsparteien halten ausdrücklich fest, dass die im Zusammenhang mit der Liegenschaft EZ 6849, KG 01607 Großjedlersdorf II, aus dem gemäß § 1a BO für Wien abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag „Baumstadt Floridsdorf“ sowie aus den zwischen den Projektwerbern und der Stadt Wien bzw. den Projektwerbern untereinander abgeschlossenen Dienstbarkeits- und Kooperationsverträgen (insbesondere der Kooperationsvereinbarung vom 11.04.2024) bestehenden Rechte und Pflichten samt den dort vorgesehenen Überbindungsverpflichtungen Bestandteil dieses Wohnungseigentumsvertrages sind.

Jeder Mit- und Wohnungseigentümer verpflichtet sich, bei jeder entgeltlichen oder unentgeltlichen Übertragung seines Miteigentums-/Wohnungseigentumsanteils sämtliche aus diesen Verträgen resultierenden Verpflichtungen (einschließlich der Pflicht zur weiteren Überbindung auf Rechtsnachfolger) im jeweiligen Übertragungsvertrag nachweislich und schriftlich auf seinen Rechtsnachfolger zu überbinden und diesen wiederum zur weiteren Überbindung an dessen Rechtsnachfolger zu verpflichten sowie die Stadt Wien bzw. die übrigen Projektwerber entsprechend den vertraglichen Bestimmungen vom Rechtsübergang zu verständigen.

§ 6 AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Sämtliche Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 6849, KG 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf, bestehend aus GSt-Nr. 308 , nachstehende Eintragungen erfolgen können.

Im Eigentumsblatt:

- a) die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes für die in der Tabelle unter A bezeichneten Miteigentümer zu den unter D genannten Anteilen;
- b) die Einverleibung, dass mit den unter D genannten Anteilen der unter A genannten Miteigentümer das Wohnungseigentum an den unter B genannten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten untrennbar verbunden ist;
- c) die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das mit dieser Vereinbarung wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Miteigentumsanteiles, mit dem es verbunden ist;
- d) bei den in der Tabelle genannten Miteigentümern, soweit Ehegatten oder Eigentümerpartner genannt sind, die Verbindung dieser Anteile wegen gemeinsamen Wohnungseigentums gemäß § 5 Abs. 3 und § 13 Abs. 3 WEG 2002.

Die Miteigentümer erteilen hiermit ihre Zustimmung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen die Berichtigung der bisherigen Mindestanteile auf die in der Tabelle genannten neu festgesetzten Anteile grundbücherlich durchgeführt werde.

§ 7 VOLLMACHT

Die Vertragsparteien erteilen hiermit der Schreiber & Partner Rechtsanwälte OG (FN 226922i, HG Wien) 1180 Wien, Aumannplatz 1 / Währinger Straße 162, über den Tod hinausreichend unwiderruflich Vollmacht, insbesondere gemäß § 30 Abs. 2 ZPO und § 77 Abs. 1 und Abs. 2 GBG, zur Errichtung und zur grundbücherlichen Abwicklung dieses Vertrages samt allen Nebenleistungen bei gleichzeitiger Ermächtigung, Schriftstücke, Beschlüsse oder Bescheide entgegenzunehmen, Anträge und Rechtsmittel anzubringen sowie zur Vornahme solcher Ergänzungen oder Änderungen dieses Vertrages, die zu dessen grundbücherlicher Durchführung erforderlich sein sollten (wobei Schreiber & Partner Rechtsanwälte OG (FN 226922i, HG Wien) 1180 Wien, Aumannplatz 1 / Währinger Straße 162 als von allen Vertragsparteien bevollmächtigten Vertreter ausdrücklich zum Selbstkontrahieren und zur Doppelvertretung ermächtigt ist). Diese Vollmacht ermächtigt insbesondere auch zur Abgabe von Aufsandungserklärungen.

Die Vertragsparteien erteilen weiters ihre Zustimmung zur Grunderwerbsteuerselbstberechnung und zur Abfrage des Einheitswertes gemäß § 90a BAO durch den Vertragserrichter sowie zur Archivierung der im Rahmen dieses Rechtsgeschäftes errichteten Urkunden samt personenbezogener Daten im Beglaubigungsarchiv des Bundesministeriums für Justiz, verbunden mit der Ermächtigung und Berechtigung des Vertragserrichters, über diese archivierten Grundbuchsurkunden zu verfügen.

§ 8 KOSTENTRAGUNG, STEUERN & GEBÜHREN

- 1. Die Kosten des Sachverständigengutachtens von Herrn _____, die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, die damit verbunden Steuern, Gebühren und Barauslagen sowie Beglaubigungsspesen werden von den Vertragsparteien und Wohnungseigentumsbewerbern anteilig der letztgültigen Miteigentumsanteile (=Nutzwerte), die auch ausschließlich den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt haben, getragen. Die Kosten einer anwaltlichen Vertretung bzw. Beratung trägt jeder vertragsschließende Teil für sich alleine.
- 2. Hinsichtlich der unentgeltlichen Differenzanteilsübertragungen wird im Bezug auf die Immobilienertragssteuer festgehalten, dass eine unentgeltliche Anteilsberichtigung im Zuge der Begründung von Wohnungseigentum bzw. bei Veränderung der Nutzwerte keine Veräußerung darstellt, zumal keine Ausgleichszahlungen geleistet werden.

§ 9 ALLGEMEINE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

- 1. Die Vertragsparteien erklären, dass mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag nicht bestehen, bedürfen jegliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform und kann von dieser Bedingung auch künftighin mündlich nicht abgegangen werden.
- 2. Dieser Vertrag, der erst nach allseitiger Unterfertigung in Rechtskraft erwächst, wird in einfacher Ausfertigung errichtet und verbleibt das Original nach Grundbuchsdurchführung als gemeinschaftliche Urkunde der Eigentümergemeinschaft in Händen der beauftragten Hausverwaltung. Die übrigen Vertragsparteien erhalten eine Abschrift dieses Vertrages, über Wunsch, jedoch auf eigene Kosten, auch eine beglaubigte Abschrift dieses Vertrages.

Beilagen:

Beilage ./1 Tabelle
Beilage ./2 Vereinbarung der Errichtungs- & Vermietungsgemeinschaft 1210 Wien, Werndl gasse 6 GesbR

Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr angezeigt/selbstberechnet

über FinanzOnline zu ErfNr:

am

ERGÄNZUNG zum WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG vom

welche am heutigen Tage zwischen den Liegenschaftseigentümern der EZ 6849, KG 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf, bestehend aus GSt-Nr. 308, mit der Liegenschaftsadresse 1210 Wien, Werndl-gasse 6, gemäß Grundbuchs-auszug (Beilage ./1) abgeschlossen wurde wie folgt:

1. Mit der Begründung von Wohnungseigentum entsteht gemäß § 18 Abs. 1 WEG 2002 die Eigentümergemein-schaft 1210 Wien, Werndl-gasse 6 GesbR, die in Angelegenheiten der ordentlichen und außerordentlichen Ver-waltung der Liegenschaft als solche Rechte erwerben kann, Verbindlichkeiten eingehen, sowie klagen oder am Ort der gelegenen Sache geklagt werden kann.

Die im Grundbuchs-auszug (Beilage ./1) angeführten Miteigentümer bestellen hiermit, auf unbestimmte Zeit, zur gemeinsamen Verwalterin für die gesamte Liegenschaft ab Beginn der Verwaltungstätigkeit (Zeitpunkt Erstbe-zug des ersten Wohnungseigentumsobjektes) die zu FN 75965p registrierte Firma IMMOcontract Real Estate Management GmbH, mit dem Sitz in Austria Campus 6, Jakov-Lind-Straße 4/Stg. 2/3. OG, 1020 Wien und wird im Zuge der grundbücherlichen Durchführung dieser Ergänzung diese Verwalterbestellung gemäß § 19 WEG 2002 ersichtlich gemacht.

Zum Zwecke der Ersichtlichmachung der Verwalterbestellung nimmt die zu FN 75965p registrierte Firma IM-MOcontract Real Estate Management GmbH diese Verwalterbestellung rechtsverbindlich an und erteilen sämtliche Vertragsparteien hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Ergänzung auch über einseitige Antragstellung in EZ 6849, KG 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf, bestehend aus GSt-Nr. 308, mit der Liegenschaftsadresse 1210 Wien, Werndl-gasse 6, die Verwalterbestellung gemäß § 19 WEG 2002 für die IMMOcontract Real Estate Management GmbH (FN 75965p), Austria Campus 6, Jakov-Lind-Straße 4/Stg. 2/3. OG, 1020 Wien, ersichtlich gemacht wird.

Die Vertragsparteien nehmen jedoch zur Kenntnis, dass gemäß § 21 Abs. 2 WEG 2002 der Verwaltungsvertrag nach Ablauf von 3 Jahren ab Beginn der Verwaltungstätigkeiten (Zeitpunkt Erstbezug des ersten Wohnungs-eigentumsobjektes) ohne Angabe von Gründen, unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode mit einfacher Mehrheit der Miteigentümer gekündigt werden kann.

Die Verwalterin hat die Interessen der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten wahrzunehmen und ins-besondere die den einzelnen Wohnungseigentümern betreffenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Eigentümergemeinschaft, allenfalls auch gerichtlich durchzusetzen und die, der Verwalterin insbesondere ge-mäß § 20 WEG 2002 obliegenden Pflichten zu erfüllen.

2. Die in Punkt 1. dieser Ergänzung genannte Hausverwaltung soll nunmehr im Gutsbestand der Liegenschaft EZ 6849, KG 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf, ersichtlich gemacht werden und ergänzen die Liegenschafts-eigentümer gemäß Grundbuchs-auszug (Beilage ./1) die Aufsandungserklärung des Wohnungseigentumsvertra-ges wie folgt:

§ 6 AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Sämtliche Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 6849, KG 01607 Groß-jedlersdorf II, BG Floridsdorf, bestehend aus GSt-Nr. 308, mit der Liegenschaftsadresse 1210 Wien, Werndl-gasse 6 nachstehende Eintragungen erfolgen können

Im Gutsbestandsblatt:

Die Ersichtlichmachung des Verwalters IMMOcontract Real Estate Management GmbH (FN 75965p), Aus-triea Campus 6, Jakov-Lind-Straße 4/Stg. 2/3. OG, 1020 Wien

3. Die Vertragsparteien erteilen hiermit der Schreiber & Partner Rechtsanwälte OG (FN 226922i, HG Wien) 1180 Wien, Aumannplatz 1/Währinger Straße 162, über den Tod hinausreichend unwiderruflich Vollmacht, insbe-sonders gemäß § 30 Abs. 2 ZPO und § 77 Abs. 1 und Abs. 2 GBG, zur Errichtung und zur grundbücherlichen Abwicklung dieser Vereinbarung samt allen Nebenleistungen bei gleichzeitiger Ermächtigung, Schriftstücke, Beschlüsse oder Bescheide entgegenzunehmen, Anträge und Rechtsmittel anzubringen sowie zur Vornahme solcher Ergänzungen oder Änderungen dieser Vereinbarung, die zu deren grundbücherlicher Durchführung erforderlich sein sollten (wobei Schreiber & Partner Rechtsanwälte OG, FN 226922i, HG Wien) 1180 Wien, Au-mannplatz 1/Währinger Straße 162 als von allen Vertragsparteien bevollmächtigten Vertreter ausdrücklich zum Selbstkontrahieren und zur Doppelvertretung ermächtigt ist). Diese Vollmacht ermächtigt insbesondere auch zur Abgabe von Aufsandungserklärungen.
4. Diese Vereinbarung wird in einfacher Ausfertigung errichtet und verbleibt das Original nach Grundbuchs-durchführung als gemeinschaftliche Urkunde der Eigentümergemeinschaft in Händen der beauftragten Haus-verwaltung. Die übrigen Vertragsparteien erhalten eine Abschrift dieses Vertrages, über Wunsch, jedoch auf eigene Kosten, auch eine beglaubigte Abschrift dieses Vertrages.

Beilage:

Beilage ./1 Grundbuchs-auszug

STATUT 2025¹

der Treuhandeinrichtung
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 22.5.2025

Erster Abschnitt Grundlagen

1. Richtlinie

Nach § 23a Abs 6 iVm § 10a RAO sind von den Rechtsanwaltskammern Treuhandeinrichtungen zu schaffen, die der Überwachung und Sicherung der Pflichten des Rechtsanwaltes, insbesondere von Melde-, Auskunfts- 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 Rechtsanwaltsgesellschaften 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 (das sind ausschließlich die Parteien des Grundgeschäftes; finanzierende Kreditinstitute oder sonstige Dritte sind weiterhin nicht Vertragspartei im Sinne des Statuts). 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

- 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.
- Treuhanderläge, die für die Entrichtung von Gerichtsgebühren, Steuern, sonstigen öffentlichen Abgaben oder Honorar gewidmet sind;
- die Entgegennahme von Geldbeträgen im Rahmen einer Forderungsbetreibung oder einer Prozessführung;
- die Entgegennahme, Verwaltung und Verteilung von Geldbeträgen im Rahmen der Tätigkeit als Ausgleichs- oder Masseverwalter, Zwangsverwalter, Erwachsenenvertreter 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 5.10) 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 einer Treuhanderschaft in eigener Sache

Dem Rechtsanwalt ist die Abwicklung einer Treuhanderschaft in eigener Sache untersagt. Eine Treuhanderschaft in eigener Sache liegt insbesondere vor, wenn

- a.) der Treuhänder selbst Vertragspartei ist oder
- b.) eine Vertragspartei Gesellschafter des Treuhänders ist oder
- c.) der Treuhänder Mitglied des Verwaltungs- oder Leitungsorgans einer Vertragspartei ist; ausgenommen davon ist der Fall, dass der Treuhänder Mitglied des Stiftungsvorstands einer Privatstiftung oder einer vergleichbaren juristische Person ist, vorausgesetzt, dass der Stiftungsvorstand oder das Leitungsorgan aus mindestens zwei weiteren Mitgliedern besteht, und diese übrigen Mitglieder berechtigt sind die Gesellschaft zu vertreten und diese die Titellurkunde zum Grundgeschäft sowie die bezugnehmende Kammermeldung unterfertigen oder
- d.) wenn Vertragspartei eine juristische Person ist und der Treuhänder direkt oder indirekt mindestens 10 % des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals oder der Stimmrechte einer Vertragspartei hält („relevante wirtschaftliche Beteiligung“); mit Ausnahme der Höhe der Beteiligung gilt für die Beurteilung der Vorliegens einer relevanten wirtschaftlichen Beteiligung sinngemäß die Begriffsbestimmung des wirtschaftlichen Eigentümers des § 2 WiEReG; eine relevante wirtschaftliche Beteiligung liegt diesfalls unabhängig davon vor, ob die Beteiligung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung oder treuhändig gehalten wird.
- e.) Vertragspartei eine Stiftung oder eine vergleichbare juristische Person ist und der Treuhänder oder Gesellschafter des Treuhänders Begünstigter oder Stifter mit vorbehaltenem Widerrufs- und/oder Änderungsrecht dieser Stiftung oder vergleichbaren juristischen Person ist.

- 7.4. Dem Rechtsanwalt sind im Zusammenhang mit der übernommenen Treuhanderschaft die Übernahme von Bürgschaften und jede Darlehens- oder Kreditgewährung untersagt.

7.5. Persönliches Naheverhältnis zwischen Treuhänder und Vertragspartei

Bei Treuhandschaften von Vertragsparteien, die

- a. mit dem Treuhänder in gerader Linie oder im 2. Grad der Seitenlinie verwandt, verschwägert oder durch Adoption verbunden sind;
- b. Ehegatten, eingetragene Partner oder Lebensgefährten des Treuhänders oder solcher Personen, die mit diesen in gerader Linie verwandt sind;
- c. mit dem Treuhänder in häuslicher Gemeinschaft leben;
- d. die in die Liste der Rechtsanwälte eingetragen und mit dem Treuhänder in einer Kanzleigemeinschaft sind, unabhängig wie diese in rechtlicher, räumlicher oder wirtschaftlicher Hinsicht ausgestaltet ist;

ist der Versicherungsschutz aus der Vertrauensschadenversicherung gegenüber diesen Personen ausgeschlossen und ist dieser Umstand allen Vertragsparteien offen zu legen.

7.6. Verwendung von Formblättern

Der Rechtsanwalt *darf nur jene aus dem Treuhandmodul der Rechtsanwaltskammer Wien generierte* 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 Treuhänderlag 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 Treuhänderlag 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. Der eigenhändigen Unterschrift werden ausschließlich elektronisch qualifizierte Unterschriften (vgl § 4 Abs 1 SVG) gleichgestellt.

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 Treuhandschaft 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 Treuhandschaft ist vom Rechtsanwalt dem eATHB der Rechtsanwaltskammer zu melden.

Über ausdrückliche schriftliche Anforderung eines finanzierenden Kreditinstitutes einer zu meldenden Treuhandschaft, ist dieses vom Rechtsanwalt dem eATHB der Rechtsanwaltskammer als finanzierendes Kreditinstitut zu melden.

10.2.2. Abschlusserklärung:

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

Der Rechtsanwalt ist zudem verpflichtet, die Parteien des Treuhandauftrages und ein gemeldetes finanzierendes Kreditinstitut über die Beendigung der Treuhandabwicklung und Treuhandkontoschließung umgehend und nachweislich zu informieren.

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.

Der Rechtsanwalt hat zudem auf ausdrückliche schriftliche Anforderung eines finanzierenden Kreditinstituts im Treuhandvertrag eine Entbindung vom Bankgeheimnis durch die Vertragsparteien gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut hinsichtlich der Ein- und Auszahlungen auf bzw. vom Anderkonto vorzusehen und das Anderkonto führende Kreditinstitut darüber zu informieren.

Über ausdrückliche schriftliche Anforderung des finanzierenden Kreditinstitutes hat der Rechtsanwalt das Anderkonto führende Kreditinstitut darüber zu informieren, dass das finanzierende Kreditinstitut nach jeder Buchung die Weiterleitung von Kontoauszügen verlangt. Alternativ hat der Rechtsanwalt, ebenfalls über ausdrückliche schriftliche Anforderung des finanzierenden Kreditinstitutes, diesem ein Einsichtsrecht auf dem Anderkonto im Wege des Anderkonto führenden Kreditinstitutes einzuräumen und eine solche Anforderung an das Anderkonto führende Kreditinstitut weiterzuleiten.

Der Rechtsanwalt haftet weder für die tatsächliche Weiterleitung von Kontoauszügen noch für die Einräumung eines Einsichtsrechts durch das Anderkonto führende Kreditinstitut.

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 Treuhandeinrichtung 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 Treuhandeinrichtung 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 Kanzleinachschau zu veranlassen ist.

13.5. Die Kanzleinachschau ist von – nach Möglichkeit – zwei Mitgliedern der zuständigen Ausschussabteilung unverzüglich durchzuführen. Diesen zur Nachschau 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 Kanzleinachschau 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 Grundgeschäfts zu unterfertigen und dem eATHB nachweislich zu übermitteln. Auf Ersuchen der Treuhandeinrichtung 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 Rechtsanwaltsgesellschaft 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.

Im Zusammenhang mit der in Punkt 7.3. geregelten Unzulässigkeit der Treuhandschaft in eigener Sache hat der Treuhänder dem eATHB gegenüber zu erklären, dass keiner dieser Fälle vorliegt.

Die Zeichnung der Kammermeldung durch einen – auch beauftragten – Treuhänder, Kanzleipartner, Mitarbeiter oder Gesellschafter der als Treuhänder fungierenden Rechtsanwaltsgesellschaft 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 fünfzehnmillionen), der Höchstbetrag der Entschädigungsleistungen für sämtliche Versicherungsfälle bei allen Versicherten, die in einer Versicherungsperiode entdeckt werden, ist mit € 30 Millionen (Euro dreißigmillionen) begrenzt.

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

17. **Kosten der Treuhandeinrichtung**

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 (Statut 2025 der Treuhandeinrichtung der Rechtsanwaltskammer Wien „elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch eATHB“) ist vorbehaltlich des zumindest gleichbleibenden Versicherungsschutzes auf der Website der Rechtsanwaltskammer Wien kundzumachen. Es tritt zu dem vom Ausschuss der Rechtsanwaltskammer Wien festzulegenden Zeitpunkt in Kraft, der nur zwischen dem 01.07.2025 und dem 31.12.2025 liegen darf. Der vom Ausschuss festgelegte Zeitpunkt des Inkrafttretens ist mindestens 1 Monat zuvor auf der Website der Rechtsanwaltskammer kundzumachen.

Beschluss der Plenarversammlung vom 22.5.2025.

Beschluss des Ausschusses der Rechtsanwaltskammer Wien vom 10.6.2025 zum
Inkrafttreten per 1.8.2025

Kundgemacht auf der Website <https://www.rakwien.at> der Rechtsanwaltskammer Wien am
26.6.2025

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Baumstadt⁵

1210 Wien | Werndl gasse 6

© 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

Inhaltsverzeichnis	2
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:	6
Schliessanlagen	7
Schlosserarbeiten	7
Eingangsportale, Hauptzugang:	7
PERSONENAUFZUG	7
Geländerkonstruktionen:	8
Schmutzmatten inkl. Rahmen:	8
Fahrradständer:	8
Briefschliessfachanlage:	8
Kellertrennwandkonstruktion:	8
Holzfussböden	9
BESCHICHTUNGEN	9
Türsysteme	9
Wohnungseingangstüren	9
Wohnungsinnentüren	10
Sonstige Ausstattungen.....	10
Scheuerleiste	10
Geschossnummerierung	10
Aussenanlagen.....	11
Elektroausstattung.....	11
Gegensprechanlage, Klingeltableau	11
Decken und Hängeleuchten:	12
Informationskasten/Schwarzes Brett:	12
Freiflächen	12
KELLERFLÄCHE.....	12
Notbeleuchtung	12
Wohnungen	13

Sanitärausstattung.....	14
Handtuchheizkörper	14
Abluftventilator	14
Waschmaschinenanschluss	14
Raumthermostat	14
Wasserentnahme	14
WC	15
Betätigungsplatte WC.....	15
Waschtisch	15
Handwaschbecken Links/Rechts (WC)	15
Waschtisch – Armatur Einhand	15
Handwaschbecken Drehbedienung	16
Wannenfüll- und Brauseeinhandmischer	16
Brauseeinhandmischer.....	16
Brausegarnitur	16
Duschtasse	16
Duschabtrennung	17
Badewanne.....	17
Küchen	17
Grundsätzliche Ausstattung	17
Fronten	18
Arbeitsplatten.....	18
Griffe	19
Küchengeräte	19
Geschirrspüler	19
Kühl-/Gefrierkombination.....	19
Dunstumluft	20
Spülbecken.....	20
Einhandmischer.....	20
Nischenbeleuchtung, Unterbau	20
Steckdosen	21

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 6.

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 38 Wohnungen und 1 Gemeinschaftsraum 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 38 Wohnungen und 1 Gemeinschaftsraum errichtet.

Das breitgefächerte Wohnungsangebot reicht von kompakten Kleinwohnungen ab 31m² 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 oder Loggien.

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

Das Gebäude wird in Niedrigenergiebauweise errichtet.

Neben dem Wohngebäude werden ein innenliegender Müllraum, ein innenliegender Fahrradraum im Untergeschoß und ein außenliegender allg. überdachter Fahrradabstellplatz gemäß Quartiersentwicklung, 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.

Das Haus hat eine Allgemeinterrasse am Flachdach mit Sitzplätzen und automatischer Beschattung. Weiters hat das Haus einen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss. In den Freiflächen im Erdgeschoss gibt es Kleinkinderspielplätze eingezäunt, im Grätzelpark zwischen Werndlgasse 6 und Werndlgasse 8 einen Jugendspielplatz, weiters Bänke und Müllgefäße.

KONSTRUKTION UND BAUTEILE

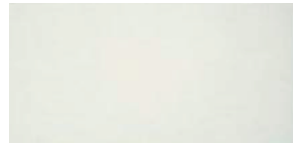
Fundamente:	gem. statischer Erfordernis 30cm WU-Stahlbetonplatte
Außenwände:	a.) Bestand Ziegelmauerwerk b.) Holzriegelkonstruktion c.) Keller Neubau in WU-Beton d.) Keller Altbau Bestand Ziegelmauerwerk e.) Stahlbetonwände z.B. EG und Dachgeschoß-Aufstockung
Decken:	a.) Bestand: Holzdecken oder Gewölbedecken lt. Bestand b.) Neubau: STB-Decken
Dachkonstruktion:	STB-Decken mit wärmegedämmtem Flachdach und extensiver bzw. intensiver Begrünung.
Fassade:	a.) Altbau, Dachgeschoß-Aufstockung und sonstige Betonwänden mit Wärmedämmverbundsystem b.) Neubau mit innengedämmten Holzriegelwänden mit hinterlüfteter Holzfassade c.) Holzfassade Oberfläche vorvergraut
Fenster:	Kunststofffenster, 3-Scheibenisolierverglasung Fensterbänke außen: Aluminiumsohlbank Fensterbänke innen: kunststoffbeschichtete Werkstoffplatte Blendschutz: lt. bauphysikalischem Erfordernis
Außenanlagen:	Verbindungswege und Plätze mit Betonplatten im Splittbett, Kinderspielplatz in behördlicher Mindestausstattung.
Fahrradabstellplätze:	Fahrradabstellraum im Untergeschoss und außenliegender allgemein zugänglicher Fahrradabstellplatz gemäß Quartiersentwicklung
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

AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

FLIESEN- UND PLATTENLEGearbeiten

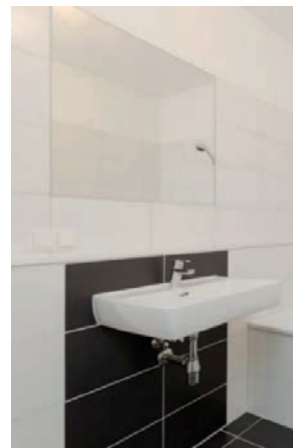
WANDFLIESEN:

- Bad:
 - o weiß, Format 30x60cm,
 - o liegend im Kreuzverband verlegt,
 - o Revisionsöffnung Badewanne mit verchromten Deckel 40x40cm, Bei Duschtasse Revisionsöffnung mittels Dosendeckel.
 - o Fliesenschild bei Handtuchheizkörper
- WC:
 - o zweiseitige Verfliesung (Rückwand + Waschbeckenseite):
 - o weiß, Format 30x60cm, liegend im Kreuzverband verlegt,
 - o 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
- Verfliesung unterhalb vom Waschbecken nach Wahl Architekt

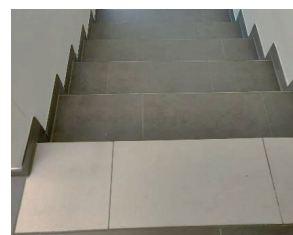


BODENFLIESEN:

- (alle Fliesen jeweils in der geforderten Rutschsicherheit)
- Vorraum, Bad, WC:
 - o Feinsteinzeug 30x60cm
 - o Alternativ kann im Vorraum auch Parkett verlegt werden



- Stiegenhaus und zugehörige allgemeine Gänge sowie Aufzugskabine:
 - o Feinsteinzeug 30x60cm
 - o Bestand: Stiegenhaus Steinbelag lt. Bestand



SCHLIESSANLAGEN

- Zylinder bei allen Wohnungseingangstüren sowie Allgemeinräumen
- Schlüssel sperren Hauseingang, Wohnungseingang, Allgemeinräume, Briefkästen, Abstellräume.
- Blechmontagezylinder für die Briefschließfachanlage
- Schließzylinder für die Einlagerungsräume und Dachausstiege
- bis zu 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 Architekt



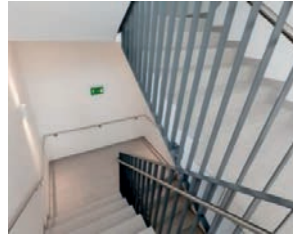
PERSONENAUFZUG

- mit Teleskopschiebetüren
- Behindertengerechte Ausführung
- Boden: wie Gangfliese
- Portal: Niro oder lackiert nach Wahl Architekt
- Innen: Spiegel max. bis zum Handlauf (nicht bis zum Boden) Spiegel auf der Rückwand,
- (bei Durchladern gegenüber des Bedienpaneels)
- Wände: Panelverkleidung nach Wahl Architekt
- Türen: Niro oder lackiert nach Wahl Architekt
- Brailleschrift neben den Wähltastern
- Schutzverkleidung innen inkl. Deckenmontage
- Größe der Aufzugskabine 110cm/140cm oder 140cm/160cm
- Aufzugskabine mit 140cm/160cm geeignet für Fahrradtransport



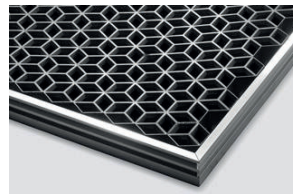
GELÄNDERKONSTRUKTIONEN:

- Außenbereich: feuerverzinkt
- Innenbereich: lackiert
- Handläufe: lackiert
- Stiegen mit durchlaufendem Wangenblech nach Wahl Architekt
- Geländerfüllungen:
 - o Flachstab lackiert



SCHMUTZMATTEN INKL. RAHMEN:

- Vor sämtlichen Hauseingangstüren 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.
Aus platztechnischen Gründen können auch Hänger als Alternative verwendet werden.



BRIEFSCHLIESSFACHANLAGE:

- Alu-eloxiert-silber oder pulverbeschichtet, Farbe RAL nach Wahl Architekt
- Positionierung in der Nähe des Eingangsbereichs
- Ablageboard Tiefe ca. 50cm (Ort projektabhängig) unter Briefkästen montiert
- Mistkübel ca. 25x40x110 cm in Brandschutzausführung mit Deckel, freistehend oder 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 (z.B. Esche, Eiche, etc.) mit mind. 2,7 mm Nuttschicht-Stärke und werkseitiger Mehrfach-Lackversiegelung. Leitprodukt: Frischeis, BOEN oder Weitzer Parkett
- Verlegung:
 - o vollflächige Verklebung
 - o Gerade verlegt, senkrecht zur Hauptfensterfront
 - o Eignung für Fußbodenheizung
- Sockelleisten: Schweizer Profil
- optional Vorraum in Parkett



BESCHICHTUNGEN

- Wände und Decken im Stiegenhaus und in den Wohnungen
 - o Anstriche mineralisch und wasserdampfdurchlässig weiß.
 - o Bäder oberhalb Fliesen bzw. wo keine Fliesen: Anstriche mineralisch
- Boden
 - o Einlagerungsräume und Technikräume: sichtbarer Beton
- Keller:
 - o Bestandskeller Sichtmauerwerk Altbestand (altes unverputztes Ziegelmauerwerk)
 - o Stiegenhaus und Schleusen geweißigt, Rest sichtbarer Beton

TÜRSYSTEME

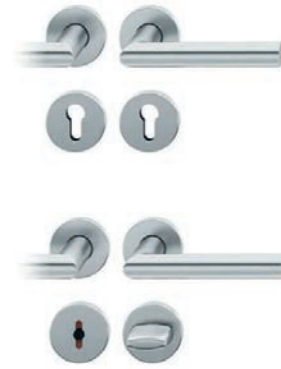
WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

- Zarge: Stahlumfassungs- oder Blockzarge, beschichtet, Farbe nach Wahl Architekt. Bei Laubengängen Zarge thermisch getrennte Ausführung.
- Türblatt: einflügelig, Stocklichte 90/200cm, Max-Plattenbeschichtet bei Laubengängen mit Wärmedämmung
- Türstapel: Natur- oder Kunststein, mit Dichtungsanschlag
- Beschläge: Alu, Aussen: Knauf; Innen: Drücker, Langschild mit Kernziehschutz, passend zur Modellserie der Innentürbeschläge, bei Öffenbarkeit bis 110° Türstopper an STB-Wand geklebt.
- Schloss: Einstemmschloss mit mehrfach Verriegelung
- Türschild: Alu-eloxiert, Abmessungen 120/70 mm, Türspion Top-Bezeichnung
- Widerstandsklasse: RC 3 (früher WK 3)



WOHNUNGSINNENTÜREN

- Zarge:
Holz- oder Stahlumfassungszarge, weiß beschichtet/lackiert
- Türblatt:
einflügelig als Wabentüren
- Türstaffel:
keine
- Beschläge:
Drückergarnitur Alu mit Rundrosette, bei Öffenbarkeit bis 110°
Wandtürpuffer geklebt
- Schloss:
Buntbartschloss, 1 Schlüssel pro Türe, im Bad+WC mit
Bad/WC Rosette



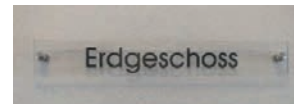
SONSTIGE AUSSTATTUNGEN

SCHEUERLEISTE

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

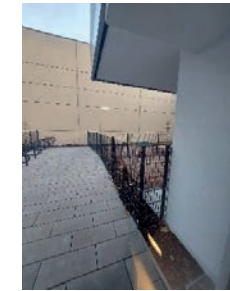
GESCHOSSNUMMERIERUNG

- 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
Einfassungen mit Betonrandsteinen
- teilw. Einfriedungen mit Maschendrahtzaun
- Konzept Außenanlagen ganzheitlich
im Zuge der Quartiersentwicklung



- Kinderspielplatz: Ausstattung gem. behördlicher Vorschrift
Sandkiste mit Rindenmulch



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



ELEKTROAUSSTATTUNG

Die gesamte Elektro-Installation erfolgt unter Einhaltung der OVE E 8101 bzw. ÖNORM E8010. Die Anzahl der Auslässe und Steckdosen wird gemäß Elektro-Planung vorgegeben. Im Zählerraum sind zwei Reserveplätze bei den Zählern vorzusehen

GEGENSPRECHANLAGE, KLINGELTABLEAU

- gegen Vandalismus geschützt
- 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.



FREIFLÄCHEN

- Beleuchtung
 - o Mindestanzahl lt. Beleuchtungskonzept
 - o Grundsätzlich Wandleuchten, Deckenleuchten oder Poller
 - o nach unten strahlend/indirekte Beleuchtung
 - o Leuchtmittel LED

KELLERFLÄCHE

- 230 V Steckdose, versperrbar im Gangbereich zu Reinigungszwecken
- Beleuchtung über Leuchtbalken im Gangbereich
- Montage erfolgt Aufputz

NOTBELEUCHTUNG

- funktionale LED-Notleuchte



WOHNUNGEN

- Freisprecheinrichtung
 - o ohne Hörer
 - o reinweiß
 - o unterschiedliche Klingeltöne
- Beleuchtung
 - o 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
 - o E-Installationen lt. Angabe des Haustechnikplaners bzw. lt. Planung
 - o Mindestanzahl an Steckdosen:
3x2 + 1x1 in Wohnräumen; 2x2 + 1x1 in Schlafräumen + 1x1 hinter Schrankwand bzw. gemäß ÖNORM
 - o Mind. eine Steckdose auf H = 100cm (Staubsaugerreichweite in der Wohnung muss gegeben sein)
 - o Daten/Telefonkabel:
Einzug des Kabels bis ins Wohnzimmer
 - o Schalter und Steckdosen aus Kunststoff, matt weiß
 - o Steckdose und Lichtauslass auf den Loggien und Terrassen
 - o Maximal 3er Kombinationen
 - o Raumtemperaturregler bei Fußbodenheizungen, abstrakt ohne Gradangabe. Bei Temperierung über FB-Heizung umschaltbar.
 - o Steckdosen/Schalter Kombi im Zugangsbereich der Wohnräume
 - o Steckdosen in Nassräumen (Deckel nur innerhalb des Spritzbereiches)



SANITÄRAUSSTATTUNG

HANDTUCHHEIZKÖRPER

- elektrischer Sprossenheizkörper mit Thermostat
- Endbeschichtet
- Farbe: Standard-weiß
- Abmessungen nach Heizlastberechnung
- Anordnung im Bereich der Badewannen nur im Ausnahmefall



ABLUFTVENTILATOR

- 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
- 1 Steckdose oberhalb der Waschmaschine, OK=95cm Höhe
- Positionierung in Bad im Ausnahmefall im Abstellraum

RAUMTHERMOSTAT

- Standard - abstrakte Regelung, Temperierung händisch umschaltbar

WASSERENTNAHME

- frostsichere Ventile (Höhe ca. 50cm über FFOK):
 - o auf allen Terrassen/Balkonen oder sonstigen Wohnungen zugeordneten Freibereichen
 - o im Müllraum (inkl. Anfahrtschutz)
- automatische Gartenbewässerung
- Unterflurhydranten im erforderlichen Ausmaß



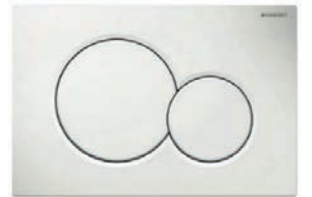
WC

- 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: ca. 600 x 480 x 170mm
- Wandmontage
- aus Sanitärkeramik
- mit PushOpen Technik
- Farbe weiß
- Unterbaufähig



HANDWASCHBECKEN LINKS/RECHTS (WC)

- Größe ca. 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 auf ca. 1,75m lang
- Montage im Fugenbereich
- obere Halterung auf ca. 2,10m ü. OK Badewannenboden



DUSCHTASSE

- inkl. Wannenträger und Siphon
- 900 x 900 x max. 20 mm
(bei kleinem Bad-Grundriss auch 800 x 800 möglich)
- Farbe weiß



DUSCHABTRENNUNG

- mit Pendeltüren oder als Eckeinstieg
- ESG klar
- Profile: Silber oder Alu matt

BADEWANNE

- asymmetrische Ausführung mit Seitenablauf
- Badewanne aus emailiertem Stahlblech
- Abmessungen: 1700mm x 750mm
- Armatur seitlich im ersten 1/3
- Spritzschutz als Fixglasteil
- Farbe weiß



KÜCHEN

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.

Sonderlösungen auf Grund der Grundrissituation möglich.

FRONTEN

Produkte:

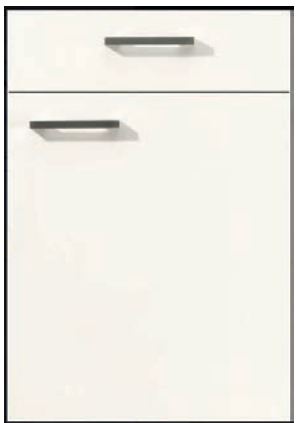
Speed 271 | Sand
mit Korpus
Nr. 122 Sand



Speed 259 | Seidengrau
mit Korpus
Nr. 070 seidengrau



Speed 244 | alpinweiß
mit Korpus
Nr. 193 alpinweiß



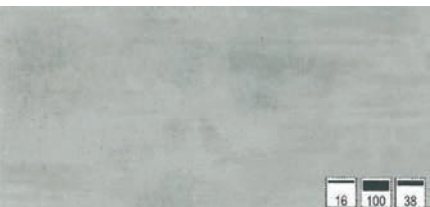
ARBEITSPLATTEN

Produkte:

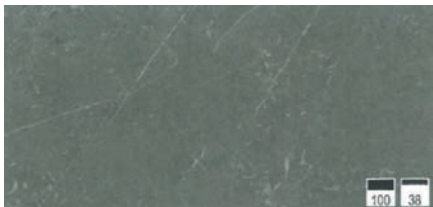
070| Seidengrau



330| Beton grau Nachbildung



222| Stromboli dunkel Nachbildung



354| Beton schiefergrau Nachbildung



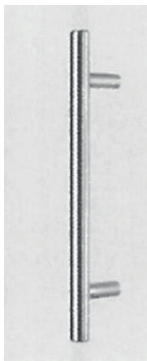
GRIFFE

Produkte:

Edelstahlfarbig Metallgriff



042



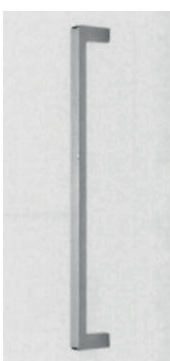
183



263



602



708

KÜCHENGERÄTE

GESCHIRRSPÜLER

- voll integrierbar



KÜHL-/GEFRIERKOMBINATION

- Einbaugerät
- integrierbar
- Energieklasse mind. D

Produktbeispiel:

Gesamtvolumen 224l, davon 40l Gefrierteil
Schlepptürmechanik



DUNSTUMLUFT

Produktbeispiel:

Luftleistung 300m³/h frei ausblasend

- o Stufen-Schieberegler
- o Teleskopausziehteil
- o Edelstahlblende
- o Halogen-Lampe 2x28W
- o Fettfilter spülmaschinengeeignet
- o Ab- oder Umluft
- o 59,8x28cm
- o Silbergrau



SPÜLBECKEN

Bis 3,5m Küchenlänge

Produktbeispiel:

- o Type EC 149
- o Größe 46 x 48cm
- o Beckengröße 39x36x16,5cm
- o Material: 18/10
- o Oberfläche: glatt
- o Siebkorbüberlaufventil 3 ½ ''
- o Ablaufverbindung
- o 1 Bohrloch, Siphon 40mm



Größer 3,5m Küchenlänge

Produktbeispiel:

- o Edelstahl seidenmatt
- o Sieb Korb als Excenterventil 3 ½ ''
- o Entwässerung über Abtropfbereich
- o Reversible Einbaumöglichkeit



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 Unterbauleuchtung).

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 herein 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 herein enthaltenen Informationen und Prognosen entsprechen dem unten angeführten Stand 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. 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.

Stand: August 2026



IFA Institut für Anlageberatung AG

Grillparzerstraße 18-20
A-4020 Linz
+43 732 660 847
office@ifa.at
www.ifa.at