IFA | Institut für Anlageberatung

Dokumentation



Baumstadt 6

Lottgasse 5+7, 1210 Wien

IFA Bauherrenmodell N°509 mit ideeller Beteiligung über eine KG.
Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.

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.

Stand: Oktober 2026

Inhaltsverzeichnis

DIE BAUMSTADT Seite 2

- Ihr Investment auf einen Blick Seite 7
- Das ökologische Dorf in der Stadt Seite 8
- Vorteile Ihres Investments Seite 12
- Ein Investment mit Zukunft Seite 14
- Verwertungsszenario Seite 16
- Nachgefragte Lage Seite 19
- ESG Standards Seite 20
- Immobilienbesitz mit System Seite 26

PROJEKTDETAILS Seite 27

- Flächenaufstellung Seite 27
- Mieteinnahmen / Förderung Seite 28
- Voraussichtlicher Investitionsplan Seite 29

BETEILIGUNGSVARIANTE KREDIT Seite 30

- Voraussichtlicher Investitionsplan (inkl. Nebenkosten) Seite 31
- Prognoserechnung Seite 32
- Erläuterungen Seite 38
- Steuerliches Ergebnis Seite 39

BETEILIGUNGSVARIANTE BAR Seite 42

- Voraussichtlicher Investitionsplan (inkl. Nebenkosten) Seite 43
- Prognoserechnung Seite 44
- Erläuterungen Seite 49
- Steuerliches Ergebnis Seite 50

RECHT UND STEUER Seite 52

- Rechtliche Grundlagen Seite 52
- Steuerliche Grundlagen Seite 54
- Haftungsfragen, Risiken und Hinweise Seite 55

ÜBER UNS Seite 57

- Ihre Projektpartner:innen Seite 57
- Leistungsspektrum Seite 60
- Track Record Seite 68
- Leistungskatalog Seite 76

ANHANG Seite 81

- Erstunterlagen
- Vertragsunterlagen
- Unterlagen zur Information



GRÄTZLPARK / VISUALISIERUNG

Investments
seit 1978.

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.



LOTTGASSE 5+7 / VISUALISIERUNG



LOTTGASSE 5+7 / VISUALISIERUNG

Ihr Investment

AUF EINEN BLICK

Investment	Steueroptimiertes, langfristiges Immobilieninvestment in geförderten Wohnbau, IFA Bauherrenmodell N°509 mit ideeller Beteiligung über eine KG.
Beteiligung	Ertragsinvestment in ein IFA Bauherrenmodell (KG-Modell). Grundbucheigentum der Kommanditgesellschaft mit persönlichem Eintrag im Firmenbuch.
Gesamtinvestition	15 Mio. Euro
Planrendite	Rund 6,1% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
Mindestinvestment	137.025 Euro (entspricht einer Beteiligung von 0,9%)
Eigenkapital	**Kreditzeichnung:** ab 47.250 Euro zahlbar über 3 Jahre (15.750 Euro p.a.) bei Kreditzeichnung **Barzeichnung:** ab 108.113 Euro (nach Abzug Barzeichnungsbonus) zahlbar bei Konstituierung 2026
Projekt	**Baumstadt**[6] Lottgasse 5+7, 1210 Wien 36 Wohnungen im geförderten Wohnbau (31-68 m²), jede mit persönlicher Freifläche wie Loggia, Balkon, Terrasse oder Eigengarten. Gemeinschaftsterrasse (ca. 90 m²).
Bewertete Fläche	2.114 m²
Geplanter Baubeginn	Winter 2027
Geplante Fertigstellung	Frühjahr 2029

BAUMSTADT

FLORIDSDORF

Mit der **Baumstadt Floridsdorf** entsteht im 21. Wiener Gemeindebezirk ein einzigartiges Projekt, das richtungsweisend für lebenswerten Generationen-Wohnbau ist. Ausgangspunkt ist eine rund 150 Jahre alte Siedlung, die in ein „ökologisches Dorf in der Stadt“ mit rund 270 Wohnungen transformiert wird. In einer weiteren Projektphase wird man voraussichtlich ebenso der Nachfrage nach betreubarem Wohnen nachkommen. Vorhandene Strukturen werden behutsam, unter Berücksichtigung des Bestands und mit Holzbauanteil, nachverdichtet. So entsteht in verkehrsberuhigter Binnenlage mit guter öffentlicher Anbindung ein grünes „Dorf in der Stadt“. Der Baumbestand der Baumstadt Floridsdorf wird durch Neupflanzungen ergänzt, zudem sind idyllische Dachgärten, Gemeinschaftsräume mit Ausgang zum Grätzlpark sowie eine weitreichende Fassadenbegrünung mit bodengebundenen Rankhilfen geplant. Durch Nutzung von Wärmepumpen und Photovoltaik soll das Projekt zudem 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,
Prokon Bau- und Planungs GmbH

Geplante Fertigstellung aller Bauteile: 2029

Baumstadt 6

DAS ACHTE UND NEUNTE GEBÄUDE DER BAUMSTADT FLORIDSDORF

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell der **Lottgasse 5+7** profitieren Sie vom Potenzial der **Baumstadt Floridsdorf**. Die Fertigstellung der Wohnungen in der Werndlgasse 4/4A/4B ist für Frühjahr 2029 geplant.

Ressourcenschonend

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

Gemeinschaftlich

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

Nachhaltig verkehrsberuhigt

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

Public-Private-Partnership

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.

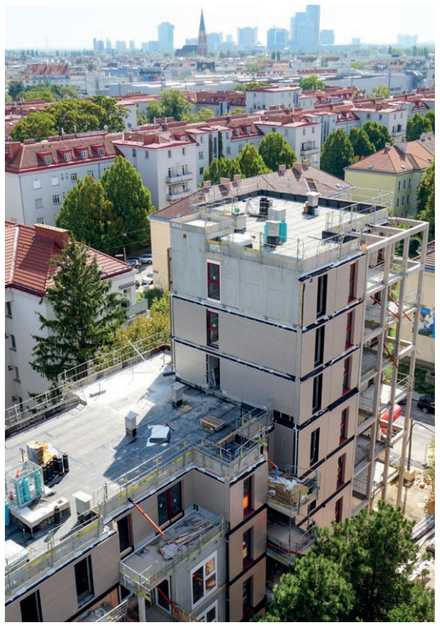
Gut versorgt

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.

Alles im (Zeit-) Plan

Plangemäß startete der **erste Bauabschnitt** der Baumstadt Floridsdorf im Dezember 2025 mit den vier Gebäuden Werndlgasse 3, 5, 7 und 9. Bereits sechs Monate später war im Juni 2026 Dachgleiche. Die **effiziente Umsetzung des Projekts** ist das Ergebnis von professioneller Planung, starken Projektpartnern und der gewählten Holz-Hybrid-Bauweise. Bis 2027 wird der erste Bauabschnitt fertiggestellt sein, es entstehen 130 geförderte und somit leistbare Wohnungen, die in Wien besonders nachgefragt sind. Gut für alle IFA Anleger:innen dieser Investments, denn hohe Nachfrage bringt einen laufenden, inflationsgeschützten Cashflow.

Der **zweite Bauabschnitt** mit den Gebäuden Werndlgasse 4/4A/4B, 6 und 8 und gesamt 113 geförderten Wohnungen startet bereits Ende 2026. Der Beginn des **dritten Bauabschnitts**, zu dem die Lottgasse 5+7 gehört, ist für Ende 2027 vorgesehen. Auch dabei werden geförderte Mietwohnungen realisiert, von denen IFA Anleger:innen langfristig und steueroptimiert profitieren.













Vorteile Ihres Investments

GERINGERER EIGENKAPITALEINSATZ
Immobilienbesitz als wertbeständige Kapitalanlage und Nutzung steuerlicher Optimierung trotz geringerem Eigenkapitaleinsatz. Ihr persönlicher Anteil an der Immobilie wird im Firmenbuch, die Kommanditgesellschaft im Grundbuch eingetragen.

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

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 6,1% p.a. bei Kreditzeichnung nach der Förderphase durch Mieteinnahmen, steuerliche Optimierung, begünstigte AfA und Förderungen.

FÖRDERUNG
Gefördertes Landesdarlehen mit 1% Fixzins auf 20 Jahre.

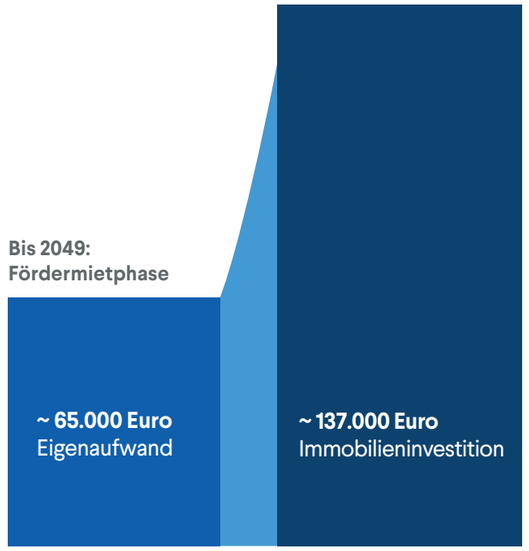
STEUERLICHE OPTIMIERUNG
Sofortabschreibung der Werbungskosten und Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmereigenschaft.

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

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

Effekt Bauherrenmodell*

Eine Beteiligung an diesem IFA Bauherrenmodell mit ideeller Beteiligung über eine KG ist bereits ab einem initialen Eigenkapital von 15.750 Euro p.a. über drei Jahre möglich: Mit einem Eigenaufwand nach Steuer, Nebenkosten und Darlehenstilgung von rund 65.000 Euro ermöglicht das Investmentmodell bei Kreditzeichnung eine Immobilienbeteiligung von rund 137.000 Euro. Dies entspricht einer erwarteten Rendite von rund 6,1% p.a.**.



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

6,1% Rendite**

mit Steigerungspotenzial

Ab 2050:
Voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten
4. 010 Euro

Rendite in % p.a. des Eigenaufwandes von **~ 65.000 Euro** (vor persönlicher Steuer)
6,1% p.a.**

* Die Bezeichnung „Effekt Bauherrenmodell mit ideeller Beteiligung über eine KG“ 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

Ein Investment mit Zukunft

NACHGEFRAGTER, GEFÖRDERTER WOHNRAUM

In Österreich geht das Angebot an neuen Wohnungen spürbar zurück, während die Nachfrage regelrecht explodiert - insbesondere bei gefördertem und leistbarem Wohnraum. Diese Entwicklung sorgt dafür, dass geförderte Wohnungen stark nachgefragt werden, was wiederum einen hohen Vermietungsgrad und stabile Mieteinnahmen mit sich bringt. Für Investor:innen eines IFA Bauherrenmodells bedeutet das eine verlässliche und gute Rendite und zudem die berechtigte Erwartung einer Wertsteigerung der Immobilie.

MIETEINNAHMEN & RENDITE-OPTIMIERUNG

Die zu erwartende langfristige Vermietung bringt Investor:innen beständige Cashflows durch stabile Mieteinnahmen, die zudem inflationsgeschützt sind. Durch die mögliche Steueroptimierung eines IFA Bauherrenmodells ergeben sich zusätzliche Benefits, die die persönliche Rendite der Investor:innen weiter erhöht.

VERMÖGENSAUFBAU, VERMÖGENSERHALT & PENSIONSVORSORGE

Seit mehr als 40 Jahren sind IFA Bauherrenmodelle eine bewährte Form der Geldanlage. Ideal für Vermögensaufbau, Vermögenserhalt und die Absicherung der Familie. Beliebt sind Bauherrenmodelle auch für die private Altersvorsorge über eine individuelle „Immobilien-Pension". Denn man investiert in einen krisenresilienten Substanzwert und „Betongold".

WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL

Die hohe Qualität der Immobilie, die nachgefragte urbane Lage sowie die durchdachte Optimierung über das IFA Asset Management sorgt für beste Aussichten auf Wertsteigerung des Gebäudes. Nach Ablauf der Förderphase kann zudem eine Vermietung zu Marktpreisen erfolgen, was wiederum eine attraktive Mietrendite im Verhältnis zum steueroptimiert eingesetzten Eigenkapital ermöglicht.

STEUEROPTIMIERT INVESTIEREN

Mit einem Bauherrenmodell investieren private Anleger:innen in die Schaffung von leistbarem Wohnraum. Der Staat unterstützt dies mit steuerlichen Anreizen und Förderungen, was insbesondere für Investor:innen in höheren Steuerklassen interessant ist: Anfangskosten werden in den ersten Jahren als steuerlicher Verlust verbucht, was die Einkommensteuer senkt. Zudem können bestimmte Werbungskosten sofort abgeschrieben werden und Vorsteuerabzug ist möglich. Hervorzuheben ist auch die verkürzte Abschreibung von Bau- und Nebenkosten (15 Jahre, 1/15 AfA), im Gegensatz zu der viel längeren Abschreibungsdauer von Vorsorgewohnungen (67 Jahre). Somit bieten Bauherrenmodelle eine der letzten Möglichkeiten, steuerlich optimiert zu investieren.

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

Ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns und vollständiger Rückführung des geförderten Landesdarlehens können die Investor:innen mit einfacher Mehrheit eine Wohnungseigentumsbegründung und den Verkauf der Einzelwohnungen oder den Verkauf der gesamten Liegenschaft beschließen.

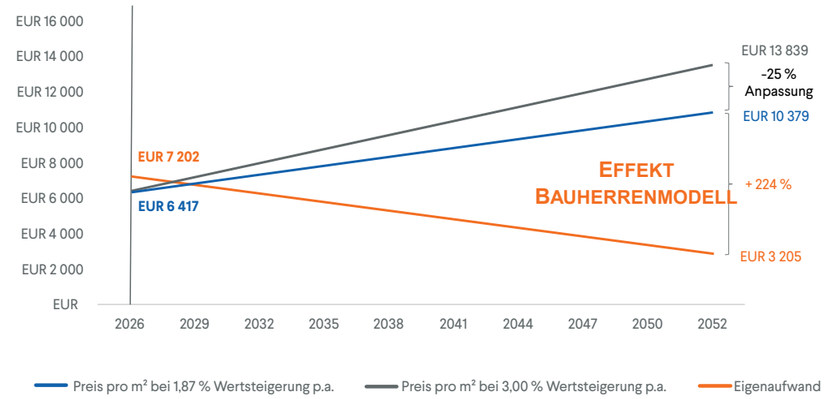
Detaillierte Informationen dazu finden Sie im Gesellschaftsvertrag.

Verwertungsszenario 2052 – Modellrechnung

Zeitpunkt der geplanten Totalgewinnerreichung bei Kreditzeichnung

Gesamtinvestitionskosten*	Euro	15.225.000
Bewertete Fläche		2.114 m²
Gesamtinvestitionskosten pro m²	Euro	7.202
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten kumuliert (2026 -2051)	Euro	6.775.476
Bewertete Fläche		2.114 m²
Eigenaufwand pro m² kumuliert	Euro	3.205
Durchschnittlicher Marktpreis Jänner 2026 ohne Nebenkosten pro m² **	Euro	6.417
inklusive 3% Wertsteigerung p.a. (2026 - 2052) pro m²	Euro	13.839
Durchschnittlicher Marktpreis nach 25% Preisanpassung für Bestandsimmobilien pro m²	Euro	10.379
Durchschnittlicher Marktpreis 2052 pro m²	Euro	10.379
Eigenaufwand pro m² kumuliert	Euro	3.205
Wertsteigerung im Jahr 2052		+224%
Wertsteigerung vor ImmoESt p.a.		8,62%

Effekt des Bauherrenmodells bei Wohnungseigentumsbegründung oder Verkauf der Liegenschaft



* Gesamtinvestitionskosten inklusive aller Erwerbsnebenkosten sowie Bauzeitzinsen und IFA Dienstleistungspaket laut Projektdokumentation.
** Quelle: immopreise.at - Druchschnittspreis pro m² exklusive Erwerbsnebenkosten.

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

VISUALISIERUNG



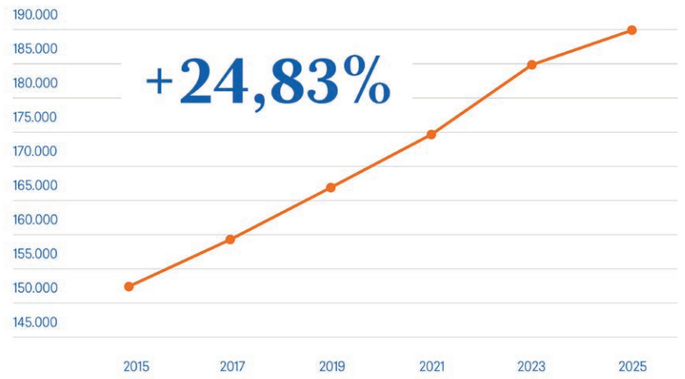


Nachgefragte Lage

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.

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

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
- Photvoltaikanlage 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 CO_2-FUSSABDRUCK

Die materialsparende Bauweise minimiert den Betonverbrauch und damit die CO_2-Belastung des Gebäudes. Zusätzlich bindet das verwendete Holz weiteres CO_2.

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

KOMMANDITBETEILIGUNG ALS BAUHERRENMODELL

RAHMENBEDINGUNGEN

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

FUNKTIONSWEISE

Mehrere Personen erwerben Kommanditanteile an der Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG, um das bestehende Altgebäude abzubrechen und einen Neubau zu errichten. Nach Fertigstellung erfolgt eine gemeinsame, langfristige und nachhaltige Vermietung (**keine Eigennutzung!**).

ZIELSETZUNG

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

Projektdetails

Baumstadt Floridsdorf, Lottgasse 5+7, 1210 Wien

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Stockwerk	Anzahl Wohnungen	Nutzfläche *	Faktor	bewertete Fläche**
Erdgeschoss (Neubauwohnungen)	3	155 m²	1,000	155 m²
Erdgeschoss (Bestandswohnungen - generalsaniert)	3	112 m²	0,950	106 m²
Erdgeschoss (Bestandswohnung mit Altmieter)	1	36 m²	0,500	18 m²
1. Obergeschoss (Neubauwohnungen)	5	247 m²	1,025	253 m²
1. Obergeschoss (Bestandswohnungen - generalsaniert)	4	155 m²	0,975	151 m²
2. Obergeschoss	9	463 m²	1,050	486 m²
3. Obergeschoss	7	447 m²	1,050	469 m²
4. Obergeschoss	2	135 m²	1,075	145 m²
5. Obergeschoss	2	135 m²	1,075	145 m²
Loggien Neubau		92 m²	1,000	92 m²
Loggien Bestand		9 m²	0,950	9 m²
Balkone		106 m²	0,500	53 m²
Terrassen		26 m²	0,350	22 m²
Eigengärten		215 m²	0,100	22 m²
Flächen				**2.114 m²**

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

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

KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

Anzahl	Nutzfläche *	Miete	Mieteinnahmen
36 Wohnungen	**1.986 m²**		
Neubau	1.674 m²	11,43 EUR	19.134 EUR
Bestandsfläche frei	276 m²	11,43 EUR	3.155 EUR
Bestandsfläche vermietet	36 m²	1,59 EUR	57 EUR
27 Küchen **		42,00 EUR	1.134 EUR
Gesamteinnahmen monatlich			**23.480 EUR**
Gesamteinnahmen jährlich			**282.000 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
36 Wohnungen	1.986 m²	15,05 EUR	29.889 EUR
Gesamteinnahmen monatlich			**29.889 EUR**
Gesamteinnahmen jährlich			**359.000 EUR**

Gemäß Liebhabereirichtlinien 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 15,05 Euro netto/m² angesetzt.

FÖRDERUNG

Anzahl	Nutzfläche *	pro m²	Förderdarlehen
36 Wohnungen	1.986 m²	1.250 EUR	2.482.500 EUR
Gefördertes Landesdarlehen (kalkuliert)			**2.482.500 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 9 Anbotswohnungen werden keine Mieten für Küchen verrechnet.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN

	netto *	Preis/m² **
Kaufpreis Grundstück und Altgebäude	2.820.000 EUR	1.334 EUR
Generalplanung	Bau- u. Baunebenkosten	wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption	9.870.000 EUR	4.669 EUR
Wirtschaftliche Betreuung	600.000 EUR	284 EUR
Laufende Steuerberatung in Investitionsphase ***	40.000 EUR	19 EUR
Hausverwaltung	Erstvermietung ***	240.000 EUR	114 EUR
Geschäftsführung	Haftungsprovision Komplementär	120.000 EUR	57 EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung	Förderungsabwicklung ***	349.000 EUR	165 EUR
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbsneben- u. Finanzierungskosten	**14.039.000 EUR**	**6.641 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 bewertete Fläche von 2.114 m².

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



Beteiligungsvariante KREDIT

Investieren mit Kreditzeichnung

Rund 35% Ihres Investments erfolgt durch Eigenkapital, das in drei Tranchen einzuzahlen ist. Rund 65% 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 137.000 Euro beträgt der Eigenaufwand bei einer Kreditzeichnung lediglich rund 65.000 Euro.

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN

Inklusive Erwerbsneben- und Finanzierungskosten

		netto
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	14.039.000	EUR
Erwerbsnebenkosten *	155.000	EUR
Gebühren	20.000	EUR
Bauzeitzinsen **	748.000	EUR
Reserve	38.000	EUR
Gesamtinvestitionssumme	**15.000.000**	**EUR**
Beratungshonorar	225.000	EUR
Gesamtinvestitionssumme inkl. Beratungshonorar	**15.225.000**	**EUR**

* **Erwerbsnebenkosten**

Grunderwerbsteuer 3,5%	98.700	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	41.300	EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	10.000	EUR
Reserve	5.000	EUR
	155.000	**EUR**

** Die Berechnung der Bauzeitzinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Winter 2027 und einem Tilgungsbeginn ab Juli 2029. Kalkulierter Zinssatz 4,39% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren und einem Eigenkapital von 5.025.000 Euro (exklusive Beratungshonorar). Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

PROGNOSERECHNUNG

vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Kommanditist:innen

	netto	
Eigenkapital 2026 (inkl. Beratungshonorar) - Einzahlung vor Gesellschafterversammlung	1.750.000	EUR
Eigenkapital 2027 - Einzahlung 31.03.2027	1.750.000	EUR
Eigenkapital 2028 - Einzahlung 31.03.2028	1.750.000	EUR
Fremdkapital *	9.975.000	EUR
voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme	**15.225.000**	**EUR**

* Für die Endfinanzierung ab 01.07.2029 wurden in den Prognoserechnungen folgende Konditionen angenommen:

- Bankdarlehen 7.492.500 Euro
- Kalkulierter Fixzinssatz 4,39% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren
  (ab 2029 kalkulierter variabler Zinssatz in Höhe von 4,39% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren)
- Laufzeit 15 Jahre ab 01.07.2029
- Landesdarlehen gefördert 2.482.500 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 65%-ige Fremdfinanzierung stellt lediglich einen Vorschlag dar.
Die endgültige Finanzierung wird von den Kommanditist:innen anlässlich der Gesellschafter:innenversammlung beschlossen.

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 15.225.000 *

BAUPHASE (2026 - 2029)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2026	1.750.000	2026	-927.000
2027	1.750.000	2027	-1.199.000
2028	1.750.000	2028	-951.000
	5.250.000	2029	-818.412
			-3.895.412

5.250.000
Eigenaufwand vor Steuer

-1.947.706
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

3.302.294
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Bankdarlehen ***	7.492.500
Landesdarlehen gefördert ****	2.482.500

FÖRDERPHASE (2029 - 2049)

Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	28.879	pro Monat	346.543	pro Jahr	
Ø Eigenaufwand nach Steuer ***	**12.223**	pro Monat	**146.674**	pro Jahr	

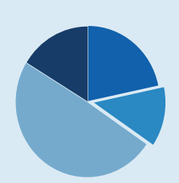
ERTRAGSPHASE (ab 2050)

Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	7.267.150
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	445.542
Rendite in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	**6,1 %**

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

15.225.000



DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2026 - 2049

7.267.150



* 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 39 und 40 erläutert.

*** Bankdarlehen in Höhe von 7.492.500 Euro mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.07.2029, kalkulierter Fixzinssatz in Höhe von 4,39% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren (ab 2039 kalkulierter variabler Zinssatz in Höhe von 4,39% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren).

**** Landesdarlehen gefördert iHv 2.482.500 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.07.2029, kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.

***** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2029 - 2049. 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

100% Kommanditanteile | Liquiditätsprognose

	Jahr	Nettoeinnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nachSteuer ***	gesamter Aufwand n.Steuer ****
	2026			-1.750.000		-1.750.000	-1.750.000
	2027			-1.750.000	463.500	-1.286.500	-3.036.500
	2028			-1.750.000	599.500	-1.150.500	-4.187.000
	2029	113.813	-412.404	-298.591	475.500	176.909	-4.010.091
	2030	227.625	-824.808	-597.183	409.206	-187.977	-4.198.068
	2031	233.164	-824.808	-591.644	419.914	-171.729	-4.369.797
	2032	238.830	-824.808	-585.978	408.167	-177.811	-4.547.608
	2033	244.626	-824.808	-580.182	395.964	-184.219	-4.731.827
	2034	250.553	-824.808	-574.255	383.286	-190.969	-4.922.796
	2035	251.651	-824.808	-573.157	370.114	-203.043	-5.125.839
€	2036	257.853	-824.808	-566.955	358.908	-208.047	-5.333.885
	2037	264.196	-824.808	-560.612	344.683	-215.929	-5.549.814
	2038	270.684	-824.808	-554.124	329.897	-224.227	-5.774.041
	2039	277.320	-824.808	-547.488	314.527	-232.961	-6.007.002
	2040	280.136	-824.808	-544.672	298.548	-246.124	-6.253.126
	2041	287.079	-824.808	-537.729	283.919	-253.810	-6.506.936
	2042	294.181	-824.808	-530.627	192.141	-338.486	-6.845.422
	2043	301.444	-824.808	-523.364	84.673	-438.690	-7.284.112
	2044	308.874	-480.905	-172.031	-100.516	-272.547	-7.556.659
	2045	310.515	-137.003	173.513	-145.836	27.677	-7.528.982
	2046	318.288	-137.003	181.286	-149.546	31.740	-7.497.242
	2047	326.239	-137.003	189.236	-154.093	35.143	-7.462.099
	2048	334.371	-137.003	197.368	-158.736	38.632	-7.423.467
	2049	388.294	-68.501	319.793	-163.476	156.317	**-7.267.150**
	2050	**445.542**		445.542	-191.047	254.495	-7.012.655

* 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

100% Kommanditanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-927.000		-927.000	-927.000
2027				-1.199.000		-1.199.000	-2.126.000
2028				-951.000		-951.000	-3.077.000
2029	141.000	-27.188	113.813	-753.000	-179.225	-818.412	-3.895.412
2030	282.000	-54.375	227.625	-722.000	-345.454	-839.829	-4.735.241
2031	288.441	-55.277	233.164	-722.000	-327.498	-816.333	-5.551.575
2032	295.029	-56.199	238.830	-722.000	-308.758	-791.927	-6.343.502
2033	301.768	-57.143	244.626	-722.000	-289.198	-766.572	-7.110.074
2034	308.661	-58.108	250.553	-722.000	-268.781	-740.228	-7.850.302
2035	315.711	-64.060	251.651	-722.000	-247.468	-717.817	-8.568.118
2036	322.922	-65.069	257.853	-722.000	-225.219	-689.366	-9.257.484
2037	330.298	-66.102	264.196	-722.000	-201.990	-659.794	-9.917.279
2038	337.842	-67.158	270.684	-722.000	-177.738	-629.054	-10.546.333
2039	345.559	-68.238	277.320	-722.000	-152.415	-597.095	-11.143.428
2040	353.452	-73.315	280.136	-722.000	-125.974	-567.838	-11.711.265
2041	361.525	-74.445	287.079	-573.000	-98.362	-384.283	-12.095.548
2042	369.782	-75.602	294.181	-394.000	-69.527	-169.346	-12.264.894
2043	378.228	-76.784	301.444	-61.000	-39.413	201.031	-12.063.863
2044	386.867	-77.993	308.874	-6.000	-11.202	291.672	-11.772.191
2045	395.704	-85.189	310.515	-6.000	-5.424	299.091	-11.473.099
2046	404.742	-86.454	318.288	-6.000	-4.102	308.186	-11.164.914
2047	413.987	-87.748	326.239	-6.000	-2.767	317.471	-10.847.442
2048	423.442	-89.072	334.371	-6.000	-1.419	326.952	-10.520.490
2049	483.334	-95.040	388.294	-6.000	-199	382.095	-10.138.396
2050	546.359	-100.817	445.542	-6.000		439.542	-9.698.853

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	4.102.030	Nettoeinnahmen	4.102.030
minus Steuer	-739.515	plus Steuer	2.813.485
nach Steuer	**3.362.515**	**nach Steuer**	**6.915.515**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 3.553.000

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2029 in Höhe von rd. EUR 282.000 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 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 Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10% (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.

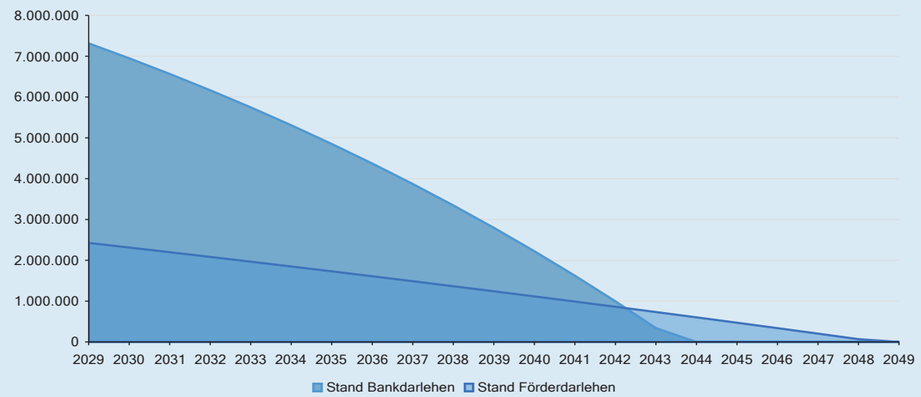
*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.07.2029 berechnet.

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
100% Kommanditanteile | 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	176.973	166.929	343.903	7.315.527	56.206	12.296	68.501	2.426.294	412.404
2030	366.096	321.709	687.805	6.949.430	113.258	23.745	137.003	2.313.037	824.808
2031	382.915	304.891	687.805	6.566.516	114.396	22.607	137.003	2.198.641	824.808
2032	400.506	287.300	687.805	6.166.010	115.545	21.458	137.003	2.083.096	824.808
2033	418.905	268.901	687.805	5.747.105	116.705	20.297	137.003	1.966.391	824.808
2034	438.149	249.656	687.805	5.308.956	117.878	19.125	137.003	1.848.513	824.808
2035	458.278	229.528	687.805	4.850.678	119.062	17.940	137.003	1.729.451	824.808
2036	479.331	208.474	687.805	4.371.347	120.258	16.744	137.003	1.609.193	824.808
2037	501.351	186.454	687.805	3.869.996	121.466	15.536	137.003	1.487.726	824.808
2038	524.383	163.422	687.805	3.345.612	122.687	14.316	137.003	1.365.040	824.808
2039	548.473	139.332	687.805	2.797.139	123.919	13.083	137.003	1.241.121	824.808
2040	573.670	114.135	687.805	2.223.469	125.164	11.839	137.003	1.115.957	824.808
2041	600.025	87.781	687.805	1.623.444	126.421	10.581	137.003	989.535	824.808
2042	627.590	60.216	687.805	995.855	127.691	9.311	137.003	861.844	824.808
2043	656.421	31.385	687.805	339.434	128.974	8.028	137.003	732.870	824.808
2044	339.434	4.469	343.903		130.270	6.733	137.003	602.600	480.905
2045					131.578	5.424	137.003	471.022	137.003
2046					132.900	4.102	137.003	338.121	137.003
2047					134.235	2.767	137.003	203.886	137.003
2048					135.584	1.419	137.003	68.302	137.003
2049					68.302	199	68.501		68.501

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				-778.000		-778.000	-778.000
2027				-871.000		-871.000	-1.649.000
2028				-290.000		-290.000	-1.939.000
2029	179.500	-27.188	152.313	-118.000	-179.225	-144.912	-2.083.912
2030	359.000	-54.375	304.625	-167.000	-345.454	-207.829	-2.291.741
2031	367.616	-55.277	312.339	-167.000	-327.498	-182.159	-2.473.900
2032	376.439	-56.199	320.240	-167.000	-308.758	-155.518	-2.629.418
2033	385.473	-57.143	328.331	-167.000	-289.198	-127.867	-2.757.285
2034	394.725	-58.108	336.617	-167.000	-268.781	-99.164	-2.856.448
2035	404.198	-64.060	340.139	-167.000	-247.468	-74.330	-2.930.778
2036	413.899	-65.069	348.830	-167.000	-225.219	-43.389	-2.974.167
2037	423.832	-66.102	357.731	-167.000	-201.990	-11.260	-2.985.426
2038	434.004	-67.158	366.846	-167.000	-177.738	22.108	-2.963.318
2039	444.420	-68.238	376.182	-167.000	-152.415	56.767	-2.906.551
2040	455.087	-73.315	381.771	-167.000	-125.974	88.798	-2.817.754
2041	466.009	-74.445	391.563	-167.000	-98.362	126.201	-2.691.553
2042	477.193	-75.602	401.591	-167.000	-69.527	165.064	-2.526.488
2043	488.645	-76.784	411.862	-167.000	-39.413	205.449	-2.321.040
2044	500.373	-77.993	422.380	-167.000	-11.202	244.178	-2.076.862
2045	512.382	-85.189	427.193	-167.000	-5.424	254.769	-1.822.093
2046	524.679	-86.454	438.225	-167.000	-4.102	267.123	-1.554.970
2047	537.271	-87.748	449.523	-167.000	-2.767	279.756	-1.275.213
2048	550.166	-89.072	461.094	-167.000	-1.419	292.675	-982.538
2049	563.370	-95.040	468.330	-167.000	-199	301.130	-681.408
2050	576.891	-100.817	476.074	-167.000		309.074	-372.334
2051	590.736	-102.521	488.215	-167.000		321.215	-51.119
2052	**604.914**	**-104.267**	**500.647**	**-167.000**		**333.647**	**282.528**

STEUERLICHER TOTALGEWINN IM 27. JAHR

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2029 in Höhe von EUR 359.000 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,4% p.a. ab dem Jahr 2031.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10% (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.

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 27. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.

ERLÄUTERUNGEN PROGNOSERECHNUNG

UMSATZSTEUER

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

NETTOEINNAHMEN

Miete abzüglich Nebenkosten.

STEUERPROGRESSION

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

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

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

MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.07.2029) mit 282.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt 2,4% p.a. ab dem Jahr 2031.
Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 359.000 Euro p.a. angesetzt.

ENDFINANZIERUNG

Für die Endfinanzierung ab 01.07.2029 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Bankdarlehen 7.492.500 Euro
- ✓ kalkulierter Fixzinssatz in Höhe von 4,39% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren (ab 2029 kalkulierter variabler Zinssatz in Höhe von 4,39% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren)
- ✓ Laufzeit 15 Jahre
- ✓ Landesdarlehen gefördert 2.482.500 Euro
- ✓ kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
- ✓ Laufzeit 20 Jahre

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

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,5% sowie dem Ansatz von fiktiven marktkonformen Mieten ergibt sich für die Kommanditgesellschaft voraussichtlich im 27. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

STEUERLICHES ERGEBNIS 1|2

2026

Erwerbsnebenkosten	46.000	EUR
Planung | technische Betreuung	11.200	EUR
wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption	77.300	EUR
Auftrag und Vollmacht | wirtschaftliche Betreuung	40.000	EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	10.000	EUR
Hausverwaltung | Erstvermietung	82.400	EUR
Geschäftsführung | Haftungsprovision	48.000	EUR
laufende Steuerberatung	16.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung | Förderungsabwicklung	349.000	EUR
Gebühren	20.000	EUR
Bauzeitzinsen	212.100	EUR
Beratungshonorar	15.000	EUR
	927.000	**EUR**

2027

Erwerbsnebenkosten	6.000	EUR
Abbruch Altgebäude und Abbruchkosten | Opfertheorie	406.600	EUR
Planung | technische Betreuung	33.600	EUR
Baukosten	156.600	EUR
wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption	77.300	EUR
Auftrag und Vollmacht | wirtschaftliche Betreuung	40.000	EUR
Hausverwaltung | Erstvermietung	82.400	EUR
Geschäftsführung | Haftungsprovision	48.000	EUR
laufende Steuerberatung	16.000	EUR
Bauzeitzinsen	317.500	EUR
Beratungshonorar	15.000	EUR
	1.199.000	**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.

STEUERLICHES ERGEBNIS 2|2

2028

Erwerbsnebenkosten	6.000	EUR
Planung	technische Betreuung	53.200	EUR
Baukosten	469.800	EUR
wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption	77.300	EUR
Auftrag und Vollmacht	wirtschaftliche Betreuung	40.000	EUR
Hausverwaltung	Erstvermietung	41.200	EUR
Geschäftsführung	Haftungsprovision	24.000	EUR
laufende Steuerberatung	8.000	EUR
Bauzeitzinsen	216.500	EUR
Beratungshonorar	15.000	EUR
	951.000	**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	14.039.000	EUR
Erwerbsnebenkosten *	155.000	EUR
Gebühren	10.000	EUR
Bauzeitzinsen **	730.000	EUR
Reserve	66.000	EUR
Investitionssumme	**15.000.000**	**EUR**
Beratungshonorar	225.000	EUR
abzgl. Barzeichnungsbonus ***	- 730.000	EUR
Gesamtinvestitionssumme	**14.495.000**	**EUR**

* **Erwerbsnebenkosten**

Grunderwerbsteuer 3,5%	98.700	EUR
Rechtliche Vertretung und Barauslagen	41.300	EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	10.000	EUR
Reserve	5.000	EUR
	155.000	**EUR**

** Die Berechnung der Bauzeitzinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im Winter 2027 und einem Tilgungsbeginn ab Juli 2029. Kalkulierter Zinssatz 4,39% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren und einem Eigenkapital von 5.025.000 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

100% Kommanditanteile | Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 15.225.000 *

BAUPHASE (2026 - 2029)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2026	12.742.500	2026	-695.000
-Barzeichnungsbonus	-730.000	2027	-886.000
	12.012.500	2028	-739.000
		2029	-651.483
			-2.971.483

12.012.500
Eigenaufwand vor Steuer

-1.485.742
Steuerrückfluss ** bei 50% Progression

10.526.758
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital

Landesdarlehen gefördert *** 2.482.500

Ertrag bis zum Ablauf der 1/15 AfA 2043

Ø Zufluss vor Steuer ****			Ø Zufluss nach Steuer ****		
10.037	pro Monat	120.441	29.865	pro Monat	358.380
		pro Jahr			pro Jahr

Ø Zufluss nach Steuer p.a. **4,4 %**

Zusätzlich zu Ihrem Zufluss nach Steuer werden auch die jährlichen Annuitäten für das geförderte Landesdarlehen i.H.v. 137.003 bedient.
Die Rendite bezieht sich auf ein durchschnittlich gebundenes Eigenkapital nach Steuer i.H.v. 8.234.517 im Zeitraum von 2029 - 2043.

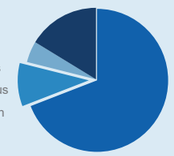
Ertrag ab Tilgung des Förderdarlehens 2050 ***

gebundenes Eigenkapital nach Steuer und Nebenkosten	5.503.360
voraussichtliche **Mieteinnahmen** pro Jahr nach Nebenkosten	445.542
Rendite in % des gebundenen Eigenkapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)	**8,1 %**

DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

Gesamtinvestition am Ende der Bauphase

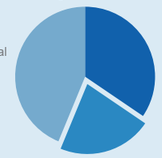
15.225.000



DER EFFEKT – Ihrer Immobilie mit System

kumulierter Eigenaufwand von 2026 - 2049

5.503.360



* 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 50 und 51 erläutert.

*** Landesdarlehen gefördert iHv 2.482.500 Euro mit einer Laufzeit von 20 Jahren ab 01.07.2029, kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.

**** Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2029 - 2043. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2026.

***** Da die Herstellungskosten bis 2043 zur Gänze abgeschrieben sind entsteht ab diesem Zeitpunkt eine Steuerpflicht für die Mieteinnahmen, sodass sich der Nettoertrag entsprechend der Steuerprogression reduzieren wird.

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

PROGNOSERECHNUNG

100% Kommanditanteile | Liquiditätsprognose

	Jahr	Netto-einnahmen	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *	+/- Steuer**	Aufwand / Ertrag nach Steuer ***	Jahresrendite nach Steuer auf geb. Kapital	gesamter Aufwand n. Steuer ****
	2026			-12.012.500		-12.012.500		-12.012.500
	2027				347.500	347.500	2,89%	-11.665.000
	2028				443.000	443.000	3,80%	-11.222.000
	2029	113.813	-68.501	45.311	369.500	414.811	3,70%	-10.807.189
€	2030	227.625	-137.003	90.622	325.742	416.364	3,85%	-10.390.825
	2031	233.164	-137.003	96.162	259.060	355.222	3,42%	-10.035.603
	2032	238.830	-137.003	101.828	255.721	357.549	3,56%	-9.678.054
	2033	244.626	-137.003	107.623	252.314	359.937	3,72%	-9.318.117
	2034	250.553	-137.003	113.551	248.836	362.386	3,89%	-8.955.731
	2035	251.651	-137.003	114.649	245.286	359.934	4,02%	-8.595.796
	2036	257.853	-137.003	120.850	244.145	364.995	4,25%	-8.230.801
	2037	264.196	-137.003	127.194	240.446	367.639	4,47%	-7.863.162
	2038	270.684	-137.003	133.682	236.670	370.352	4,71%	-7.492.810
	2039	277.320	-137.003	140.318	232.816	373.134	4,98%	-7.119.676
	2040	280.136	-137.003	143.134	228.882	372.015	5,23%	-6.747.661
	2041	287.079	-137.003	150.077	226.851	376.928	5,59%	-6.370.733
	2042	294.181	-137.003	157.178	148.251	305.429	4,79%	-6.065.304
	2043	301.444	-137.003	164.442	54.565	219.007	3,61%	-5.846.297
	2044	308.874	-137.003	171.871	-116.208	55.663	0,95%	-5.790.634
	2045	310.515	-137.003	173.513	-148.071	25.442	0,44%	-5.765.191
	2046	318.288	-137.003	181.286	-149.546	31.740	0,55%	-5.733.451
	2047	326.239	-137.003	189.236	-154.093	35.143	0,61%	-5.698.308
	2048	334.371	-137.003	197.368	-158.736	38.632	0,68%	-5.659.676
	2049	388.294	-68.501	319.793	-163.476	156.317	2,76%	**-5.503.360**
	2050	**445.542**		445.542	-191.047	254.495	4,62%	-5.248.864

* 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

100% Kommanditanteile | Steuerliche Prognoserechnung

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Netto-einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2026				-695.000		-695.000	-695.000
2027				-886.000		-886.000	-1.581.000
2028				-739.000		-739.000	-2.320.000
2029	141.000	-27.188	113.813	-753.000	-12.296	-651.483	-2.971.483
2030	282.000	-54.375	227.625	-722.000	-23.745	-518.120	-3.489.603
2031	288.441	-55.277	233.164	-722.000	-22.607	-511.443	-4.001.045
2032	295.029	-56.199	238.830	-722.000	-21.458	-504.628	-4.505.673
2033	301.768	-57.143	244.626	-722.000	-20.297	-497.671	-5.003.344
2034	308.661	-58.108	250.553	-722.000	-19.125	-490.571	-5.493.916
2035	315.711	-64.060	251.651	-722.000	-17.940	-488.289	-5.982.205
2036	322.922	-65.069	257.853	-722.000	-16.744	-480.891	-6.463.096
2037	330.298	-66.102	264.196	-722.000	-15.536	-473.340	-6.936.436
2038	337.842	-67.158	270.684	-722.000	-14.316	-465.632	-7.402.068
2039	345.559	-68.238	277.320	-722.000	-13.083	-457.763	-7.859.831
2040	353.452	-73.315	280.136	-722.000	-11.839	-453.702	-8.313.534
2041	361.525	-74.445	287.079	-573.000	-10.581	-296.502	-8.610.036
2042	369.782	-75.602	294.181	-394.000	-9.311	-109.130	-8.719.166
2043	378.228	-76.784	301.444	-61.000	-8.028	232.416	-8.486.750
2044	386.867	-77.993	308.874	-6.000	-6.733	296.141	-8.190.609
2045	395.704	-85.189	310.515	-6.000	-5.424	299.091	-7.891.517
2046	404.742	-86.454	318.288	-6.000	-4.102	308.186	-7.583.332
2047	413.987	-87.748	326.239	-6.000	-2.767	317.471	-7.265.860
2048	423.442	-89.072	334.371	-6.000	-1.419	326.952	-6.938.908
2049	483.334	-95.040	388.294	-6.000	-199	382.095	-6.556.814
2050	546.359	-100.817	445.542	-6.000		439.542	-6.117.271

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	4.102.030	Nettoeinnahmen	4.102.030
minus Steuer	-739.515	plus Steuer	2.813.485
nach Steuer	**3.362.515**	**nach Steuer**	**6.915.515**

Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 3.553.000

* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.07.2029 in Höhe von rd. EUR 282.000 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 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 Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10% (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.

*** Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.07.2029 berechnet.

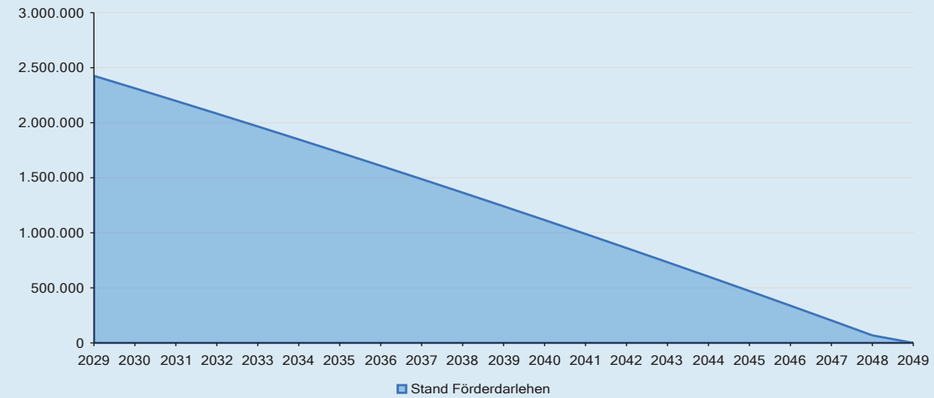
Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die 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

100% Kommanditanteile | Kreditübersicht

Jahr	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen
2029	56.206	12.296	68.501	2.426.294
2030	113.258	23.745	137.003	2.313.037
2031	114.396	22.607	137.003	2.198.641
2032	115.545	21.458	137.003	2.083.096
2033	116.705	20.297	137.003	1.966.391
2034	117.878	19.125	137.003	1.848.513
2035	119.062	17.940	137.003	1.729.451
2036	120.258	16.744	137.003	1.609.193
2037	121.466	15.536	137.003	1.487.726
2038	122.687	14.316	137.003	1.365.040
2039	123.919	13.083	137.003	1.241.121
2040	125.164	11.839	137.003	1.115.957
2041	126.421	10.581	137.003	989.535
2042	127.691	9.311	137.003	861.844
2043	128.974	8.028	137.003	732.870
2044	130.270	6.733	137.003	602.600
2045	131.578	5.424	137.003	471.022
2046	132.900	4.102	137.003	338.121
2047	134.235	2.767	137.003	203.886
2048	135.584	1.419	137.003	68.302
2049	68.302	199	68.501	

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				-546.000		-546.000	-546.000
2027				-558.000		-558.000	-1.104.000
2028				-78.000		-78.000	-1.182.000
2029	179.500	-27.188	152.313	-118.000	-12.296	22.017	-1.159.983
2030	359.000	-54.375	304.625	-167.000	-23.745	113.880	-1.046.103
2031	367.616	-55.277	312.339	-167.000	-22.607	122.732	-923.371
2032	376.439	-56.199	320.240	-167.000	-21.458	131.782	-791.589
2033	385.473	-57.143	328.331	-167.000	-20.297	141.034	-650.555
2034	394.725	-58.108	336.617	-167.000	-19.125	150.493	-500.062
2035	404.198	-64.060	340.139	-167.000	-17.940	155.198	-344.864
2036	413.899	-65.069	348.830	-167.000	-16.744	165.085	-179.779
2037	423.832	-66.102	357.731	-167.000	-15.536	175.194	-4.584
2038	**434.004**	**-67.158**	**366.846**	**-167.000**	**-14.316**	**185.531**	**180.946**

STEUERLICHER TOTALGEWINN IM 13. JAHR

* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.07.2029 in Höhe von EUR 359.000 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,4% p.a. ab dem Jahr 2031.

** Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 10,0% (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.

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 13. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

ERLÄUTERUNGEN PROGNOSERECHNUNG

UMSATZSTEUER

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

NETTOEINNAHMEN

Miete abzüglich Nebenkosten.

STEUERPROGRESSION

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

HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN

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

MIETEINNAHMEN | ZUSCHÜSSE

Die Mieteinnahmen wurden ab geplanter Vollvermietung (voraussichtlich 01.07.2029) mit 282.000 Euro p.a. kalkuliert. Die angenommene Indexsteigerung beträgt 2,4% p.a. ab dem Jahr 2031.
Für die steuerliche Betrachtungsweise werden fiktive Mieten von 359.000 Euro p.a. angesetzt.

ENDFINANZIERUNG | FÖRDERDARLEHEN

Für die Endfinanzierung ab 01.07.2029 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ✓ Landesdarlehen gefördert voraussichtlich 2.482.500 Euro
- ✓ kalkulierter Fixzinssatz 1,0% p.a.
- ✓ Laufzeit 20 Jahre

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

STEUERLICHER TOTALGEWINN

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

STEUERLICHES ERGEBNIS 1|2

2026

Erwerbsnebenkosten	46.000	EUR
Planung	technische Betreuung	11.200	EUR
wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption	77.300	EUR
Auftrag und Vollmacht	wirtschaftliche Betreuung	40.000	EUR
Treuhandschaft für Finanzierung	10.000	EUR
Hausverwaltung	Erstvermietung	82.400	EUR
Geschäftsführung	Haftungsprovision	48.000	EUR
laufende Steuerberatung	16.000	EUR
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung	Förderungsabwicklung	349.000	EUR
Geldverkehrsspesen	100	EUR
Beratungshonorar	15.000	EUR
	695.000	**EUR**

2027

Erwerbsnebenkosten	6.000	EUR
Abbruch Altgebäude und Abbruchkosten	Opfertheorie	406.600	EUR
Planung	technische Betreuung	33.600	EUR
Baukosten	156.600	EUR
wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption	77.300	EUR
Auftrag und Vollmacht	wirtschaftliche Betreuung	40.000	EUR
Hausverwaltung	Erstvermietung	82.400	EUR
Geschäftsführung	Haftungsprovision	48.000	EUR
laufende Steuerberatung	16.000	EUR
Geldverkehrsspesen	4.500	EUR
Beratungshonorar	15.000	EUR
	886.000	**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.

STEUERLICHES ERGEBNIS 2|2

2028

Erwerbsnebenkosten	6.000	EUR
Planung	technische Betreuung	53.200	EUR
Baukosten	469.800	EUR
wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption	77.300	EUR
Auftrag und Vollmacht	wirtschaftliche Betreuung	40.000	EUR
Hausverwaltung	Erstvermietung	41.200	EUR
Geschäftsführung	Haftungsprovision	24.000	EUR
laufende Steuerberatung	8.000	EUR
Geldverkehrsspesen	4.500	EUR
Beratungshonorar	15.000	EUR
	739.000	**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 KOMMANDITANTEILE

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

FIRMENBUCH | GRUNDBUCH

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

VOLLMACHT AN KOMPLEMENTÄRIN

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

VOLLMACHT AN RECHTSANWALT

Diese beglaubigt zu unterfertigende Vollmacht dient der Sicherung bestimmter Interessen der Investor:innen. Der Rechtsanwalt/die Rechtswanwältin stellt sicher, dass die Investor:innen als Gesellschafter:innen namentlich im österreichischen Firmenbuch eingetragen werden.

GESELLSCHAFTSVERTRAG

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

UNTERNEHMENSGESETZBUCH

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

GESELLSCHAFTERVERSAMMLUNG

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

HAUSVERWALTUNG | STEUERBERATUNG | FINANZIERUNG

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

Auszug aus den steuerlichen Grundlagen

BAUHERRENEIGENSCHAFT

Die Gesellschafter:innen gelten im Sinne der Bauherrenverordnung (BGBl. 321/1990) als „kleine Bauherr:innen“, da sie ein bereits weitgehend ausgearbeitetes Konzept zur Realisierung des Investitionsvorhabens erwerben. Eine „kleine Bauherreneigenschaft“ liegt vor, wenn nachfolgende drei Voraussetzungen erfüllt werden:
Erwerb der Kommanditanteile vor Baubeginn. Detaillierte Kostenaufschlüsselung gegenüber der Projektgesellschaft. Wirtschaftliches Risiko darf von der Projektgesellschaft nicht zur Gänze abgewälzt werden (keine unzulässigen Preisgarantien).

EINKUNFTSQUELLENEIGENSCHAFT

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

VERLUSTAUSGLEICH

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

UNTERNEHMEREIGENSCHAFT IM USTG

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

SOFORTABSETZUNG VON VORAUSZAHLUNGEN

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

FÜNFZEHNTELABSETZUNG

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

VERÄUSSERUNG DES KOMMANDITANTEILS

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

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

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

Haftungsfragen, Risiken und Hinweise

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

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

Für die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde sowie für etwaige Änderungen der Gesetzgebung oder Verwaltungspraxis kann jedoch keine Haftung übernommen werden.
Bei Änderungen der Steuergesetze bzw. der Verwaltungspraxis können gegebenenfalls die steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise wegfallen bzw. sich steuerliche Belastungen erhöhen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Diese Unterlagen sind kein Beteiligungsangebot. Grundlage für einen Beitritt zur Kommanditgesellschaft Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG; FN 684598m, bilden ausschließlich die diesbezüglichen Verträge (Kaufvertrag, Gesellschaftsvertrag, usw.).

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

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

Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen.

Ihre Partner:innen

Zusammenführung der Gesellschafter:innen	IFA Institut für Anlageberatung AG, Linz
Kaufvertrag | Gesellschaftsvertrag | Treuhandauftrag	Schreiber & Partner Rechtsanwälte OG, Wien
Werkvertrag	Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH, Linz
Konzeption | Wirtschaftlichkeitsanalysen -berechnungen	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, Wien Prokon Bau- und Planungs GmbH, Vösendorf

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 „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.**

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

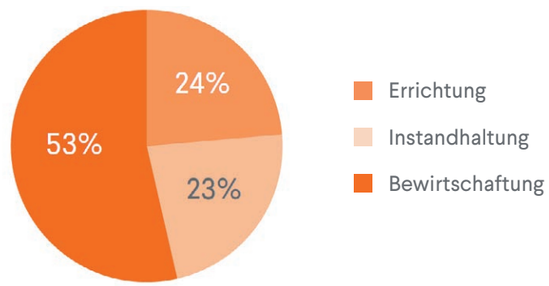
Die Vergabe von laufenden Dienstleistungsverträgen erfolgt unter Einbeziehung von unabhängigen Experten. Transparenz gewährleistet das IFA Investmentportal KOMPASS, wo Investor:innen zu jeder Zeit Zugriff auf alle relevanten Unterlagen ihres Immobilien-Investments haben.

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 Marktkenntnis 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%

Investitiionsvolumen 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 under 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.

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**

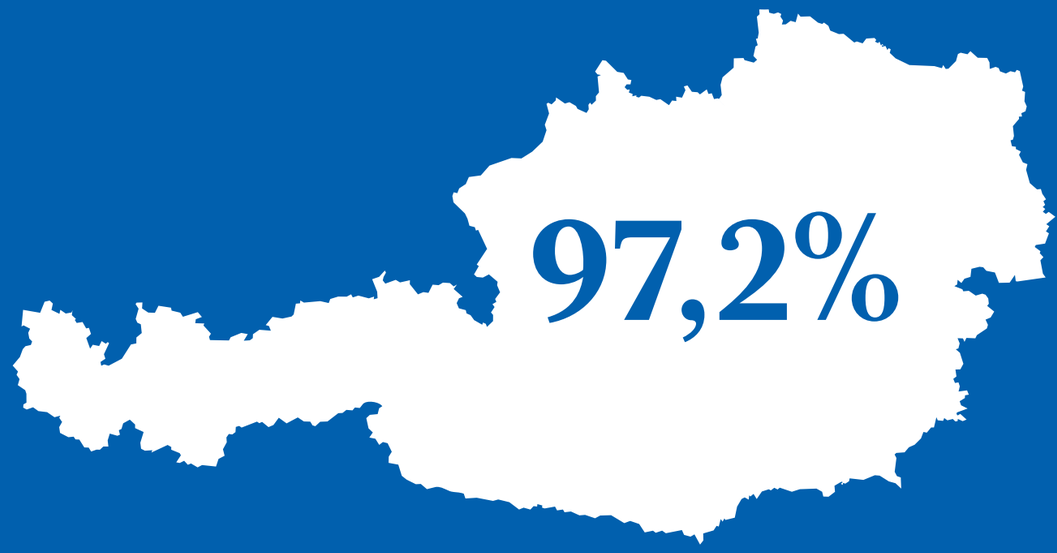
Jurist:innen — **106,8 Mio. Euro**

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 CO_2-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

KOMPASS

Lang fristig.

20+
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

Mittel fristig.

6–19
JAHRE

IFA Prime Investments

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

Kurz fristig.

3–5
JAHRE

IFA Anleihen

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

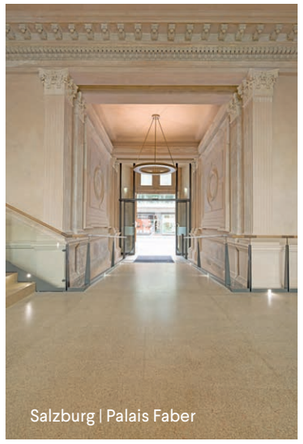
IFA Investments in Wien

EINE ERFOLGSGESCHICHTE

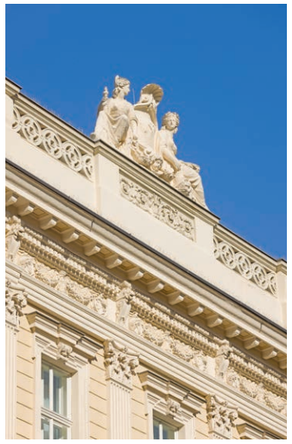
Wien ist eine faszinierende Stadt mit höchster Lebensqualität. IFA Bauherrenmodelle ermöglichen Investments in geförderten Wohnbau. IFA Prime Investments sind eine Beteiligung an einzigartigen, oft historischen Gebäuden. In den vergangenen Jahrzehnten hat IFA schon allein in Wien rund 350 Immobilieninvestments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



Beispiele aus realisierten IFA PRIME Investments



Salzburg | Palais Faber

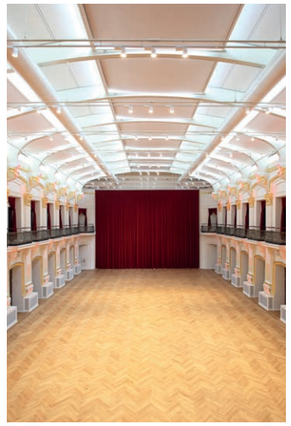






1030 Wien | Sofiensäle | Marxergasse







1010 Wien | Elisabethstrasse | Motel One





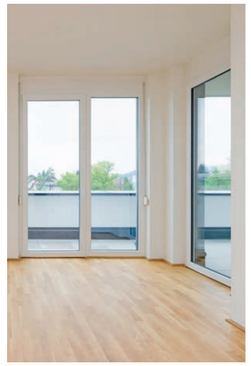
Standardanforderungen

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





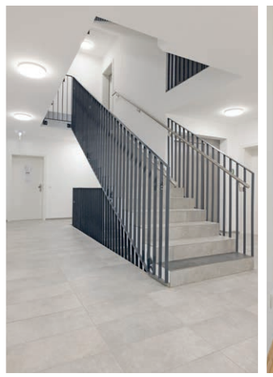














Leistungskatalog

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. BEWIRTSCHAFTUNGPHASE (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.

Optionaler zusätzlicher Leistungskatalog

Gesonderte Verrechnung

3. BEWIRTSCHAFTUNGPHASE (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 beiVerwertung 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

- Beteiligungserklärung Kreditzeichnung
- Beteiligungserklärung Barzeichnung
- Informationsblatt & Risikohinweise
- Profil Anleger:in
- KYC-Fragebogen
- Einwilligung Datenschutz IFA
- Selbstauskunft
- Selbstauskunft hinsichtlich Steueransässigkeit
- Haushaltsrechnung
- Entbindung vom Daten- & Bankgeheimnis
- Haftungsausschlusserklärung
- Vereinbarung Mailversand
- Zustimmung Datenverwendung

VERTRAGSUNTERLAGEN

- Kauf- & Abtretungsvertrag
- Rechtsanwaltsvollmacht & Treuhandauftrag Kreditzeichnung
- Rechtsanwaltsvollmacht & Treuhandauftrag Barzeichnung
- Condoreal Vollmacht
- Vertretungsvollmacht
- Datenschutzerklärung Rechtsanwalt

UNTERLAGEN ZUR INFORMATION

- Beilage ./1 zum Kauf- & Abtretungsvertrag
  Gesellschaftsvertrag
- Werkvertrag
- Statut 2025 | Rechtsanwaltskammer Wien
- Bau- & Ausstattungsbeschreibung

IFA | Institut für Anlageberatung

Grillparzerstraße 18-20
A-4020 Linz
Tel. +43 732 660 847
Fax +43 732 660 847-66
office@ifa.at | ifa.at

BETEILIGUNGSERKLÄRUNG
Kreditzeichnung

Baumstadt Floridsdorf - Wien | Lottgasse 5+7

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 **_____% Kommanditanteile** am Projekt **Baumstadt Floridsdorf - Wien | Lottgasse 5+7** erwerben.

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

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

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

Eigenkapital I	**_____ Euro**	vor Gesellschafterversammlung 2026
Eigenkapital II	**_____ Euro**	voraussichtlich März 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

IFA | Institut für Anlageberatung

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/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. 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.

IFA | Institut für Anlageberatung

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.

IFA | Institut für Anlageberatung

Grillparzerstraße 18-20
A-4020 Linz
Tel. +43 732 660 847
Fax +43 732 660 847-66
office@ifa.at | ifa.at

BETEILIGUNGSERKLÄRUNG
Barzeichnung

Baumstadt Floridsdorf - Wien | Lottgasse 5+7

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 _____**% Kommanditanteile** am Projekt **Baumstadt Floridsdorf - Wien | Lottgasse 5+7** erwerben.

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

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

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

Eigenkapital _____ **Euro** vor Gesellschafterversammlung 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

IFA | Institut für Anlageberatung

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/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. 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.

IFA | Institut für Anlageberatung

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.

INFORMATIONSBLATT & RISIKOHINWEISE

1210 Wien | Lottgasse 5+7

Ich,

.....

Titel | Vorname | Nachname

.....

Geburtsdatum

.....

Straße | Hausnummer

.....

PLZ | Ort

habe die Information zur Kommanditbeteiligung an der **Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG, FN 684598m** mit der Liegenschaftsadresse **Lottgasse 5+7, 1210 Wien** („Gesellschaft") erhalten und zur Kenntnis genommen. Ich bestätige, dass mir keine von den in schriftlicher Form übergebenen Informationen abweichenden Angaben gemacht wurden und ich mich vor Abgabe meines Beteiligungsanbots ausreichend über die mit der Beteiligung verbundenen wirtschaftlichen und rechtlichen Risiken sowie steuerlichen Auswirkungen informiert habe. Darüber hinaus wurde ich von meiner Beraterin/meinem Berater wie folgt informiert:

1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Der/Die Investor:in wird gemeinsam mit anderen Investor:innen Kommanditist:in an der Gesellschaft. Ein:e Kommanditist:in haftet Dritten gegenüber, und sohin den Gläubiger:innen der Gesellschaft, bis zur Höhe ihrer/seiner im Firmenbuch eingetragenen Haftsumme. Für den Fall, dass die Höhe der geleisteten Pflichteinlage nicht die Haftsumme erreicht, trifft den/die Kommanditist:in eine primäre, unmittelbare, persönliche und solidarische Haftung gegenüber den Gläubiger:innen der Gesellschaft in der Höhe der Differenz zwischen der auf seinen/ihren Kommanditanteil entfallenden Haftsumme und der von ihm/ihr geleisteten Pflichteinlage. Die Haftung einer Kommanditistin/eines Kommanditisten erlischt im Außenverhältnis somit nur dann, sofern die Einlage bis zur Höhe der Haftsumme voll geleistet und nicht rückbezahlt wurde. Die Leistung eines Gesellschafterzuschusses in Form eines Aufgelds an die Gesellschaft gilt nicht ohne weiteres als Leistung einer Pflichteinlage in die Gesellschaft, da das Aufgeld anderen Regeln als die Einlage unterliegt. Anders als die Einlage darf das Aufgeld von der Gesellschaft an die Kommanditistin/den Kommanditisten zurückgezahlt werden. Eine solche Rückzahlung des von der Kommanditistin/vom Kommanditisten an die Gesellschaft gezahlten Aufgelds ist etwa geplant, um bereits vor Erreichen eines Bilanzgewinns Rückflüsse an die Kommanditist:innen in Form von Entnahmen zu ermöglichen.

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

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

IFA | Institut für Anlageberatung

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

2. RISIKOHINWEISE

2.1. Modellbezogene Risiken

Beteiligung

Bei der Investition in das gegenständliche Projekt handelt es sich um eine Kommanditbeteiligung. Der/Die Kommanditist:in trägt somit auch ein unternehmerisches Risiko, sowie ein Risiko, das sich im vollständigen Verlust des für die Beteiligung eingesetzten Kapitals, in der beschriebenen persönlichen Haftung und in der Rückzahlung von der Insolvenzanfechtung unterliegender erhaltener Beträge manifestieren kann.

Änderung der Marktlage

Die Prognoserechnung beruht auf Erfahrungswerten, sowie den derzeitigen Marktverhältnissen (z.B.: Nachfrage, Mietzinsschwankungen u.a.) und enthält zukunftsgerichtete Aussagen, deren Eintritt zum heutigen Tag nicht vorgesehen werden kann.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Entsprechend den Prognoserechnungen in der Information „**1210 Wien | Lottgasse 5+7**", welche übergeben wurde, ergibt sich zwischen den - dem Kommanditanteil entsprechenden - Entnahmen bzw. Gewinnzuweisungen und den notwendigen laufenden Kreditrückzahlungen eine „Unterdeckung", für die zusätzliche monatliche Einzahlungen auf das Kreditkonto zu leisten sind. Bleibt das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft und der Beteiligung hinter der Prognoserechnung zurück, steigt das Ausmaß der monatlichen „Unterdeckung" und folglich auch das Ausmaß der von der Kommanditistin/vom Kommanditisten zusätzlich monatlich zu leistenden Einzahlungen.

Änderung der Gesetzeslage

Das Modell beruht auf der in Österreich derzeit geltenden Gesetzeslage, der herrschenden Verwaltungspraxis sowie der aktuellen Rechtsprechung der österreichischen Höchstgerichte und stützt sich auf die zur Zeit gegebenen Marktverhältnisse, die sich in Zukunft - unter Umständen auch rückwirkend – ändern können. Dies beeinflusst nicht die Geschäftsgrundlage. Insbesondere die steuerrechtliche Behandlung kann sich ändern und somit die Prognoserechnung beeinflussen.

Gesellschaftsvertrag

Jede Gesellschafterin/Jeder Gesellschafter unterwirft sich den Rechten und Pflichten laut Gesellschaftsvertrag. Die persönliche Handlungsmöglichkeit der einzelnen Kommanditist:innen kann nur wie im Gesellschaftsvertrag geregelt ausgeübt werden.

Gegenparteirisiko

Die Gesellschaft ist als Vermieterin/Verpächterin darüber hinaus dem Risiko von Zahlungsverzug, Zahlungseinstellungen oder Bonitätsverschlechterungen ihrer Vertragspartner:innen ausgesetzt. Eine Materialisierung dieses Risikos kann das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft und der Beteiligung negativ beeinflussen und zu geringeren oder ganz ausbleibenden Auszahlungen an den/die Kommanditist:in führen.
Die Gesellschafter:innen der Gesellschaft werden der Gesellschaft Eigenmittel (in Form von Einlagen bzw. eines Aufgelds) zur Verfügung stellen. Es besteht das Risiko, dass einzelne oder mehrere Gesellschafter:innen

ihren Verpflichtungen zur Leistung von Einlagen nicht oder nicht fristgerecht nachkommen und es so zu einer Unterfinanzierung der Gesellschaft kommt. Dies kann das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft und der Beteiligung negativ beeinflussen und zu geringeren oder ganz ausbleibenden Auszahlungen gem. Gesellschaftsvertrag an die Kommanditistin/den Kommanditisten führen.

Liquiditätsrisiko

Durch eine Inkongruenz von Zahlungseingängen und Zahlungsausgängen (beispielsweise aufgrund verspäteter Zahlungen von Mieter:innen/Pächter:innen oder unerwartet hoher Abflüsse oder Verzögerungen bei der Verwertung der Liegenschaft des Liegenschaftsvermögens der Gesellschaft) sowie bei unzureichendem Zugang zu Kreditlinien kann es zu Liquiditätsengpässen oder -stockungen kommen, die dazu führen, dass die Gesellschaft Zahlungspflichten nicht mehr oder nicht rechtzeitig erfüllen können. Dies würde das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft und der Beteiligung negativ beeinflussen und zu geringeren oder ganz ausbleibenden Auszahlungen an die Kommanditistin/den Kommanditisten führen. Eine solche Situation könnte auch Nachschüsse der Kommanditistin/des Kommanditisten erfordern.

2.2. Objektbezogene Risiken

Risiken aus dem Bauvorhaben

Durch ein Boden- bzw. Baugrundrisiko, sowie durch Baukostenindexerhöhungen von mehr als 2,5% laut BKI 2020 und der Verrechnung der Schaffung von vermietbaren Mehrflächen, oder durch gesetzliche, förderungsrechtliche, verordnungsmäßige oder behördliche Anordnungen oder Auflagen kann es zu erhöhten Gesamtinvestitionskosten kommen, die nicht im Festpreis inkludiert sind. Die Gesellschafter:innen trifft das behördliche Genehmigungsrisiko. Abhängig von der vertraglichen Ausgestaltung des Werkvertrages kann es aufgrund gesetzlicher, förderrechtlicher, verordnungsmäßiger oder behördlicher Anordnungen bzw. Auflagen, die nach Vertragsabschluss hervorkommen und/oder einer nicht von der Auftragnehmerin/vom Auftragnehmer zu vertretenden Leistungsbehinderung zu Mehrkosten aus dem Werkvertrag kommen.

Behördenrisiko

Den/Die Gesellschafter:in trifft das allgemeine behördliche Genehmigungsrisiko.

Finanzierungsrisiko

Es kann zu Zinserhöhungen kommen, die den Ertrag schmälern. Bei variablen Zinssätzen wird der Zinssatz periodisch neu festgelegt und es besteht die Gefahr, dass Zinssatzerhöhungen zu zusätzlichen Zinskosten gegenüber dem in der Prognoserechnung angewandten Zinssatz entstehen. Unabhängig vom Erfolg der Investition sind aufgenommene Kredite jedenfalls rückzuzahlen. Ab der Vermietungsphase ist die Fremdmittelrückzahlung durch die Gesellschaft und die Kommanditistinnen und Kommanditisten persönlich zu leisten. Dafür stehen die Mieteinnahmen abzgl. Nebenkosten zur Verfügung. In Abhängigkeit von der gewählten Finanzierung sind monatliche Zuzahlungen durch die Kommanditistin/den Kommanditisten persönlich zu leisten. Entsprechend der Rechtslage und der Rechtsprechung kann eine Belastung durch Negativzinsen oder sogenannte Strafzinsen entstehen.

IFA | Institut für Anlageberatung

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.

Immobilienspezifische Risiken

Die Prognoserechnung setzt Erträge aus der Vermietung des Objekts voraus. Die prognostizierten Erträge sind von einer Vielzahl marktbezogener (wie etwa Marktpreise, Möglichkeit der Aufnahme von Fremdkapital, Kreditzinsen) und gesamtwirtschaftlicher Faktoren (wie etwa Währungspolitik, Wirtschaftsstabilität, Arbeitsmarkt, Lohnniveau) abhängig.

Im Objekt gibt es bestehende Mietverhältnisse. Die Mieter bleiben auch nach dem Kauf in ihren Wohnungen bzw. Räumen. Der neue Eigentümer übernimmt die bestehenden Mietverträge mit n Rechten und Pflichten

Zeitliche Risiken

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

Pandemie- und Kriegsrisiko

Es besteht das Risiko, dass es aufgrund von höherer Gewalt wie insbesondere Pandemiesituationen (etwa Covid-19 bzw. SARS-CoV 2) sowie Kriegen (zB. der aktuelle Ukrainekrieg) und daraus resultierenden Nachwirkungen zu andauernden Lieferproblemen und Handelsschwierigkeiten kommt, wodurch es zu Bauzeitverzögerungen kommen kann. Diese Risiken - insbesondere im Immobilien- bzw. Bausektor - können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Gesellschaft und deren Geschäftsbetrieb haben. Diese könnten das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft negativ beeinflussen und zu geringeren oder ganz ausbleibenden Auszahlungen an die Kommanditistin/den Kommanditisten führen.

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. Der/Die Kommanditist:in geht aufgrund der langfristigen Laufzeit der Beteiligung eine langfristige Bindung ein. Eine sichere Prognose über die zukünftige Entwicklung des zu erwerbenden Investitionsobjekts und damit über die Wertentwicklung des Vermögens der Gesellschaft und der Beteiligung ist somit nicht möglich.

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

2.4. Investorbezogene Risiken | Informationen

Liquiditätsrisiko

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

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

Steuerliche Risiken

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

Totalverlustrisiko

Für den/die Investor:in besteht das Risiko des Totalverlustes der Vermögensanlage und des eingesetzten Kapitals. Individuell können dem/der Investor:in zusätzliche Vermögensnachteile, z.B. aus einer etwaigen persönlichen Fremdfinanzierung, entstehen. Das maximale Risiko besteht in einer Überschuldung, die bis zur Privatinsolenz des Investors/ der Investorin führen kann. Etwa dann, wenn im Fall von geringen oder keinen Rückflüssen aus der Vermögensanlage der/die Investor:in finanziell nicht in der Lage ist, die durch die individuell vereinbarte Fremdfinanzierung entstehende Zins- und Tilgungsbelastung zu bedienen.

IFA | Institut für Anlageberatung

2.5. Allgemeine Hinweise

IFA Marketingzwecke

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

Digitale Abwicklung

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

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 Investor:in

Titel | Vorname | Nachname

IFA | Institut für Anlageberatung

PROFIL ANLEGER:IN

1210 Wien | Lottgasse 5+7

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

IFA | Institut für Anlageberatung

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**				
Spareinlagen 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**			
Optionsscheine	☐ 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

IFA | Institut für Anlageberatung

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 Kommanditanteilen nicht vorgesehen, steuerschädlich und mangels eines offiziellen Sekundärmarktes nur sehr eingeschränkt möglich ist;

☐ Vergangenheitswerte keine Zusage für künftige Gewinne darstellen. Die bisherigen Projekte von IFA (z.B. Vermietungsgrad) lassen keine Rückschlüsse auf die Entwicklung des gegenständlichen Projektes zu. Es kann insbesondere zu Nachschussverpflichtungen und einen Ausfall der Mieteinnahmen kommen;

☐ die steuerliche Behandlung von meinen persönlichen Verhältnissen abhängig ist und zukünftigen Änderungen unterliegen kann. Mein:e Berater:in hat mir die Empfehlung erteilt, mich von meiner Steuerberaterin/meinem Steuerberater beraten zu lassen. Mein:e Berater:in nimmt keine steuerliche und rechtliche Beratung vor;

☐ ich zur Kenntnis nehme, dass das IFA Bauherrenmodell keiner Aufsicht durch die Finanzmarktaufsicht unterliegt;

☐ kein Prospekt nach dem Kapitalmarktgesetz erstellt wurde.

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

IFA | Institut für Anlageberatung

KNOW YOUR CUSTOMER (KYC) - FRAGEBOGEN

1210 Wien | Lottgasse 5+7

Füllen Sie dieses Formular richtig, vollständig und wahrheitsgemäß aus, schließen Sie einen amtlichen Lichtbildausweis an und bestätigen Sie die Richtigkeit der Angaben durch Ihre Unterschrift.

1. PERSÖNLICHE DATEN

Titel | Vorname | Nachname

Geburtsdatum | Geschlecht | Staatsbürgerschaft

Straße | Hausnummer | PLZ | Ort

Ich bin

☐ Deviseninländer:in ☐ Devisenausländer:in

2. ART DES GESCHÄFTS

Kauf eines Unternehmens (Beteiligung an einem Unternehmen)

3. ZWECK DES GESCHÄFTS

Erwerb eines Kommanditanteils zur indirekten Beteiligung an der Liegenschaft EZ 6873, KG 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf mit der Anschrift Lottgasse 5+7, 1210 Wien.

4. POLITISCH EXPONIERTE PERSON (PEP):

- Sind Sie ein PEP? ☐ ja ☐ nein
- Sind Sie ein PEP-Familienmitglied? ☐ ja ☐ nein
- Sind Sie eine PEP-Nahestehende Person? ☐ ja ☐ nein
- Waren Sie innerhalb der letzten 12 Monate eine PEP? ☐ ja ☐ nein

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

5. Eine Beteiligung an der Gesellschaft als Treuhänder:in ist untersagt. Ich schließe diese Transaktion im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und nicht in fremden Auftrag.

6. WOHER STAMMEN DIE FÜR DEN ERWERB VERWENDETEN MITTEL

☐ Erträge aus unselbständiger Arbeit (z.B. Gehalt, Provision)
☐ Erträge aus selbständiger Arbeit (z.B. Gewinnausschüttung, Land- und Forstwirtschaft)
☐ Verkaufserlöse
☐ Vermietung & Verpachtung
☐ Erbschaft
☐ Ersparnisse
☐ Pension
☐ Sonstiges:

Ein diesbezüglicher Nachweis über die Mittelherkunft ist den Unterlagen beizulegen.

7. ICH BESTÄTIGE DIE RICHTIGKEIT DER ANGABEN

Ort | Datum

Unterschrift Investor:in

Titel | Vorname | Nachname

BEGRIFFSERKLÄRUNGEN

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

2. **„Politisch Exponierte Person“ (PEP) • „PEP-Familienmitglied“ • „PEP-Nahestehende Person“**
Politisch exponierte Personen sind natürliche Personen, die wichtige öffentliche Ämter ausüben oder ausgeübt haben; dazu zählen insbesondere:Staatschefs/Staatschefinnen, Regierungschefs/Regierungschefinnen, Minister:innen, stellvertretende Minister:innen und Staatssekretäre/Staatssekretärinnen; im Inland betrifft dies insbesondere den Bundespräsidenten/die Bundespräsidentin, den/die Bundeskanzler:in und die Mitglieder der Bundesregierung und der Landesregierungen;

2.2. Parlamentsabgeordnete oder Mitglieder vergleichbarer Gesetzgebungsorgane; im Inland betrifft dies insbesondere die Abgeordneten des Nationalrates und des Bundesrates;

2.3. Mitglieder der Führungsgremien politischer Parteien; im Inland betrifft dies insbesondere Mitglieder der Führungsgremien von im Nationalrat vertretenen politischen Parteien;

2.4. Mitglieder von obersten Gerichtshöfen, Verfassungsgerichtshöfen oder sonstigen hohen Gerichten, gegen deren Entscheidungen, von außergewöhnlichen Umständen abgesehen, kein Rechtsmittel mehr eingelegt werden kann; im Inland betrifft dies insbesondere Richter des Verfassungsgerichtshofs, des Verwaltungsgerichtshofs und des Obersten Gerichtshofs;

2.5. Mitglieder von Rechnungshöfen oder der Leitungsorgane von Zentralbanken; im Inland betrifft dies insbesondere den Präsidenten/die Präsidentin des Rechnungshofs sowie die Direktor:innen der Landesrechnungshöfe und Mitglieder des Direktoriums der Oesterreichischen Nationalbank;

2.6. Botschafter:innen, Geschäftsträger:innen und hochrangige Offiziere/Offizierinnen der Streitkräfte; im Inland sind hochrangige Offiziere/Offizierinnen der Streitkräfte insbesondere Militärpersonen ab dem Dienstgrad Generalleutnant:in;

2.7. Mitglieder der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane staatseigener Unternehmen; im Inland betrifft dies insbesondere Unternehmen, bei denen der Bund mit mindestens 50% des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist oder die der Bund alleine betreibt oder die der Bund durch finanzielle oder sonstige wirtschaftliche oder organisatorische Maßnahmen tatsächlich beherrscht; bei Unternehmen an denen ein Land mit mindestens 50% des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist oder die ein Land alleine betreibt oder die ein Land durch finanzielle oder sonstige wirtschaftliche oder organisatorische Maßnahmen tatsächlich beherrscht - sofern der jährliche Gesamtumsatz eines solchen Unternehmens 1.000.000 Euro übersteigt - der Vorstand bzw. die Geschäftsführung. Der jährliche Gesamtumsatz bestimmt sich nach den jährlichen Umsatzerlösen aus dem letzten festgestellten Jahresabschluss;

2.8. Direktor:innen, stellvertretende Direktor:innen und Mitglieder des Leitungsorgans oder eine vergleichbare Funktion bei einer internationalen Organisation.

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

IFA | Institut für Anlageberatung

3. **Familienmitglieder politisch exponierter Personen sind insbesondere:**
3.1. Die Ehegattin/der Ehegatte einer politisch exponierten Person, eine der Ehegattin/dem Ehegatten einer politisch exponierten Person gleichgestellte Person oder die Lebensgefährtin/der Lebensgefährte im Sinn von § 72 Abs. 2 StGB;

3.2. Die Kinder (einschließlich Wahl- und Pflegekinder) einer politisch exponierten Person und deren Ehegattin/Ehegatten, der Ehegattin/de Ehegatten gleichgestellte Personen oder Lebensgefährtin/Lebensgefährten im Sinn von § 72 Abs. 2 StGB;

3. .3 Die Eltern einer politisch exponierten Person.

4. **Politisch exponierten Personen bekanntermaßen nahestehende Personen sind:**
4.1. natürliche Personen, die bekanntermaßen gemeinsam mit einer politisch exponierten Person wirtschaftliche Eigentümer:innen von juristischen Personen oder vergleichbar vereinbarten Strukturen sind oder sonstige enge Geschäftsbeziehungen zu einer politisch exponierten Person unterhalten, oder

4.2. natürliche Personen, die alleinige wirtschaftliche Eigentümer:innen einer juristischen Person oder einer vergleichbar vereinbarten Struktur sind, welche bekanntermaßen de facto zugunsten einer politisch exponierten Person errichtet wurde.

Einwilligung Datenschutz

1210 Wien | Lottgasse 5+7

Herr | Frau

Titel | Vorname | Nachname

Geburtsdatum

Straße | Hausnummer

PLZ | Ort

Ich bestätige hiermit die Kenntnisnahme der Datenschutzinformationen (Stand Oktober 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, ADOMO 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, SoReal 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 Investor:in

Titel | Vorname | Nachname

IFA | Institut für Anlageberatung

DATENSCHUTZINFORMATIONEN

1210 Wien | Lottgasse 5+7

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

IFA | Institut für Anlageberatung

- 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: Oktober 2026

IFA | Institut für Anlageberatung

SELBSTAUSKUNFT
1210 Wien | Lottgasse 5+7

Vor- und Zuname des wirtschaftlich Berechtigten bzw. Firmenwortlaut		
Lichtbildausweis in Kopie beigelegt (NICHT abgelaufen!) Zutreffendes bitte ankreuzen	☐ Reisepass ☐ Personalausweis	Land: Land:
Adresse - ständiger Wohnsitz (Straße, Hausnummer, Türnummer, Stadt, Land)		
Telefonnummer und E-Mail Adresse		
Beruf bzw. Geschäftszweig		
Berufsausübung	☐ angestellt bei: ☐ selbständig als:	seit: seit:
Höchste abgeschlossene Ausbildung	☐ Lehre ☐ Hochschule	☐ Matura ☐ Sonstige: ☐ berufsbildende Schule
Staatsbürgerschaft	☐ Österreich	☐ Sonstige: Wohnsitz in Ö seit:
Geburtsdatum | Geburtsland		
Familienstand	☐ ledig ☐ verwitwet	☐ verheiratet | Lebensgemeinschaft ☐ geschieden | getrennt lebend
Name des Ehegatten | Lebenspartners		
Geburtsdatum | Geburtsland		
Anteil des Ehegatten | Lebenspartners am Haushaltseinkommen in %		
Kinder (für die Familienbeihilfe bezogen wird)	Anzahl: Geburtsdatum:	
Unterhaltsverpflichtung für Kinder | Ehegatten monatlich in Euro		
Art des Wohnsitzes	☐ Eigenheim Größe in m²:	☐ monatliche Miete in Euro:
KFZ	☐ Privatfahrzeuge (gesamt): ☐ Dienstfahrzeuge (gesamt):	
Anlegerwohnungen	Anzahl Anlegerwohnungen: Anzahl Bauherrenmodell-Beteiligungen:	
Jahresnettoeinkommen in Euro zutreffendes bitte ankreuzen Nachweis in Kopie beilegen	Höhe: ☐ EA Rechnung ☐ aktuelle Bilanz der beiden vorangegangenen Jahre ☐ Lohn- und Gehaltsnachweis der letzten 3 Monate ☐ Sonstige:	☐ ESt-Bescheid

Jahreszusatzeinkommen in Euro **Nachweis in Kopie beilegen**	Beschreibung und Nachweis über Zusatzeinkommen (sofern nicht im Jahreseinkommen enthalten) ☐ endbest. Gewinnausschüttungen: ☐ Mieteinnahmen: ☐ Honorarvereinbarungen: ☐ Sonstige (Beschreibung):
Eigenkapital Herkunft **Beschreibung der Herkunft der Eigenmittel** (im Einzelfall behalten wir uns die Anforderung von Nachweisen vor)	☐ Schenkungsvertrag ☐ Einantwortungsbeschluss ☐ Verkauf von Firmenanteilen ☐ Erlöse aus WP-Ausschüttungen ☐ Kaufvertrag ☐ Arbeitsverträge ☐ Sonstige (Beschreibung):
Immobilien- | Realbesitz mit Angabe der Nutzung (Eigennutzung, Vermietung, Höhe der monatlichen Mieteinnahmen)	Adresse: EZ: Art der Liegenschaft (EFH, Wohnung, Grundstück ...): Wohnnutzfläche: Verkehrswert: Nutzung:
Immobilien- | Realbesitz mit Angabe der Nutzung (Eigennutzung, Vermietung, Höhe der monatlichen Mieteinnahmen)	Adresse: EZ: Art der Liegenschaft (EFH, Wohnung, Grundstück ...): Wohnnutzfläche: Verkehrswert: Nutzung:
Immobilien- | Realbesitz mit Angabe der Nutzung (Eigennutzung, Vermietung, Höhe der monatlichen Mieteinnahmen)	Adresse: EZ: Art der Liegenschaft (EFH, Wohnung, Grundstück ...): Wohnnutzfläche: Verkehrswert: Nutzung:
Sparguthaben	Art: Wert: verpfändete Anteile:
Wertpapierdepots	Art: Wert: verpfändete Anteile:
Münzen | Edelmetalle	Art: Wert: verpfändete Anteile:
Versicherungen mit Rückkaufswert	Art: Wert: verpfändete Anteile:

Firmenbeteiligungen	Firma: Höhe:	
Sonstige	Art: Wert:	
Verbindlichkeiten	Institut: Kreditart: Ratenhöhe: Sicherheiten: Anmerkungen:	Laufzeit: Volumen:
Verbindlichkeiten	Institut: Kreditart: Ratenhöhe: Sicherheiten: Anmerkungen:	Laufzeit: Volumen:
Verbindlichkeiten	Institut: Kreditart: Ratenhöhe: Sicherheiten: Anmerkungen:	Laufzeit: Volumen:
Haftung | Bürgschaften	Beschreibung:	
Bankverbindung		
steuerliche Vertretung		
Steuerland		
Steuernummer		
Steueransässigkeit	Liegt eine steuerliche Ansässigkeit außerhalb Österreichs vor?: ☐ nein ☐ ja Land: Steuernummer:	

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

Ich erkläre mich bis auf schriftlichen Widerruf damit einverstanden, dass die finanzierende Bank zur Wahrung berechtigter Interessen (Artikel 6 Abs 1 lit f DSGVO [EU] 2016/679) meine personenbezogenen Daten verarbeitet und folgende Daten von der Kleinkreditevidenz („KKE") und der Warnliste der österreichischen Kreditinstitute („Warnliste"), die derzeit beim Kreditschutzverband von 1870, Wagenseilgasse 7, 1120 Wien, FN 303439i („KSV 1870"), eingerichtet sind, einholt: Name, Anschrift, Geburtsdatum, Höhe der Verbindlichkeit, Sicherungsmittel, Rückführungsmodalitäten sowie den Missbrauch von Zahlungsverkehrsinstrumenten. Der KSV 1870 fungiert für Abfragen der KKE und Warnliste als Verantwortlicher im Sinne des Art. 4 Z 7 DSGVO

Ich erkläre hiermit, verstanden zu haben, dass ich berechtigt bin i) zu prüfen, ob und welche personenbezogenen Daten die Bank gespeichert hat und Kopien dieser Daten zu erhalten, ii) die Berichtigung, Ergänzung oder das Löschen personenbezogener Daten, die falsch sind oder nicht rechtskonform verarbeitet werden zu verlangen, iii) von der Bank zu verlangen, die Verarbeitung der personenbezogenen Daten einzuschränken, iv) unter den voraussetzungen des Artikel 21 DSGVO der Verarbeitung zu widersprechen, v) Datenübertragbarkeit zu verlangen, vi) die Identität von Dritten, an welche personenbezogene Daten übermittelt werden, zu kennen und vii) bei der zuständigen Behörde (Österreichische Datenschutzbehörde, Barichgasse 40, 1030 Wien, www.dsb.gv.at) Beschwerde zu erheben. Ich werde hiermit darüber informiert, dass ich mich bei Fragen an die Steiermärkische Bank und Sparkassen AG, Sparkassenplatz 4, 8010 Graz, E-Mail: datenschutz@erstegroup.com oder direkt an den KSV 1870, Abteilung „Kleinkreditevidenz" oder „Warnliste", Wagenseilgasse 7, 1120 Wien, Telefon: 050 1870-1000, E-Mail: ksv@ksv.at, wenden kann.

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

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

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

_____
Ort | Datum

_____
Unterschrift Investor:in

_____
Titel | Vorname | Nachname

Selbstauskunft zur steuerlichen Ansässigkeit für natürliche Personen gemäß GMSG und FATCA

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

Teil I: Identifikation des Kunden

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

Teil II: Steuerliche Ansässigkeit(en) des Kunden

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

Ich bin in folgenden Ländern steueransässig:

Land	Steueridentifikationsnummer	Steuernummer nicht vorhanden, weil ☐ Das Land vergibt keine Steuernummern ☐ Ich habe noch keine Steuernummer[1]
Land	Steueridentifikationsnummer	Steuernummer nicht vorhanden, weil ☐ Das Land vergibt keine Steuernummern ☐ Ich habe noch keine Steuernummer[1]
Land	Steueridentifikationsnummer	Steuernummer nicht vorhanden, weil ☐ Das Land vergibt keine Steuernummern ☐ Ich habe noch keine Steuernummer[1]

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

Sind Sie eine US Person[2]?
☒ Nein[3]
☐ Ja → Bitte füllen Sie das FATCA Formular **W9** und einen **Consent to Report** (=Entbindung vom Bankgeheimnis) aus

Teil III: Bestätigung

Ich erkläre, dass ich die Angaben richtig und vollständig gemacht habe. Ich nehme zur Kenntnis, dass diese Selbstauskunft eine Bescheinigung zu Meldezwecken darstellt und meine Kontoinformationen gegebenenfalls nach den Bestimmungen des GMSG bzw. des FATCA IGA II an die österreichischen und/oder ausländischen Finanzbehörden gemeldet werden.
Ich verpflichte mich, das kontoführende Kreditinstitut unverzüglich über Änderungen von Gegebenheiten zu informieren, die dazu führen, dass die Informationen dieser Selbstauskunft unrichtig oder unvollständig werden. Mir ist bekannt, dass unrichtige oder unvollständige Angaben strafbar sind.

_____
Datum

_____
Unterschrift
Im eigenen Namen/als gesetzlicher Vertreter oder Erwachsenenvertreter

1 Ich habe noch keine Steuernummer da ich nach den gesetzlichen Bestimmungen meines Steuerlandes nicht verpflichtet bin, eine Steuernummer zu haben.
2 Eine US-Person ist eine natürliche Person, die Staatsbürger der Vereinigten Staaten oder dort ansässig ist. **Hinweis: Eine in den USA geborene Person erhält automatisch die US Staatsbürgerschaft und gilt damit als US Person.** Sollten Sie in den USA geboren sein, aber die US Staatsbürgerschaft zurückgelegt haben, ist eine Kopie der Bestätigung über den Verlust der Staatsbürgerschaft vorzuweisen.
3 Wenn Sie ein US Indiz haben und den vergünstigten Quellensteuerabzug für US Wertpapiere in Anspruch nehmen möchten ist verpflichtend ein Formular W-8BEN auszufüllen.

ERSTE SPARKASSE

Erläuterungen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ERSTE SPARKASSE

Ihr finanzieller Überblick - **Haushaltsrechnung**

Name: **Datum:**

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

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

DIFFERENZ EINNAHMEN - AUSGABEN = frei verfügbarer Betrag	

ENTBINDUNG DATEN- & BANKGEHEIMNIS

1210 Wien | Lottgasse 5+7

Bankinstitut
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

Investor:in

Titel | Vorname | Nachname

Geburtsdatum

Straße | Hausnummer

PLZ | Ort

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, FN 90173h, Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz entwickelt und vermittelt Bauherrenmodelle. Zur Abwicklung der Bauherrenmodelle benötigt sie auch Informationen und Auskünfte vom finanzierenden Kreditinstitut betreffend meine Geschäftsbeziehung zum Kreditinstitut im Zusammenhang mit dem Bauherrenmodell Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG (Lottgasse 5+7, 1210 Wien). Die IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft soll daher über meine Bankgeschäfte betreffend das IFA Bauherrenmodell Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG Bescheid wissen.

2. die IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH, FN 83866h, Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz eröffnet und gestioniert das Investitionskonto für die finanzielle Abwicklung des IFA Bauherrenmodells Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG. In diesem Zusammenhang benötigt sie auch Informationen und Auskünfte vom finanzierenden Kreditinstitut betreffend meine Geschäftsbeziehung zum Kreditinstitut im Zusammenhang mit dem IFA Bauherrenmodell Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG. Die IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH soll daher über meine Bankgeschäfte betreffend das IFA Bauherrenmodell Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG Bescheid wissen.

3. die IMMOcontract Real Estate Management GmbH, FN 75965p, Jakov-Lind-Straße 4, 1020 Wien fungiert als Immobilien-/Hausverwalter für die im Rahmen des IFA Bauherrenmodells Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG zu erwerbende/erworbene und zu entwickelnde Immobilie. In diesem Zusammenhang benötigt sie auch Informationen und Auskünfte vom finanzierenden Kreditinstitut betreffend meine Geschäftsbeziehung zum Kreditinstitut im Zusammenhang mit dem Bauherrenmodell Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG. Die IMMOcontract Real Estate Management GmbH soll daher über meine Bankgeschäfte betreffend das IFA Bauherrenmodell Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG Bescheid wissen.

4. die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH, FN 81733x, Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz ist alleinige Kommanditistin der Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG und wird einen Teil ihres Gesellschaftsanteils im Rahmen der Abwicklung des IFA Bauherrenmodells Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG an mich übertragen. In diesem Zusammenhang benötigt sie auch Informationen und Auskünfte vom finanzierenden Kreditinstitut betreffend meine Geschäftsbeziehung zum Kreditinstitut im Zusammenhang mit dem IFA Bauherrenmodell Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG. Die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH soll daher über meine Bankgeschäfte betreffend das IFA Bauherrenmodell Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG Bescheid wissen.

Hiermit entbinde ich die Steiermärkische Bank und Sparkassen AG gegenüber sämtlichen Mitarbeitern der IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, der IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH, der IMMOcontract Real Estate Management GmbH und der Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH sowie gegenüber sämtlichen Mitarbeitern der von diesen Gesellschaften gehaltenen Beteiligungen von der Wahrung des Daten- und Bankgeheimnisses hinsichtlich aller Daten aus meiner bestehenden und künftigen Geschäftsverbindung mit der Steiermärkischen Bank und Sparkassen AG soweit diese Daten meine Beteiligung am Bauherrenmodell Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG betreffen.

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

Ort | Datum

Unterschrift Investor:in

Titel | Vorname | Nachname

HAFTUNGSAUSSCHLUSSERKLÄRUNG

1210 Wien | Lottgasse 5+7

Bankinstitut
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

Ich,

.....
Titel | Vorname | Nachname

.....
Geburtsdatum

.....
Straße | Hausnummer

.....
PLZ | Ort

bin als Kommanditist:in mit einer Beteiligung in Höhe von **.....%** an der **Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG (Lottgasse 5+7, 1210 Wien), FN 684598m**, beteiligt und habe zur Finanzierung meiner Einlage bestehend aus Pflichteinlage und Gesellschafterzuschuss bei oben angeführtem Bankinstitut (die „Sparkasse") einen Kredit in Höhe von **..... Euro** mit einer Laufzeit von ..... **Jahren** und einer monatlichen Rückzahlungsverpflichtung aufgenommen.
Als Sicherstellung aller Forderungen, die der Bank aus dieser Finanzierung entstanden sind bzw. noch entstehen werden, habe ich, vertreten durch die von mir bevollmächtigte **Schreiber & Partner Rechtsanwälte OG**, meine Kommanditanteile an der **Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG**, an die Sparkasse verpfändet.

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

Ich ermächtige die Sparkasse und/oder den Komplementär der **Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG,** die **Condoreal GmbH, FN 335888d,** (sohin jeden einzeln) alle im Zusammenhang mit der Verwertung des Kommanditanteils und raschen Abdeckung des eingeräumten Kredites notwendigen und nützlichen Maßnahmen (insbesondere Durchführung der Firmenbucheintragung des neuen Gesellschafters) zu setzen, und sämtliche hierfür notwendigen und nützlichen Erklärungen abzugeben, Handlungen durchzuführen und Dokumente, beispielsweise Firmenbuchanträge, für mich in der jeweils notwendigen Form zu fertigen.

Ein sich aus einer solchen Verwertung meines Kommanditanteils allenfalls ergebender Überschuss aus dem Verkauf (= Verkaufserlös abzüglich Kreditverbindlichkeit samt Zinsen, Provisionen, Spesen und sonstiger Kosten) wird

seitens der Sparkasse binnen 3 Wochen nach Erfüllung aller Voraussetzungen (insbesondere Firmenbucheintragung) an mich bzw. den/die sonstigen Berechtigten ausbezahlt. Meine persönliche Haftung als Kreditnehmer bleibt vom Recht der Sparkasse auf Verwertung des verpfändeten Kommanditanteils unberührt. Sollte daher der Verkaufserlös für die gänzliche Abdeckung der Kreditverbindlichkeit samt Zinsen, Provisionen, Spesen und sonstiger Kosten nicht ausreichen, so hafte ich selbstverständlich auch weiterhin persönlich und unbeschränkt für die noch offene Kreditverbindlichkeit. Im Übrigen ist die Sparkasse nicht verpflichtet nach Eintritt der Fälligkeit der besicherten Forderung zunächst die Verwertung des Kommanditanteils vorzunehmen.

Entsprechend den Prognoseberechnungen in der Information zur **Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG**, welche mir von meinem Berater übergeben wurde, ist mir bekannt, dass sich zwischen den - meinem Kommanditanteil entsprechenden - Entnahmen bzw. Gewinnzuweisungen und meiner notwendigen Kreditrückzahlung eine „Unterdeckung" ergibt, für die ich monatliche Zuschüsse zu leisten habe. Ich bin in Kenntnis darüber, dass sich die monatlichen Zuschüsse entsprechend erhöhen können, wenn die prognostizierten Gewinnausschüttungen nicht erreicht werden.

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

HAFTUNGSAUSSCHLUSSERKLÄRUNG:
Ferner bestätige ich, dass ich die gegenständliche Beteiligung nicht über Vermittlung der Sparkasse ausgewählt habe, die Sparkasse in keiner Weise in den Vertrieb, die Aufklärung und/oder Beratung des Anlageproduktes eingebunden ist und war und ich die Veranlagung in die **Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG**, unter Einbindung meines Anlageberaters bzw. unter Beiziehung eines Steuerberaters autonom entschieden habe. Ich wurde von diesen Beratern umfassend über die steuerlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit der Veranlagung in das gegenständliche Bauherrenmodell informiert und habe diese Informationen auch verstanden. Ich verzichte daher einseitig unwiderruflich auf eine Inanspruchnahme der Sparkasse im Falle einer Fehlberatung über das Anlageprodukt durch die genannten Personen. Die Sparkasse trägt insbesondere keinerlei Haftung für den tatsächlichen Verlauf des Investments. Ferner bestätige ich, dass die Sparkasse in Bezug auf die Finanzierung des Bauherrenmodells keine Beratungsdienstleistungen angeboten und somit keine Empfehlung für einen bestimmten Kredit abgegeben hat.

Ort | Datum

Unterschrift Investor:in

Titel | Vorname | Nachname

VEREINBARUNG ÜBER DAS VERSENDEN VON E-MAILS

1210 Wien | Lottgasse 5+7

Bankinstitut
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

Herr | Frau

.....
Titel | Vorname | Nachname

.....
Geburtsdatum

.....
Straße | Hausnummer

.....
PLZ | Ort

(in der Folge „Geschäftspartner" genannt),

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

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

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

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

☐ Steuerberatungskanzleien und Wirtschaftstreuhänder
☐ Rechtsanwaltskanzleien und Notariate
☐ .....

erstreckt und ausdrücklich erwünscht und zulässig ist.

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

RISIKOHINWEIS
Derzeit gibt es in Europa keinen einheitlichen Standard für die E-Mail-Verschlüsselung.
Die Steiermärkische Sparkasse weiß nicht, ob andere Personen auf die E-Mail-Adressen des Geschäftspartners zugreifen können und somit an den Geschäftspartner gerichtete Nachrichten der Steiermärkischen lesen können.
Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass das Bankgeheimnis/Datengeheimnis durch Unbefugte verletzt wird.

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

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

.....
Ort | Datum

.....
Unterschrift Investor:in

.....
Titel | Vorname | Nachname

ZUSTIMMUNG ZUR DATENVERWENDUNG

1210 Wien | Lottgasse 5+7

Bankinstitut
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

Investor:in

Titel | Vorname | Nachname

Geburtsdatum

Straße | Hausnummer

PLZ | Ort

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

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

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

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

UM DIESE DATEN GEHT ES

Stammdaten:

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

Bei Privatpersonen zusätzlich:

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

Bei Unternehmen zusätzlich:

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

Daten zu Bank-Produkten:

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

Daten zu Websites, Apps, Callcenter, Selbstbedienungsgeräten:

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

Ort | Datum

Unterschrift Investor:in

Titel | Vorname | Nachname

KAUF- UND ABTRETUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

.....
Titel | Vorname | Nachname

.....
Geburtsdatum

.....
Straße | Hausnummer

.....
PLZ | Ort

(der „kaufenden Partei“) einerseits sowie andererseits der

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

(die „verkaufende Partei“) am unten stehenden Tage wie folgt:

1. RECHTSVERHÄLTNISSE, KAUFGEGENSTAND

1.1. Im Firmenbuch des LG Linz ist zu **FN 684598m** die **Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG** (vormals MERINDA 58 Entwicklungs GmbH & Co KG) mit Sitz in Linz und der Geschäftsanschrift in 4020 Linz, Grillparzerstraße 18-20 (die „**Gesellschaft**“) eingetragen.

1.2. Einzige Komplementärin der Gesellschaft ist die Condoreal GmbH, FN 335888d. Die Komplementärin ist reine Arbeitsgesellschafterin und weder am Vermögen noch am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt.

1.3. Die verkaufende Partei ist Kommanditistin der Gesellschaft. Die Summe aller Haft- und Pflichteinlagen der Kommanditisten der Gesellschaft beträgt 1.000 Euro (in Worten: eintausend Euro).

1.4. Kaufgegenstand ist ein Kommanditanteil an der Gesellschaft entsprechend einer Haft- und Pflichteinlage im Betrag von **.....Euro**, sohin entsprechend einer Beteiligung am Vermögen und Ergebnis der Gesellschaft im Ausmaß von **.....%** (der „**Kommanditanteil**“ oder der „**Kaufgegenstand**“). Jeder Kommanditanteil, der von der verkaufenden Partei auf die kaufende Partei übertragen wird, muss zumindest auf eine (erhöhte) Haftsumme in Höhe von 86.400 Euro lauten und sohin mindestens einer Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft in Höhe von 0,9% entsprechen (der „**Mindestanteil**“).

1.5. Gleichzeitig verpflichtet sich die kaufende Partei (bei unverändertem Beteiligungsausmaß) gegenüber der Gesellschaft zur Leistung ihrer Pflichteinlage im Betrag von **.....Euro** und zur Leistung eines Gesellschafterzuschusses im Betrag von **..... Euro**. Die kaufende Partei verpflichtet sich, die von ihr übernommene Haftsumme auf einen Betrag von **..... Euro** zu erhöhen. Die kaufende Partei ist in Kenntnis der §§ 171ff UGB und ihrer primären, unmittelbaren, persönlichen und solidarischen Haftung gegenüber Gläubigern der Gesellschaft in Höhe der Differenz zwischen ihrer (erhöhten) Haftsumme und der von ihr geleisteten Pflichteinlage.

1.6. Für die Übertragung des Kaufgegenstandes und die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages wird festgehalten, dass gemäß Punkt 11. des Gesellschaftsvertrages vom 12.11.2025 die Gesellschafter:innen ihre Anteile frei übertragen können und daher eine Genehmigung durch die Gesellschaft oder die Zustimmung der Gesellschafter:innen nicht erforderlich ist.

1.7. Der Kaufpreis für 100% der Kommanditanteile an der Gesellschaft beträgt 1.000 Euro (in Worten: eintausend Euro). Entsprechend dem kaufgegenständlichen Kommanditanteil beträgt der Kaufpreis für den Kaufgegenstand sohin **..... Euro**.

2. LIEGENSCHAFTSVERMÖGEN DER GESELLSCHAFT

2.1. Die Gesellschaft ist gemäß Kaufvertrag mit der Werndlgasse Theta Entwicklungs GmbH & Co KG (FN 502615s) in der Folge kurz „**Verkäufergesellschaft der Liegenschaft**“, (der „**Ankaufsvertrag**“) außerbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 6873, KG 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf im Aufmaß von ca. 933 m².

2.2. Die Verkäufergesellschaft der Liegenschaft, erklärt gemäß VII.3. des Ankaufsvertrages, dass sie hinsichtlich der Liegenschaft ausdrücklich keine Gewähr für die Freiheit von Bodenverunreinigungen aller Art einschließlich Kampfmittel und/oder Kriegsrelikte übernimmt. Die Verkäufergesellschaft der Liegenschaft hat weiters erklärt, dass der Gebäudebestand auf der Liegenschaft sanierungsbedürftig ist, jedoch nicht unter Denkmalschutz steht.

2.3. Die Liegenschaft wurde der Gesellschaft samt einer Übersicht aller aufrechten Bestandverhältnisse übergeben. Mit Ausnahme der nachstehend beschriebenen Bestandverhältnisses, wurden alle Bestandverhältnisse zwischenzeitlich beendet. Hinsichtlich des Objektes Lottgasse 5/Top 3 besteht ein aufrechtes Bestandverhältnis. Die Verkäufergesellschaft der Liegenschaft haftet dafür, dass darüber hinaus gemäß den Bestimmungen des Ankaufsvertrages frei von Rechten Dritter ist und keine Verwaltungs- oder Zivilverfahren anhängig sind.

2.4. Wie in Punkt 2.1. dieses Vertrages dargestellt, ist die Gesellschaft außerbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft. Zu CLNr 1 ist ob der Liegenschaft ein Höchstbetragspfandrecht in Höhe von 2.944.700 Euro zugunsten der Schelhammer Capital Bank AG (vormals „Schelhammer & Schattera Aktiengesellschaft“) (FN 58248i) einverleibt. Dieses Pfandrecht wird im Zuge der Einverleibung des Eigentums der Gesellschaft im Grundbuch gemäß den Bestimmungen des Ankaufvertrages gelöscht. Die Verkäufergesellschaft der Liegenschaft hat ausdrücklich erklärt, dass das Lastenfreistellungserfordernis im Kaufpreiserlag (Ankaufsvertrag) gedeckt ist.

Aufgrund des Dienstbarkeits- und Reallastvertrages vom 06.05.2025 sind zu Gunsten der Stadt Wien die Dienstbarkeit der Duldung der jederzeitigen Benützung eines öffentlichen Durchganges samt den dazugehörigen Einrichtungen (CLNr 2) und der Errichtung, Erhaltung, Bewässerung, und gegebenenfalls Erneuerung von, dem Stand der Technik entsprechenden, Dachgrünflächen und Photovoltaikanlagen (CLNr 3) einverleibt.

2.5. Der Kaufpreis für die Liegenschaft wird von der Gesellschaft gemäß den Bestimmungen des Ankaufvertrages fristgerecht auf dem Treuhandkonto erlegt.

2.6. Die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Gesellschaft ob der Liegenschaft EZ 6873, KG 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf wird durch die Schreiber & Partner Rechtsanwälte OG gemäß den Bestimmungen des Ankaufvertrages erfolgen.

2.7. Die Gesellschaft hat gemeinsam mit der

- Werndlgasse Alpha Entwicklungs GmbH & Co KG, EZ 6844, KG 01607 (Liegenschaft Alpha)
- Werndlgasse Beta Entwicklungs GmbH & Co KG, EZ 6847, KG 01607 (Liegenschaft Beta)

- Werndlgasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG, EZZ 6845 und 6846, KG 01607 (Liegenschaft Gamma)
- Werndlgasse Delta Entwicklungs GmbH & Co KG, EZ 6848 KG 01607 (Liegenschaft Delta)
- Werndlgasse Epsilon Entwicklungs GmbH & Co KG, EZ 6849 KG 01607 (Liegenschaft Epsilon)
- Werndlgasse Zeta Entwicklungs GmbH & Co KG, EZ 6850 KG 01607 (Liegenschaft Zeta)
- Werndlgasse Eta Entwicklungs GmbH & Co KG, EZZ 6851 und 6852 KG 01607 (Liegenschaften Eta)
- Werndlgasse Theta Entwicklungs GmbH & Co KG EZ 6853 KG 01607 (Liegenschaft Theta) und
- Werndlgasse Iota Entwicklungs GmbH & Co KG, EZ 6826 KG 01607 bzw. deren Rechtsnachfolgerin (Liegenschaft Iota)

(gemeinsam „die Projektwerber"), mit der Stadt Wien einen Vertrag gemäß § 1a der BO für Wien zur Realisierung des Projektes „Baumstadt Floridsdorf" („städtebaulicher Vertrag") abgeschlossen. Die Projektfläche des städtebaulichen Vertrages setzt sich aus jenen Liegenschaften zusammen, welche sich im Eigentum der jeweiligen Projektwerberin befinden. Die Pflichten aus diesem Städtebaulichen Vertrag wurden von der Verkäufergesellschaft der Liegenschaft auf die Gesellschaft überbunden.

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. Die Pflichten der Projektwerberinnen, aus dem städtebaulichen Vertrag gegenüber der Stadt Wien sind durch eine Erfüllungsgarantie in Höhe von gesamt 592.000 Euro sowie die Vereinbarung von pönalisierten Fertigstellungsterminen besichert. Der kaufenden Partei ist bekannt, dass die Gesellschaft die Kosten für die Erfüllung ihrer Pflichten gemäß den Bestimmungen des Städtebaulichen Vertrages (Umsetzung der oben beispielhaft angeführten Maßnahmen) zu tragen hat. Ebenso ist der kaufenden Partei bekannt, dass die Projektwerber für die Erfüllung dieser Pflichten solidarisch haften. Zur Realisierung der von den Projektwerbern angestrebten Bebauung ihrer Liegenschaften war eine Änderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne der Stadt Wien notwendig. Die Projektwerber haben am 29.04.2019 ein Widmungsansuchen auf Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes gestellt. Mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Wien vom 22.2.2024 wurde das Plandokument Nr. 8358 festgesetzt und ist mit Kundmachung vom 14.03.2024 in Kraft getreten. Weiters wurde mit Beschluss des Wiener Gemeinderates vom 22.04.2024 der Städtebauliche Vertrag genehmigt.

2.8. Zur besseren Nutzung der Projektflächen, zu welchen auch die Liegenschaft gehört und zur effizienten Projektentwicklung, wird (bzw. hat) die Gesellschaft sowohl mit den anderen Projektwerbern als auch mit der Stadt Wien Dienstbarkeitsverträge und einen Kooperationsvertrag abschließen (bzw. abgeschlossen) und diese verbüchern, insbesondere:

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

2.8.2. Dienstbarkeitsvertrag zwischen 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 des gemeinsamem Jugendspielplatzes, Nutzung der Durchwegung, etc.). Die Gesellschaft hat der Stadt Wien die in Punkt. 2.4. angeführten Reallasten eingeräumt.

2.8.3. Kooperationsvereinbarung zwischen der Gesellschaft 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.

2.8.4. Wie oben dargestellt, liegt die Liegenschaft im Projektgebiet der Baumstadt Floridsdorf (Punkt 2.7.) Für die Verwirklichung dieses Projektes können Änderungen der Liegenschaftsgrenzen bzw. der Flächen der Liegenschaft notwendig werden, etwa um der Liegenschaft Iota die Errichtung einer Garagenrampe oder die Errichtung einer Feuerwehrzufahrt zu ermöglichen. Ebenso kann die Errichtung liegenschaftsübergreifender Bauten im Zusammenhang mit der technischen Infrastruktur, wie etwa Müllräume notwendig werden. Die kaufende Partei nimmt dies zur Kenntnis und erteilt bereits jetzt ihre Zustimmung für derartige Änderungen, Bauführungen und den Abschluss entsprechender Vereinbarungen, 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.

3. KAUF UND ÜBERTRAGUNG UND TREUHANDABREDEN

3.1. Die verkaufende Partei verkauft und übergibt und die kaufende Partei kauft und übernimmt hiermit den Kommanditanteil.

3.2. Der Übergang des Kommanditanteils sowie sämtlicher damit verbundener Rechte und Pflichten auf die kaufende Partei erfolgt am Tag der Gegenzeichnung dieses Vertrages durch die verkaufende Partei, um 24:00 (der „Stichtag").

3.3. Das bis zum Stichtag auf den Kaufgegenstand entfallende Bilanzergebnis steht der verkaufenden Partei zu und ist die steuerliche Tangente bis zum Stichtag der verkaufenden Partei zuzurechnen. Im Übrigen sind allfällige Entnahmeforderungen und ein allfälliges Ausscheidungsguthaben der verkaufenden Partei mit dem Kaufpreis abgegolten.

3.4. Der Kaufpreis gemäß Punkt 1.7. dieses Vertrages ist binnen 14 Tagen nach allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages auf das hierfür eigens eingerichtete Treuhandkonto der hiermit einseitig unwiderruflich zum Treuhänder bestellten Schreiber & Partner Rechtsanwälte OG (FN 226922i, HG Wien), 1180 Wien, Aumannplatz 1/ Währinger Straße 162, lautend auf „Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG " bei der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, IBAN AT57 2011 1407 1170 5499, zu bezahlen.

3.5. Die Vertragsparteien erteilen dem Vertragsverfasser und Treuhänder gemeinsam den einseitig unwiderruflichen Treuhandauftrag, den Kaufpreis bestens (eine Garantie für einen bestimmten Zinssatz kann nicht übernommen werden und weist der Vertragsverfasser die Vertragsparteien darauf hin, dass die Treuhandbank möglicherweise Negativzinsen verrechnet), jedoch zur jederzeitigen Abberufung anzulegen und mit Vorliegen folgender Voraussetzungen und Originalurkunden an den Treuhänder bzw. beim Treuhänder:

- allseits unterfertigte Fassung dieses Kauf- und Abtretungsvertrages (Kopie reicht aus);
- rechtskräftiger Beschluss über die Eintragung der kaufenden Partei als Kommanditist:in der Gesellschaft;
- rechtskräftiger Beschluss über die Eintragung der Haft- und Pflichteinlage der kaufenden Partei gemäß Punkt 1.5. dieses Vertrages im Firmenbuch;

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

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

4. GEWÄHRLEISTUNGEN UND ZUSICHERUNGEN

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

4.1.1. Gesellschaftsrechtliche Gewährleistung

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

4.1.2. Liegenschaftsvermögen

Die Gesellschaft ist nach Maßgabe der Bestimmungen des Ankaufsvertrages außerbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 6873, KG 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf. Die in Punkt 2. dargestellten Rechtsverhältnisse hinsichtlich der Liegenschaft sind zutreffend.

4.1.3. Buchhaltung, Jahresabschlüsse

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

4.1.4. Steuern und Abgaben

- Die Gesellschaft hat sämtliche vorläufig und endgültig festgesetzten Steuern, Gebühren und Abgaben sowie die laufenden Steuer- und Abgabenvorauszahlungen bis zum Stichtag und bis zur Unterfertigung dieses Kauf- und Abtretungsvertrages zur Gänze fristgerecht bezahlt. Sie hat sämtliche Anzeige-, Melde- und Erklärungspflichten für die Steuern, Gebühren und Abgaben bis zum Stichtag und bis zur Unterfertigung dieses Kauf- und Abtretungsvertrages vollinhaltlich und rechtzeitig erfüllt. Für die Erklärungs-, Melde- und Anzeigepflichten, die die Periode bis zum Stichtag und bis zur Unterfertigung dieses Kauf- und Abtretungsvertrages betreffen, aber erst danach durchzuführen sind, hat die verkaufende Partei bzw. die Gesellschaft in geeigneter Form Vorsorge getroffen, damit die kaufende Partei die entsprechenden Erklärungs-, Melde- und Anzeigepflichten erfüllen kann.

  Diese Haftung der verkaufenden Partei gilt für alle Zahlungsverpflichtungen der Gesellschaft, soweit sich der diesen Zahlungsverpflichtungen zugrunde liegende Sachverhalt vor der Unterfertigung dieses Kauf- und Abtretungsvertrages ereignet hat und soweit für diese nicht von der verkaufenden Partei in geeigneter Form Vorsorge getroffen worden ist.

4.1.5. Vertragsverhältnisse/Verbindlichkeiten

- Aus dem Ankauf der Liegenschaft besteht die Kaufpreisverbindlichkeit von 2.660.000 Euro und die Pflicht den Kaufpreis bis 31.12.2026 treuhändig zu erlegen. Ob der Liegenschaft ist das unter Punkt 2.4. dargestellte Pfandrecht angemerkt.
  Das Lastenfreistellungserfordernis beträgt zum 31.12.2026 1.650.000 Euro.
- Zudem ist ein Kreditvertrag der Gesellschaft mit der Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH geplant. Es bestehen aus diesem Titel Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 149.060 Euro (exkl. Zinsen).
- Die oben angeführten Verbindlichkeiten sollen nach Beitritt der Neukommanditisten anteilig von der Gesellschaft rückgeführt werden. Außer den vorgenannten Kreditverträgen und den offengelegten liegenschaftsbezogenen Verträgen bestehen keine aufrechten Vertragsverhältnisse der Gesellschaft, die nicht im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit abgeschlossen wurden.

4.1.6. Arbeitnehmer

- In der Gesellschaft waren und sind keine Dienstnehmer beschäftigt.

4.1.7. Rechtsstreitigkeiten

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

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

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

4.4. Die verkaufende Partei und die kaufende Partei erklären, dass Leistung und Gegenleistung in einem ortsüblichen und angemessenen Verhältnis stehen und sie auch bei Vorliegen des Tatbestandes gemäß § 934 ABGB

diesen Vertrag abgeschlossen hätten. Weiters wird auf eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage, Irrtums oder aus welchem Grund immer, insbesondere jedoch aus dem Titel der Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes, ausdrücklich verzichtet.

5. GESELLSCHAFTSVERTRAG, ERKLÄRUNG UND BESCHLUSSBEITRITT

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

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

6. KOSTEN

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

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

7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

7.1. Die verkaufende Partei und die Gesellschaft werden die personenbezogenen Daten der kaufenden Partei ausschließlich zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen verarbeiten und nur für diese Zwecke an Dritte übermitteln, insofern und insoweit zwingende Rechtsvorschriften nichts anderes bestimmen.

7.2. Dieser Vertrag (sowie das vorvertragliche Schuldverhältnis) unterliegt ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des österreichischen internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts.

7.3. Alle sich aus diesem Vertrag oder in Verbindung mit diesem ergebende Rechtsstreitigkeiten, einschließlich der Frage des Zustandekommens, der Gültigkeit oder Auflösung dieses Vertrages werden, soweit zulässig, vom sachlich zuständigen Gericht in Linz entschieden.

7.4. Überschriften dienen lediglich dem einfacheren Verständnis und der Übersichtlichkeit und werden nicht zu Auslegungszwecken herangezogen.

7.5. Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ungültig oder unwirksam werden, bleiben die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine solche, die unter Zwecksetzung der Parteien der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt, als vereinbart. Gleiches gilt für den Fall allfälliger Vertragslücken.

7.6. Sämtliche Beilagen sowie Dokumente, auf die in diesem Vertrag verwiesen wird, bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.

Beilage ./1 Gesellschaftsvertrag

UNTERSCHRIFTEN

Kauf- und Abtretungsvertrag | Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG

.....

Ort | Datum

.....

Unterschrift Käuferseite

.....

Titel | Vorname | Nachname
geboren am .....

.....

angenommen (Ort | Datum)

.....

Unterschrift Verkäuferseite
Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH
FN 81733x

VOLLMACHT

Ich,

.....
Titel | Vorname | Nachname

.....
Geburtsdatum

.....
Straße | Hausnummer

.....
PLZ | Ort

bevollmächtige hiermit unwiderruflich und über meinen Tod hinaus

SCHREIBER & PARTNER Rechtsanwälte OG
1180 Wien, Währinger Straße 162
FN 226922i | HG Wien

- im Hinblick auf den zwischen mir und der Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH (FN 81733x) abgeschlossenen Kauf- und Abtretungsvertrag über einen Kommanditanteil an der **Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG** (vormals MERINDA 58 Entwicklungs GmbH & Co KG)**, FN 684598m** (die „**Gesellschaft**“)
- den Erwerb meines Kommanditanteiles durchzuführen und meine Eintragung als Kommanditist:in im Firmenbuch zu erwirken, dabei auch die im Gesellschaftsvertrag vereinbarte und festgelegte Haftsumme der Höhe nach dem Firmenbuch bekanntzugeben, insbesondere die Erhöhung der Haftsumme, und zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden und sämtliche hierfür notwendige Erklärungen abzugeben, Handlungen durchzuführen und Dokumente in der notwendigen Form zu fertigen und überhaupt alles vorzusehen, was die Bevollmächtigte zum Zweck des Erwerbs meines Kommanditanteiles und meiner Eintragung als Kommanditist:in sowie der Neufassung des Gesellschaftsvertrages im Firmenbuch für notwendig und zweckmäßig erachtet;
- sich aus einer Neufassung des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft ergebende Änderungen zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden und sämtliche hierfür notwendige Erklärungen abzugeben, Handlungen durchzuführen und Dokumente in der notwendigen Form zu fertigen;
- vom finanzierenden Kreditinstitut die zur Ausübung der Treuhandschaft notwendige, volle Auskunftserteilung zu verlangen, wobei diese Institute und ihre Angestellten dem/der Vollmachtsnehmer:in gegenüber ausdrücklich vom Datenschutz und der Wahrung des Bankgeheimnisses gemäß § 38 Abs 2 Z 5 BWG entbunden und ermächtigt sind, dieser die gewünschten Auskünfte zu geben, Kreditinstitutsangestellte als Zeugen vom Datenschutz und Bankgeheimnis zu entbinden und überhaupt allen Personen gegenüber bestehenden Verschwiegenheitspflichten zu entbinden sowie die Bekanntgabe alle mich betreffenden und gespeicherten Daten im Sinne des Datenschutzgesetzes zu verlangen;
- in meinem Namen die vorvertraglichen Informationen gemäß § 6 Abs 1 VkrG sowie die Erläuterungen gemäß § 6 Abs 5 VKrG entgegenzunehmen und das Standardformular „Europäische Standardinformation für Kreditierungen nach dem Verbraucherkreditgesetz“ - kurz „VVI“ in meinem Namen zu unterfertigen;
- in meinem Namen und auf meine Rechnung einen Kreditvertrag mit dem darin ausgewiesenen finanzierenden Kreditinstitut zur Finanzierung meiner Kommanditanteile an der Gesellschaft abzuschließen und in diesem Zusammenhang sämtliche Bedingungen des Kreditvertrages, wie beispielsweise Laufzeit, Höhe des Zinssatzes, Rückführungsart (endfällig oder in periodischen Zins- und Tilgungsraten) zu vereinbaren und den Kreditvertrag sowie allfällige Nachträge zu unterfertigen;
- im Zusammenhang mit der Finanzierung meiner Kommanditanteile an der Gesellschaft meine Kommanditanteile an der Gesellschaft sowie sämtliche mir daraus zustehenden Rechte und Ansprüche (insbesondere auf Gewinnanteile, Dividenden, Entnahmen, Veräußerungserlöse, Liquidationserlöse, Abfindungsansprüche, Kapitalrückzahlungen etc.) zur Besicherung der Ansprüche des finanzierenden Kreditinstituts unter dem Kreditvertrag zu verpfänden bzw. abzutreten und die hierfür erforderlichen Unterlagen und Urkunden, wie Pfandurkunden und Abtretungsvereinbarungen (samt allfälliger erforderlicher Nachträge, Änderungen und Ergänzungen) zu unterfertigen, wobei der/die Vollmachtsnehmer:in hinsichtlich sämtlicher genannter Verträge, Vereinbarungen und Urkunden jeder Art als jeweils von allen Vertragsparteien bevollmächtigter Vertreter ausdrücklich auch zum Selbstkontrahieren und zur Doppelvertretung ermächtigt ist.
- Ich erlaube dem finanzierenden Kreditinstitut personalisierte Mitteilungen und Informationen aus der Geschäftsverbindung mit ihm (insbesondere auch die im Zuge der Krediteinräumung an den/die Vollmachtsnehmer:in zu übermittelnden Vertragsdokumente wie Kredit- und Sicherheitenverträge) an die von dem/der Vollmachtsnehmer:in dem finanzierenden Kreditinstitut bekannt gegebene(n) oder künftig bekannt zu gebende(n) E-Mail-Adresse(n) zu senden. Eine etwaige Änderung dieser Adresse(n) wird der/die Vollmachtsnehmer:in dem finanzierenden Kreditinstitut unverzüglich schriftlich mitteilen.

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

.....
Ort | Datum

.....
Unterschrift

.....
Titel | Vorname | Nachname
geboren am .....

VOLLMACHT

Ich,

.....
Titel | Vorname | Nachname

.....
Geburtsdatum

.....
Straße | Hausnummer

.....
PLZ | Ort

bevollmächtige hiermit unwiderruflich und über meinen Tod hinaus die

SCHREIBER & PARTNER Rechtsanwälte OG
1180 Wien, Währinger Straße 162
FN 226922i, HG Wien

- im Hinblick auf den zwischen mir und der Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH (FN 81733x) abgeschlossenen Kauf- und Abtretungsvertrag über einen Kommanditanteil an der **Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG** (vormals MERINDA 58 Entwicklungs GmbH & Co KG)**, FN 684598m** (die „**Gesellschaft**“)
- den Erwerb meines Kommanditanteiles durchzuführen und meine Eintragung als Kommanditist:in im Firmenbuch zu erwirken, dabei auch die im Gesellschaftsvertrag vereinbarte und festgelegte Haftsumme der Höhe nach dem Firmenbuch bekanntzugeben, insbesondere die Erhöhung der Haftsumme, und zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden und sämtliche hierfür notwendige Erklärungen abzugeben, Handlungen durchzuführen und Dokumente in der notwendigen Form zu fertigen und überhaupt alles vorzusehen, was die Bevollmächtigte zum Zweck des Erwerbs meines Kommanditanteiles und meiner Eintragung als Kommanditist:in sowie der Neufassung des Gesellschaftsvertrages im Firmenbuch für notwendig und zweckmäßig erachtet;
- sich aus einer Neufassung des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft ergebende Änderungen zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden und sämtliche hierfür notwendige Erklärungen abzugeben, Handlungen durchzuführen und Dokumente in der notwendigen Form zu fertigen;
- die zur Ausübung der Treuhandschaft notwendige, volle Auskunftserteilung von Kredit- und Finanzinstituten zu verlangen, wobei diese Institute und ihre Angestellten dem/der Vollmachtsnehmer:in gegenüber ausdrücklich vom Datenschutz und der Wahrung des Bankgeheimnisses gemäß § 38 Abs 2 Z 5 BWG entbunden und ermächtigt sind, dieser die gewünschten Auskünfte zu geben, Kreditinstitutsangestellte als Zeugen vom Datenschutz und Bankgeheimnis zu entbinden und überhaupt allen Personen gegenüber bestehenden Verschwiegenheitspflichten zu entbinden sowie die Bekanntgabe alle mich betreffenden und gespeicherten Daten im Sinne des Datenschutzgesetzes zu verlangen.

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

.....
Ort | Datum

.....
Unterschrift

.....
Titel | Vorname | Nachname
geboren am .....

VOLLMACHT

Ich,

.....
Titel | Vorname | Nachname

.....
Geburtsdatum

.....
Straße | Hausnummer

.....
PLZ | Ort

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

Condoreal GmbH
4020 Linz, Grillparzerstraße 18-20
FN 335888d | LG Linz

im Hinblick auf meinen Kommanditanteil an der **Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG** (vormals MERINDA 58 Entwicklungs GmbH & Co KG)**,** eingetragen im Firmenbuch des Landesgerichtes Linz unter **FN 684598m** (die **„Gesellschaft“**)

- meine Eintragung als Kommanditist:in der Gesellschaft zu erwirken, dabei auch die im Gesellschaftsvertrag vereinbarte und festgelegte Haftsumme der Höhe beim Firmenbuch bekanntzugeben und zur Eintragung in das Firmenbuch anzumelden, Rechtsmittel gegen Beschlüsse des Firmenbuchs und anderer Gerichte zu ergreifen; und überhaupt sämtliche hierfür notwendige Erklärungen und Anträge abzugeben, Handlungen durchzuführen und Dokumente in der jeweils erforderlichen Form (auch beglaubigt oder in Form eines Notariatsaktes) zu fertigen, die in meiner Eigenschaft als Kommanditist der Gesellschaft gegenüber dem Firmenbuch und anderen Gerichten und Behörden erforderlich sind;
- in allen Fällen, in denen ein:e Mitgesellschafter:in den eigenen Kommanditanteil (zur Gänze oder zu Teilen) nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft auf einen oder mehrere Dritte (sei es unter Lebenden oder von Todes wegen) überträgt, die Eintragung dieser Tatsache beim Firmenbuch vorzunehmen und sämtliche hierfür notwendige Erklärungen und Anträge abzugeben, Handlungen durchzuführen und Dokumente in der jeweils erforderlichen Form gegenüber dem Firmenbuch zu fertigen;
- soferne ich nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages mit meinen Einlageverpflichtungen trotz siebentägiger Nachfristsetzung in Verzug gerate, meinen Kommanditanteil an einen oder mehrere Dritte zu verkaufen, sämtliche Bedingungen des Abtretungsvertrages für mich auszuverhandeln, den Kaufpreis bzw. die Gegenleistung nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages festzusetzen, die Eintragung dieser Tatsache beim Firmenbuch vorzunehmen bzw. anzumelden und sämtliche hiefür notwendigen Erklärungen und Anträge abzugeben, Handlungen durchzuführen und Dokumente in der jeweils erforderlichen Form – auch gegenüber dem Firmenbuch – zu fertigen;
- mich in behördlichen Angelegenheiten mit der Kommanditbeteiligung im Zusammenhang stehenden Steuerangelegenheiten vor Finanzbehörden zu vertreten;

- weiters Geld- und/oder Geldeswert (Inkassovollmacht) einschließlich der mit der Kommanditbeteiligung im Zusammenhang stehenden Steuerguthaben in Empfang zu nehmen und darüber zu quittieren;
- Treuhänder:innen zu bestellen und Treuhandverträge abzuschließen, Kammermeldungen für die treuhändige Abwicklung von Kaufpreiszahlungen oder Finanzierungen zu unterfertigen und in diesem Zusammenhang Geld und Geldeswert und Zustellungen aller Art, auch zu eigenen Handen (Postvollmacht) in Empfang zu nehmen bzw. entgegenzunehmen und darüber zu quittieren.

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

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

Ort | Datum

Unterschrift

Titel | Vorname | Nachname

geboren am .....

VOLLMACHT

Ich,

Titel | Vorname | Nachname

Geburtsdatum

Straße | Hausnummer

PLZ | Ort

bevollmächtige hiermit

Titel | Vorname | Nachname Geburtsdatum

Straße | Hausnummer PLZ | Ort

mich bei Gesellschafterversammlungen der

Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG | 1210 Wien, Lottgasse 5+7
4020 Linz, Grillparzerstraße 18-20
FN 684598m, LG Linz

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

Der/Die Vollmachtnehmer:in ist ermächtigt, mich als Gesellschafter:in der Gesellschaft rechtsverbindlich zu vertreten und Erklärungen abzugeben, mein Stimmrecht (auch im Umlaufwege) auszuüben und mit den übrigen Kommanditist: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 Vollmachtnehmer: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 .....

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, Stimmaufnahmen 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 A.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 „**Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH Co KG**“ 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 zur Einlagensicherung:
Ich nehme zu Kenntnis, dass die bevollmächtigten Rechtsanwälte ihre Treuhandkonten bei der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, FN 286283f, und bei der Volksbank Wien AG, FN 211524s, führen und für diese Treuhandkonten den Informationsbogen nach § 37a BWG unterzeichnet haben. Mir ist bekannt, dass die allgemeine Sicherungsobergrenze für Einlagen nach dem Bundesgesetz über die Einlagensicherung und Anlegerentschädigung bei Kreditinstituten (Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetz – ESAEG, BGBl I 117/2015) auch Einlagen auf diesen Treuhandkonten umfasst. Sofern ich bei der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, FN 286283f, oder bei der Volksbank Wien AG, FN 211524s, andere Einlagen halte, sind diese zusammen mit den Treuhandgeldern in die maximale Deckungssumme von derzeit 100.000 Euro pro Einleger pro Bank einzurechnen, und es besteht keine gesonderte Einlagensicherung.

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

Erklärung zur Haftungsbeschränkung:
Ich bestätige die 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 .....

GESELLSCHAFTSVERTRAG

Die Gesellschafterinnen der Gesellschaft beschließen die durchgreifende Neufassung des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft. Dieser Gesellschaftsvertrag ersetzt mit Wirkung der Aufnahme der ersten Neukommanditistin (die „**Neukommanditistin**“) gemäß Punkt 3.3. sämtliche bestehenden Vereinbarungen zwischen den Gesellschafterinnen der **Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG** (vormals MERINDA 58 Entwicklungs GmbH & Co KG), eingetragen in das Firmenbuch beim Landesgericht Linz zu **FN 684598m** (die „**Gesellschaft**“).

1. Firma und Sitz

1.1. Die Firma der Gesellschaft lautet:

Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG

1.2. Der Sitz der Gesellschaft ist in Linz.

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

2. Gegenstand des Unternehmens ist

a) Die Projektentwicklung samt Erbringung von Verwaltungs-, Planungs- und Ingenieurleistungen, insbesondere der Erwerb, die Planung, die Entwicklung und die Bebauung sowie die langfristige Vermietung, Verwaltung und Verwertung der Liegenschaften **EZ 6873, KG 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf** mit der **Liegenschaftsadresse Lottgasse 5+7, 1210 Wien**, die organisatorische und kommerzielle Abwicklung des Bauvorhabens auf eigene oder fremde Rechnung samt Entwicklung des Bau- und Nutzungskonzepts samt Finanzierungskonzeption, die Baureifmachung, das Zusammenstellen und Leiten des Teams der Planer und Bauschaffenden und Gesamtprojektleitung, die Verwertung bzw. Organisation der Vermietung; und des Verkaufes. Bis zum Erreichen des steuerlichen Totalüberschusses durch alle Kommanditistinnen und allfälliger Rückführung eines geförderten Landesdarlehens sollen die auf der Liegenschaft herzustellenden Wohneinheiten ertragbringend vermietet werden, danach kann ob der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet werden. Bis zu diesem Zeitpunkt wird daher auf die Begründung von Wohnungseigentum ausdrücklich verzichtet. Nach Veräußerung sämtlicher Wohnungseigentumsobjekte ist der Unternehmensgegenstand erschöpft;

b) außerdem ist die Gesellschaft zu allen Handlungen, Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszwecks notwendig bzw. förderlich erscheinen, wie insbesondere die Beteiligung an anderen Gesellschaften mit gleichem oder ähnlichem Unternehmensgegenstand;

c) Bankgeschäfte und Börsengeschäfte sind von der Tätigkeit der Gesellschaft ausgeschlossen.

3. Gesellschafter und Einlagen

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

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

Haftungsentgelt: Für die Übernahme des Haftungsrisikos erhält die Komplementärin ein einmaliges Haftungsentgelt in Höhe von insgesamt 60.000 Euro.

Ab dem Geschäftsjahr 2029 erhält die Komplementärin den Ersatz ihrer notwendigen Kosten für die Übernahme des Haftungsrisikos im Betrag von jährlich 1.500 Euro. Es wird die Wertbeständigkeit des ab dem Geschäftsjahr 2031 zu zahlenden Haftungsentgeltes vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von Statistik Austria monatlich verlautbarte Verbraucherpreisindex 2020 oder ein an seine Stelle tretender Index (Bezugsgröße: Juli 2025).

Geschäftsführungsentgelt: Hinsichtlich der Kosten der Geschäftsführung bis zum Ende des Geschäftsjahres 2026 erhält die Komplementärin ein einmaliges Entgelt in Höhe von 60.000 Euro (netto).

Ab dem Geschäftsjahr 2029 erhält die Komplementärin den Ersatz ihrer notwendigen Kosten für die Geschäftsführung im Betrag von jährlich 3.000 Euro. Es wird die Wertbeständigkeit des ab dem Geschäftsjahr 2031 zu zahlenden Geschäftsführungsentgeltes vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der von Statistik Austria monatlich verlautbarte Verbraucherpreisindex 2020 oder ein an seine Stelle tretender Index (Bezugsgröße: Juli 2025).

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

3.2. **Kommanditistin** ist die beim Handelsgericht Wien zu FN 81733x eingetragene Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH, mit Sitz in Linz mit der für Zustellungen maßgeblichen Geschäftsanschrift in 4020 Linz, Grillparzerstraße 18-20 mit einer bedungenen Einlage von **10.000 Euro**.

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

3.3. **Aufnahme weiterer Kommanditistinnen (die „Neukommanditistinnen"):**

Sämtliche Kommanditistinnen erteilen hiermit ihre unwiderrufliche Zustimmung, dass die Kommanditistin Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH unter Befreiung von Beschränkungen durch das Selbstkontrahierungs- und Doppelvertretungsverbot sämtliche Kommanditanteile an der Gesellschaft bis zu einer Haftsumme von **10.000 Euro** bis zur gesamten Veräußerung ihres Kommanditanteiles ganz oder teilweise an Dritte veräußert und überträgt.

Im Zuge der Abtretung des Kommanditanteils der Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH auf einen oder mehrere Dritte ist anteilig die im Firmenbuch einzutragende Haftsumme auf insgesamt **9.600.000 Euro** zu erhöhen. Die Summe der im Zuge der Abtretung aller Kommanditanteile von den Kommanditistinnen an die Gesellschaft geleisteten Pflichteinlagen beträgt **8.446.500 Euro**.

Sämtliche Verfügungen gemäß vorstehendem Punkt (die „**Erstplatzierung**") können ohne weitere Zustimmung der übrigen Gesellschafterinnen und ohne Beachtung der in Punkt 11. vorgesehenen Beschränkungen vorgenommen werden.

Die Abtretung von Kommanditanteilen durch die Kommanditistin Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH auf einen oder mehrere Dritte im Rahmen der Erstplatzierung des gegenständlichen Projekts erfolgt zu folgenden Bedingungen:

a) Jede kaufwillige Interessentin stellt durch Unterfertigung eines Anbots auf Erwerb eines Kommanditanteils (die „**Beteiligungserklärung**") ein Anbot auf Beteiligung an der Gesellschaft. Der Kommanditistin Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH steht es frei, das Anbot - auch ohne Angabe von Gründen nicht - oder im Falle der Überzeichnung nur zu Teilen - anzunehmen.

b) Jeder Kommanditanteil, der von der Kommanditistin Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH auf eine neue Kommanditistin (Neukommanditistin) übertragen wird, muss (bei unverändertem Beteiligungsausmaß) grundsätzlich auf eine Haftsumme von mindestens **86.400 Euro** (der „**Mindestanteil**") erhöht werden. Der Mindestanteil entspricht somit einer Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft in Höhe von 0,9 %.

c) Die Neukommanditistin ist verpflichtet, eine Pflichteinlage zu leisten, die je Mindestanteil **76.018,50 Euro** beträgt. Hinsichtlich der den Mindestanteil übersteigenden Haftsumme der Kommanditistin, erhöht sich die Pflichteinlage aliquot.

d) Die Neukommanditistin ist weiters verpflichtet, zusätzlich zur Pflichteinlage einen Gesellschafterzuschuss im Sinne eines Aufgeldes zu bezahlen:

e) Die HHöhe des Gesellschafterzuschusses ist davon abhängig, ob sich die Neukommanditistin in der Beteiligungserklärung dazu verpflichtet hat,

(i) die gesamte Pflichteinlage und das Aufgeld aus Eigenmitteln und in Einem zu zahlen („**Barzeichnerin**")

oder

(ii) die Pflichteinlage und das Aufgeld zum Teil fremdfinanziert und nicht in Einem, sondern in mehreren in der Beteiligungserklärung festgehaltenen Raten zu den dort bezeichneten Terminen zu bezahlen („**Kreditzeichnerin**").

Die Barzeichnerinnen, die ihre Pflichteinlage und den Gesellschafterzuschuss fristgerecht in Einem und ausschließlich aus Eigenmitteln an die Gesellschaft leisten, sind aufgrund der wirtschaftlichen Vorteile (Ersparnis von Bauzeitzinsen), die sie der Gesellschaft dadurch zukommen lassen, zur Leistung eines geringeren Gesellschafterzuschusses verpflichtet, als es die Kreditzeichner sind:

a) Bei Barzeichnerinnen beträgt der Gesellschafterzuschuss je Mindestanteil **30.060 Euro** (exkl. Beratungshonorar). Für Anteile der Hafteinlage, die den Mindestanteil überschreiten, erhöht sich die Verpflichtung zur Leistung eines Gesellschafterzuschusses aliquot..

b) Bei Kreditzeichnerinnen beträgt der Gesellschafterzuschuss je Mindestanteil **36.630 Euro** (exkl. Beratungshonorar). Für Anteile der Hafteinlage, die den Mindestanteil überschreiten, erhöht sich die Verpflichtung zur Leistung eines Gesellschafterzuschusses aliquot.

Der Komplementärin kommt das Recht zu, über die Einlage hinaus von jeder Neukommanditistin eine oder mehrere weitere Einzahlungen (Nachschüsse) bis zum Höchstbetrag von **1.125 Euro** je Mindestanteil (wertgesichert, zur Berechnung wird der VPI 2020 oder der an seine Stelle tretende Index herangezogen, Bezugsgröße ist die für Jänner des Geschäftsjahres der Fassung dieses Gesellschaftsvertrages verlautbare Indexzahl) einzufordern; für Anteile der Hafteinlage einer Neukommanditistin, die den Mindestanteil überschreiten, erhöht sich deren Nachschussverpflichtung aliquot. Es gilt sohin eine beschränkte Nachschusspflicht als vereinbart. Diese beschränkte Nachschusspflicht gilt nicht in der Insolvenz der Gesellschaft. Die Nachschüsse sind von den Neukommanditistinnen zu den jeweils von der Komplementärin festzusetzenden Einzahlungsterminen einzuzahlen.

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

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

Da die Höhe der gemäß Punkt 3.3. lit c zu leistende Pflichteinlage hinter der Höhe der Haftsumme je Mindestanteil um **10.381,50 Euro** zurückbleibt, trifft jede Kommanditistin je Mindestanteil eine primäre, unmittelbare, persönliche und solidarische Haftung gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft in ebendieser Höhe.

Ohne ausdrückliche Zustimmung der betroffenen Neukommanditistin kann es nicht zu einer Erhöhung ihrer Haftsumme und/oder Pflichteinlage sowie des Gesellschafterzuschusses und/oder zu einer über die Bestim-

mungen dieses Gesellschaftsvertrages hinausgehende Einlageverpflichtung der Neukommanditistin kommen.

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

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

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

3.4. Fälligkeit, Verzugsfolgen und Verwertungsvollmacht

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Gewinnverteilung, Entnahmen

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

a. Zahlung der der Komplementärin zustehenden Geschäftsführungsvergütung;

b. Zahlung der der Komplementärin zustehenden Haftungsvergütung.

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

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

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

4. Beteiligungsverhältnis

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

5. Gesellschafterkonten

5.1. Für jede Kommanditistin sind folgende Konten zu führen:

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

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

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

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

5.1.4. Auf dem **Kapitalrücklagenkonto** der jeweiligen Gesellschafterin werden sämtliche Außenfinanzierungsmaßnahmen neben der Leistung der Einlage insbesondere Gesellschafterzuschüsse (bei Kreditzeichnerinnen

abzüglich des auf dem Bauzeitzinsenkonto gebuchten Anteils) gebucht. Dieses Konto ist ausschließlich der jeweiligen Gesellschafterin zuzurechnen und verändert das Beteiligungsverhältnis der Gesellschafterinnen untereinander nicht.

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

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

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

5.4. Für den Fall, dass die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH bis zum 31.12.2026 nicht sämtliche der von ihr gehaltenen Kommanditanteile an Neukommanditistinnen verkauft und abgetreten hat, wird vereinbart, dass die Gewinn- bzw. Verlustverteilung im Jahr 2026 ab Beitritt der Neukommanditistinnen (gemäß Punkt 3.3.) ausschließlich auf die „Neukommanditistinnen 2026" – das sind all jene Neukommanditistinnen, an welche die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH bis 31.12.2026 Kommanditanteile verkauft und abgetreten hat – zu erfolgen hat. Die Altkommanditistin Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH nimmt weder an den Einnahmen noch Ausgaben teil. Insofern tragen auch nur die Neukommanditistinnen sämtliche anteilige Werbungskosten bzw. erhalten diese allfällige Einnahmen ab Beitritt. Sowohl für die Neukommanditistinnen 2026, als auch für jene Neukommanditistinnen, die im Jahr 2027 Kommanditanteile zeichnen, wird zum Zweck der Ergebnisermittlung jeweils ein separater Buchungs- und Zahlungskreis geführt und werden den jeweiligen Neukommanditistinnen jene Einnahmen und Werbungskosten ausschließlich zugerechnet, welche von diesen separaten Buchungs- und Zahlungskreisen erfasst bzw. bezahlt werden.

6. Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr

6.1. Die Gesellschaft wird auf unbestimmte Zeit errichtet.

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

7. Organe der Gesellschaft

Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführerinnen und die Gesellschafterversammlung.

8. Geschäftsführung und Vertretung

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

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

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

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

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

9. Zustimmungsbedürftige Geschäfte

9.1. Zustimmung zu außergewöhnlichen Geschäftshandlungen:

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

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

9.2. Zustimmung zu gewöhnlichen Geschäftshandlungen:

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

a. Abschluss, Änderung oder Beendigung von Verträgen über die Erstellung eines wirtschaftlich, rechtlich und steuerlich abgestimmten Durchführungskonzeptes zur ertragsbringenden Verwertung der Liegenschaft;
b. Erstmalige Festlegung der allgemeinen Grundsätze der Geschäftspolitik der Gesellschaft, einschließlich Strategien zu Ausbau, Betrieb und Verwertung der Liegenschaft;
c. Festlegung eines Investitionsplanes betreffend Sanierung, Um- und Ausbauarbeiten der Liegenschaft sowie die Festlegung von Jahresbudgets;
d. Abschluss, Änderung oder Beendigung von Verträgen über Investitionen (darunter sind insbesondere Sanierungs-, Um- und Ausbauarbeiten der Liegenschaft zu verstehen), deren Kosten den Betrag von 250.000 Euro (in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro) übersteigen;
e. im Falle der Überschreitung der notwendigen Investitionen über den Investitionsplan (unter Berücksichtigung der limitierten Nachschussverpflichtung gemäß 3.3.) hinaus die Finanzierung eines allfällig erforderlichen Mehrbetrages (z.B. durch Kredit- oder Darlehensaufnahme);
f. Abschluss, Änderung oder Beendigung von Bestandverträgen mit Kernmietern, wobei als Kernmieter

solche Mieter angesehen werden, die mit der Gesellschaft Bestandsverträge abschließen, die zumindest 20% der vermietbaren Nutzfläche der Liegenschaft betragen;

g. Aufnahme von Darlehen, Krediten oder Eingehen von Wechselverbindlichkeiten im Gesamtbetrag von mehr als 250.000 Euro (in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro);

h. Gewährung von Darlehen und Krediten und die Gewährung von Sicherheiten an Dritte, an denen die Gesellschaft keine Beteiligung hält, im Gesamtbetrag von mehr als 250.000 Euro (in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro);

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

9.3. Weisungsrecht der Neukommanditistinnen:

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

a) sich bei Abstimmungen in der Gesellschafterversammlung eine Mehrheit von 50% der in der Gesellschafterversammlung abgegebenen gültigen Stimmen dafür ausspricht;

b) sich bei Abstimmungen im Umlaufwege eine Mehrheit, die zumindest eine Mehrheit von 50% der Gesamthaftsumme repräsentiert, dafür ausspricht.

9.4. Erteilung der Zustimmung:

Alle Gesellschafterinnen erteilen bereits jetzt die Zustimmung zum Abschluss folgender Geschäfte durch die Gesellschaft:

a) Aufnahme eines geförderten Landesdarlehens des Landes Wien gemäß Förderbestimmungen

b) Zur Besicherung des vorgenannten Landesdarlehens den Abschluss üblicher Sicherungsgeschäfte, insbesondere jedenfalls:

- Eintragung einer erstrangigen Hypothek ob der Liegenschaft **EZ 6873, KG 01607 Großjedlersdorf II**
- Vinkulierung der Objektversicherung
- Veräußerungsverbot gemäß den förderrechtlichen Bestimmungen für das Land Wien

9.5. Vermietung und Abverkauf:

Bis

(i) zum Erreichen des steuerlichen Totalüberschusses durch sämtliche Kommanditistinnen

UND

(ii) vollständiger Rückführung eines allenfalls aufgenommenen geförderten Landesdarlehens sind die herzustellenden Wohnungen ertragbringend zu vermieten.

Ab dem auf das Erreichen des steuerlichen Totalüberschusses durch sämtliche Kommanditistinnen und Rückführung des Landesdarlehens folgenden Geschäftsjahr können die Kommanditistinnen mit **einfacher Mehrheit** den Beschluss fassen, dass die gesamte Liegenschaft veräußert werden soll ODER sofern ertragbringender für Zwecke der Veräußerung ob der Liegenschaft Wohnungseigentum begründet und von der Gesellschaft sämtliche dieser Wohnungseigentumsobjekte veräußert werden sollen (der „**Verwertungsbeschluss**“).

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

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

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

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

10. Gesellschafterversammlungen und Beschlussfassung

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

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

10.2. Eine schriftliche Beschlussfassung ohne Abhaltung einer förmlichen Gesellschafterversammlung ist zulässig. Bei schriftlicher Beschlussfassung wird die erforderliche Mehrheit nach der Gesamtzahl, der allen Gesellschafterinnen zustehenden Stimmen berechnet.

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

zu übersenden.

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

10.4. Eine Gesellschafterversammlung ist dann einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft erfordert. Die Gesellschafterversammlung muss auch dann ohne Verzug einberufen werden, wenn es

(i) die Komplementärin

oder

(ii) Kommanditistinnen, deren Haftsummen gemeinsam mehr als 40% der Gesamthaftsumme erreichen, die Einberufung schriftlich unter Angabe des Zwecks verlangen. Wird dem Verlangen der Kommanditistinnen von der Komplementärin nicht binnen 14 Tagen nach Aufforderung entsprochen, so können die Berechtigten selbst die Einberufung der Gesellschafterversammlung bewirken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. die in Punkt 9.1. sowie in Punkt 9.2 genannten Beschlussgegenstände; (ungeachtet dessen sind die Beschlussgegenstände gemäß Punkt 9.5. mit einfacher Mehrheit zu beschließen);

b. Änderungen der von der Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit beschlossenen Geschäftspolitik;

c. Bildung von Rücklagen, sofern nicht im Gesellschaftsvertrag anderes bestimmt ist.

10.15. Pattsituationen:

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

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

a. den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft;

b. den Entscheidungen eines verständigen und umsichtigen Neukommanditistinnen;

c. den Entscheidungen einer verständigen und umsichtigen Unternehmerin;

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

Die Kommanditistinnen sind an die Empfehlung der Schiedsperson gebunden und verpflichten sich, ihre Stimme in der Gesellschafterversammlung der Gesellschaft entsprechend der Empfehlung der Schiedsperson abzugeben.

Sofern über die Schiedsperson binnen 14 Tagen keine Einigung zwischen den Kommanditistinnen zustande kommt, ist die Präsidentin / der Präsident der Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer, Wien, um Bestellung einer Schiedsperson aus dem Kreis der Wirtschaftstreuhänderinnen zu ersuchen. Die Bestellung ist für alle Neukommanditistinnen verbindlich.

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

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

11. Verfügungen über Geschäftsanteile

11.1. Die Übertragung eines Kommanditanteiles ist nur dann zulässig, wenn

(i) die übertragungswillige Neukommanditistin sämtlichen aus ihrer Beteiligungserklärung resultierenden Zahlungsverpflichtungen nachgekommen ist

und

(ii) mit dem Kommanditanteil auch die Verrechnungskonten auf die Erwerberin übertragen werden.

Sofern Kommanditanteile unter Einhaltung der gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Beschränkungen wirksam verpfändet wurden, ist die Verwertung dieser Kommanditanteile und die damit einhergehende Übertragung uneingeschränkt zulässig. Ein öffentliches Anbieten des Kommanditanteils im Sinne des Kapitalmarktgesetzes (oder vergleichbarer ausländischer Rechtsvorschriften) ist der übertragungswilligen Neukommanditistin nicht erlaubt.

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

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

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

11.5. Jede beabsichtigte Übertragung, teilweise Übertragung, Belastung oder sonstige Verfügung, auch eine solche nach Punkt 11.4., ist spätestens zwei Wochen vorab der Komplementärin schriftlich anzuzeigen. Für die Wahrung der Frist ist der Zugang bei der Komplementärin maßgeblich. Die Komplementärin kann innerhalb der Frist

(i) bei drohenden Verstößen gegen diesen Gesellschaftsvertrag,

(ii) aus gewichtigen, in der Person der Übernehmerin gelegenen Gründen

oder sofern

(iii) durch die Übertragung der Gesellschaft oder einer Gesellschafterin ein konkreter steuerlicher Nachteil droht,

der Übertragung widersprechen, wodurch die Übertragung unzulässig ist.

Jede Kommanditistin verpflichtet sich, der Komplementärin gegenüber auf deren Nachfrage fristgerecht Informationen und Unterlagen zur Person der Übernehmerin zur Verfügung zu stellen.

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

11.6. Grunderwerbsteuer:

Die Gesellschafterinnen sind in Kenntnis der Bestimmung des GrEStG idgF insbesondere des § 1 GrestG idgF. Gehört zum Vermögen einer Personengesellschaft ein inländisches Grundstück, kann eine Änderung des

Gesellschafterbestandes Grunderwerbsteuer auslösen insoweit die diesbezüglichen Voraussetzungen des GrestG idgF erfüllt sind. Steuerschuldnerin ist die Gesellschaft.

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

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

12. Auflösung und Liquidation der Gesellschaft

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

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

Es erfolgt die Versilberung des Gesellschaftsvermögens und nach Abzug der Verbindlichkeiten der Gesellschaft die Aufteilung des Barvermögens an die Gesellschafterinnen nach dem Verhältnis der Haftsummen, wobei der auszuzahlende Barbetrag um die Verbindlichkeiten der Gesellschafterinnen gegenüber der Gesellschaft zu reduzieren ist. Ergibt sich dabei ein Debitsaldo zu Lasten der Gesellschafterin, so ist dieser unverzüglich auszugleichen.

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

Die Liquidatorin erhält für ihre Tätigkeit eine angemessene Vergütung.

13. Kündigung der Gesellschaft, Auseinandersetzung

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

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

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

a. Der Wert des Gesellschaftsvermögens stellt den von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen aus dem Immobilienwesen festgestellten Wert der Liegenschaft auf ‚debt-free and cash-free basis' dar.

Maßgeblich ist der Wert zum Stichtag des Tages des Ausscheidens der Gesellschafterin.

b. Dieser Wert wird im Hinblick auf den Gesellschaftszweck um 20% gekürzt. Im Fall einer Kündigung durch eine Kommanditistin aufgrund der Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen und der damit verbundenen steuerlichen Nachteile der kündigenden Kommanditistin erfolgt keine Kürzung des nach lit a ermittelten Wertes um 20%.

c. Vom so ermittelten Wert sind sämtliche Verbindlichkeiten der Gesellschaft in Abzug zu bringen und stellt der sich hieraus ergebende Wert den Wert des Gesellschaftsvermögens dar.

13.4. Verbleibt ein positiver Wert des Gesellschaftsvermögens, so erhält die ausscheidende Gesellschafterin von der Gesellschaft den ihren Kapitalanteil entsprechenden Anteil am Gesellschaftsvermögen in bar, wobei von diesem Barbetrag

(i) die Verbindlichkeiten der ausscheidenden Gesellschafterin gegenüber der Gesellschaft

sowie

(ii) mit der Bewertung des Gesellschaftsvermögens zusammenhängenden Kosten und Gebühren der Gesellschaft in Abzug zu bringen sind

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

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

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

14. Insolvenz eines Gesellschafters, Privatgläubigerkündigung, gerichtliche Kündigung

Die Kündigung der Gesellschaft (durch eine Gesellschafterin oder durch gerichtliche Entscheidung), die Kündigung einer Privatgläubigerin einer Gesellschafterin gemäß §§ 330 Abs 4 Z 4 oder 331 Abs 2 Z 5 EO sowie die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen einer Gesellschafterin oder Abweisung desselben mangels Masse haben nicht die Auflösung der Gesellschaft zur Folge, sofern dies nicht zwingende Rechtsfolge ist. Die Gesellschaft wird von den übrigen Gesellschafterinnen fortgesetzt. In derartigen Fällen scheidet die betreffende Gesellschafterin mit dem Ende des Geschäftsjahres aus der Gesellschaft aus. Der Anteil der ausscheidenden Gesellschafterin am Gesellschaftsvermögen wächst den übrigen Gesellschafterinnen zu und errechnet sich das Abfindungsguthaben der ausscheidenden Gesellschafterin nach Punkt 13. Scheidet eine Gesellschafterin aufgrund dieser Bestimmung vor Erreichung eines steuerlichen Gesamtüberschusses aus, ist der nach Punkt XIII. ermittelte Wert zudem für die noch verbleibende Restdauer auf die vollen 15 Jahre nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten bzw. des Bauvorhabens auf der Liegenschaft zu Zinsen in Höhe des EURIBOR plus 300 Basispunkten abzuzinsen.

15. Ableben einer Neukommanditistin

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

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

16. Ausschluss des Wettbewerbsverbotes

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

17. Rechnungslegung

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

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

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

17.3. Die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes ist unter Beachtung der vertraglichen Bestimmungen (insbesondere 3.5 und 5.) und der gesetzlichen Vorschriften alljährlich der Gesellschafterversammlung vorbehalten.

18. Berichtspflichten

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

a. Jahresabschluss auf jährlicher Basis;

b. jährlicher Bericht über die wesentlichen Tätigkeiten der Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr;

c. quartalsweiser Bericht über Baufortschritt und Baukosten während der Bauphase;

d. allfällige sonstige Berichte ohne schuldhafte Verzögerung, sofern es das Wohl der Gesellschaft erfordert.

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

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

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

19. Vollmacht

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

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

20. Allgemeine Bestimmungen

20.1. Jede Neukommanditistin hat der Gesellschaft unverzüglich Anschrift und E-Mailadresse bekanntzugeben, unter der ihr gegenüber Mitteilungen und Erklärungen aller Art abzugeben sind. Entsprechendes gilt für jede spätere Änderung dieser Daten. Bis zur Erfüllung dieser Pflicht gelten die in den jeweiligen Beitrittserklärungen offengelegten Daten als maßgeblich.

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

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

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

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

WERKVERTRAG

Abgeschlossen zwischen der

Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG
vormals MERINDA 58 Entwicklungs GmbH & Co KG
4020 Linz, Grillparzerstraße 18-20
FN 684598m | ATU783601069

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

Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH
4020 Linz, Grillparzerstraße 18 - 20
FN81733x | ATU54696404

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

ENTWURF

PRÄAMBEL

Der AG ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 6873, KG 01607 Großjedlersdorf II, Bezirksgericht Floridsdorf mit der Liegenschaftsadresse Lottgasse 5+7, 1210 Wien (in der Folge kurz „Liegenschaft“) und beabsichtigt den darauf befindlichen Altbestand teilweise abzubrechen, den Restbestand zu sanieren und einen Neu- und Zubau zu errichten und den so geschaffenen Gebäudebestand anschließend ertragbringend zu vermieten.

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

1. VERTRAGSGEGENSTAND | LEISTUNGSUMFANG

1.1. Gegenstand dieses Vertrages ist der Teilabbruch des Altbestandes, Sanierung des Restbestandes 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 benützungsbewilligungsfähigen Bauwerkes
Abschnitt C - Rechtliche und steuerliche Grundkonzeption
Abschnitt D - Wirtschaftlichkeitsanalyse samt diesbezüglichen Berechnungen

1.4. Dem Auftragnehmer steht es frei, die vertragsgegenständlichen Leistungen - soweit gewerberechtlich möglich - im eigenen Bereich zu erbringen oder entsprechende Aufträge an geeignete Fachleute bzw. -firmen zu erteilen. In diesem Fall hat die Auftragserteilung im Namen und auf Rechnung des Auftragnehmers zu erfolgen, sodass für den Auftraggeber keine weiteren Kosten entstehen.

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

2. ABSCHNITT A | Generalplanung und technische Baubetreuung

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

a. Statisch-konstruktive Bearbeitung im Rahmen der behördlichen Vorschriften und den Erfordernissen der Bauführung entsprechend der Beschreibung gemäß § 9 (4) der HOB-S, wie Konstruktionsentwurf, Überprüfungen und Abnahmen;

b. Projektierung der haustechnischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro inklusive Beleuchtung, Aufzug,) mit den Leistungsbildern gemäß den Honorarrichtlinien der Bundeswirtschaftskammer für technische Büros, Ingenieurbüros bzw. jenen der Ingenieurkammer;

c. Bauphysik, von welcher jedoch dann Abstand genommen werden kann, wenn die gewählten Konstruktionen und Materialien den Bauvorschriften entsprechen bzw. von der zuständigen Behörde genehmigt werden.

2.3.3. Technisch-wirtschaftliche Beratung und technische Baubetreuung

a. Technische und geschäftliche Oberleitung

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 mängelfreien Übernahme. Darüber hinaus ist rechtzeitig vor Ablauf der Gewährleistungsfrist eine Begehung des Bauwerkes durchzuführen mit vorhergehender laufender Mängelbehebungsabwicklung.

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

a.b. Kontrolle der Bauausführung in Bezug auf Termine, Kosten und Qualitäten

a.c. Mitwirkung bei der Abnahme der Bauarbeiten

a.d. Überprüfung und Freigabe der Rechnungen

3. ABSCHNITT B | Bauauftrag

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

a. die vertragsgegenständlichen Bestimmungen

b. Die Baubewilligung sowie sämtliche sonst erforderlichen behördlichen Bewilligungen samt den diesen zugrundeliegenden Planunterlagen

c. Die förderrechtlichen Auflagen und Bestimmungen

d. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

e. Verkaufspläne

f. Die allgemeinen und besonderen, rechtlichen und technischen Vertragsbestimmungen

g. Die Bestimmungen des Baurechtes in der jeweils geltenden Fassung sowie alle behördlichen Auflagen und Vorschreibungen (zb OIB)

h. Die einschlägigen und für das Bauvorhaben relevanten Ö-Normen mit Ausnahme Punkt 8.7. ÖNORM B 2110 (Fach- und Vertragsnormen)

i. Die einschlägigen Bestimmungen des ABGB und des Handelsrechtes

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

3.3. Der Auftraggeber kann nach Auftragserteilung unter Berücksichtigung und Einhaltung der vereinbarten Mehrheitserfordernisse mit schriftlichem Auftrag auch grundlegende Änderungen des Bauprogrammes insbesondere Änderungen der Planung sowie von Art und Umfang der vereinbarten Leistung (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 an-

ENTWURF

dernfalls 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 April 2029 und zwar unter Zugrundelegung einer Baufreigabe mit Wirksamkeit bis Anfang Dezember 2027 und einer kontinuierlichen Gesamtbauzeit von 17 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. 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 die aktuelle Irankrise], 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 Grundkonzeptes;

b. Berechnung der voraussichtlichen Gesamtinvestitionskosten (Investitionsplan) samt Erstellung eines Mittelabflussplanes;

c. Erstellung von mehreren Finanzierungsvarianten (Eigen- und Fremdkapital);

d. Überprüfung der Konzeption und der diesbezüglichen Unterlagen und Maßnahmen auf deren steuerliche Auswirkungen durch einen steuerlichen Sachverständigen;

ENTWURF

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 9.870.000 Euro zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer vereinbart. Von der Netto-Gesamtauftragssumme entfallen auf die jeweiligen Leistungsabschnitte hinsichtlich

Abschnitt A	840.000	Euro
Abschnitt B	7.870.000	Euro
Abschnitt C	780.000	Euro
Abschnitt D	380.000	Euro
	9.870.000	**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 der Vertragsverpflichtungen und eventuelle Vorleistungen.

6.1.2. Zahlungenerfolgen 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 Irankrise], 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 Dezember 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 bzw. wesentliche Veränderungen des Projektes in der Sphäre des AG;

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)

d. finanzielle Aufwendungen für Duldungsvereinbarungen (zB Kranüberschwenkung, Verzicht auf Anrainerrechte im Bauverfahren, etc).

6.2.7. 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.

ENTWURF

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 unbehebbare 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.

ENTWURF

8.5. Der Projektleiter verpflichtet sich, seine Dienstnehmer und allfällige Subbeauftragte anzuweisen, den Weisungen des Baustellenkoordinators in Fragen der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes auf der Baustelle unbedingt Folge zu leisten.

8.6. Sofern gegen den Bauherrn oder von diesem beauftragte Dritte Ansprüche, welcher Art auch immer, erhoben werden, die sich aus einem Verstoß des Projektleiters ergeben, ist dieser verpflichtet, den Bauherrn und von dem Bauherrn beauftragte Dritte vollständig schad- und klaglos zu halten und in diesem Zusammenhang vorweg eine auch darauf abgestellte Haftpflichtversicherungsdeckung nachzuweisen.

8.7. Die Funktion und Tätigkeiten des Projektleiters enden mit vollständiger Fertigstellung sowie 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.

9.4. Bei Streitigkeiten dürfen die Parteien ihre vertraglichen Verpflichtungen weder ganz noch teilweise vernachlässigen, es sei denn, dass die Schwere der Streitigkeiten einer oder beiden Parteien die Weitererfüllung ihrer Verpflichtungen objektiv unzumutbar macht.

9.5. Als Gerichtsstand wird vereinbart: Wien

ENTWURF

Ort | Datum

Unterschrift Zeichnungsberechtigte:r
MERINDA 58 Entwicklungs GmbH & Co KG
zukünftig Lottgasse 5+7 Entwicklungs GmbH & Co KG
FN 684598m
als Auftraggeber

Ort | Datum

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

ZAHLUNGSPLAN
1210 Wien | Lottgasse 5+7

WERKVERTRAG ABSCHNITT A
Start des Zahlungsplanes: **bei Unterzeichnung Werkvertrag**

1. Fälligkeit	20%	spätestens 1 Monat nach Unterzeichnung des Werkvertrags
2. Fälligkeit	10%	Ende 1. Quartal nach Unterzeichnung des Werkvertrags
3. Fälligkeit	10%	Ende 2. Quartal nach Unterzeichnung des Werkvertrags
4. Fälligkeit	10%	Ende 3. Quartal nach Unterzeichnung des Werkvertrags
5. Fälligkeit	10%	Ende 4. Quartal nach Unterzeichnung des Werkvertrags
6. Fälligkeit	10%	Ende 5. Quartal nach Unterzeichnung des Werkvertrags
7. Fälligkeit	10%	Ende 6. Quartal nach Unterzeichnung des Werkvertrags
8. Fälligkeit	10%	Ende 7. Quartal nach Unterzeichnung des Werkvertrags
9. Fälligkeit	5%	Ende 8. Quartal nach Unterzeichnung des Werkvertrags
10. Fälligkeit	5%	Ende 9. Quartal nach Unterzeichnung des Werkvertrags
	100%	**bis Fertigstellung**

WERKVERTRAG ABSCHNITT B
Start des Zahlungsplanes: **bei Baubeginn**

1. Fälligkeit	30%	Monatsende nach erfolgtem Baubeginn
2. Fälligkeit	20%	Ende 1. Quartal nach 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
	100%	**bis Fertigstellung**

ENTWURF

STATUT 2025[1]

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

a) Treuhandschaften mit einem Treuhanderlag unter EUR 40.000,00 (Euro vierzigtausend) ausgenommen solche, die dem BTVG unterliegen oder wenn von den Vertragsparteien ausdrücklich eine Abwicklung über das eATHB beauftragt wird.

b) Treuhanderläge, die für die Entrichtung von Gerichtsgebühren, Steuern, sonstigen öffentlichen Abgaben oder Honorar gewidmet sind;

c) die Entgegennahme von Geldbeträgen im Rahmen einer Forderungsbetreibung oder einer Prozessführung;

d) die Entgegennahme, Verwaltung und Verteilung von Geldbeträgen im Rahmen der Tätigkeit als Ausgleichs- oder Masseverwalter, Zwangsverwalter, 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 Treuhandschaft ist unabhängig von der Art des dieser Treuhandschaft 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 Treuhandschaft in eigener Sache**

Dem Rechtsanwalt ist die Abwicklung einer Treuhandschaft in eigener Sache untersagt. Eine Treuhandschaft 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 Titelurkunde 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 Treuhandschaft 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 Treuhandschaft vor, so ist der Rechtsanwalt berechtigt, nur ein Anderkonto zu führen, sofern sämtliche Treuhandschaften denselben Treuhanderlag betreffen. Ist dies nicht der Fall oder besteht zwischen den einzelnen Treuhandschaften nur ein tatsächlicher wirtschaftlicher Zusammenhang (wie etwa bei den dem Bauträgervertragsgesetz BTVG unterliegenden Rechtsgeschäften), so ist der Rechtsanwalt verpflichtet, gesonderte elektronisch gesicherte Anderkonten zu verwenden.

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

8.2. Verfügungsbeschränkungen

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

IFA | Institut für Anlageberatung

BAU- und AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Baumstadt 6
1210 Wien | Lottgasse 5+7

© 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, Lottgasse 5+7.

Das Projekt Lottgasse 5+7 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 36 Wohnungen und 1 Gemeinschaftsraum errichtet. Alle Wohneinheiten sind barrierefrei erreichbar. Die fußläufige Erschließung der Wohnhausanlage erfolgt über die Lottgasse.

BAUBESCHREIBUNG

Es wird eine Wohnhausanlage mit 36 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 87m².

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

Das Wohngebäude und die Aufstockung über Bestand werden in STB-Bauweise mit Holzaußenwänden, der Bestand als thermisch sanierter Ziegelbau ausgeführt.

Das Gebäude wird in Niedrigenergiebauweise errichtet.

Im Erdgeschoß des Neubauteils wird ein Müllraum, im Untergeschoß Fahrradräume und im Freibereich ein Kleinkinderspielplatz errichtet. Im gesamten Wohnquartier stehen großzügige Freiräume mit zusätzlichen Fahrradabstellplätzen, weiteren Spielplätzen und einer Mobilitätsstation der Allgemeinheit zur Verfügung

Im Kellergeschoß sind die wohnungszugehörigen Einlagerungsräume untergebracht. Allgemeine Nebenräume wie Fahrradabstellräume, 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 auf dem Flachdach mit Sitzplätzen und automatischer Beschattung. Weiters hat das Haus einen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss. In den Freiflächen im Erdgeschoss gibt es einen eingezäunten Kleinkinderspielplatz.

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: Betondecken und Gewölbedecken lt. Bestand b.) Neubau: STB-Decken
Dachkonstruktion:	STB-Decken mit wärmegedämmtem Flachdach und extensiver bzw. intensiver Begrünung.
Fassade:	a.) Altbau, 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 Sonnenschutz: lt. bauphysikalischem Erfordernis
Außenanlagen:	Verbindungswege und Plätze mit Betonplatten im Splittbett, Kinderspielplatz in behördlicher Mindestausstattung.
Fahrradabstellplätze:	Fahrradabstellraum im Untergeschoss und außenliegende allgemein zugängliche Fahrradabstellplätze 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 auf dem Dach
Kanalisation:	Schmutzwasseranschluss an das öffentliche Kanalsystem Versickerung des Regenwassers inkl. Retention auf Eigengrund.
Müllentsorgung:	erfolgt über den örtlichen Abfallverband

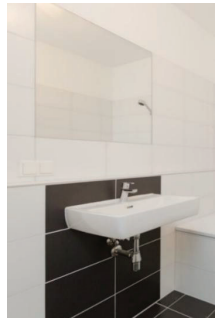
AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

FLIESEN- UND PLATTENLEGEARBEITEN

WANDFLIESEN:

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

KRISTALLSPIEGEL IM BAD ÜBER WASCHBECKEN



- Bündig mit Wandverfliesung
- Positionierung mittig über der Waschbeckenanlage
- Fugenausbildung mit Sanitärsilikon
- Verfliesung unterhalb vom Waschbecken nach Wahl Architekt

BODENFLIESEN:



(alle Fliesen jeweils in der geforderten Rutschsicherheit)

- Vorraum, Bad, WC:
  - Feinsteinzeug 30x60cm
  - Alternativ kann im Vorraum auch Parkett verlegt werden



- Stiegenhaus und zugehörige allgemeine Gänge sowie Aufzugskabine:
  - Feinsteinzeug 30x60cm
  - 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

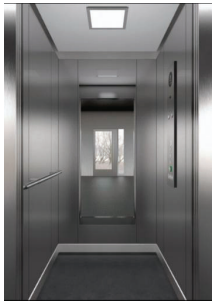
EINGANGSPORTALE, HAUPTZUGANG:

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



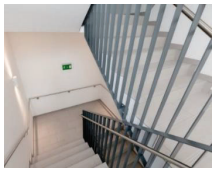
PERSONENAUFZUG

- 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



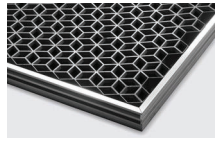
GELÄNDERKONSTRUKTIONEN:

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

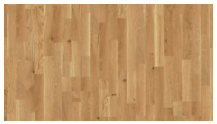


KELLERTRENNWANDKONSTRUKTION:

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



HOLZFUSSBÖDEN



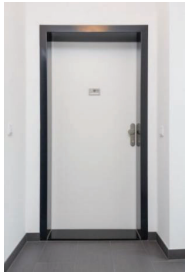
- 2-Schicht Fertigparkett Hartholz (z.B. Esche, Eiche, etc.) mit mind. 2,7 mm Nutzschicht-Stärke und werkseitiger Mehrfach-Lackversiegelung. Leitprodukt: Frischeis, BOEN oder Weitzer Parkett
- Verlegung:
  - vollflächige Verklebung
  - Gerade verlegt, senkrecht zur Hauptfensterfront
  - Eignung für Fußbodenheizung
- Sockelleisten: Schweizer Profil
- optional Vorraum in Parkett

BESCHICHTUNGEN

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

TÜRSYSTEME

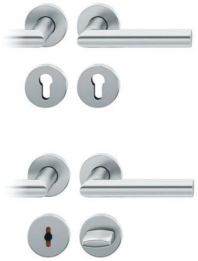
WOHNUNGSEINGANGSTÜREN





- 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
- Türstaffel: 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

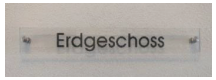
SONSTIGE AUSSTATTUNGEN

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

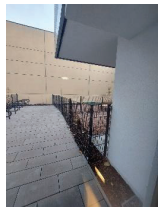
GESCHOSSNUMMERIERUNG



- 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 oder ähnlichem
- 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
  - Mindestanzahl lt. Beleuchtungskonzept
  - Grundsätzlich Wandleuchten, Deckenleuchten oder Poller
  - nach unten strahlend/indirekte Beleuchtung
  - 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
  - ohne Hörer
  - reinweiß
  - unterschiedliche Klingeltöne



- Beleuchtung
  - alle Räume werden mit einer Fassung und Leuchtmittel, jedoch ohne Lampe ausgebildet. Dies beinhaltet sowohl die Deckenleuchten als auch die Spiegelleuchte im Bad. Ausgenommen ist die Beleuchtung der Küchenzeile.

- Schalter- und Steckdosenprogramm
  - E-Installationen lt. Angabe des Haustechnikplaners bzw. lt. Planung
  - Mindestanzahl an Steckdosen:
    3x2 + 1x1 in Wohnräumen; 2x2 + 1x1 in Schlafräumen + 1x1 hinter Schrankwand bzw. gemäß ÖNORM
  - Mind. eine Steckdose auf H = 100cm (Staubsaugerreichweite in der Wohnung muss gegeben sein)
  - Daten/Telefonkabel:
    Einzug des Kabels bis ins Wohnzimmer
  - Schalter und Steckdosen aus Kunststoff, matt weiß
  - Steckdose und Lichtauslass auf den Loggien und Terrassen
  - Maximal 3er Kombinationen
  - Raumtemperaturregler bei Fußbodenheizungen, abstrakt ohne Gradangabe. Bei Temperierung über FB-Heizung umschaltbar.
  - Steckdosen/Schalter Kombi im Zugangsbereich der Wohnräume
  - Steckdosen in Nassräumen (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):
  - auf allen Terrassen/Balkonen oder sonstigen Wohnungen zugeordneten Freibereichen
  - im Müllraum (inkl. Anfahrschutz)
- automatische Gartenbewässerung
- Unterflurhydranten im erforderlichen Ausmaß



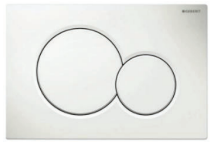
WC

- 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 Grundrisssituation möglich.

FRONTEN

Produkte:

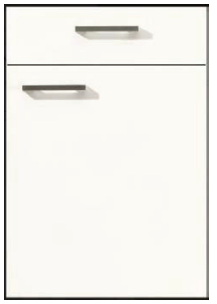
Speed 271 | Sand
mit Korpus
Nr. 122 Sand



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



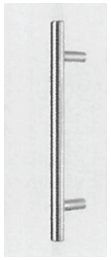
GRIFFE

Produkte:

Edelstahlfarbig Metallgriff



042



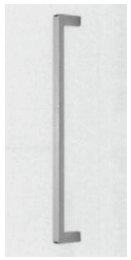
183



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

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

SPÜLBECKEN

Bis 3,5m Küchenlänge



Produktbeispiel:

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

Größer 3,5m Küchenlänge



Produktbeispiel:

- Edelstahl seidenmatt
- Sieb Korb als Excenterventil 3 ½ ´´
- Entwässerung über Abtropfbereich
- 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 Unterbaubeleuchtung).

DISCLAIMER & IMPRESSUM

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

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

Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Haftung oder Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Zuverlässigkeit der hierin enthaltenen Informationen, Meinungen oder Schlussfolgerungen gegeben, und es sollte kein Vertrauen in diese gesetzt werden. Die Informationen in diesem Dokument werden nur in zusammengefasster Form bereitgestellt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Alle hierin enthaltenen Informationen und Prognosen entsprechen dem 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: Oktober 2026

IFA | Institut für Anlageberatung

IFA Institut für Anlageberatung AG

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