

NEUBAUHERREN- MODELL

Breitenfurter Straße 179
1120 Wien

Tranche 2024



©freeDimensions



WERTSECURE

Immobilien mit Perspektive

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

INHALTSVERZEICHNIS

Das Bauherrenmodell	2
Projektdate im Überblick	3
Kreditzeichner	11
Barzeichner	17
Rechtliche und steuerliche Grundlagen	23
Allgemeine Hinweise zu Risiken und Haftungsthemen	24
Projektpartner	25
Anhang	26

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

INVESTMENT AUF SICHEM FUNDAMENT: DAS BAUHERRENMODELL

Der Gesetzgeber hat das Bauherrenmodell geschaffen, um die Errichtung von leistbarem Wohnraum durch private Investoren zu forcieren. Die Anreize der öffentlichen Hand umfassen eine beschleunigte Gebäudeabschreibung (1/15-AfA), geförderte Darlehen und verschiedene Zuschüsse.

Zum Einsatz kommt das Bauherrenmodell nicht auf der „grünen Wiese“, sondern im städtischen Bereich. Hier wird auf Basis bestehender Bausubstanz zusätzlicher Wohnraum geschaffen. So kann die vorhandene Infrastruktur bestmöglich genutzt werden.

Um in den Genuss der oben erwähnten Vergünstigungen zu gelangen, erwerben Investoren gemeinsam eine Liegenschaft und schließen sich zu einer Miteigentümergeinschaft zusammen. Diese Miteigentümer werden als Bauherren aktiv und realisieren, nach Abbruch des Altbestandes, ein neues Wohnobjekt, das im Anschluss langfristig gemeinsam vermietet wird.

Der wesentlichste Vorteil der Investition in ein Bauherrenmodell besteht in der beschleunigten Gebäudeabschreibung über 15 Jahre. Diese beträgt mehr als das 4-fache der üblichen Abschreibung (1/67 AfA). Dadurch können nicht nur die Mieteinnahmen während der ersten 15 Jahre steuerfrei gehalten, sondern zusätzliche Steuerersparnisse erzielt werden.

Weitere positive Aspekte sind die Sicherheit durch persönliche Grundbucheintragung, die gemeinsame Vermietung aller Wohneinheiten (Mietenpool) und die weitgehend gesicherte Vollvermietung während der Dauer der Förderung (20 Jahre) aufgrund gedeckelter Mieten. Zu guter Letzt ist noch das günstige Förderungsdarlehen für rund 10 % der Investitionskosten mit einer Laufzeit von 20 Jahren und einem Fixzinssatz von 1,00 % p.a. zu erwähnen.

Nach Ablauf der Förderung können die indexierten Mieten an die Marktgegebenheiten angepasst werden.

Mit diesen Vorzügen sind allerdings auch gewisse Einschränkungen und Risiken verbunden. Als Miteigentümer ist man Bauherr und somit einem unternehmerischen Risiko ausgesetzt. Dieses besteht unter anderem in Bauzeitverzögerungen, Behördenauflagen und Kreditzinserhöhungen. Um als Investor die dargelegten Vorteile genießen zu können, ist auch eine langfristige Bindungsdauer aus steuerlichen und förderungsrechtlichen Gründen erforderlich.

Mit Hilfe eines „All-in-Konzeptes“ und erfahrener Experten können die oben erwähnten Risiken eingegrenzt werden. So gelangt der Investor eines Bauherrenmodells in den Genuss eines weitgehend arbeitsfreien und wertbeständigen Zusatzeinkommens, für sich und weitere Generationen.

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

PROJEKTDATEN IM ÜBERBLICK

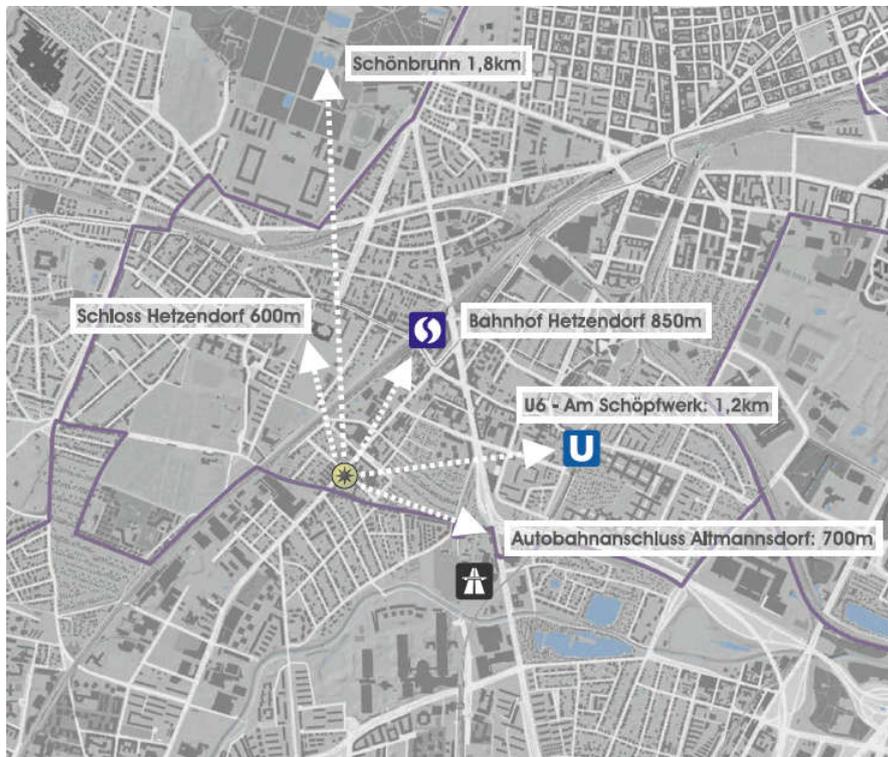
- Realisierung des Projektes durch **private Investoren** (Miteigentümergeinschaft)
- Persönliche **Grundbucheintragung**
- **Abbruch** des **Altgebäudes** mit anschließender **Errichtung eines Neubaus**
- Es entstehen **14 Wohneinheiten** mit Loggien und **3 Büros**
- Nutzbare Fläche: **1.272 m²**
- Geplanter Baubeginn: **2. Quartal 2024**
- Voraussichtliches Ende der Investitionsphase: **Ende September 2025**
- Gesamtkosten des Investitionsvorhabens lt. Prognoserechnung: **EUR 9,25 Mio. netto** (Vorsteuerabzug)
- Allgemeiner Finanzierungsvorschlag: 29 % Eigenkapital, 71 % Fremdkapital
- **Gemeinschaftliche Vermietung** (Mietpool)
- **Inflationsschutz** durch Indexierung der Mieten
- Förderung Land Wien: **Direktarlehen** (EUR 1.250,-/m²) mit 20 Jahren Laufzeit und einem Fixzinssatz von 1,00 % p.a.
- Steuerliche Begünstigung gemäß Einkommensteuergesetz durch **beschleunigte Abschreibung** (1/15-AfA)
- **Sofortabsetzung** der Werbungskosten zum Zeitpunkt ihres Entstehens
- **Beteiligungsmöglichkeiten:** Kreditzeichnung
Barzeichnung
Mischvariante aus Kredit- und Barzeichnung
- **Mindestbeteiligung:** 1,10 % der Liegenschaft (= EUR 101.750,-; mit je EUR 14.850,- Eigenkapital in 2 Tranchen für Kreditzeichner); die weitere Stückelung ist in Schritten zu 0,10 %-Punkten möglich; bei Mischvariante mindestens 1,00 % Kreditzeichner

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

STANDORTFAKTOREN

- **Verkehrsgünstige Wohnlage** mit top Nahversorgung
- **Sehr gute Verkehrsinfrastruktur**
 - ca. 100 m zur Autobushaltestelle Linie 62A
 - Bahnhof Hetzendorf samt S-Bahnanbindung U6 in circa 850 m erreichbar
 - U6 Haltestelle „Am Schöpfwerk“ circa 1,2 km entfernt
 - Autobahnanbindung Altmannsdorf circa 700 m entfernt

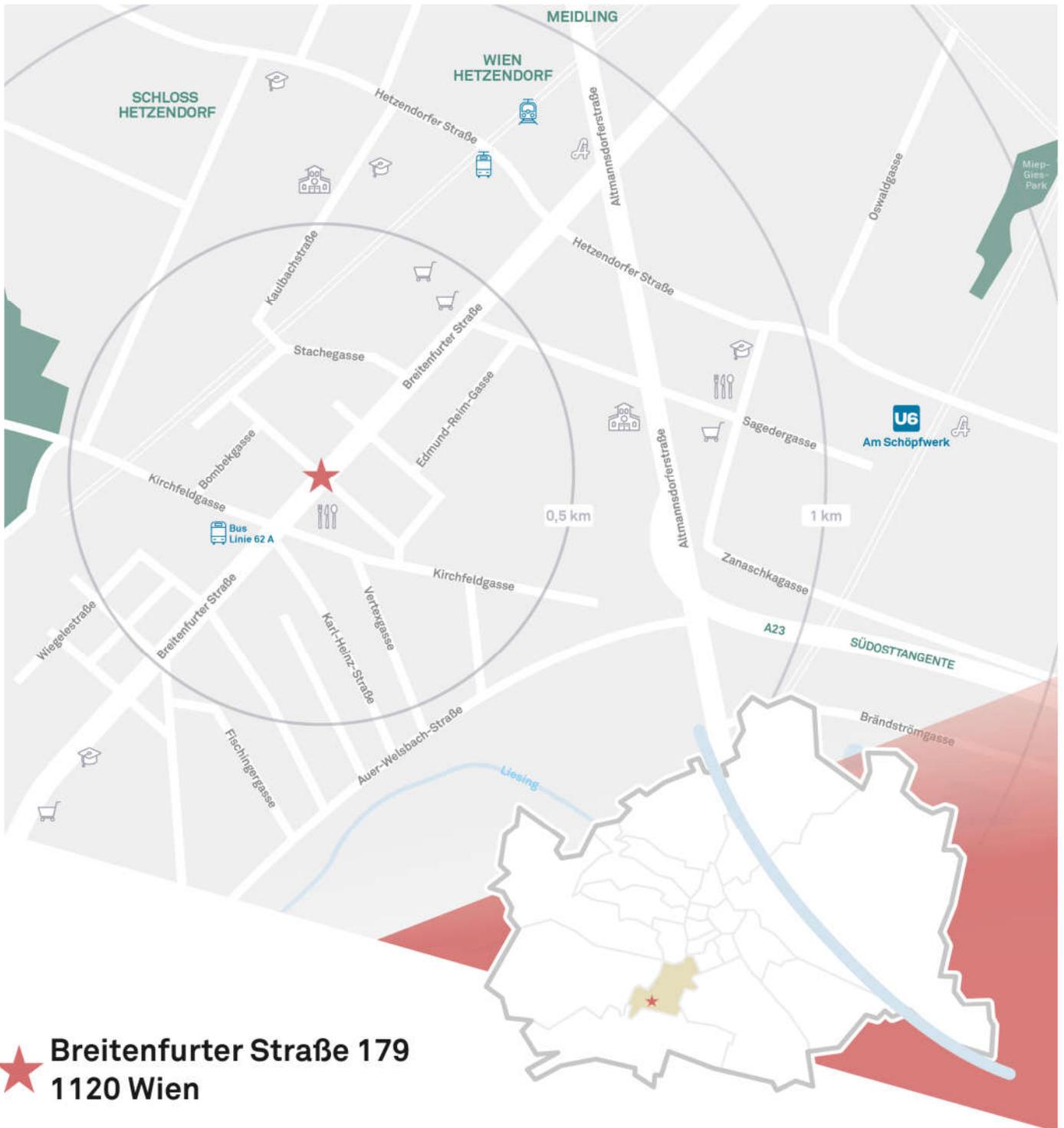


Quelle: Stadt Wien – data.wien.gv.at

- Mit den **öffentlichen Verbindungen ab Bahnhof Hetzendorf** erreicht man
 - den Bahnhof Meidling in circa 5 Minuten
 - den Hauptbahnhof in circa 10 Minuten
 - Schönbrunn in circa 20 Minuten
 - den Stephansplatz in circa 20 Minuten und
 - den Flughafen Wien in circa 40 Minuten
- **Ausgezeichnete Nahversorgungseinrichtungen**
 - Geschäfte, Einkaufszentrum, Apotheken, Drogerien, Post, Tankstellen, ...
 - Kindergärten, Schulen, Kirchen, Sportstätten, Krankenhäuser, ...
- Das pharmazeutische Unternehmen **Boehringer Ingelheim** - mit **mehr als 400 Arbeitsplätzen** – befindet sich rund 1,7 km vom Objektstandort entfernt.
- Der Schlosspark Schönbrunn liegt circa 1,8 km entfernt.

NEUBAUHERRENMODELL BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

STANDORT



NEUBAUHERRENMODELL BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

LUFTBILD



Quelle: Stadt Wien – data.wien.gv.at

BESTAND



©freeDimensions

NEUBAUHERRENMODELL BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

UMGEBUNG



©freeDimensions

NEUBAUHERRENMODELL BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

VISUALISIERUNGEN



©freeDimensions



©freeDimensions

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

		Nutzfläche¹⁾
Erdgeschoss	3 Büros	203 m ²
1. Obergeschoss	4 Wohnungen	241 m ²
2. Obergeschoss	4 Wohnungen	241 m ²
1. Dachgeschoss	4 Wohnungen	233 m ²
2. Dachgeschoss	2 Wohnungen	191 m ²
Loggien		103 m ²
Balkone		60 m ²
Fläche		<u>1.272 m²</u>

1) Nutzfläche gemäß Mietrechtsgesetz (inkl. Loggien) zuzüglich nutzbarer Flächen (Terrassen/Balkone).

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

KALKULIERTE MIETEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG

3 Büros	203 m ² ¹⁾	à EUR	10,20 ²⁾	EUR	2.070,-
14 Wohnungen	1.009 m ² ¹⁾	à EUR	10,20 ²⁾	EUR	10.292,-
Küchen	17 Stück	à EUR	42,00	EUR	714,-
kalkulierte Gesamteinnahmen monatlich				EUR	13.076,-
kalkulierte Gesamteinnahmen jährlich				rd. EUR	156.900,-

1) Vermietbare Fläche (ohne Terrassen, Balkone).

2) Es wurde eine Indexierung von 2,75 % p.a. ab dem Jahr 2027 angenommen.

FÖRDERUNG

Direktdarlehen	1.212 m ²	à EUR	1.250,-	EUR	1.515.000,-
kalkuliert				rd. EUR	1.510.000,-

Falls das geförderte Darlehen in einer geringeren Höhe als angenommen zugesichert oder nicht gewährt wird, sind zusätzliche Eigenmittel aufzubringen.

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN ¹⁾ – KREDITZEICHNER

Kaufpreis Grund / Altgebäude	EUR	1.800.000,-
Erwerbsnebenkosten ²⁾	EUR	486.000,-
Planung und Bauüberwachung	EUR	580.000,-
Baukosten	EUR	4.610.000,-
Konzeption / Beratung / Wirtschaftlichkeitsanalyse ³⁾	EUR	584.000,-
Auftrag	EUR	322.000,-
Treuhandchaft	EUR	18.000,-
Hausverwaltung / Erstvermietung ⁴⁾	EUR	70.000,-
Steuerliche Vertretung in der Investitionsphase ⁴⁾	EUR	50.000,-
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung / Förderungsabwicklung ⁴⁾	EUR	276.000,-
Pfandrechtseintragungsgebühr	EUR	86.000,-
Bauzeitinsen ⁵⁾	EUR	325.000,-
Betriebskosten während der Investitionsphase/Reserve ⁵⁾	EUR	43.000,-
Voraussichtlicher Kapitaleinsatz netto	EUR	<u>9.250.000,-</u>

- 1) Sämtliche Beträge sind kaufmännisch auf ganze tausend Euro gerundet.
- 2) Die Nebenkosten setzen sich aus Grunderwerbsteuer, Eigentumseintragungsgebühr, Rechtsanwalt/Notar und Barauslagen zusammen.
- 3) Aus dieser Position bezahlt die WertSecure GmbH unter anderem auch die Vergütung für den Vermögensberater.
- 4) Die Beschlussfassung erfolgt im Rahmen der konstituierenden Miteigentümerversammlung.
- 5) Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im 2. Quartal 2024 und einem Ende der Investitionsphase Ende September 2025, sowie einem Zinssatz von 4,00 % p.a. Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.
- 6) Für Versicherung, Winterdienst, Grundsteuer und dgl.

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN - TRANCHE 2024

PROJEKTPROGNOSE - Kreditzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 9.250.000,-

Eigenkapital ¹⁾	2.700.000,--
Fremdkapital (frei finanziert) ²⁾	5.040.000,--
Fremdkapital (gefördert) ³⁾	1.510.000,--
KAPITALEINSATZ gesamt	9.250.000,--

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2024	1.350.000,--	-1.400.000,--	-700.000,--	650.000,--
2025	1.350.000,--	-453.587,--	-226.793,--	1.123.207,--
	2.700.000,--	-1.853.587,--	-926.793,--	1.773.207,--

■ Kapitaleinsatz bis zur Entschuldung	4.744.243,--
■ Nettoeinnahmen nach Entschuldung	292.645,-- p.a.
■ Ertrag vor Steuern in % des gesamten Kapitaleinsatzes	6,20 % p.a.

- ¹⁾ Das Eigenkapital wird in 2 Tranchen einbezahlt. Die Zahlung der ersten Tranche hat bis zur Konstituierung der Miteigentümergeinschaft zu erfolgen. Die Folgetranche ist per 31.01.2025 fällig.
- ²⁾ Das Bankdarlehen hat eine Laufzeit von 15 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase (voraussichtlich 30.09.2025) und ist während der gesamten Laufzeit mit einem variablen Zinssatz von 4,00 % p.a. kalkuliert.
- ³⁾ Das Landesdarlehen hat eine Laufzeit von 20 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase mit einem Fixzinssatz von 1,00 % p.a. Ein Rechtsanspruch besteht erst mit Erteilung der Zusicherung durch das Land Wien.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich positiv oder negativ auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN - TRANCHE 2024

LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Kreditzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression
 Nettoinvestitionssumme EUR 9.250.000,-

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuität Bankdarlehen	Annuität Darl. Land Wien gef.	Aufwand / Ertrag vor Steuer ¹⁾	Steuer ²⁾	Aufwand / Ertrag nach Steuer ³⁾	gesamter Aufwand nach Steuer ⁴⁾	Darlehensstand
2024				-1.350.000	700.000	-650.000	-650.000	
2025	36.087	-111.841	-41.666	-1.467.420	226.793	-1.240.627	-1.890.627	-6.454.167
2026	144.348	-447.363	-83.333	-386.348	248.314	-138.034	-2.028.661	-6.132.446
2027	148.101	-447.363	-83.333	-382.595	240.941	-141.654	-2.170.316	-5.799.732
2028	148.653	-447.363	-83.333	-382.043	234.955	-147.088	-2.317.404	-5.455.599
2029	152.529	-447.363	-83.333	-378.167	227.085	-151.081	-2.468.485	-5.099.603
2030	156.512	-447.363	-83.333	-374.184	218.932	-155.253	-2.623.738	-4.731.282
2031	160.604	-447.363	-83.333	-370.092	210.483	-159.609	-2.783.347	-4.350.156
2032	164.808	-447.363	-83.333	-365.888	201.728	-164.159	-2.947.506	-3.955.725
2033	169.129	-447.363	-83.333	-361.568	192.656	-168.911	-3.116.418	-3.547.470
2034	173.568	-447.363	-83.333	-357.129	183.254	-173.874	-3.290.292	-3.124.850
2035	178.129	-447.363	-83.333	-352.568	173.510	-179.058	-3.469.350	-2.687.302
2036	182.815	-447.363	-83.333	-347.881	163.410	-184.471	-3.653.821	-2.234.241
2037	187.630	-447.363	-83.333	-343.066	152.942	-190.124	-3.843.944	-1.765.059
2038	192.578	-447.363	-83.333	-338.118	-25.909	-364.027	-4.207.972	-1.279.122
2039	197.662	-447.363	-83.333	-333.034	-85.158	-418.192	-4.626.164	-775.772
2040	202.886	-335.522	-83.333	-215.970	-96.633	-312.603	-4.938.767	-366.536
2041	208.253		-83.333	124.920	-102.477	22.443	-4.916.323	-286.503
2042	213.768		-83.333	130.435	-105.636	24.799	-4.891.525	-205.665
2043	219.434		-83.333	136.102	-108.876	27.226	-4.864.299	-124.015
2044	225.257		-83.333	141.924	-112.197	29.727	-4.834.572	-41.545
2045	263.870		-41.666	222.203	-131.874	90.329	-4.744.243	0
2046	292.645			292.645	-146.322	146.322	-4.597.920	
2047	300.693			300.693	-150.346	150.346	-4.447.574	
2048	308.962			308.962	-154.481	154.481	-4.293.093	
2049	317.458			317.458	-158.729	158.729	-4.134.364	
2050	326.188			326.188	-163.094	163.094	-3.971.270	
2051	335.158			335.158	-167.579	167.579	-3.803.691	
2052	344.375			344.375	-172.188	172.188	-3.631.503	

1) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuervorteile bzw. -zahlungen.

2) Bei einer Steuerprogression von 50 % ab dem Jahr 2024.

3) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuervorteile bzw. -zahlungen.

4) Kumulierter Eigenmitteleinsatz nach Steuer.

Bis zur Entschuldung reduziert sich der Kapitaleinsatz von EUR 9.250.000,-- auf EUR 4.744.243,--.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich positiv oder negativ auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN - TRANCHE 2024

STEUERLICHE PROGNOSE - Kreditzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression
Nettoinvestitionssumme EUR 9.250.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen ³⁾	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert ⁴⁾	steuerliches Ergebnis
2024				-1.400.000			-1.400.000
2025	39.225	-3.138	36.087	-432.000	-50.195	-7.479	-453.587
2026	156.900	-12.552	144.348	-432.000	-194.532	-14.443	-496.627
2027	160.979	-12.878	148.101	-432.000	-184.232	-13.751	-481.882
2028	165.170	-16.517	148.653	-432.000	-173.511	-13.052	-469.910
2029	169.477	-16.948	152.529	-432.000	-162.354	-12.346	-454.171
2030	173.902	-17.390	156.512	-432.000	-150.742	-11.633	-437.863
2031	178.449	-17.845	160.604	-432.000	-138.658	-10.912	-420.966
2032	183.120	-18.312	164.808	-432.000	-126.080	-10.185	-403.457
2033	187.921	-18.792	169.129	-432.000	-112.991	-9.450	-385.312
2034	192.853	-19.285	173.568	-432.000	-99.368	-8.708	-366.508
2035	197.921	-19.792	178.129	-432.000	-85.190	-7.958	-347.020
2036	203.128	-20.313	182.815	-432.000	-70.435	-7.201	-326.821
2037	208.478	-20.848	187.630	-432.000	-55.078	-6.436	-305.884
2038	213.976	-21.398	192.578	-96.000	-39.096	-5.664	51.819
2039	219.624	-21.962	197.662		-22.462	-4.883	170.316
2040	225.429	-22.543	202.886		-5.524	-4.095	193.266
2041	231.392	-23.139	208.253			-3.299	204.954
2042	237.520	-23.752	213.768			-2.495	211.273
2043	243.816	-24.382	219.434			-1.683	217.751
2044	250.285	-25.029	225.257			-863	224.394
2045	293.189	-29.319	263.870			-121	263.749
2046	325.161	-32.516	292.645				292.645
2047	334.103	-33.410	300.693				300.693
2048	343.291	-34.329	308.962				308.962
2049	352.731	-35.273	317.458				317.458
2050	362.431	-36.243	326.188				326.188
2051	372.398	-37.240	335.158				335.158
2052	382.639	-38.264	344.375				344.375

1) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2025 in Höhe von rd. EUR 156.900,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,75 % p.a. ab dem Jahr 2027. Die Küchen unterliegen keiner Indexierung. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 01.07.2045) erfolgt der Ansatz einer marktconformen Miete für die neu errichteten Wohnungen.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte Investorenkosten (Leerstand, Instandhaltung, Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Investorenkosten sind ab dem Jahr 2025 mit 8,00 % p.a. (10,00 % p.a. ab dem Jahr 2028) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

3) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis eines variablen Zinssatzes von 4,00 % p.a. ab 01.10.2025 kalkuliert.

4) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des Fixzinssatzes von 1,00 % p.a. ab 01.07.2025 berechnet.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich positiv oder negativ auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN - TRANCHE 2024

TOTALGEWINNBERECHNUNG - Kreditzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 9.250.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Bankdarlehen	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-1.064.000			-1.064.000	-1.064.000
2025	47.250	-4.725	42.525	-48.500	-50.195	-7.479	-63.649	-1.127.649
2026	189.000	-18.900	170.100	-97.000	-194.532	-14.443	-135.875	-1.263.524
2027	194.198	-19.420	174.778	-97.000	-184.232	-13.751	-120.205	-1.383.729
2028	199.538	-19.954	179.584	-97.000	-173.511	-13.052	-103.979	-1.487.708
2029	205.025	-20.503	184.523	-97.000	-162.354	-12.346	-87.177	-1.574.885
2030	210.663	-22.120	188.544	-97.000	-150.742	-11.633	-70.831	-1.645.716
2031	216.457	-22.728	193.729	-97.000	-138.658	-10.912	-52.841	-1.698.558
2032	222.409	-23.353	199.056	-97.000	-126.080	-10.185	-34.209	-1.732.767
2033	228.525	-23.995	204.530	-97.000	-112.991	-9.450	-14.911	-1.747.677
2034	234.810	-24.655	210.155	-97.000	-99.368	-8.708	5.079	-1.742.598
2035	241.267	-26.539	214.728	-97.000	-85.190	-7.958	24.580	-1.718.019
2036	247.902	-27.269	220.633	-97.000	-70.435	-7.201	45.997	-1.672.021
2037	254.719	-28.019	226.700	-97.000	-55.078	-6.436	68.186	-1.603.835
2038	261.724	-28.790	232.934	-97.000	-39.096	-5.664	91.175	-1.512.660
2039	268.922	-29.581	239.340	-97.000	-22.462	-4.883	114.995	-1.397.666
2040	276.317	-31.086	245.231	-97.000	-5.524	-4.095	138.612	-1.259.054
2041	283.916	-31.941	251.975	-97.000		-3.299	151.676	-1.107.378
2042	291.723	-32.819	258.904	-97.000		-2.495	159.409	-947.969
2043	299.746	-33.721	266.024	-97.000		-1.683	167.341	-780.628
2044	307.989	-34.649	273.340	-97.000		-863	175.477	-605.151
2045	316.458	-35.602	280.857	-97.000		-121	183.736	-421.415
2046	325.161	-36.581	288.580	-97.000			191.580	-229.835
2047	334.103	-37.587	296.516	-97.000			199.516	-30.318
2048	343.291	-38.620	304.671	-97.000			207.671	177.352
2049	352.731	-39.682	313.049	-97.000			216.049	393.401
2050	362.431	-40.774	321.658	-97.000			224.658	618.059
2051	372.398	-41.895	330.503	-97.000			233.503	851.562
2052	382.639	-43.047	339.592	-97.000			242.592	1.094.155

1) Fiktive marktconforme Mieteinnahmen ab 01.10.2025 in Höhe von rd. EUR 189.000,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,75 % p.a. ab dem Jahr 2027. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Investorenkosten. Die Investorenkosten sind gemäß Wartungserlass 2021 des BMF/Liebhabereichtlinien kalkuliert. Sie beinhalten unter anderem Leerstand, Instandhaltung und Verwaltungskosten.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich positiv oder negativ auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnungen und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50 % ergibt sich voraussichtlich im 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

ERLÄUTERUNGEN ZUR PROJEKTPROGNOSE – KREDITZEICHNER

UMSATZSTEUER

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

NETTOEINNAHMEN

Miete abzüglich Investorenkosten

HAUSVERWALTUNG/INVESTORENKOSTEN

Die Kosten der ordentlichen Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskosten (ausgenommen bei Leerstehungen) den Mietern in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Investorenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung durch WertSecure GmbH und Hausverwaltung, Kleinreparaturen usw.) sind von den Miteigentümern zu tragen.

Die jährlichen Investorenkosten sind ab dem Jahr 2025 mit 8,00 % und ab 2028 mit 10,00 % der Mieteinnahmen kalkuliert. Für die Totalgewinnberechnung wurden die Investorenkosten gemäß Wartungserlass 2021 des BMF zu den Liebhabereirichtlinien kalkuliert.

MIETEINNAHMEN

Die Mieteinnahmen betragen nach dem Ende der Investitionsphase (geplant ab 01.10.2025) bei Vollvermietung voraussichtlich EUR 156.900,- p.a. für die 14 Wohneinheiten und 3 Büros. Für diese Mieten wurde eine Wertsicherung von 2,75 % ab dem Jahr 2027 angenommen. Nach Ablauf der Förderung können marktkonforme Mieten verlangt werden.

ENDFINANZIERUNGEN / FÖRDERDARLEHEN

Für die Endfinanzierung ab 01.10.2025 wurden folgende Konditionen angenommen:

Bankdarlehen voraussichtlich EUR 5.040.000,-

Variabler Zinssatz kalkuliert: 4,00 % p.a.

Laufzeit 15 Jahre

Direktarlehen Land Wien voraussichtlich EUR 1.510.000,-

Fixzinssatz 1,00 % p.a.

Laufzeit 20 Jahre

Falls das geförderte Darlehen in einer geringeren Höhe als angenommen zugesichert oder nicht gewährt wird, sind zusätzliche Eigenmittel aufzubringen.

STEUERPROGRESSION

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

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50 % sowie dem Ansatz von marktkonformen Mieten ergibt sich für die Miteigentümergeinschaft voraussichtlich im 25. Jahr (23 Jahre ab Vermietungsbeginn) ein steuerlicher Totalgewinn.

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN ¹⁾ – BARZEICHNER

Kaufpreis Grund / Altgebäude	EUR	1.800.000,-
Erwerbsnebenkosten ²⁾	EUR	486.000,-
Planung und Bauüberwachung	EUR	580.000,-
Baukosten	EUR	4.610.000,-
Konzeption / Beratung / Wirtschaftlichkeitsanalyse ³⁾	EUR	584.000,-
Auftrag	EUR	322.000,-
Treuhandschaft	EUR	18.000,-
Hausverwaltung / Erstvermietung ⁴⁾	EUR	70.000,-
Steuerliche Vertretung in der Investitionsphase ⁴⁾	EUR	50.000,-
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung / Förderungsabwicklung ⁴⁾	EUR	276.000,-
Pfandrechtseintragungsgebühr	EUR	86.000,-
Bauzeitinsen ⁵⁾	EUR	325.000,-
Betriebskosten während der Investitionsphase/Reserve ⁷⁾	EUR	<u>43.000,-</u>
Voraussichtlicher Kapitaleinsatz netto	EUR	<u>9.250.000,-</u>
abzüglich Barzeichnerbonus ⁷⁾	EUR	<u>-380.000,-</u>
Reduzierter Gesamtbetrag	EUR	<u>8.870.000,-</u>

- 1) Sämtliche Beträge sind kaufmännisch auf ganze tausend Euro gerundet.
- 2) Die Nebenkosten setzen sich aus Grunderwerbsteuer, Eigentumseintragungsgebühr, Rechtsanwalt/Notar und Barauslagen zusammen.
- 3) Aus dieser Position bezahlt die WertSecure GmbH unter anderem auch die Vergütung für den Vermögensberater.
- 4) Beschlussfassung erfolgt im Rahmen der konstituierenden Miteigentümerversammlung.
- 5) Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn im 2. Quartal 2024 und einem Ende der Investitionsphase Ende September 2025, sowie einem Zinssatz von 4,00 % p.a. Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.
- 6) Für Versicherung, Winterdienst, Grundsteuer und dgl.
- 7) Der Barzeichnerbonus ergibt sich durch Einsparungen bei den Finanzierungskosten des frei finanzierten Bankdarlehens und ist ein unveränderbarer Fixbetrag.

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN - TRANCHE 2024

PROJEKTPROGNOSE - Barzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 9.250.000,-

Eigenkapital ¹⁾	7.360.000,--
Barzeichnerbonus ²⁾	380.000,--
Fremdkapital (gefördert) ³⁾	1.510.000,--
KAPITALEINSATZ gesamt	9.250.000,--

Jahr	Eigenkapital	steuerliches Ergebnis	steuerliche Ersparnis	Eigenkapital nach Steuer
2024	7.360.000,--	-989.000,--	-494.500,--	6.865.500,--
2025	0,--	-403.392,--	-201.696,--	-201.696,--
	7.360.000,--	-1.392.392,--	-696.196,--	6.663.804,--

■ Projektkosten abzüglich Barzeichnerbonus und steuerlicher Ersparnis bei Fertigstellung	8.173.804,--
■ Ø Nettoeinnahmen ab Vermietungsbeginn inkl. Steuerersparnis durch beschleunigte (1/15 AfA) Abschreibung ⁴⁾	301.332,-- p.a.
■ Ertrag nach Steuer in % der Projektkosten	3,70 % p.a.
■ Kapitaleinsatz nach Entschuldung	3.734.518,--
■ Nettoeinnahmen nach Entschuldung	292.645,-- p.a.
■ Ertrag vor Steuern in % des gesamten Kapitaleinsatzes	7,80 % p.a.

1) Das Eigenkapital wird bis zur Konstituierung der Miteigentümergeinschaft einbezahlt.

2) Nachlass für den Wegfall von Finanzierungskosten (Pfandrechtseintragungsgebühr, Bauzeitinsen).

3) Das Landesdarlehen hat eine Laufzeit von 20 Jahren ab dem Ende der Investitionsphase mit einem Fixzinssatz von 1,00 % p.a. Ein Rechtsanspruch besteht erst mit Erteilung der Zusicherung durch das Land Wien.

4) Der Durchschnitt der Nettoeinnahmen bezieht sich auf die ersten 15 Vermietungsjahre. Durch die beschleunigte Abschreibung (1/15 AfA) werden nicht nur die Nettoeinnahmen steuerfrei gehalten, sondern zusätzlich steuerliche Ersparnisse erzielt.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich positiv oder negativ auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN - TRANCHE 2024

LIQUIDITÄTSPROGNOSE - Barzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 9.250.000,-

Jahr	Nettoeinnahmen	Annuität Darlehen Land Wien gefördert	Aufwand / Ertrag vor Steuer ¹⁾	Steuer ²⁾	Aufwand / Ertrag nach Steuer ³⁾	gesamter Aufwand nach Steuer ⁴⁾	Darlehensstand
2024			-7.360.000	494.500	-6.865.500	-6.865.500	
2025	36.087	-41.666	-5.579	201.696	196.116	-6.669.384	-1.475.812
2026	144.348	-83.333	61.015	151.047	212.063	-6.457.321	-1.406.923
2027	148.101	-83.333	64.768	148.825	213.593	-6.243.728	-1.337.341
2028	148.653	-83.333	65.321	148.199	213.520	-6.030.208	-1.267.060
2029	152.529	-83.333	69.196	145.908	215.105	-5.815.103	-1.196.073
2030	156.512	-83.333	73.179	143.560	216.739	-5.598.364	-1.124.372
2031	160.604	-83.333	77.271	141.154	218.425	-5.379.939	-1.051.952
2032	164.808	-83.333	81.476	138.688	220.164	-5.159.775	-978.804
2033	169.129	-83.333	85.796	136.161	221.956	-4.937.819	-904.921
2034	173.568	-83.333	90.235	133.570	223.805	-4.714.014	-830.296
2035	178.129	-83.333	94.796	130.915	225.710	-4.488.303	-754.921
2036	182.815	-83.333	99.482	128.193	227.675	-4.260.628	-678.789
2037	187.630	-83.333	104.298	125.403	229.700	-4.030.928	-601.893
2038	192.578	-83.333	109.245	-45.457	63.788	-3.967.140	-524.223
2039	197.662	-83.333	114.329	-96.389	17.940	-3.949.200	-445.774
2040	202.886	-83.333	119.553	-99.395	20.158	-3.929.042	-366.536
2041	208.253	-83.333	124.920	-102.477	22.443	-3.906.599	-286.503
2042	213.768	-83.333	130.435	-105.636	24.799	-3.881.800	-205.665
2043	219.434	-83.333	136.102	-108.876	27.226	-3.854.574	-124.015
2044	225.257	-83.333	141.924	-112.197	29.727	-3.824.847	-41.545
2045	263.870	-41.666	222.203	-131.874	90.329	-3.734.518	0
2046	292.645		292.645	-146.322	146.322	-3.588.196	
2047	300.693		300.693	-150.346	150.346	-3.437.850	
2048	308.962		308.962	-154.481	154.481	-3.283.369	
2049	317.458		317.458	-158.729	158.729	-3.124.640	
2050	326.188		326.188	-163.094	163.094	-2.961.546	
2051	335.158		335.158	-167.579	167.579	-2.793.966	
2052	344.375		344.375	-172.188	172.188	-2.621.779	

1) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuervorteile bzw. -zahlungen.

2) Bei einer Steuerprogression von 50 % ab dem Jahr 2024.

3) Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuervorteile bzw. -zahlungen.

4) Kumulierter Eigenmitteleinsatz nach Steuer.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich positiv oder negativ auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN - TRANCHE 2024

STEUERLICHE PROGNOSE - Barzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 9.250.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert ³⁾	steuerliches Ergebnis
2024				-989.000		-989.000
2025	39.225	-3.138	36.087	-432.000	-7.479	-403.392
2026	156.900	-12.552	144.348	-432.000	-14.443	-302.095
2027	160.979	-12.878	148.101	-432.000	-13.751	-297.650
2028	165.170	-16.517	148.653	-432.000	-13.052	-296.398
2029	169.477	-16.948	152.529	-432.000	-12.346	-291.817
2030	173.902	-17.390	156.512	-432.000	-11.633	-287.121
2031	178.449	-17.845	160.604	-432.000	-10.912	-282.309
2032	183.120	-18.312	164.808	-432.000	-10.185	-277.376
2033	187.921	-18.792	169.129	-432.000	-9.450	-272.321
2034	192.853	-19.285	173.568	-432.000	-8.708	-267.140
2035	197.921	-19.792	178.129	-432.000	-7.958	-261.830
2036	203.128	-20.313	182.815	-432.000	-7.201	-256.386
2037	208.478	-20.848	187.630	-432.000	-6.436	-250.806
2038	213.976	-21.398	192.578	-96.000	-5.664	90.915
2039	219.624	-21.962	197.662		-4.883	192.779
2040	225.429	-22.543	202.886		-4.095	198.790
2041	231.392	-23.139	208.253		-3.299	204.954
2042	237.520	-23.752	213.768		-2.495	211.273
2043	243.816	-24.382	219.434		-1.683	217.751
2044	250.285	-25.029	225.257		-863	224.394
2045	293.189	-29.319	263.870		-121	263.749
2046	325.161	-32.516	292.645			292.645
2047	334.103	-33.410	300.693			300.693
2048	343.291	-34.329	308.962			308.962
2049	352.731	-35.273	317.458			317.458
2050	362.431	-36.243	326.188			326.188
2051	372.398	-37.240	335.158			335.158
2052	382.639	-38.264	344.375			344.375

1) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.10.2025 in Höhe von rd. EUR 156.900,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,75 % p.a. ab dem Jahr 2027. Die Küchen unterliegen keiner Indexierung. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen. Nach Ablauf der Förderung (ab 01.07.2045) erfolgt der Ansatz einer marktkonformen Miete für die neu errichteten Wohnungen.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte Investorenkosten (Leerstand, Instandhaltung, Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Investorenkosten sind ab dem Jahr 2025 mit 8,00 % p.a. (10,00 % p.a. ab dem Jahr 2028) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

3) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des Fixzinssatzes von 1,00 % p.a. ab 01.07.2025 berechnet.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich positiv oder negativ auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen.

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN - TRANCHE 2024

TOTALGEWINNBERECHNUNG - Barzeichner

1.000 / 1.000 Anteile - 50 % Steuerprogression

Nettoinvestitionssumme EUR 9.250.000,-

Jahr	Miete ¹⁾	Investorenkosten ²⁾	Nettoeinnahmen	AFA	Zinsen Darlehen Land Wien gefördert	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-653.000		-653.000	-653.000
2025	47.250	-4.725	42.525	-48.500	-7.479	-13.454	-666.454
2026	189.000	-18.900	170.100	-97.000	-14.443	58.657	-607.797
2027	194.198	-19.420	174.778	-97.000	-13.751	64.027	-543.770
2028	199.538	-19.954	179.584	-97.000	-13.052	69.532	-474.238
2029	205.025	-20.503	184.523	-97.000	-12.346	75.177	-399.061
2030	210.663	-22.120	188.544	-97.000	-11.633	79.911	-319.150
2031	216.457	-22.728	193.729	-97.000	-10.912	85.816	-233.333
2032	222.409	-23.353	199.056	-97.000	-10.185	91.871	-141.462
2033	228.525	-23.995	204.530	-97.000	-9.450	98.080	-43.382
2034	234.810	-24.655	210.155	-97.000	-8.708	104.447	61.065
2035	241.267	-26.539	214.728	-97.000	-7.958	109.770	170.835
2036	247.902	-27.269	220.633	-97.000	-7.201	116.432	287.267
2037	254.719	-28.019	226.700	-97.000	-6.436	123.264	410.531
2038	261.724	-28.790	232.934	-97.000	-5.664	130.271	540.802
2039	268.922	-29.581	239.340	-97.000	-4.883	137.457	678.259
2040	276.317	-31.086	245.231	-97.000	-4.095	144.136	822.395
2041	283.916	-31.941	251.975	-97.000	-3.299	151.676	974.071
2042	291.723	-32.819	258.904	-97.000	-2.495	159.409	1.133.480
2043	299.746	-33.721	266.024	-97.000	-1.683	167.341	1.300.821
2044	307.989	-34.649	273.340	-97.000	-863	175.477	1.476.298
2045	316.458	-35.602	280.857	-97.000	-121	183.736	1.660.034
2046	325.161	-36.581	288.580	-97.000		191.580	1.851.614
2047	334.103	-37.587	296.516	-97.000		199.516	2.051.131
2048	343.291	-38.620	304.671	-97.000		207.671	2.258.801
2049	352.731	-39.682	313.049	-97.000		216.049	2.474.850
2050	362.431	-40.774	321.658	-97.000		224.658	2.699.508
2051	372.398	-41.895	330.503	-97.000		233.503	2.933.011
2052	382.639	-43.047	339.592	-97.000		242.592	3.175.603

1) Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.10.2025 in Höhe von rd. EUR 189.000,- p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,75 % p.a. ab dem Jahr 2027. Es wird von einer Vollvermietung ausgegangen.

2) Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Investorenkosten. Die Investorenkosten sind gemäß Wartungserlass 2021 des BMF/Liebhabereirichtlinien kalkuliert. Sie beinhalten unter anderem Leerstand, Instandhaltung und Verwaltungskosten.

Die Projektprognose stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich positiv oder negativ auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnungen und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50 % ergibt sich voraussichtlich im 11. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

ERLÄUTERUNGEN ZUR PROJEKTPROGNOSE – BARZEICHNER

UMSATZSTEUER

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

NETTOEINNAHMEN

Miete abzüglich Investorenkosten

HAUSVERWALTUNG/INVESTORENKOSTEN

Die Kosten der ordentlichen Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskosten (ausgenommen bei Leerstehungen) den Mietern in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Investorenkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung durch WertSecure GmbH und Hausverwaltung, Kleinreparaturen usw.) sind von den Miteigentümern zu tragen.

Die jährlichen Investorenkosten sind ab dem Jahr 2025 mit 8,00 % und ab 2028 mit 10,00 % der Mieteinnahmen kalkuliert. Für die Totalgewinnberechnung wurden die Investorenkosten gemäß Wartungserlass 2021 des BMF zu den Liebhabereirichtlinien kalkuliert.

MIETEINNAHMEN

Die Mieteinnahmen betragen nach dem Ende der Investitionsphase (geplant ab 01.10.2025) bei Vollvermietung voraussichtlich EUR 156.900,- p.a. für die 14 Wohneinheiten und 3 Büros. Für diese Mieten wurde eine Wertsicherung von 2,75 % ab dem Jahr 2027 angenommen. Nach Ablauf der Förderung können marktkonforme Mieten verlangt werden.

FÖRDERDARLEHEN

Direktdarlehen Land Wien voraussichtlich EUR 1.510.000,-

Fixzinssatz 1,00 % p.a.

Laufzeit 20 Jahre

Tilgungsbeginn 01.10.2025

Falls das geförderte Darlehen in einer geringeren Höhe als angenommen zugesichert oder nicht gewährt wird, sind zusätzliche Eigenmittel aufzubringen.

STEUERPROGRESSION

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

STEUERLICHER TOTALGEWINN

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsvorschau und unter Zugrundelegung einer Normalabschreibung von 1,50 % sowie dem Ansatz von marktkonformen Mieten ergibt sich für die Miteigentümergeinschaft voraussichtlich im 11. Jahr (9 Jahre ab Vermietungsbeginn) ein steuerlicher Totalgewinn.

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

RECHTLICHE UND STEUERLICHE ASPEKTE

Beim Neubauherrenmodell Breitenfurter Straße 179 | 1120 Wien erwerben eine Vielzahl von Investoren unterschiedlich große Anteile an der Liegenschaft. Jeder Investor wird mit seinem Anteil persönlich im Grundbuch eingetragen (schlichtes Miteigentum). Die treuhändige Abwicklung erfolgt über einen Rechtsanwalt. Sobald für sämtliche Anteile Käufer vorliegen, schließen sich diese zu einer Miteigentümergeinschaft zusammen.

Über diverse Vereinbarungen – Werkvertrag, Auftrag, Vollmachten – werden Projektpartner beauftragt und bevollmächtigt, das Investitionsvorhaben professionell abzuwickeln. Die Umsetzung beinhaltet, neben planerischen und baulichen Maßnahmen, auch die kaufmännische und förderungsrechtliche Begleitung bis zur Endabrechnung des Projektes.

Im Rahmen der Miteigentümerversammlung werden weitere Beschlüsse gefasst, um die Themenbereiche Finanzierung, Steuerberatung, Vermietung und Hausverwaltung für dieses Neubauherrenmodell zu regeln. Ebenso wird bei dieser Gründungsversammlung der gemeinsame Miteigentümervertrag beschlossen, der die wechselseitigen Rechte und Pflichten der Miteigentümer untereinander regelt.

Aus steuerlicher Sicht ist dieses Investitionsvorhaben als „kleines“ Bauherrenmodell einzustufen. Es erfüllt die Vorgaben für die positive Beurteilung des Vorliegens der Unternehmer-, Einkunftsquellen- und Bauherreneigenschaft. Dadurch liegen die Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug, die Sofortabsetzung von Werbungskosten und die beschleunigte Abschreibung (1/15-AfA) der Bau- und Baunebenkosten vor. Genauere Informationen zu den steuerlichen Grundlagen können dem umfassenden steuerrechtlichen Gutachten zum Neubauherrenmodell Breitenfurter Straße 179 | 1120 Wien entnommen werden.

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

ALLGEMEINE HINWEISE ZU RISIKEN UND HAFTUNGSTHEMEN

Die Erstellung der Projektunterlagen erfolgte auf Basis der derzeit in Österreich geltenden Gesetzeslage unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung und Verwaltungspraxis sowie der gegebenen Marktverhältnisse. Dies schließt auch die steuerlichen Rechtsfolgen mit ein, die in einem gesonderten steuerrechtlichen Gutachten ausführlich erläutert werden. Für eine etwaige Änderung der Gesetzgebung oder Verwaltungspraxis und der damit verbundenen Abweichungen der wirtschaftlichen und steuerlichen Folgen für den Investor wird keine Haftung übernommen.

Zu diesem Investitionsvorhaben gibt es ein umfangreiches Vertragswerk sowie ausführliche Risikohinweise, aus denen Sie sich ein klares Bild über Chancen und Risiken einer Investition in dieses Bauherrenmodell machen können.

Da diese Informationen kein Beteiligungsangebot darstellen und auf die individuellen Bedürfnisse und Verhältnisse des einzelnen Investors nicht eingeht, empfehlen wir, vor dem Kauf eines Anteiles an der Liegenschaft Breitenfurter Straße 179 | 1120 Wien die Auskunft eines Steuerberaters oder eventuell eines Rechtsanwaltes einzuholen.

Unsere o.a. Empfehlung ist auch unter dem Aspekt zu betrachten, dass es sich hier um eine große und langfristige Investition in ein Wohnimmobilienprojekt handelt. Die Beteiligung an einem Bauherrenmodell wird als unternehmerische Tätigkeit eingestuft. Demgemäß gelangen dabei weder die Konsumentenschutzbestimmungen noch das Bauträgervertragsgesetz zur Anwendung.

Diese Information unterliegt nicht der Prospektspflicht gemäß Kapitalmarktgesetz, da die einzelnen Vertragsabschlüsse in Anteilen über EUR 100.000,- erfolgen. Eine Haftung für Druckfehler wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Der Investor nimmt zur Kenntnis und ist damit einverstanden, dass die WertSecure GmbH einen Teil des von ihr vereinnahmten Entgelts als Vergütung an den jeweiligen Vermögensberater ausbezahlt.

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

PROJEKTPARTNER

Koller & Schreiber Rechtsanwälte Partnerschaft, Wien

Kaufvertragsabwicklung und
grundbücherliche Durchführung

Witzmann & Partner GmbH, Wien

Steuerrechtliches Gutachten

**Ing. Fritz Brandstätter Bauplanungs- &
Management GmbH, Wien**

Planung und Bauaufsicht

WertSecure GmbH, Linz

Zusammenführung der Miteigentümer
Konzeption, Wirtschaftlichkeitsanalysen
und -berechnungen
Werkvertrag
Auftrag

Im Rahmen der konstituierenden Miteigentümerversammlung wird die Beauftragung weiterer Partner für die Wahrnehmung der Bauherreninteressen, die laufende Steuerberatung, die Finanzierung und für die Hausverwaltung samt Erstvermietung beschlossen.

NEUBAUHERRENMODELL

BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

ANHANG VERTRAGSMUSTER

- ▶ Zeichnungsschein
 - Kreditzeichner
 - Barzeichner
- ▶ Datenschutzerklärung
- ▶ Risikoaufklärung und allgemeine Hinweise
- ▶ Anlegerprofil
- ▶ Selbstauskunft
- ▶ Kundeninformation Volksbank
- ▶ Kaufvertrag
- ▶ Vollmacht an Rechtsanwalt;
Datenschutzerklärung Koller & Schreiber Rechtsanwälte Partnerschaft
- ▶ Fragebogen zu den Geldwäscherichtlinien
- ▶ Vertretungsvollmacht
- ▶ Vollmacht an WertSecure
- ▶ Hausverwaltungsvollmacht
- ▶ Steuerberatervollmacht
- ▶ Werkvertrag
- ▶ Auftrag
- ▶ Miteigentümervertrag
- ▶ Statut 2019 der Treuhandinrichtung der Rechtsanwaltskammer Wien; Fassung 25.5.2023
- ▶ Bau- und Ausstattungsbeschreibung

ZEICHNUNGSSCHEIN - KREDITZEICHNER

Projekt BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN - TRANCHE 2024

WertSecure GmbH
Landstraße 4-6
4020 Linz

Vor- / Zuname, Titel _____ Beruf bzw. Branche _____ Sozialversicherungsnummer (10-stellig) _____

Straße / Nr. _____ PLZ, Ort _____ Telefon _____

Finanzamt Nr. / Steuer-Nr. _____ Email _____

Steuerberatungskanzlei _____

Ansprechpartner beim Steuerberater _____ PLZ, Ort _____

Ich möchte _____ / 1.000 Miteigentumsanteile an der Liegenschaft **Breitenfurter Straße 179 | 1120 Wien** erwerben.

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

Das Eigenkapital werde ich in folgenden Teilbeträgen jeweils binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung einzahlen.

Eigenkapital I **EUR** _____,-- vor Konstituierung

Eigenkapital II **EUR** _____,-- voraussichtlich Januar 2025

Falls ich vor Konstituierung der Miteigentümergeinschaft von meiner Zeichnung zurücktrete, schulde ich der WertSecure GmbH weder Honorar noch Aufwandsentschädigung.

Sollte bis zum 31.12.2024 die Miteigentümergeinschaft nicht konstituiert sein oder sollte bis zu diesem Zeitpunkt die Liegenschaft von der Miteigentümergeinschaft nicht erworben werden, werde ich bereits auf das Konto der Miteigentümergeinschaft **Breitenfurter Straße 179 | 1120 Wien - Tranche 2024** gezahlte Beträge, längstens binnen 14 Tagen zurückerhalten.

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

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

Berater & Beratungsgesellschaft

Datum / Unterschrift des Investors

Bitte unterzeichnen Sie auf beiden Seiten.

ZEICHNUNGSSCHEIN - KREDITZEICHNER

Projekt Breitenfurter Straße 179 | 1120 Wien - Tranche 2024

WertSecure GmbH
Landstraße 4-6
4020 Linz

RÜCKTRITTSBELEHRUNG gemäß §3KSchG

Ist der Anleger Verbraucher iSd § 1 KSchG und hat er seine Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Das Rücktrittsrecht besteht auch dann, wenn der Unternehmer oder ein mit ihm zusammenwirkender Dritter den Verbraucher im Rahmen einer Werbefahrt, einer Ausflugsfahrt oder einer ähnlichen Veranstaltung oder durch persönliches, individuelles Ansprechen auf der Straße in die vom Unternehmer für seine 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, die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, 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 Unternehmer die Urkundenausfolgung innerhalb von zwölf Monaten ab dem Fristbeginn nachholt, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher die Urkunde erhält. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewährt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Unternehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat.
2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechung 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 Unternehmern außerhalb ihrer Geschäftsräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt 25 Euro, oder wenn das Unternehmen nach seiner Natur nicht in ständigen Geschäftsräumen betrieben wird und das Entgelt 50 Euro nicht übersteigt.
4. bei Verträgen, die dem Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz unterliegen, oder
5. bei Vertragserklärungen, die der Verbraucher in körperlicher Abwesenheit des Unternehmers abgegeben hat, es sei denn, dass er dazu vom Unternehmer gedrängt worden ist.

Vor- und Zuname des Investors

Datum / Unterschrift des Investors

ZEICHNUNGSSCHEIN - BARZEICHNER

Projekt BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN - TRANCHE 2024

WertSecure GmbH
Landstraße 4-6
4020 Linz

Vor- / Zuname, Titel

Beruf bzw. Branche

Sozialversicherungsnummer (10-stellig)

Straße / Nr.

PLZ, Ort

Telefon

Finanzamt Nr. / Steuer-Nr.

Email

Steuerberatungskanzlei

Ansprechpartner beim Steuerberater

PLZ, Ort

Ich möchte _____ / 1.000 Projektanteile an der Liegenschaft **Breitenfurter Straße 179 | 1120 Wien** erwerben.

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

Das Eigenkapital - unter Berücksichtigung des Barzahlerbonus von **EUR** _____,-- - werde ich binnen 14 Tagen nach schriftlicher Aufforderung einzahlen.

Eigenkapital **EUR** _____,-- vor Konstituierung

Falls ich vor Konstituierung der Miteigentümergeinschaft von meiner Zeichnung zurücktrete, schulde ich der WertSecure GmbH weder Honorar noch Aufwandsentschädigung.

Sollte bis zum 31.12.2024 die Miteigentümergeinschaft nicht konstituiert sein oder sollte bis zu diesem Zeitpunkt die Liegenschaft von der Miteigentümergeinschaft nicht erworben werden, werde ich bereits auf das Konto der Miteigentümergeinschaft **Breitenfurter Straße 179 | 1120 Wien - Tranche 2024** gezahlte Beträge, längstens binnen 14 Tagen zurückerhalten.

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

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

Berater & Beratungsgesellschaft

Datum / Unterschrift des Investors

Bitte unterzeichnen Sie auf beiden Seiten.

ZEICHNUNGSSCHEIN - BARZEICHNER

Projekt Breitenfurter Straße 179 | 1120 Wien - Tranche 2024

WertSecure GmbH
Landstraße 4-6
4020 Linz

RÜCKTRITTSBELEHRUNG gemäß §3KSchG

Ist der Anleger Verbraucher iSd § 1 KSchG und hat er seine Vertragserklärung weder in den vom Unternehmer für seine geschäftlichen Zwecke dauernd benützten Räumen noch bei einem von diesem dafür auf einer Messe oder einem Markt benützten Stand abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Das Rücktrittsrecht besteht auch dann, wenn der Unternehmer oder ein mit ihm zusammenwirkender Dritter den Verbraucher im Rahmen einer Werbefahrt, einer Ausflugsfahrt oder einer ähnlichen Veranstaltung oder durch persönliches, individuelles Ansprechen auf der Straße in die vom Unternehmer für seine 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, die zur Identifizierung des Vertrags notwendigen Angaben sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, 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 Unternehmer die Urkundenausfolgung innerhalb von zwölf Monaten ab dem Fristbeginn nachholt, so endet die verlängerte Rücktrittsfrist 14 Tage nach dem Zeitpunkt, zu dem der Verbraucher die Urkunde erhält. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewährt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird.

Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Unternehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat.
2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechung 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 Unternehmern außerhalb ihrer Geschäftsräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt 25 Euro, oder wenn das Unternehmen nach seiner Natur nicht in ständigen Geschäftsräumen betrieben wird und das Entgelt 50 Euro nicht übersteigt.
4. bei Verträgen, die dem Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz unterliegen, oder
5. bei Vertragserklärungen, die der Verbraucher in körperlicher Abwesenheit des Unternehmers abgegeben hat, es sei denn, dass er dazu vom Unternehmer gedrängt worden ist.

Vor- und Zuname des Investors

Datum / Unterschrift des Investors

DATENSCHUTZERKLÄRUNG

Präambel

Für die WertSecure GmbH (in der Folge auch WS genannt) stellt der Schutz Ihrer persönlichen Daten ein besonderes Anliegen dar. Diese Datenschutzerklärung regelt den Umgang mit personenbezogenen Daten und erläutert, wie wir Ihre personenbezogenen Daten erfassen, speichern, verarbeiten, weitergeben und übermitteln, wenn Sie sich für die von uns zur Verfügung gestellten Produkte und Dienste interessieren oder diese nutzen. Wir verarbeiten Ihre Daten ausschließlich auf Grundlage der relevanten gesetzlichen Bestimmungen (DSGVO u.a.).

1. Personenbezogene Daten

Personenbezogene Daten sind Daten, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare betroffene Person beziehen, wie z.B. Name, Geburtsdatum, Anschrift, Telefonnummer etc. Zum Abschluss bzw. zur Erfüllung Ihres Vertrages ist es erforderlich, dass Sie uns Ihre personenbezogenen Daten, die zur Vertragserfüllung notwendig sind, zur Verfügung stellen. Darüber hinaus ist es zur Leistung des Kundenservice notwendig, weitere Stammdaten von Ihnen zu erheben.

2. Verarbeitung personenbezogener Daten

Wir erheben und verarbeiten folgende personenbezogene Daten:

- a) Stammdaten: Familien- und Vorname (bei Unternehmen Firmenname), akademischer Grad, Anschrift und sonstige Kontaktinformationen (z.B. E-Mail-Adresse, Telefonnummer), Informationen über Art und Inhalt des Vertragsverhältnisses, Kundennummer, Daten zur Bonität
- b) Zahlungsdaten: Bankverbindung, IBAN, Einkommensnachweise für Bonitätsprüfung durch Bank
- c) Sonstige personenbezogene Daten, die Sie uns oder Dritten mit Ihrem Einverständnis oder sonst zulässigerweise bei der Vertragsanbahnung oder während des Vertragsverhältnisses zur Verfügung stellen: Ausweisdaten, Geburtsdatum, Sozialversicherungsnummer, Anrede, Unterschrift, Zeichnungs- bzw. Vertretungsbefugnis sowie Kundenkennwörter; bei Unternehmen auch die Firmenbuchnummer und gegebenenfalls UID-Nummer; bei Vereinen die Vereinsregisternummer.

3. Zweck der Datenverarbeitung

Wir verwenden Ihre Daten nur in Übereinstimmung mit den jeweils anwendbaren gesetzlichen, regulatorischen und vertraglichen Bestimmungen sowie dieser Datenschutzerklärung, um Ihnen die von Ihnen gewünschten Produkte, Dienstleistungen und Services anbieten zu können. Darüberhinausgehende Verarbeitungen Ihrer Daten nehmen wir nur mit Ihrer Einwilligung oder aufgrund eines überwiegend berechtigten Interesses unsererseits vor (u.a. Verbesserung des Kundenservice, Kunden- und Produktstatistiken).

Wir verarbeiten Ihre Stamm-, Zahlungs- und sonstigen personenbezogenen Daten zur Vertragsabwicklung inklusive Verrechnung, Rechnungslegung und Forderungsabwicklung bzw. zur Erbringung unserer Dienstleistungen und sonstigen Services (z.B. Terminvereinbarung).

Stamm- und sonstige personenbezogene Daten werden weiters für die Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erhoben.

Wenn Sie uns eine Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer Daten erteilt haben, erfolgt die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten nur in dem vereinbarten Umfang und zu dem genannten Zweck. Diese Einwilligung kann von Ihnen jederzeit widerrufen werden.

Ihre Daten können nach einer Interessensabwägung über die eigentliche Erfüllung des Vertrages hinaus zur Wahrung berechtigter Interessen von uns verarbeitet werden (Weiterentwicklung von Dienstleistungen und Produkten, Verbesserung des Kundenservice, Kunden- und Produktstatistiken).

4. Weitergabe der Daten an Dritte/Übermittlung personenbezogener Daten

Ihre Daten werden verarbeitet, um das Vertragsverhältnis zu erfüllen. Dazu ist es erforderlich, Ihre Daten an Dritte (insbesondere Vertriebspartner und Auftragsverarbeiter) weiterzugeben. Ihre Daten werden nur an vorher sorgfältig ausgewählte und vertraglich verpflichtete Auftragsverarbeiter weitergegeben. Wir arbeiten nur mit Dritten, die geeignete technische und organisatorische Maßnahmen treffen, um den Schutz Ihrer Daten zu gewährleisten.

Unternehmen, die für uns Wartungs- und Serviceleistungen durchführen und dadurch Kenntnis von Ihren personenbezogenen Daten erlangen könnten, sind vertraglich zur Verschwiegenheit verpflichtet. Allerdings bleiben wir auch in diesem Fall für den Schutz Ihrer personenbezogenen Daten verantwortlich.

Wenn eine rechtliche Verpflichtung (z.B. StGB, StPO, etc.) besteht, müssen personenbezogene Daten an Behörden weitergegeben werden.

5. Speicherdauer personenbezogener Daten

WS speichert personenbezogene Daten nicht unbegrenzt, sondern differenziert nach einzelnen Datenkategorien und nach Maßgabe sachlicher Kriterien:

Zur Abwicklung des laufenden Vertragsverhältnisses, zur Einhaltung gesetzlicher Aufbewahrungspflichten, zur Streitbeilegung und für die Durchsetzung unserer Verträge.

Wir bewahren personenbezogene Daten für längere Zeiträume auf, als es gesetzlich erforderlich ist, wenn dies in unserem rechtmäßigen Geschäftsinteresse liegt und nicht gesetzlich verboten ist. Im Falle von Rechtsstreitigkeiten oder Schlichtungsverfahren müssen wir zudem Ihre Daten, welche für eine behördliche oder gerichtliche Abwicklung benötigt werden, solange aufbewahren bis die Angelegenheit rechtskräftig abgeschlossen ist.

Ihre Stamm-, Zahlungs- und sonstigen personenbezogenen Daten werden grundsätzlich nach Beendigung des Vertragsverhältnisses bzw. 7 Jahre nach Abwicklung aller aus dem Vertrag stammenden Ansprüche, spätestens jedoch nach Erlöschen der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten (insbesondere §§ 207f BAO, 212 UGB etc.) gelöscht.

Wir behalten uns das Recht vor, anstatt der Löschung eine Anonymisierung der Daten vorzunehmen. Bei der Anonymisierung der Daten werden die Daten derart verändert, dass diese Daten nicht mehr einer Person zugeordnet werden können. Dadurch entfällt die datenschutzrechtliche Löschverpflichtung.

6. Schutz personenbezogener Daten

Zur Sicherheit und zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten verwendet WS entsprechende Sicherheitstechnologien und -verfahren nach dem jeweiligen Stand der Technik und führt technische, physische oder administrative Sicherheitsmaßnahmen (z.B. Firewall, Zugangs- und Zugriffsbeschränkungen etc.) durch. Dies erfolgt zum Schutz vor unbefugtem Zugriff, Verlust, Weitergabe oder Änderung, Missbrauch oder unzulässiger Offenlegung Ihrer Daten.

Das Log-in Kennwort dient zur Verifizierung des Vertriebspartners und ist somit für WS Mitarbeiter einsehbar. Dies wird ausschließlich zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten gespeichert.

WS weist darauf hin, dass außerhalb unserer Systeme Sie selbst für die Geheimhaltung und Sicherheit Ihrer Kennwörter und Registrierungsdaten verantwortlich sind und für die Aktualität und Richtigkeit Ihrer personenbezogenen Daten Sorge zu tragen haben.

7. Betroffenenrechte

Sie haben das Recht, Auskunft darüber zu erhalten, ob wir personenbezogene Daten von Ihnen verarbeiten. Ist dies der Fall, haben Sie das Recht auf Information über Ihre personenbezogenen Daten und weitere Informationen gemäß Art 15 DSGVO. Diese können Sie anfragen unter:

WertSecure GmbH

Landstraße 4-6
4020 Linz
office@wertsecure.at

Im Zweifel können wir zusätzliche Informationen zur Bestätigung Ihrer Identität anfordern. Dies ist eine Maßnahme zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten.

Des Weiteren haben Sie ein Recht auf Berichtigung und Löschung unrichtiger oder unvollständiger Daten, sowie das Recht auf Einschränkung der Datenverarbeitung, sofern dem keine gesetzlichen Gründe entgegenstehen.

Sie haben das Recht auf Datenübertragbarkeit, das heißt, Sie können von uns verlangen, dass Sie Ihre Daten in einem strukturierten und gängigen Format erhalten.

Sie haben ebenso das Recht, eine erteilte Zustimmung zur Nutzung Ihrer personenbezogenen Daten jederzeit zu widerrufen.

Bei offenkundig unbegründeten oder insbesondere im Fall von häufiger Wiederholung, exzessiven Anträgen auf Ausübung dieser Rechte behält sich WS das Recht vor, entweder ein angemessenes Entgelt zu verlangen, bei dem die Verwaltungskosten für die Unterrichtung oder die Mitteilung oder die Durchführung der beantragten Maßnahme berücksichtigt werden, oder den Antrag abzulehnen.

Für weitere Informationen bzw. die Ausübung Ihrer Rechte, können Sie sich gerne an oben angeführten Kontakt wenden.

Wenn Sie der Ansicht sind, dass Ihre Daten entgegen der geltenden Rechtsvorschrift verarbeitet werden oder Ihre datenschutzrechtlichen Ansprüche sonst in einer Weise verletzt worden sind, können Sie bei der österreichischen Datenschutzbehörde oder bei der zuständigen Aufsichtsbehörde Beschwerde erheben.

Kontakt der zuständigen Aufsichtsbehörde:

Datenschutzbehörde
Wickenburggasse 8-10
1080 Wien
+43 1 52 152 - 0
dsb@dsb.gv.at

Ort, Datum

Interessent / Kunde in Blockbuchstaben

vollinhaltlich einverstanden / Unterschrift

RISIKOAUFKLÄRUNG UND ALLGEMEINE HINWEISE

Projekt BREITENFURTER STRASSE 179 | 1120 WIEN

Ich bestätige, dass ich von meinem Berater über nachfolgende Aspekte informiert wurde:

1. ALLGEMEINE HINWEISE

Der Investor bildet gemeinsam mit anderen Investoren eine Mitunternehmergemeinschaft zur Realisierung eines Bauvorhabens. Bei einer derartigen Investition handelt es sich um eine langfristige Kapitalanlage, bei der ein individuell bestimmter Anteil an einer Immobilie erworben wird, wobei im Unterschied zu anderen Formen der Immobilieninvestition der Investor im Grundbuch eingetragen wird. Sämtliche Beschlüsse im Zusammenhang mit dem Investitionsvorhaben werden ausschließlich von den Miteigentümern gefasst und beauftragt. In weiterer Folge wird das Objekt von den Mitunternehmern gemeinsam vermietet und verwaltet, wobei eine Aufteilung der Einnahmen und Ausgaben im Verhältnis der Anteile erfolgt.

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

Die Miteigentümer beauftragen auf Basis der derzeitigen wirtschaftlichen, steuerrechtlichen und rechtlichen Situation die Erstellung von Projektprognosen. Die zukünftige Entwicklung eines derartigen Immobilienprojektes und somit auch dessen zukünftiger wirtschaftlicher Erfolg lassen sich jedoch nicht mit Sicherheit vorhersagen.

Ich wurde informiert, dass eine persönliche Teilnahme an der konstituierenden sowie den weiteren Miteigentümerversammlungen wichtig ist. Falls mir eine Teilnahme nicht möglich ist, werde ich einen bevollmächtigten Vertreter entsenden und erkläre, diesen zu allen Beschlüssen zu ermächtigen und diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

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

2. RISIKOAUFKLÄRUNG

2.1. Projektrisiken

- Änderung der Gesetzeslage: Die derzeitige Rechtslage kann sich in Zukunft - unter Umständen auch rückwirkend - ändern. Dies beeinflusst nicht die Geschäftsgrundlage. Insbesondere die steuerrechtliche Behandlung kann sich in Zukunft ändern.
- Änderung der Marktlage: Die Projektprognose beruht auf Erfahrungswerten sowie den derzeitigen Marktverhältnissen (z.B. ist der tatsächliche Vermietungsgrad Schwankungen ausgesetzt).
- Miteigentümervertrag: Der Miteigentümer unterwirft sich den Rechten und Pflichten laut Miteigentümervertrag und ist somit in seinen persönlichen Handlungen eingeschränkt.

2.2. Objektrisiken

- Baukostenrisiko: Die Miteigentümer haben die Erstellung einer Grobkostenschätzung beauftragt und bestätigen, dass sie das gesamte Risiko von eventuellen Erhöhungen der Baukosten übernehmen.
- Finanzierungsrisiko: Es kann zu Zinserhöhungen kommen, die den Ertrag schmälern. Unabhängig vom Erfolg der Investition ist der Kredit jedenfalls rückzuzahlen. Ab der Vermietungsphase ist die Fremdmittelnrückzahlung durch den Bauherren zu leisten. Dafür stehen ihm die Mieteinnahmen abzgl. Nebenkosten zur Verfügung. In Abhängigkeit von der gewählten Finanzierung sind monatliche Zuzahlungen zu leisten.
- Förderungsrisiko: Die Art und Höhe der Förderung bzw. der Zeithorizont der Zusicherung kann sich gegenüber den getroffenen Annahmen ändern; darüber hinaus sind zusätzliche behördliche Auflagen denkbar. Sollte keine Förderung zugeteilt werden, entfällt auch die Grundlage der 1/15-AfA teilweise oder zur Gänze.
- Immobilienspezifische Risiken: Es besteht das Risiko des Leerstandes bzw. jenes der nicht vollständigen zukünftigen Vermietung; zusätzlich kann es zu erhöhten Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten hinsichtlich des Gebäudes kommen. Daraus resultierend ist ein temporärer Ausfall bzw. eine Reduzierung der Mieteinnahmen möglich.
- Zeitliche Risiken: Die Bauzeit und das Behördenverfahren können länger dauern als angenommen und so ebenfalls die Prognosen beeinflussen (z.B. dadurch Kostenerhöhungen bzw. Veränderungen der prognostizierten steuerlichen Ergebnisse verursachen).

2.3. Risiken in der Person des Investors

- Liquiditätsrisiko: Ein Immobilienprojekt ist eine langfristige Investition. Neben den steuerrechtlichen Nachteilen eines vorzeitigen Ausstieges ist insbesondere - mangels eines offiziellen Sekundärmarktes - ein Verkauf schwierig.
- Steuerrechtliche Risiken: Die tatsächliche steuerrechtliche Behandlung ist stark von den individuellen Verhältnissen des Investors abhängig und sollte mit dem persönlichen Steuerberater abgeklärt werden. Im Hinblick auf die Liebhabereiproblematik ist eine Veräußerung der Miteigentumsanteile - vor Erreichen eines steuerlichen Totalgewinnes - nicht sinnvoll bzw. steuerschädlich. Die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde setzt die Absicht auf langfristige Überschusserzielung voraus.

Ort, Datum

Vor- und Zuname

Unterschrift des Investors

ANLEGERPROFIL FÜR DIE ZEICHNUNG VON BAUHERRENMODELLEN

Anhand dieses Anlegerprofils soll festgestellt werden, ob ein Bauherrenmodell mit Ihren Anlagezielen in Einklang steht:

1. INVESTOR

Name des Investors Telefon Email

Straße / Nr. PLZ / Ort

Kopie des amtlichen Lichtbildausweises liegt bei

Ich handle

auf eigene Rechnung

auf fremde Rechnung als Treuhänder

Ich bin

unbeschränkt steuerpflichtig

beschränkt steuerpflichtig

Ich nehme zur Kenntnis, dass diesem Beratungsgespräch ausschließlich meine Angaben zu meinen persönlichen Verhältnissen zugrunde gelegt werden.

Ich habe meinem Berater zu meinen persönlichen Verhältnissen (finanzielle Verhältnisse / Kenntnisse und Erfahrungen / Anlageziele) bereits im Zuge eines früheren Beratungsgesprächs alle Informationen bekanntgegeben (siehe Beilage). Seit diesem Gespräch sind keine Veränderungen eingetreten.

2. BERATER

Name des Beraters

Beratungsgesellschaft

Mein Berater hat mich darüber informiert, dass er/sein Unternehmen als selbständiger gewerblicher Vermögensberater im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig ist. Ich nehme zur Kenntnis, dass die WertSecure GmbH (in der Folge auch WS genannt) Bauherrenmodelle entwickelt und Mitunternehmeranteile anbietet, die Vermittlung und Beratung erfolgt durch die Beratungsgesellschaft bzw. deren autorisierten Berater.

3. FINANZIELLE VERHÄLTNISSE DES INVESTORS

Zusätzlich zum Formular „Selbstauskunft“ mache ich folgende Angaben:

Verfügbares zu veranlagendes Kapital

Regelmäßig frei verfügbares
(monatliches/jährliches) Einkommen

4. KENNTHNISSE UND ERFAHRUNGEN DES INVESTORS

Hiermit gebe ich meine Erfahrungen bei nachstehenden Finanzinstrumenten / Dienstleistungen in den letzten 5 Jahren wie folgt bekannt:

			Umfang	Häufigkeit
Spareinlagen/Bausparer	ja/nein	EUR		
Anleihen/Anleihefonds	ja/nein	EUR		
Aktien/Aktienfonds	ja/nein	EUR		
Bauherrenmodelle	ja/nein	EUR		
Sonstige: _____	ja/nein	EUR		

5. ANLAGEZIELE UND RISIKOBEREITSCHAFT DES INVESTORS

Zweck

- Altersvorsorge
- Vermögensaufbau
- Zusatzeinkommen
- Diversifikation
- Sonstige: _____

Veranlagungshorizont

- kurzfristig 1-4 Jahre
- mittelfristig 5-10 Jahre
- langfristig mehr als 20 Jahre

Risikobereitschaft

- Geringe Risikobereitschaft (z.B. Sparbuch, Bausparvertrag)
- Mittlere Risikobereitschaft (z.B. Anleihen, Garantiefonds)
- Höhere Risikobereitschaft (z.B. Aktienfonds, Immobilienfonds, Bauherrenmodelle)
- Spekulativ (z.B. Unternehmensbeteiligungen, Zertifikate)
- Hochspekulativ (z.B. Optionen, Futures)

6. AUFKLÄRUNG

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

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

7. ÜBERGEBENE UNTERLAGEN

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

- Risikoaufklärung und allgemeine Hinweise
- Informationsunterlagen und Vertragsmuster
- persönliche Projektprognose

8. ZUSTIMMUNGSERKLÄRUNG

- Ich bin ausdrücklich damit einverstanden, dass Informationen und Korrespondenz von WS als auch von den übrigen Vertragspartnern (z.B. Kopien unterfertigter Unterlagen) zu meinen Bauherrenmodellen elektronisch an die umseitig von mir bekanntgegebene E-Mail-Adresse gesendet werden dürfen.
- Ich nehme zur Kenntnis, dass meine oben genannten Daten zum Zweck der Vertragserfüllung von meinem Berater erhoben, unter Einhaltung des Datenschutzgesetzes automatisationsunterstützt verarbeitet werden. Zudem werden meine Daten sowohl an die WS als auch an weitere Projektpartner der WS übermittelt, von diesen automatisationsunterstützt verarbeitet und gespeichert. Ich stimme hiermit zu, dass die unter Punkt 1 von mir angegebenen Daten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) für Marketingzwecke sowie die Zusendung von Informationen, unter Einhaltung des Datenschutzgesetzes, durch die WS verwendet und verarbeitet werden können. Diese Zustimmung kann ich jederzeit schriftlich widerrufen. Es erfolgt keine Verwendung für andere Zwecke sowie keine Weitergabe der Daten an Dritte.

9. SONSTIGES

Dauer des Beratungsgesprächs

Datum, Uhrzeit

Unterschrift des Beraters

Unterschrift des Investors

Selbstauskunft

Persönliche Daten	
Vor- und Zuname, Titel:	
Adresse:	
Handy- bzw. Tel. Nr.:	
E-Mail:	
Beruf bzw. Geschäftszweig:	
Berufsausbildung:	<input type="checkbox"/> angestellt bei: _____ seit: _____ <input type="checkbox"/> selbständig als: _____ seit: _____
Höchste abgeschlossene Ausbildung:	<input type="checkbox"/> Lehre <input type="checkbox"/> Matura <input type="checkbox"/> berufsbildende Schule <input type="checkbox"/> Hochschule <input type="checkbox"/> Sonstiges
Staatsbürgerschaft:	<input type="checkbox"/> Österreich <input type="checkbox"/> _____
Geburtsdatum:	
Familienstand:	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet / Lebensgemeinschaft <input type="checkbox"/> verwitwet <input type="checkbox"/> geschieden / getrennt lebend Anzahl unterhaltsberechtigter Personen: _____ Anzahl der Personen im Haushalt (insgesamt): _____
Kinder:	Anzahl der unterhaltsberechtigten Kinder: _____ Geburtsdatum: _____
Art des Wohnsitzes:	<input type="checkbox"/> Eigenheim <input type="checkbox"/> Miete (monatlich) in EUR: _____
Größe Eigenheim bzw. Mietwohnung in m ² :	
KFZ:	Anzahl der Autos bis 90 PS/66 kw: _____ Anzahl der Autos ab 90 PS/66 kw: _____

Vermögen - bitte Nachweise beilegen¹

	Art	Adresse	EZ	KG	Verkehrswert
Realbesitz (Eigentumswohnung, Haus, Grundstück, Ertragsobjekt, etc.):					
Sparguthaben:					
Wertpapierdepots:					
Lebensversicherungen:	Versicherungsgesellschaft			aktueller Rückkaufswert	
Bausparguthaben:					
Sonstige Vermögenswerte:					

Verbindlichkeiten - bitte Nachweise beilegen²

	Art	Gläubiger	aktueller Saldo	monatl. Rate
Bestehende Schulden bzw. sonstige Verpflichtungen (Kredite, Bürgschaften, Haftungen, Leasing):				

¹ z. B. Jahreslohnzettel, Einkommenssteuerbescheid, Depotauszug, Versicherungsbestätigung,...

² z. B. Kontoauszug, Bankbestätigung,...

Einkommen / Ausgaben

Alleinverdiener:	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Durchschnittliches Nettojahreseinkommen der letzten drei Jahre:	
Sonstige durchschnittliche Nettoeinnahmen/Jahr der letzten drei Jahre:	
Nettojahreseinkommen des Ehegatten/in bzw. Lebensgefährten/in:	
Aktuelle jährl. Ausgaben: Wohnungsaufwand, diverse KFZ-Kosten, Rundfunk, Telefon, Internet, Versicherungen, Hobby, Aus- u. Weiterbildung, Sparleistung, sonstige Ausgaben	
Monatliche Unterhaltsverpflichtungen für Kinder bzw. Ehegatten/in:	
Monatliche Belastung aus Kredit- bzw. sonstigen Verpflichtungen:	

Liegt eine steuerliche Ansässigkeit außerhalb von Österreich vor?

- nein
 ja in:

Land: _____

Steueridentifikationsnummer: _____

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

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

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

Ort, Datum

Unterschrift

KUNDENINFORMATION ZU BONITÄTSABFRAGEN

Informationen zu KonsumentenKreditEvidenz, Warnliste der österreichischen Kreditinstitute und SCHUFA Holding AG sowie Entbindung vom Bankgeheimnis

Kunde:

Kundennummer:

1) Informationen zu KonsumentenKreditEvidenz und Warnliste der österreichischen Kreditinstitute

Der Kunde wird darüber informiert, dass die Bank zur Wahrung berechtigter Interessen (Artikel 6 Abs 1 lit f DSGVO [EU] 2016/679) personenbezogene Daten des Kunden verarbeitet, um Bonitäts- und Ausfallsrisiken im Kreditgeschäft zu ermitteln. Dabei dienen die KonsumentenKreditEvidenz (kurz KKE) und die Warnliste der österreichischen Kreditinstitute (kurz Warnliste) als Dateisysteme im Sinne von Artikel 4 Z 6 DSGVO, die vom Kreditschutzverband von 1870, Wagenseilgasse 7, 1120 Wien, FN 303439i des HG Wien („KSV 1870“) betrieben werden. Der KSV 1870 fungiert für Abfragen der KKE und Warnliste als Verantwortlicher im Sinne des Artikels 4 Z 7 DSGVO. Bei Einmeldungen von Kreditverhältnissen seitens der Bank wird der KSV als Auftragsverarbeiter im Sinne des Artikels 4 Z 8 DSGVO tätig.

Folgende **personenbezogene Daten** werden übermittelt:

KonsumentenKreditEvidenz:

- Name, Anschrift, Geburtsdatum, Höhe der Kreditverbindlichkeit und Kreditrahmen
- Beginn der Laufzeit, die voraussichtliche Laufzeit/Endfälligkeit und die Rückzahlungsvereinbarung
- Bei Mithaftenden: Name, Anschrift und Geburtsdatum
- Zahlungsanstände während der Laufzeit

Warnliste:

- Eine Aufnahme in die Warnliste erfolgt mit Name, Anschrift, Geburtsdatum, Kontonummer, Bankleitzahl, Meldehöhe, Meldegrund (Bürge, Girokonto, Kreditkarte, Kreditkonto, Missbrauch) in Fällen von Bankomat-, Kreditkarten- oder Scheckmissbrauch und bei Vertragsverletzungen insbesondere Fälligkeit bzw. Rechtsverfolgung nach qualifiziertem Zahlungsverzug bei Girokonten, Krediten, Kreditkarten.
- Die Bank wird den Kunden vor jeder Eintragung in die Warnliste eigens informieren.

Zweck der Übermittlung an KKE und Warnliste ist der Gläubigerschutz, die Bonitätsbeurteilung und die Risikominimierung sowie die Senkung der Ausfallsquote. Für den Kunden oder potentiellen Kunden (das sind Personen, die beabsichtigen mit der Bank in geschäftliche Verbindung zu treten) soll die Datenverarbeitung gleichzeitig einen Schutz vor drohender Überschuldung darstellen, weil KKE und Warnliste den Banken zur Bonitätsbeurteilung dienen, auch um sicherzustellen, dass Kunden und potentielle Kunden nicht bei unterschiedlichen Instituten Kredite aufnehmen, die in Summe über den Rückzahlungsmöglichkeiten des Kunden oder potentiellen Kunden liegen. Die KKE wird vom KSV 1870 geführt und enthält personenbezogene Daten von Kunden und potentiellen Kunden. Zum selben Zweck bezieht die Bank auch personenbezogene Daten über Kunden und potentielle Kunden aus der KKE und Warnliste.

Jede Einmeldung wird automatisch mit einer Löschrfrist belegt, nähere Informationen befinden sich unter: <https://www.ksv.at/fragen-antworten-datenschutz-loeschfristen>

2) Informationen zur Bonitätsprüfung bei der SCHUFA Holding AG

Zur Wahrung berechtigter Interessen im Zusammenhang mit der Bonitätsprüfung anlässlich der Gewährung von Krediten und Darlehen an Kunden, die ihren Wohnsitz in Deutschland haben oder hatten, werden die von der SCHUFA Holding AG gespeicherten Daten über den KSV abgefragt. Im Zusammenhang mit dieser Abfrage werden Ihre Identitätsdaten (Name, Adresse, Geburtsdatum, Geschlecht, Handelsregisternummer) übermittelt. Betroffene können sich bei diesbezüglichen Unklarheiten an die SCHUFA Holding AG, Kormoranweg 5, 65201 Wiesbaden, wenden.

Nähere Informationen zum Datenschutz befinden sich unter: <https://www.schufa.de/de/datenschutz/>

Der Kunde hat ein Recht auf Auskunft über seine personenbezogenen Daten, die die Bank verarbeitet, Berichtigung, Einschränkung und Löschung seiner personenbezogenen Daten, ein Recht auf Datenübertragbarkeit sowie ein Recht auf Widerspruch und ein Beschwerderecht bei der zuständigen Datenschutzbehörde (Österreichische Datenschutzbehörde, Barichgasse 40-42, 1030 Wien, www.dsb.gv.at).

Bei Fragen kann sich der Kunde an VB Niederösterreich AG Bahnhofplatz 10, 3100 St. Pölten wenden.

Weitere Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten sind in der Datenschutzerklärung der Bank auf <http://www.vbnoe.at/datenschutz> abrufbar sowie als Aushang in allen Filialen einsehbar.

3) Entbindung vom Bankgeheimnis

Im Umfang der oben beschriebenen Datenverarbeitung im Zusammenhang mit KonsumentenKreditEvidenz und Warnliste sowie für Auskünfte gegenüber Sicherungsgebern entbindet der fertige Kunde (und allenfalls Sicherheitengeber) die Bank gemäß § 38 Abs 2 Z 5 BWG auch von der Verpflichtung zur Wahrung des Bankgeheimnisses.

Ort, Datum

Unterschrift Kunde

Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.

Volksbank Niederösterreich AG
3100 St. Pölten, Bahnhofplatz 10
FN 39939i, LG St. Pölten

Gründerwerbsteuer und Eintragungsgebühr angezeigt/selbstberechnet
über FinanzOnline zu ErfNr:
am

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

RealSecure GmbH
FN 508875x, LG Linz
A-4020 Linz, Landstraße 4-6/1

als Verkäuferin, in der Folge kurz „*Verkäuferin*“ genannt, einerseits und

.....
geboren am

.....
als Käufer, in der Folge kurz „*Käufer*“ genannt, andererseits wie folgt:

I. RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Verkäuferin hat mit Kaufvertrag vom 13.01.2021 von Theodor Landerl, geb. 06.12.1945, und Brigitte Landerl, geb. 25.01.1947, außerbücherliches Alleineigentum an der Liegenschaft EZ 317, KG 01301 Altmannsdorf, Bezirksgericht Meidling, bestehend aus

***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
378/26 GST-Fläche	* 445
Bauf. (10)	387
Bauf. (20)	58 Breitenfurter Straße 179 Steinergasse 17

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

samt Gebäudebestand sowie der mit der Liegenschaft niet- und nagelfest verbundenen sonstigen baulichen und technischen Anlagen und Einrichtungen, soweit solche, wie etwa Strom- und Gaszähler, Telefoneinrichtungen etc., nicht im Eigentum Dritter stehen, erworben.

Von den der Verkäuferin gehörenden 1.000/1.000-tel Anteilen hat sie mit Kaufverträgen im Zeitraum von 06.12.2023 bis 18.12.2023 465/1.000-tel Anteile verkauft, sodass ihr 535/1.000-tel Anteile verbleiben.

II. LASTENSTAND

II.1.) Im A2-Blatt der unter Punkt I.1.) genannten Liegenschaft sind folgende Eintragungen ersichtlich:

```
***** A2 *****
  1 a 3206/1959 Verpflichtung zur Abtragung der Baulichkeit gem P Erstens
      Bescheid 1959-06-30
  2 a 709/1961 Verpflichtung zur Gehsteigerherstellung gem Bescheid 1960-12-20
```

Diese Eintragungen sind dem Käufer bekannt und werden von ihm übernommen.

II.2.) Ob der vertragsgegenständlichen Liegenschaft sind im C-Blatt nachstehende Lasten einverleibt:

```
***** C *****
  28   auf Anteil B-LNR 2
      a 1667/2001
        BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten
        Brigitte Landerl geb. 1947-01-25
  29   auf Anteil B-LNR 3
      a 1667/2001
        BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten
        Theodor Landerl geb. 1945-12-06
```

Die unter C-LNR 28 und 29 einverlebten Lasten werden vom Käufer nicht übernommen.

Die Voreigentümer der Liegenschaft, Theodor Landerl, geb. 06.12.1945, und Brigitte Landerl, geb. 25.01.1947, haben im Kaufvertrag vom 13.01.2021 auf ihr jeweils einverleibtes Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß C-LNR 28a und C-LNR 29a unwiderruflich verzichtet, sodass der Vertragsgegenstand lastenfrei ins Eigentum des Käufers übergehen kann.

III. VERTRAGSGEGENSTAND

Gegenstand dieses Vertrages sind ***/***-tel ideelle Miteigentumsanteile an der unter I.1.) genannten Liegenschaft jeweils samt Gebäudestand und den mit diesen niet- und nagelfest verbundenen sonstigen baulichen und technischen Anlagen und Einrichtungen, soweit solche, wie etwa Strom- und Gaszähler, Telefoneinrichtungen etc., nicht im Eigentum Dritter stehen.

IV. KAUFABREDEN

IV.1.) Die Verkäuferin verkauft und übergibt und der Käufer kauft und übernimmt hiermit den unter Punkt III. genannten Kaufgegenstand samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör und mit allen Rechten und Pflichten, mit denen die Verkäuferin diese bisher besessen und benützt hat und zu besitzen und zu benützen berechtigt war, um den zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich als angemessen vereinbarten lastenfreien Kaufpreis von

EUR

(in Worten: Euro).

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

IV.3.) Der in Punkt IV.1.) einvernehmlich festgelegte Kaufpreis versteht sich ohne Umsatzsteuer. Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, das Optionsrecht auf die Verrechnung einer Umsatzsteuer gemäß § 6 Abs. 2 UStG nicht auszuüben.

V. KAUFPREISENTRICHTUNG, TREUHANDABREDEN

V.1.) Der unter Punkt IV.1.) vereinbarte Kaufpreis ist vom Käufer binnen 28 (achtundzwanzig) Tagen ab dem Datum der allseitigen Unterfertigung dieses Vertrages auf ein von dem unter Punkt XIV. genannten Vertragsverfasser, den die Vertragsteile hiermit zum gemeinsamen Treuhänder bestellen, eigens hierfür eingerichtetes und gesondert bekannt zu gebendes Treuhandkonto lautend auf „*MEG Breitenfurter Straße 179, Tranche 2024*“ zu erlegen.

V.2.) Die Vertragsparteien erteilen dem Vertragsverfasser und Treuhänder gemeinsam den einseitig unwiderruflichen Treuhandauftrag, den Kaufpreis bestens, jedoch zur jederzeitigen Abberufung anzulegen und mit Vorliegen folgender Voraussetzungen und Ausfolgung folgender Originalurkunden an den Treuhänder:

- a) verbücherungsfähige Ausfertigung dieses Kaufvertrages;
- b) Rangordnungsbeschluss über die beabsichtigte Veräußerung zur Liegenschaft EZ 317 KG 01301 Altmannsdorf, Bezirksgericht Meidling, mit einer Laufzeit von wenigstens 10 Monaten, welcher die lastenfreie Einverleibung des Eigentums des Käufers gewährleistet und welchem keine anderen als die in Punkt II. genannten Lasten vorangehen dürfen;
- c) sämtliche sonstige zur im Sinne des Liegenschafts Kaufvertrages ausbedungenen lastenfreien Eigentumsübertragung erforderliche Urkunden;

den Kaufpreis gemäß Punkt IV.1.) zuzüglich der angereiften Zinsen, abzüglich KESt und Bankspesen an die Verkäuferin auf ein gesondert bekannt zu gebendes Konto auszuführen. Der Käufer trägt anteilig (bezugnehmend auf den Miteigentumsanteil gemäß Punkt III.) sämtliche im Zusammenhang mit dem Treuhandkonto anfallenden Spesen und Kosten.

V.3.) Gleichzeitig mit Erlag des Kaufpreises erlegt der Käufer die Grunderwerbsteuer und die grundbücherliche Einverleibungsgebühr beim Treuhänder auf dessen Anderkonto bei der Volksbank Wien AG, IBAN: AT51 4300 0431 8037 6477, Verwendungszweck „MEG Breitenfurter Straße 179, Tranche 2024“, lautend auf Koller & Schreiber Rechtsanwälte Partnerschaft mit dem Auftrag, eine Selbstberechnung durchzuführen und die Grunderwerbsteuer und die Einverleibungsgebühr für sie zu entrichten.

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

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

VI. ÜBERGABE UND VERRECHNUNGSSTICHTAG

VI.1.) Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz und Genuss des Käufers erfolgt mit dem Tag der allseitigen Vertragsunterfertigung. Mit Ablauf des Tages der Übergabe gehen Besitz, Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten und die mit dem Kaufgegenstand verbundenen Rechte und Pflichten auf den Käufer über.

VI.2.) Als Stichtag für die Verrechnung der mit den Liegenschaften verbundenen, laufenden Aufwendungen und Erträge wird der der Unterfertigung dieses Vertrages durch beide Vertragsparteien folgende Monatserste vereinbart. Bis zum Ablauf dieses Tages gebührt jeder Nutzen der Verkäuferin, welche auch bis dahin die laufenden Aufwendungen (Betriebskosten, öffentliche Abgaben udgl.) aliquot zu tragen hat. Mit Beginn des folgenden Tages fallen Nutzen und Aufwendungen auf den Käufer.

VI.3.) Die Verkäuferin tritt sämtliche Ansprüche aus den, die kaufgegenständliche Liegenschaft betreffenden Versicherungsverträgen ab dem unter Punkt VI.1) genannten Stichtag, an den Käufer ab – dies aliquot im Verhältnis seiner Miteigentumsanteile gemäß Punkt III.

VII. GEWÄHRLEISTUNG UND HAFTUNG

VII.1.) Dem Käufer sind der Zustand, die Beschaffenheit, das Ausmaß und die Erträge der vertragsgegenständlichen Liegenschaft samt dem darauf errichteten Gebäudebestand nach Einholung sämtlicher ihm erforderlich erscheinenden Informationen bekannt und wurden von ihm zur Kenntnis genommen.

VII.2.) Die Verkäuferin haftet nicht für einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Beschaffenheit, ein bestimmtes Ausmaß oder für bestimmte Erträge des Vertragsgegenstandes, sofern in diesem Vertrag nicht an anderer Stelle anderweitige Vereinbarungen getroffen sind, wohl aber dafür, dass

- a) zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages keine unerfüllten behördlichen Auflagen und Aufträge, insbesondere keine Bauaufträge oder Abbruchaufträge, bestehen oder Verfahren welcher Art auch immer anhängig sind;
- b) keine bescheidmäßig verfügten öffentlich-rechtlichen Beschränkungen oder Belastungen bekannt sind oder sogar bereits vorliegen;
- c) keine den Kaufgegenstand betreffenden Vereinbarungen mit Grundnachbarn bestehen;
- d) der Kaufgegenstand von sämtlichen Personen und Rechten Dritter, insbesondere Nutzungs- und Bestandrechten geräumt von sämtlichen Personen und Fahrnissen, frei von Lagerungen, in das uneingeschränkte Eigentum des Käufers übergeben wird;
- e) der Vertragsgegenstand frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten – dies jedoch unbeschadet Punkt II.1.) – in das somit unbelastete Eigentum des Käufers übergeht und weiters dafür, dass Dritten am Vertragsgegenstand keinerlei Bestand-, Nutzungs- oder Verwertungsrechte und sonstige Rechte, welcher Art auch immer, insbesondere auch am Dachboden oder sonstigen allgemeinen Teilen der Liegenschaft oder in Bezug auf einen Hausbesorger zustehen. Die Verkäuferin haftet dafür, dass der Vertragsgegenstand geräumt von allen Personen, sowie frei von Fahrnissen und von sonstigen Lagerungen (z.B. Bauschutt, Gerümpel) in das uneingeschränkte Eigentum des Käufers übergeben wird;
- f) der Kaufgegenstand frei von Superädifikaten ist;
- g) hinsichtlich des Vertragsgegenstandes im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages keine Rückstände an Gebühren, Steuern, öffentlichen Abgaben oder Versicherungsprämien etc., für die Sachhaftung besteht, existieren. Werden nach Abschluss dieses Vertrages Rückstände an Gebühren, Steuern, öffentlichen Abgaben oder Versicherungsprämien etc., für die Sachhaftung besteht, bekannt, so sind diese von der Verkäuferin zu tragen, sofern der, die Zahlungspflicht auslösende Tatbestand vor dem Zeitpunkt des Verrechnungsstichtag gemäß Punkt VI.2.) liegt;
- h) hinsichtlich des Vertragsgegenstandes bis zum Zeitpunkt der vollständigen und bestandfreien Übergabe keine – einseitigen oder wechselseitigen – Ansprüche welcher Art auch immer aus bestehenden oder ehemaligen Bestand- oder sonstigen Rechtsverhältnissen (Rückforderung überhöhter Mieten, Rückforderung von Mietinvestitionen, Ansprüche auf Instandhaltung, etc.) bestehen.

VII.3.) Über die oben in Punkt VII.2.) ausdrücklich zugesagten Eigenschaften hinaus übernimmt die Verkäuferin keine Haftung.

VII.4.) Die Verkäuferin erklärt, dass ihr hinsichtlich des Vertragsgegenstandes keine Kontaminationen welcher Art auch immer, Verunreinigungen des Erdbodens und besonders zu entsorgendes Material bekannt sind.

VII.5.) Jegliche (wenn auch nur rechnerische) Mietzins- bzw. Entgeltreserve, aber auch eine allfällige Erhaltungs- und Verbesserungsbeitragsreserve gilt als mit dem Kaufpreis verrechnet.

Es hat demzufolge weder der Käufer einen allfälligen Passivsaldo zu ersetzen noch die Verkäuferin einen allfälligen Aktivsaldo herauszugeben.

VII.6.) Die Verkäuferin verpflichtet sich, bis zur Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers über dessen Aufforderung – soweit formalrechtlich erforderlich und möglich – sämtliche Erklärungen, Stellungnahmen, Anträge abzugeben, Unterschriften, auch in beglaubigter Form, zu leisten, insbesondere Vollmachten auszustellen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb des Kaufgegenstandes bzw. anschließenden Maßnahmen, welcher Art auch immer, insbesondere im Zusammenhang mit dem Bauverfahren, dem Verfahren zur Erlangung öffentlicher Förderungen, noch erforderlich sein könnten; dies jedoch auf Kosten des Käufers (anteilig bezogen auf seinen Miteigentumsanteil).

VII.7.) Aufgrund der Abbruchreife des Gebäudebestandes auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft und der Tatsache, dass der Abbruch des Gebäudebestandes noch innerhalb von drei Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages erfolgt, liegt eine Ausnahme gemäß § 5 Abs 2 des Energieausweis-Vorlagegesetzes 2012 (EAVG 2012) vor und besteht daher keine Vorlage- und Aushändigungspflicht eines Energieausweises an den Käufer.

VIII. ANFECHTUNGSVERZICHT

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

IX. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die Verkäuferin, **RealSecure GmbH, FN 508875x**, erteilt hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Zutun, jedoch nicht auf ihre Kosten, für

.....

geboren am

ob der Liegenschaft EZ 317, KG 01301 Altmannsdorf, BG Meidling, das Eigentumsrecht zu ***/**-tel ideellen Miteigentumsanteilen einverleibt werden kann.

X. KOSTEN

X.1.) Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, insbesondere die Kosten des ausschließlich vom Käufer beauftragten Vertragsverfassers und Treuhänders sowie die Gebühren, Steuern und Abgaben aller Art, gehen zu Lasten des Käufers.

X.2.) Personenbezogene Steuern, wie etwa die Immobilienertragssteuer, hat der jeweils betroffene Vertragspartner zu bezahlen. Die Verkäuferin nimmt zur Kenntnis, dass sie diesen Verkauf in ihre Körperschaftssteuererklärung für das Jahr 2024 aufnehmen muss.

X.3.) Die Kosten einer allfälligen anwaltlichen oder sonstigen Vertretung bzw. Beratung trägt jeder Vertragsteil selbst.

XI. STAATSBÜRGERSCHAFTSERKLÄRUNG

XI.1.) Der Käufer erklärt an Eides statt, **österreichischer / EU** Staatsbürger und Deviseninländer im Sinne der österreichischen Devisengesetze zu sein.

XI.2.) Der Käufer verpflichtet sich, dem Vertragserrichter zur Erfüllung seiner gesetzlichen Verpflichtungen nach den einschlägigen Geldwäschebestimmungen den gesondert ausgehändigten Fragebogen zur Ermittlung der notwendigen Daten ausgefüllt und unter Beifügung der darin angeführten Urkunden unverzüglich zu übergeben.

XI.3.) Sollte der hier vorliegende Kaufvertrag wider Erwarten nach Maßgabe der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu seiner Rechtswirksamkeit der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bzw. der grundverkehrsbehördlichen Nichtuntersagung bzw. eines allfälligen Ausspruches der Grundverkehrsbehörde, wonach eine grundverkehrsbehördliche Genehmigungspflicht für diesen Kaufvertrag nicht besteht, bedürfen, dann wird er erst mit Erlangung vorangeführter Nachweise rechtswirksam.

XII. HAUSVERWALTUNGSUNTERLAGEN; VERSICHERUNGEN

XII.1.) Im Zuge der Übergabe der Liegenschaft sind von der Verkäuferin sämtliche bei ihr vorhandenen objektbezogenen Verwaltungs- und Behördenunterlagen – insbesondere die originalen Versicherungspolizzen – dem Käufer bzw. dessen Vertreter zur weiteren freien Verfügung zu übergeben. Die Verkäuferin haftet in diesem Rahmen für deren Vollständigkeit, insbesondere was die Versicherungspolizzen betrifft. Zusätzlich erteilt die Verkäuferin als Versicherungsnehmerin der genannten Versicherungspolizze dem Käufer ihre unwiderrufliche Zustimmung, dass der Käufer ab Übergabe des Kaufobjektes die aus der Versicherungspolizze zustehenden Ansprüche und Forderungen gegen die Versicherung – auch gerichtlich – geltend machen darf (§ 75 VersVG).

XII.2.) Die Vertragsparteien bestätigen, auf die Kündigungsfristen und Anzeigepflichten bei liegenschaftsbezogenen Versicherungsverträgen gemäß §§ 69 ff VersVG aufmerksam

gemacht worden zu sein. Die Verkäuferin verpflichtet sich, unverzüglich der Anzeigepflicht gegenüber dem Versicherer gemäß § 71 VersVG nachzukommen. Eine Verletzung dieser Verpflichtung kann die Leistungsfreiheit des Versicherers zur Folge haben. Die Vertragsparteien nehmen weiters zur Kenntnis, dass gemäß § 70 VersVG bei Kaufvertragsabschluss bestehende liegenschaftsbezogene Versicherungsverhältnisse vom Erwerber binnen eines Monats ab Erwerb der Liegenschaft gekündigt werden können. Sollte der Versicherer infolge einer vorzeitigen Kündigung gemäß § 70 VersVG einen auf die Prämienleistung gewährten Dauerrabatt zurück fordern, hat die Verkäuferin diese Dauerrabattrückforderung wie auch allfällige Kosten der gerichtlichen und außergerichtlichen Abwehr einer solchen Dauerrabattrückforderung zu tragen und den Käufer diesbezüglich vollumfänglich schad- und klaglos zu halten.

XIII. BESONDERE VEREINBARUNG

XIII.1.) Der Käufer stellt seinerseits mit Wirkung für sich und im Verhältnis zu den übrigen Käufern, jedoch, ohne dass sich daraus Auswirkungen auf die Verkäuferin ergeben, ausdrücklich fest, dass

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

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

XIV. BEVOLLMÄCHTIGUNG

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

XV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

XV.1.) Änderungen, Ergänzungen und Zusätze zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Diese Form ist auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis einzuhalten.

XV.2.) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder nichtig sein oder werden, so wird dessen Gültigkeit jedoch im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich die unwirksame bzw. nichtige Regelung durch eine solche zu ersetzen, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt hätten, wenn sie bei dessen Abschluss den Punkt im Hinblick auf die Rechtsunwirksamkeit oder Nichtigkeit bedacht hätten.

XV.3.) Die Vertragsparteien erklären, sich über die steuerlichen und gebührenrechtlichen Auswirkungen dieses Kaufvertrages bei ihren jeweiligen steuerlichen Vertretern umfassend informiert zu haben und von diesen über jeden steuerlichen und gebührenrechtlichen Aspekt umfassend aufgeklärt worden zu sein. Die Vertragsparteien verzichten diesbezüglich auf ergänzende Informationen des Vertragsverfassers und haben diese Aspekte abschließend mit den jeweiligen steuerlichen Vertretern geklärt. Eine diesbezügliche Haftung des Vertragsverfassers wird ausdrücklich ausgeschlossen.

XV.4.) Als Gerichtsstand für allfällige Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag, auch über seine Gültigkeit selbst, vereinbaren die Vertragsparteien gemäß § 104 JN die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich nach Lage des Kaufgegenstandes in Betracht kommenden Gerichtes.

XV.5.) Dieser Kaufvertrag wird in einer Urschrift errichtet. Die Urschrift bleibt beim Vertragsverfasser und Treuhänder bis zur grundbücherlichen Durchführung und steht dem Käufer zu. Die Verkäuferin erhält eine einfache (über ihren Wunsch und auf ihre Kosten auch beglaubigte) Abschrift dieser Urkunde.

....., am

.....
RealSecure GmbH
FN 508875x

....., am

.....
Käufer Name und Geburtsdatum / Firma und FN

MUSTER

Ich, ***, geboren am *** Adresse ***

erteile / erteilt an

Koller & Schreiber Rechtsanwälte Partnerschaft

Währinger Straße 162

1180 Wien

FN 226922j, HG Wien

ausschließlich im Zusammenhang mit dem Erwerb von Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft EZ 317, KG 01301 Altmannsdorf, Bezirksgericht Meidling, bestehend aus dem GST-NR 378/26, mit der Liegenschaftsadresse Breitenfurter Straße 179 / Steininger gasse 17, 1120 Wien,

unwiderruflich **SPEZIALVOLLMACHT**

den abgeschlossenen Kaufvertrag zu verbüchern und erforderlichenfalls für mich und in meinem Namen Nachträge, Änderungen und Ergänzungen zum Kaufvertrag hinsichtlich des Ankaufes ideeller Miteigentumsanteile an der obengenannten Liegenschaft zu verfassen, grundbuchsfähig zu unterfertigen und grundbücherlich durchzuführen,

Geldangelegenheiten betreffend der finanzierenden Bank durchzuführen und mich dort zu vertreten (von der finanzierenden Bank wünsche ich ausdrücklich keine Beratung und keine Empfehlung), insbesondere vorvertragliche Erklärungen bzgl. Kredit- und Darlehensverträgen abzugeben und Kredit- und Darlehensverträge und damit verbundene Pfandbestellungsurkunden, hinsichtlich der o.a. Liegenschaft zu verfassen und zu unterfertigen, insbesondere soweit dies zur grundbücherlichen Durchführung erforderlich ist, Selbstauskünfte gemäß dem Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz gegenüber der finanzierenden Bank abzugeben und zu unterfertigen.

Schuldscheine und Pfandurkunden (samt erforderlichen Nachträgen, Änderungen und Ergänzungen) insbesondere des Landes Wien und Vorrangeinräumungserklärungen sowie Veräußerungsverbote zu unterfertigen, Pfandrechte, Veräußerungsverbote und Vorrangeinräumungserklärungen zu verbüchern, insbesondere Schuldscheine für die Einverleibung von Pfandrechten für das Land Wien in Höhe des vom Land Wien jeweils zugesicherten Förderungsdarlehens zu unterfertigen und in diesem Zusammenhang Veräußerungsverbote zu Gunsten des Landes Wien zu vereinbaren, zu unterfertigen und zu verbüchern und damit im Zusammenhang stehenden Vorrangeinräumungserklärungen der finanzierenden Bank zuzustimmen.

Weiters darf der Bevollmächtigte Dienstbarkeitsvereinbarungen (samt erforderlichen Nachträgen, Änderungen und Ergänzungen) in herrschender und dienender Stellung, entgeltlich und unentgeltlich, befristet, unbefristet, sowie immerwährend sowohl zu Gunsten als auch zu Lasten des Kaufgegenstandes, insbesondere für Grunddienstbarkeiten des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art, Leitungsrechte, Wege- und Fahrrechte, insbesondere zur Anbindung an das öffentliche Gut, Servitute im Zusammenhang mit der Errichtung einer Tiefgarage, sowie der Verlegung, Duldung, Belassung, Erhaltung und Erneuerung von unterirdischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen und –leitungen errichten, abschließen und unterfertigen und die entsprechenden Dienstbarkeiten verbüchern.

Vereinbarungen aus und im Zusammenhang mit Abtretungen in das öffentliche Gut (entgeltlich oder unentgeltlich) in einfacher oder beglaubigter Form abzuschließen bzw. Anträge und Erklärungen in behördlichen Verfahren über Abtretungen in das öffentliche Gut zu stellen bzw. abzugeben.

Der Bevollmächtigte ist hinsichtlich sämtlicher genannter Verträge, Vereinbarungen und Urkunden jeder Art als jeweils von allen Vertragsparteien bevollmächtigter Vertreter ausdrücklich auch zum Selbstkontrahieren und zur Doppelvertretung ermächtigt.

Weiters erteile ich allgemeine und unbeschränkte Vollmacht sowie Prozessvollmacht, insbesondere gemäß § 1008 ABGB, §§ 31 ff ZPO, § 10 AVG und § 83 BAO. Damit ermächtige ich den Bevollmächtigten, mich auch über mein Ableben hinaus und meine Erben in allen Angelegenheiten, sowohl vor Gerichten, Verwaltungs- und Finanzbehörden als auch außerbehördlich zu vertreten, Prozesse anhängig zu machen und davon abzustehen, Zustellungen aller Art, auch zu eigenen Händen (Postvollmacht), Bescheide, Klagen, Urteile, Beschlüsse, insbesondere Grundbuchsbeschlüsse anzunehmen, Rechtsmittel aller Art zu ergreifen und zurückzuziehen, Einverleibungs-, Vorrangseinräumungs-, Löschungs- und Zustimmungserklärungen abzugeben, Gesuche bzw. Anträge zur Bewilligung grundbücherlicher Eintragungen und Anmerkungen jeder Art, insbesondere Rangordnungsgesuche zu unterfertigen, Namensrangordnungen iSd § 57a GBG sowie Treuhänderrangordnungen zu beantragen, insbesondere Teilungspläne, die Ab- und Zuschreibung von Grundstücken und Teilflächen und die Zusammenlegung von Grundstücken zu verbüchern, Anzeigen und Anträge nach dem jeweils anwendbaren Grundverkehrsgesetz zu erstatten, Exekutionen und einstweilige Verfügungen zu erwirken und davon abzustehen, Zustimmungserklärungen abzugeben, Gesuche bzw. Anträge zur Bewilligung grundbücherlicher Eintragungen und Anmerkungen jeder Art, Anzeigen und Anträge nach dem jeweils anwendbaren Grundverkehrsgesetz zu erstatten, Vergleiche jeder Art abzuschließen, Geld und Geldeswert zu beheben, in Empfang zu nehmen und darüber zu quittieren, bewegliche und unbewegliche Sachen und Rechte entgeltlich oder unentgeltlich zu erwerben, zu veräußern oder zu belasten, Schiedsrichter zu wählen und sich auf schiedsrichterliche Entscheidungen zu einigen, mich im Insolvenzverfahren, welcher Art auch immer, zu vertreten und sämtliche hierzu erforderlichen Erklärungen abzugeben sowie das Stimmrecht auszuüben bzw. meine Vertretung in Gläubigerversammlungen oder aber in Gläubigerausschüssen wahrzunehmen, Treuhänder und Stellvertreter mit gleicher oder eingeschränkter Vollmacht zu bestellen und überhaupt alles vorzukehren, was für nützlich und notwendig erachtet wird. Die Substitutionsbefugnis gilt insbesondere auch für die Bevollmächtigung von Architekten, planenden Baumeistern und sonstigen Fachleuten für deren einschlägige Tätigkeiten.

Haftungsbeschränkung: Die Haftung des Rechtsanwaltes wird auf vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten beschränkt, die Haftung für leicht fahrlässiges Verhalten wird ausgeschlossen. In jedem Falle haftet der Rechtsanwalt nur bis zur Höhe der gesetzlichen Mindesthaftpflichtversicherungssumme, das sind EUR 400.000,- (§ 21a RAO). Ersatzansprüche hat der Geschädigte binnen 6 Monaten ab Kenntnis vom Schadenseintritt beim Vollmachtnehmer schriftlich geltend zu machen, andernfalls diese verfristet sind und eine Geltendmachung der Ersatzansprüche ausgeschlossen ist.

Erklärung zur Einlagensicherung: Ich nehme zu Kenntnis, dass die bevollmächtigten Rechtsanwälte ihre Treuhandkonten bei der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, FN 286283f, bei der Volksbank Wien AG, FN 211524s, sowie bei der Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft, FN 32942w, 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, bei der Volksbank Wien AG, FN 211524s, oder bei der Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft, FN 32942w, andere Einlagen halte, sind diese zusammen mit den Treuhandgeldern in die maximale Deckungssumme von derzeit EUR 100.000 pro Einleger pro Bank einzurechnen, und es besteht keine gesonderte Einlagensicherung.

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

Vereinbart wird die Geltung der von der Rechtsanwaltskammer Wien erstellten „Auftragsbedingungen für Rechtsanwälte“. Diese erliegen in der Kanzlei der Koller & Schreiber Rechtsanwälte Partnerschaft und sind auch auf der Homepage der Kanzlei unter www.koller-schreiber.at abrufbar.

....., am

.....

geboren am:

Datenschutzerklärung

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

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

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

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

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

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).

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.

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.

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.

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.

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.

KOLLER & SCHREIBER Rechtsanwälte Partnerschaft

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@koller-schreiber.at

FRAGEBOGEN ZU DEN GELDWÄSCHERICHTLINIEN – natürliche Person

A) Angaben zur Person

Vor- und Nachname:

Geburtsdatum und Staatsbürgerschaft:

Zustellanschrift:

B) Worum handelt es sich bei dem Rechtsgeschäft?

Kauf der Liegenschaft EZ 317 KG 01301 Altmannsdorf, BG Meidling zu/1.000 Anteilen

C) Mit Ihrer Unterschrift bestätigen Sie uns die folgenden Punkte:

1.1. Ich habe meinen Wohnsitz in (bitte Land angeben)

1.2. Ich bin Deviseninländer Devisenausländer (Zutreffendes bitte ankreuzen).

1.3. Ich schließe die Transaktion im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und nicht in fremdem Auftrag.

1.4. Ich bin weder eine politisch exponierte Person, noch ein Familienmitglied einer politisch exponierten Person noch eine einer politisch exponierten Person nahestehende Person¹⁾ (Begriffsklärung siehe am Ende des Formulars)

Wenn doch:

1.4.1 Ich selbst bin eine politisch exponierte Person, weil (Funktion angeben):

1.4.2 Ich bin Familienmitglied / nahestehende Person einer politisch exponierten Person, weil

(Verhältnis angeben): _____

1.4.3 Angaben zur politisch exponierten Person, zu der ich Familienmitglied / nahestehende Person bin:

Vor- und Nachname: _____

Geburtsdatum und Staatsbürgerschaft: _____

Wohnsitz: _____

1.5. Das Rechtsgeschäft dient weder der Geldwäscherei noch der Terrorismusfinanzierung.

Ich bestätige an Eides statt die Richtigkeit der abgegebenen Erklärungen und Angaben. **Ich schließe diesem Formular eine Kopie eines gültigen Reisepasses oder eines EU-Personalausweis bei.**

_____, am _____

Unterschrift

¹⁾ „Politisch exponierte Personen“ sind diejenigen natürlichen Personen, die wichtige öffentliche Ämter ausüben oder ausgeübt haben, und deren unmittelbare Familienmitglieder oder ihnen bekanntermaßen nahe stehende Personen (Art 3 Abs 8 der Richtlinie 2005/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26.10.2005).

BEGRIFFSERKLÄRUNG ZU „POLITISCH EXPONIERTE PERSONEN“

Politisch exponierte Personen sind natürliche Personen, die wichtige öffentliche Ämter ausüben oder ausgeübt haben; dazu zählen insbesondere (§ 8f RAO):

1. Staatschefs, Regierungschefs, Minister, stellvertretende Minister und Staatssekretäre; im Inland betrifft dies insbesondere den Bundespräsidenten, den Bundeskanzler und die Mitglieder der Bundesregierung und der Landesregierungen;
2. Parlamentsabgeordnete oder Mitglieder vergleichbarer Gesetzgebungsorgane; im Inland betrifft dies insbesondere die Abgeordneten des Nationalrates und des Bundesrates;
3. Mitglieder der Führungsgremien politischer Parteien; im Inland betrifft dies insbesondere Mitglieder der Führungsgremien von im Nationalrat vertretenen politischen Parteien;
4. Mitglieder von obersten Gerichtshöfen, Verfassungsgerichtshöfen oder sonstigen hohen Gerichten, gegen deren Entscheidungen, von außergewöhnlichen Umständen abgesehen, kein Rechtsmittel mehr eingelegt werden kann; im Inland betrifft dies insbesondere Richter des Verfassungsgerichtshofs, des Verwaltungsgerichtshofs und des Obersten Gerichtshofs;
5. Mitglieder von Rechnungshöfen oder der Leitungsorgane von Zentralbanken; im Inland betrifft dies insbesondere den Präsidenten des Rechnungshofs sowie die Direktoren der Landesrechnungshöfe und Mitglieder des Direktoriums der Oesterreichischen Nationalbank;
6. Botschafter, Geschäftsträger und hochrangige Offiziere der Streitkräfte; im Inland sind hochrangige Offiziere der Streitkräfte insbesondere Militärpersonen ab dem Dienstgrad Generalleutnant;
7. Mitglieder der Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgane staatseigener Unternehmen; im Inland betrifft dies insbesondere Unternehmen, bei denen der Bund oder ein Bundesland mit mindestens 50 % des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist oder die der Bund oder ein Bundesland allein betreibt oder die der Bund oder ein Bundesland durch finanzielle oder sonstige wirtschaftliche oder tatsächliche Maßnahmen tatsächlich beherrscht;
8. Direktoren, stellvertretende Direktoren und Mitglieder des Leitungsorgans oder eine vergleichbare Funktion bei einer internationalen Organisation.

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

Familienmitglieder politisch exponierter Personen sind insbesondere:

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

Politisch exponierten Personen bekanntermaßen nahestehende Personen sind:

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

VOLLMACHT

Ich,

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

bevollmächtige hiermit

..... geboren am

wohnhaft

mich bei sämtlichen Miteigentümersammlungen, auch der konstituierenden, betreffend die Miteigentümergeinschaft

Breitenfurter Straße 179 | 1120 Wien

zu vertreten und in meinem Namen alle Erklärungen als Miteigentümer rechtsverbindlich abzugeben und werde den Bevollmächtigten diesbezüglich schad- und klaglos halten.

Die Bevollmächtigung umfasst insbesondere den Abschluss des Miteigentümergeinschaftsvertrags mit den übrigen Miteigentümern, die Fassung der erforderlichen Beschlüsse, die Erteilung der notwendigen Aufträge sowie die Unterfertigung der entsprechenden Unterlagen.

Mein Bevollmächtigter darf weitere Bevollmächtigte für mich berufen.

Datum

Unterschrift

Ich,

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

erteile hiermit an

WertSecure GmbH
Landstraße 4-6
4020 Linz

(kurz WS)

nachstehende

VOLLMACHT

ausschließlich im Zusammenhang mit den von mir erworbenen Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft

Breitenfurter Straße 179 | 1120 Wien, EZ 317, Grundstück Nr. 378/26, der KG 01301 Altmannsdorf, Bezirksgericht Meidling.

Ich bevollmächtige WS zu meiner Vertretung in allen außerbehördlichen und behördlichen Angelegenheiten, auch über den Tod hinaus, mit der Vertretung vor allen Behörden, insbesondere vor Gerichten, Schlichtungsstellen, Bau- und Finanzbehörden.

Ich bevollmächtige WS dazu:

- Anträge jeder Art zu stellen
- an Verhandlungen teilzunehmen und Erklärungen abzugeben
- Zustellungen aller Art, auch zu eigenen Händen (Postvollmacht) sowie Geld- und/oder Geldeswert einschließlich der mit den Liegenschaften im Zusammenhang stehenden Steuerguthaben in Empfang zu nehmen und darüber zu quittieren
- Kammermeldungen im Zuge von Liegenschaftstransaktionen zu unterfertigen und in diesem Zusammenhang Geld- und Geldeswert in Empfang zu nehmen und darüber zu quittieren
- beim (bei den) finanzierenden Kreditinstitut(en) Konten zu eröffnen, über diese zu verfügen und diese zu schließen, diesbezüglich volle Auskunftserteilung zu verlangen, wobei die Kreditinstitute und ihre Angestellten der WS gegenüber dem Daten- und Bankgeheimnis entbunden und ermächtigt sind, die gewünschten Auskünfte zu geben
- vorvertragliche Erklärungen bzgl. Kredit- und Darlehensverträgen abzugeben und Verträge jeder Art insbesondere Kredit- und Darlehensverträge bis zum erforderlichen Fremdfinanzierungsbetrag und Versicherungsverträge abzuschließen, abzuändern und aufzuheben
- bewegliche und unbewegliche Sachen und Rechte entgeltlich und unentgeltlich zu erwerben, zu belasten und zu veräußern
- Miteigentümersammlungen einzuberufen
- Schiedsverträge abzuschließen und Schiedsrichter bzw. Schiedsmänner zu bestellen
- Treuhänder zu berufen
- Vergleiche aller Art abzuschließen

Ich bevollmächtige die WS darüber hinaus, alles vorzukehren, was die WS im Hinblick auf die Liegenschaft und die Miteigentümergeinschaft für nützlich hält.

Die WS ist zur Bestellung von Unterbevollmächtigten befugt.

Unterschrift

Ich,

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

erteile hiermit für mich und meine Rechtsnachfolger als Vollmachtgeber an

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

(kurz VN)

nachstehende

VOLLMACHT

für alle Angelegenheiten, die die ordnungsgemäße Verwaltung der Liegenschaft

Breitenfurter Straße 179 | 1120 Wien, EZ 317, Grundstück Nr. 378/26, der KG 01301 Altmansdorf, Bezirksgericht Meidling

an der ich Miteigentümer bin, mit sich bringt:

Vornahme der gemeinsamen Verwaltung der Liegenschaft, Einberufung von Miteigentümerversammlungen, Herbeiführung von Beschlussfassungen und Vertretung in allen mit der Liegenschaft in Zusammenhang stehenden außerbehördlichen und behördlichen Angelegenheiten, auch vor Gerichten, Schlichtungsstellen und allen anderen Behörden auch gemäß § 31 ZPO.

Stellung von Anträgen jeder Art, Teilnahme an Verhandlungen, Abgabe von Erklärungen, Entgegennahme von Zustellungen jeder Art, auch zu eigenen Händen und von Behörden im weitesten Sinn sowie Geld und/oder Geldeswert einschließlich der mit der Liegenschaft in Zusammenhang stehenden Steuerguthaben, Eröffnung von Konten bei Banken einschließlich Verfügung darüber, Befugnis, Rahmen zu vereinbaren und die Konten zu schließen, diesbezüglich volle Auskunftserteilung zu verlangen, wobei die Kreditinstitute und ihre Angestellten dem VN gegenüber dem Daten- und Bankgeheimnis entbunden und ermächtigt sind die gewünschten Auskünfte zu geben.

Abschluss, Änderung und Aufhebung von Verträgen jeder Art, insbesondere von Versicherungsverträgen; Beauftragung von Maklern zur Vermarktung der Einheiten und zur Vornahme aller Maßnahmen, die der Vollmachtnehmer in Bezug auf die Liegenschaft für notwendig und nützlich hält.

Der VN ist weiters berechtigt in allen Angelegenheiten der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung vor der Baubehörde zu vertreten. Der VN ist insbesondere berechtigt, den Vollmachtgeber als Anrainer im Bewilligungsverfahren zu vertreten.

Der VN ist berechtigt, auf seine Kosten Subbevollmächtigte bzw. Substituten mit gleicher oder eingeschränkter Vollmacht zu bestellen.

Unterschrift

Vollmachtgeber:

Ich erteile hiermit an

.....
.....

WT-Code

nachstehende

VOLLMACHT

mich als meinen Vertreter in allen, mich betreffenden steuerlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Angelegenheiten, ausschließlich im Zusammenhang mit der Liegenschaft/Miteigentümergeinschaft

Breitenfurter Straße 179 | 1120 Wien, EZ 317, Grundstück Nr. 378/26, der KG 01301 Altmannsdorf, Bezirksgericht Meidling

Finanzamt Österreich: <> Steuer Nr.: neu

gegenüber den zuständigen Behörden und Personen rechtsgültig zu vertreten, für mich Eingaben, Steuererklärungen etc. zu unterfertigen, Akteneinsicht zu nehmen sowie alles ihm in meinem Interesse zweckdienlich Erscheinende zu verfügen, Rechtsmittel und Rechtsbehelfe einzubringen und zurückzuziehen, Rechtsmittelverzichtserklärungen sowie verbindliche Erklärungen abzugeben und überhaupt sämtliche durch die Abgabenvorschriften vorgesehenen Handlungen zu setzen, die ein Steuerpflichtiger vorzunehmen berechtigt bzw. verpflichtet ist. Diese Vollmacht gilt auch für Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof und gemäß Finanzstrafgesetz auch für das Verfahren als Verteidiger in Steuerstrafsachen.

Ebenso gilt diese Vollmacht auch für alle Kassenangelegenheiten, die mit der Finanzbehörde abzuwickeln sind, wie Umbuchungs- und Rückzahlungsanträge, Übernahme von Geld und Geldeswert in meinem Namen. Gleichzeitig erteile ich Vollmacht zum Empfang von Schriftstücken, insbesondere der Abgabenbehörden, welche nunmehr ausschließlich dem Bevollmächtigten zuzustellen sind. Es besteht auch das Recht zur Bestellung von Unterbevollmächtigten.

Ich erteile ausdrücklich meine Zustimmung zur Akteneinsicht im Rahmen des elektronischen Datendienstes der Finanzverwaltung (FinanzOnline) und zur Anmerkung im FinanzOnline.

Die Vollmacht gilt entgegen § 1022 ABGB erster Satz über den Tod des Vollmachtgebers hinaus.

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

Vollmacht angenommen:

.....

.....

WT-Code

Unterschrift des Vollmachtgebers

Unterschrift des Bevollmächtigten

WERKVERTRAG

abgeschlossen zwischen

«**Titel_vorne**»«**Vorname**» «**Nachname**»
wohnhaft «**Straße**», «**PLZ**» «**Ort**»

als Miteigentümer der
Miteigentümergeinschaft
Breitenfurter Straße 179 | 1120 Wien

nachstehend auch kurz AG genannt, und der

WertSecure GmbH
Landstraße 4-6
4020 Linz
ATU-72873349

nachstehend auch WS genannt, wie folgt:

PRÄAMBEL

Der Miteigentümer erwirbt «**Anteile**»/1.000 ideelle Miteigentumsanteile an der Liegenschaft **Breitenfurter Straße 179 | 1120 Wien**, EZ 317 Katastralgemeinde 01301 Altmansdorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 378/26.

Gemeinsam mit den übrigen Miteigentümern, die gleichlautende Werkverträge abschließen, wird der AG **den Altbestand abreißen** und einen **Neubau** errichten. Die Flächen sollen im Anschluss gemeinsam, langfristig und Ertrag bringend vermietet werden. Um den Ertrag der Liegenschaft zu optimieren, stimmt der AG der Schaffung der maximal erzielbaren vermietbaren Fläche zu.

Der AG wird in diesem Zusammenhang gemeinsam mit den anderen Miteigentümern unternehmerisch tätig. Aus diesem Grund unterliegt dieser Werkvertrag nicht dem Bauvertragsgesetz.

1. VERTRAGSGEGENSTAND / LEISTUNGSUMFANG

Gegenstand dieses Vertrages sind sämtliche Leistungen, die für die Planung und die Errichtung eines Neubaus und die Erstellung eines (steuer-)rechtlichen und wirtschaftlichen Konzeptes zur Ertrag bringenden Vermietung erforderlich sind. Festgehalten wird, dass die Beschaffung des benötigten Fremdkapitals nicht Gegenstand dieser Vereinbarung ist.

Folgende Bereiche sind umfasst:

Leistungsbereich I – Generalplanung, technische Baubetreuung und örtliche Bauaufsicht (ÖBA)

Leistungsbereich II – Bauauftrag

Leistungsbereich III – Konzeption der rechtlichen und steuerlichen Grundlagen

Leistungsbereich IV – Erstellung von Projektprognosen und Wirtschaftlichkeitsanalysen inklusive Beratung

somit sämtliche Leistungen, die zur Planung und Ausführung eines funktionsfähigen Bauwerkes nach dem Stand der Technik und gemäß den behördlichen Bestimmungen und Auflagen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erforderlich und vorhersehbar sind.

Der Auftragnehmer kann die vertragsgegenständlichen Leistungen im eigenen Bereich erbringen oder auf eigenen Namen und Rechnung an geeignete Fachleute bzw. -firmen weiterleiten.

Leistungsbereich I – Generalplanung, technische Baubetreuung und ÖBA

Der diesbezügliche Auftrag umfasst sämtliche zur technisch einwandfreien Durchführung des gegenständlichen Bauvorhabens erforderlichen Leistungen auf Basis der Leistungsbeschreibungen der jeweiligen Honorarleitlinien (Honorarordnung für Architekten) bzw. HOB (Honorarordnung für Baumeister etc.):

Bei der Durchführung dieses Auftrages ist allen einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen, Ö-Normen und dergleichen zu entsprechen.

Teilleistungen der Generalplanung

1. Vorentwurf
2. Entwurf
3. Einreichung
4. Ausführungsplanung
5. Kostenermittlungsgrundlagen
6. Statische Bearbeitung/Haustechnikplanung/Bauphysik
7. Technische Oberleitung
8. Geschäftliche Oberleitung

Teilleistungen der technischen Baubetreuung

1. Vertretung gegenüber Behörden, sonstigen mit der Planung und Bauführung in Zusammenhang stehenden Dritten und Anrainern
2. öffentliche Ausschreibung primär zur Vergabe als Generalunternehmer samt den allgemeinen und besonderen, rechtlichen und technischen Bedingungen
3. Überprüfung der Angebote in fachtechnischer und rechnerischer Hinsicht, Erstellung eines Preisspiegels und Ermittlung eines Idealanbotes
4. Mitwirkung an der Vergabe
5. Erstellung eines Bauzeitplanes
6. Überprüfung von Nachtragsofferten auf grundsätzliche Berechtigung und Angemessenheit samt Angabe allfälliger terminlicher Auswirkungen und Mehrkosten im planerischen Bereich, Prüfung von Teil- und Schlussrechnung(en) gemäß tatsächlichem Baufortschritt unter Zugrundelegung der Ergebnisse der örtlichen Bauaufsicht und Feststellung der anzuweisenden Rechnungsbeträge und Zahlungstermine
7. förmliche Schlussübernahme des Bauwerkes einschließlich allfällig beauftragter Nachträge; Erstellung eines detaillierten, schriftlichen Abnahmeprotokolls unter Anführung aller Mängel; Überwachung der Mängelbehebung
8. Abgabe der Fertigstellungsanzeige samt Ziviltechnikerbestätigung

Teilleistungen der örtlichen Bauaufsicht (ÖBA)

1. Wahrnehmung der Kontrollrechte auf der Baustelle
2. Örtliche Überwachung der Ausführung des Bauwerkes auf Übereinstimmung mit den Baubewilligungen und Ausführungsplänen
3. Koordination der fachlich Beteiligten
4. Überwachung des Zeitplans
5. Abnahme der Leistungen
6. Mängelbehebungen bis zur mängelfreien Übernahme und Begehung des Bauwerkes vor Ablauf der Gewährleistungsfristen

Leistungsbereich II - Bauauftrag

Der Auftrag umfasst die Herstellung eines schlüsselfertigen, betriebsbereiten, funktions- und benutzungsfähigen Bauwerkes.

Die Ausführung des diesbezüglichen Auftrages hat auf Grundlage folgender Unterlagen und Bestimmungen zu erfolgen. Im Falle von Widersprüchen gilt die nachstehende Reihenfolge als maßgebend:

- die vertragsgegenständlichen Bestimmungen
- die Bewilligungen der Bau- und sonstigen Behörden samt den jeweils zugrundeliegenden Planunterlagen
- die von der Ing. Fritz Brandstätter Bauplanungs- & Management GmbH, Degengasse 62, 1160 Wien erstellte Ausführungs- und Detailplanung sowie deren Bau- bzw. Ausführungs- und Ausstattungsbeschreibung sowie Leistungsverzeichnisse
- die allgemeinen und besonderen, rechtlichen und technischen Vertragsbestimmungen
- die Bestimmungen des Baurechtes in der jeweils geltenden Fassung sowie alle behördlichen Auflagen und Vorschriften
- die Ö-Normen (Fach- und Vertragsnormen)
- die Bestimmungen des ABGB und des Handelsrechtes

Baubeginn – Bauzeit - Fertigstellung

Die Fertigstellung des Bauwerkes (Bezugsfertigkeit) und die Übergabe erfolgen unter Zugrundelegung eines Baubeginns Mitte Juni 2024 und einer Gesamtbauzeit von 14 Monaten Mitte August 2025. Sollte die Baufreigabe zu einem späteren Termin erteilt bzw. wirksam werden, so verschiebt sich die Fertigstellung um jenen Zeitraum, um den die Baufreigabe verzögert erteilt wurde.

Das Bauwerk gilt ab erfolgter Übergabe als fertiggestellt. Der AG kann die Übernahme ablehnen, wenn das Bauwerk Mängel aufweist, die dessen Nutzung zum vertragsgemäßen Gebrauch ausschließen oder erheblich beeinträchtigen (z.B. Unbewohnbarkeit). Die Fertigstellungsmeldung wird innerhalb angemessener Frist von der WS bzw. ihrem Beauftragten erstattet.

Die WS ist von der Einhaltung des ursprünglich vereinbarten Fertigstellungstermines entlastet

- bei Verlängerung der Bauzeit wegen beauftragter Mehrleistungen
- bei Leistungsbehinderung, welche nicht von ihr verschuldet ist und wenn diese länger als 2 Wochen dauert
- bei Verzögerung durch Krieg, innere Unruhen, Epidemien oder andere Fälle höherer Gewalt, sofern sie die pünktliche Vertragserfüllung verhindern.

Vertragsstrafe

Die WS verpflichtet sich zur Zahlung einer pauschalierten Vertragsstrafe in Höhe von 0,5 ‰ der reinen Herstellungskosten im Rahmen der Auftragsteilsumme laut Punkt 2. Leistungsbereich II - Bauauftrag pro Kalendertag, um den sich die Fertigstellung des Bauwerkes um mehr als drei Monate über die Bauzeit (Definition s. oben) hinaus aus Gründen verzögert, die von der WS verschuldet wurden.

Die Vertragsstrafe unterliegt nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht und ist unabhängig vom Grad des Verschuldens bzw. davon, ob dem AG durch die verspätete Fertigstellung tatsächlich ein Schaden entstanden ist, jedoch mit 5 % der reinen Herstellungskosten im Rahmen der Leistungsbereich II begrenzt.

Darüber hinaus gehende Ersatzansprüche des AG im Rahmen der Ö-Normen und des ABGB bleiben aufrecht. Ein eventuell aus dem Titel Vertragsstrafe bereits geleisteter Betrag ist auf die Gesamtschadenssumme anzurechnen.

Haftung /Versicherung

Die WS trägt bis zur Übernahme die Gefahr für das gesamte Bauvorhaben, mit Ausnahme der Gefahr des zufälligen Untergangs. Sie haftet somit im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und Normen in vollem Umfang für sämtliche Schäden, die dem AG oder Dritten am gegenständlichen Bau- oder an Nachbarobjekten entstehen und durch die WS, ihre Erfüllungs- und Besorgungshelfen, Subunternehmer und Lieferanten oder von ihr auf der Baustelle geduldeten fremden Personen zu vertreten sind.

Der Abschluss einer Bauwesen- und Bauherrnhaftpflicht- sowie Gebäudebündelversicherung (einschließlich Feuer) ist nicht Inhalt dieses Vertrages, wobei die Kosten der Bauwesen- und Bauherrnhaftpflichtversicherung, die das Nachbarschaftsrisiko gemäß § 364 b ABGB einschließen muss, von der WS im Rahmen des Leistungsbereichs II zu tragen sind. Ebenso sind von der WS die Kosten einer Beweissicherung durch einen technischen Sachverständigen zu tragen.

Gewährleistung

Die WS übernimmt die volle Gewährleistung für die bedungene Qualität und Ausführung sämtlicher ihm übertragenen Leistungen, insbesondere dafür, dass diese dem Stand der Technik entsprechend ausgeführt werden.

Als Gewährleistungsfrist gilt eine Frist von 3 Jahren ab Fertigstellung bzw. für 5 Jahre Spengler-, Dachdecker- und Schwarzdeckerarbeiten sowie für Isolierverglasungen und Trockenlegungsarbeiten.

Werden bei Übernahme Mängel festgestellt, so beginnt die Gewährleistungsfrist für den mangelhaften Teil erst bzw. neuerlich mit ordnungsgemäßer Erfüllung bzw. Mängelbehebung.

Alle Mängel sind von der WS nach Aufforderung innerhalb der vom AG angemessen zu stellenden Frist ohne Kostenverrechnung zu beheben. Bei Nichteinhaltung dieser Frist oder ungenügend vorgenommener Mängelbehebung ist der AG berechtigt, die (restliche) Mängelbehebung ohne weitere Verständigung auf Kosten und Gefahr der WS durch einen anderen befugten Gewerbetreibenden durchführen zu lassen.

Zur Sicherstellung dieser Gewährleistungsansprüche wird von der Schlussrechnung von den tatsächlichen Herstellungskosten im Rahmen des Leistungsbereich II - Bauauftrag ein Hafrücklass auf die Dauer der Gewährleistungszeit laut Ö-Norm in bar einbehalten.

Dieser Betrag wird an die WS ausbezahlt, sofern sie in gleicher Höhe und Laufzeit dem AG eine unwiderrufliche, abstrakte Garantie eines österreichischen Bankinstitutes übergibt, die Rechte aus einer derartigen Bankgarantie an den AG abtritt bzw. für ihn wahrnimmt oder eine gleichwertige Sicherstellung gegeben ist.

Leistungsbereich III – Konzeption der rechtlichen und steuerlichen Grundlagen

Der diesbezügliche Auftragsteil umfasst folgende Leistungen:

- Erstellung eines rechtlichen und steuerlichen Grundkonzeptes
- Erstellung eines Investitionsplans (Berechnung der voraussichtlichen Gesamtinvestitionskosten)
- Erstellung eines Mittelabflussplanes
- Erstellung von mehreren Finanzierungsvarianten
- Erstellung eines Gutachtens zur Überprüfung der Konzeption steuerlichen Auswirkungen durch einen steuerlichen Sachverständigen

Leistungsbereich IV – Erstellung von Projektprognosen und Wirtschaftlichkeitsanalysen inklusive Beratung

Der diesbezügliche Auftragsteil umfasst folgende Leistungen:

- Vorleistungen: Erstellung von Projektprognosen unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Leistungsbereich Konzeption, Durchführung von Analysen bei langfristiger Vermietung für mehrere Varianten über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren
- Während der Investitionsphase: Laufende Aktualisierung und Überarbeitung dieser Projektprognosen je nach Entwicklung und Erfordernissen

- Bei Fertigstellung: Erstellung einer Projektprognose unter Berücksichtigung der absehbaren Investitionskosten sowie der voraussichtlichen Mieteinnahmen
- Bei Erstellung des Schlussberichts: Mitwirkung an der abschließenden Erstellung eines wirtschaftlichen Abschlussberichtes über das gesamte Investitionsvorhaben unter Berücksichtigung der endgültigen (abgerechneten) Zahlen
- Beratung

2. AUFTRAGSSUMME / ZAHLUNG / RECHNUNGSLEGUNG

Die Auftragssumme für alle vertragsgegenständlichen Leistungen beträgt EUR 5.774.000,- zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Summe gilt als Festpreis, auch bereits erbrachte Vorleistungen aller Leistungsbereiche sind inkludiert. Die Aufteilung auf die Leistungsbereiche erfolgt gemäß nachfolgender Aufstellung:

	1.000 / 1.000	«Anteile» / 1.000
Leistungsbereich I	EUR 580.000,-	EUR «Leistungsbereich_I»,-
Leistungsbereich II	EUR 4.610.000,-	EUR «Leistungsbereich_II»,-
Leistungsbereich III	EUR 296.000,-	EUR «Leistungsbereich_III»,-
Leistungsbereich IV	<u>EUR 288.000,-</u>	<u>EUR «Leistungsbereich_IV»,-</u>
	<u>EUR 5.774.000,-</u>	<u>EUR «Summe»,-</u>

Zahlungen zu Leistungsbereichen I und II:

Bei Auftragserteilung kann WS bereits erbrachte Leistungen (Voruntersuchungen, Gutachten, Anschlussgebühren usw.) in Rechnung stellen.

50 % der anteiligen Auftragssumme zu Leistungsbereich I werden als Anzahlung bei Auftragserteilung fällig. Die weiteren Zahlungen erfolgen nach Planungsstand bzw. bezüglich technischer Baubetreuung und ÖBA gemäß Baufortschritt, jeweils binnen 14 Tagen ab entsprechender Rechnungslegung.

30 % der anteiligen Auftragssumme zu Leistungsbereich II werden als Anzahlung bei Auftragserteilung fällig. Die weiteren Zahlungen (hinsichtlich des Leistungsbereichs II) erfolgen gemäß Bau- bzw. Leistungsfortschritt. Der Baufortschritt wird unter Zugrundelegung eines einvernehmlichen Zahlungsplanes und - hinsichtlich der reinen Herstellungskosten - jeweils abzüglich eines Deckungsrücklasses lt. Ö- Norm, jedoch netto, ohne Skontoabzug in Rechnung gestellt. Der Deckungsrücklass gelangt bei Vorliegen einer entsprechenden Bankgarantie zur Auszahlung.

Gemäß Abfallwirtschaftsgesetz 2002 ist es erforderlich, dass die Miteigentümergeinschaft direkt den Auftrag zum Abbruch des Altgebäudes erteilt. Die Kosten sind im Werkvertrag berücksichtigt und werden der Miteigentümergeinschaft refundiert.

Die diesbezüglichen Auftragssummen schließen Nachforderungen grundsätzlich aus.

Ausgenommen sind Mehrkosten aufgrund

- vom AG beauftragter Mehrleistungen
- Schaffung von zusätzlichen vermietbaren Flächen (konzipiert rd. 1.212 m²)
- förderungsrechtlicher oder behördlicher (im weitesten Sinn, auch gesundheitsbehördlicher) Auflagen
- Realisierung von Statik-, Boden- bzw. Baugrund- oder Fundierungsrisiken
- Leistungsbehinderung der WS, die nicht von ihr zu vertreten ist. In diesem Fall steht der WS die Verrechnung von Preiserhöhungen nach dem Baukostenindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau für Generalunternehmer für den Zeitraum der Behinderung zu;
- Erhöhung des Baukostenindex 2020 über 2,5 % per Kalenderjahr (Ausgangsbasis siehe unten)

Dies gilt sinngemäß auch für Leistungsbereich I.

Es ist Wertbeständigkeit der Baukosten vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatliche verlaublichen Baukostenindex 2020. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlaubliche Indexzahl. Indexschwankungen bis einschließlich 2,5 % per Kalenderjahr bleiben unberücksichtigt.

Die WS hat in sämtliche ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen Einsicht genommen, alle für die Preisberechnung maßgebenden vorhersehbaren Umstände wurden berücksichtigt. Der Vertragszweck kann – mit Ausnahme von Mehrkosten gemäß dem vorigen Absatz – wirtschaftlich und zeitlich in der prognostizierten Form erreicht werden.

Zum Abruf der einzelnen Zahlungen hat die WS Teilrechnungen und nach Fertigstellung und Übernahme eine Schlussrechnung zu legen.

Das Zahlungsziel beträgt 14 Tage ab Eingang der jeweiligen Teilrechnung bzw. Schlussrechnung.

Die Schlussrechnung hat sämtliche Kosten zu enthalten, welche mit Bezahlung des Schlussrechnungsbetrages vollständig abgegolten sind. Eine nachträgliche Verrechnung ist lediglich in jenen Bereichen zulässig, in denen der AG das Kostenrisiko trägt.

Zahlungen zu Leistungsbereichen III und IV:

100 % der Auftragssummen werden nach Vertragsabschluss und Vorliegen entsprechender Rechnung zur Zahlung fällig.

3. VERTRAGSDAUER / VORZEITIGE VERTRAGSAUFLÖSUNG

Das Vertragsverhältnis endet nach Erbringung aller Leistungen aus diesem Vertrag, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Eine vorzeitige Vertragsauflösung ist nur aus wichtigem Grund möglich.

Als wichtige Gründe gelten zum Beispiel:

1. Vertragsverletzungen durch einen Vertragspartner, die trotz Aufforderung durch den anderen Vertragspartner mittels eingeschriebenen Briefs unter Setzung einer angemessenen Nachfrist nicht behoben werden – oder unbehebbar Vertragsverletzungen.
2. Zahlungsunfähigkeit eines Vertragspartners oder Eröffnung eines Konkurs- oder Ausgleichsverfahrens über dessen Vermögen oder Abweisung eines Antrages auf Konkursöffnung mangels kostendeckenden Vermögens oder unbegründete Einstellung der Zahlungen an Subunternehmer, Professionisten oder Lieferanten.
3. Vorliegen von Umständen, die die Aufrechterhaltung des Vertrages für den Auftraggeber unzumutbar machen, wie z.B. grobe Vernachlässigung der technischen Baubetreuung, Verletzung der der WS bzw. deren Beauftragten zukommenden Berufspflichten, Verstoß gegen die Grundsätze der guten Sitten oder des freien Wettbewerbes.

Die Vertragsparteien können eine vorzeitige Vertragsauflösung jedoch nicht darauf stützen, dass die Erfüllung dieses Vertrages unwirtschaftlich ist oder wurde.

Die vorzeitige Vertragsauflösung hat unter Einhaltung einer Frist von 14 Tagen mittels eingeschriebenen Briefes zu erfolgen.

Hinsichtlich der Leistungsbereiche I und II haftet die WS bei begründeter vorzeitiger Vertragsauflösung durch den AG für sämtliche Mehraufwendungen zur Fertigstellung des Bauvorhabens.

Bezüglich der Leistungsbereiche III und IV ist die Haftung der WS für leichte Fahrlässigkeit ausgeschlossen und die Haftung auf den Ersatz des unmittelbaren, wirklichen Schadens beschränkt. Die Ersatzansprüche sind binnen Jahresfrist geltend zu machen. Eine Gewähr für den Eintritt der vom Auftraggeber verfolgten, insbesondere wirtschaftlichen Ziele ist ausgeschlossen.

4. BAUARBEITENKOORDINATIONSGESETZ (BauKG)

Der AG als Bauherr im Sinne des § 2. (1) BauKG setzt hiermit den in Punkt 1. Leistungsbereich II - Bauauftrag dieses Vertrages angeführten Generalplaner mit dessen Zustimmung als Projektleiter im Sinne des § 2. (2) BauKG ein und überträgt dem Generalplaner (nachfolgend „Projektleiter“ genannt) damit sämtliche diesbezüglichen Bauherrnpflichten gemäß § 9. (1) BauKG.

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 weiter zu übertragen und mit ihnen zusammenzuarbeiten, sodass sie ihre Verpflichtungen erfüllen können.

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.

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.

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.

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

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.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch dessen Gültigkeit im Übrigen nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen sind durch andere gesetzlich zulässige wirksame Bestimmungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck dieses Vertrags am nächsten kommen. Dasselbe gilt für Ausfüllung von Lücken.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für die vereinbarte Auftragssumme haften die Miteigentümer anteilig im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile; gesamtschuldnerische Haftung ist ausgeschlossen.

Die Auftraggeberseite hat sich gegenüber dem Auftragnehmer durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten zu lassen.

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.

Als Gerichtsstand wird vereinbart: Linz

Ort, Datum

«Titel_vorne» «Vorname» «Nachname»

Linz, _____

WertSecure GmbH

Die Bestellung zum Projektleiter gemäß Punkt Bauarbeitenkoordinationsgesetz dieses Vertrages wird hiermit zustimmend angenommen:

Datum

Projektleiter

AUFTRAG

Auftraggeber:

«Titel_vorne»«Vorname» «Nachname»

wohnhaft «Straße», «PLZ» «Ort»

in weiterer Folge auch **AG** genannt

als Miteigentümer der

**Miteigentümergeinschaft
Breitenfurter Straße 179 | 1120 Wien**

Auftragnehmer:

WertSecure GmbH

Landstraße 4-6
4020 Linz

in weiterer Folge auch **WS** genannt

Vorbemerkungen

Der Auftraggeber erwirbt **«Anteile»/1.000** ideelle Miteigentumsanteile an der Liegenschaft **Breitenfurter Straße 179 | 1120 Wien**, EZ 317 KG 01301 Altmannsdorf mit dem Grundstück Nr. 378/26.

Gemeinsam mit den anderen Miteigentümern der Liegenschaft bildet der AG die Miteigentümergeinschaft Breitenfurter Straße 179 | 1120 Wien.

Gegenstand des Auftrages ist die Ausführung und Umsetzung sämtlicher Beschlüsse, die vom Auftraggeber im Zusammenhang mit der **dem Abbruch des Altgebäudes und der Neuerrichtung des Objektes** gefasst werden. Weiters umfasst dieser Auftrag die Vertretung der MEG in sämtlichen außerbehördlichen und behördlichen Angelegenheiten jeder Art im Namen und auf Rechnung des Auftraggebers und die wirtschaftliche Betreuung der MEG.

Zur Erfüllung dieses Auftrages erhält die WS eine entsprechende Vollmacht, deren Umfang durch den gegenständlichen Auftrag sowie die Beschlüsse der MEG bestimmt wird.

Sämtliche Miteigentümer schließen einen separaten Werkvertrag für das Bauvorhaben ab. Die Flächen werden in der Folge gemeinsam langfristig und Ertrag bringend vermietet.

Dieser Vertrag regelt ausschließlich die wechselseitigen Rechte und Pflichten zwischen dem Miteigentümer und der WS. Die Rechtsbeziehungen der Miteigentümer untereinander im Rahmen der MEG werden nach den Bestimmungen eines gesonderten Miteigentümergeinschaftsvertrages, die WS bekannt sind, geregelt.

Leistungsumfang

Dieser Auftrag umfasst alle Leistungen, die erforderlich sind, das Investitionsvorhaben im Sinne der von der Miteigentümergeinschaft gefassten Beschlüsse und im Hinblick auf die von ihnen verfolgten Ziele vollinhaltlich kaufmännisch und zeitlich koordiniert abzuwickeln.

Dazu gehören

1. **der Abschluss sämtlicher Verträge** und Erteilung sämtlicher Aufträge im Sinne der vom Auftraggeber jeweils beschlossenen Maßnahmen sowie Abschluss der erforderlichen Bau- und Gebäudeversicherungen
2. **die Überprüfung der Zahlungs- und Mittelabflusspläne** auf Aktualität, gegebenenfalls Anpassung und Überprüfung der Einhaltung der Abflüsse
3. **die Rechnungsprüfung** unter kaufmännischen Gesichtspunkten auf Übereinstimmung mit dem jeweils gültigen Investitionsplan sowie mit dem jeweils gültigen Mittelabflussplan
4. **die Abwicklung** des gesamten **Zahlungsverkehrs** einschließlich der Empfangsberechtigung für Geld auch hinsichtlich von Steuerguthaben
5. **die Entgegennahme** sämtlicher Zustellungen aller Art (auch zu eigenen Händen) als Zustellbevollmächtigter
6. **die Erstellung eines wirtschaftlichen Abschlussberichtes** über das gesamte Investitionsvorhaben

Werden Maßnahmen erforderlich, die von diesem Auftrag bzw. von den Beschlüssen des AG nicht umfasst sind oder den Beschlüssen zuwiderlaufen, so wird die WS einen neuen Beschluss des AG gemäß den Bestimmungen des Miteigentümergeinschaftsvertrages herbeiführen, bevor sie im Namen des AG die Maßnahmen durchführt oder Erklärungen abgibt.

Bei Gefahr im Verzug und zur Abwendung von möglichen Schäden darf die WS auch ohne Zustimmung des AG erforderlich erscheinende Maßnahmen unter möglicher Gleichbehandlung aller Miteigentümer vornehmen.

Die Beauftragung einer Hausverwaltung, einer laufenden steuerlichen Vertretung und die Beschaffung der Finanzierung sind nicht Gegenstand dieses Auftrages. Das Kapital ist vom AG selbst aufzubringen und sind die diesbezüglichen Entscheidungen bzw. Erledigungen von ihm direkt zu treffen bzw. durchzuführen.

Die WS darf sich zur Erfüllung ihrer Pflichten Subbeauftragter bedienen und entsprechend Subvollmachten erteilen, hat jedoch allfällige daraus entstehende Honoraransprüche zu tragen. Sollte es erforderlich werden, Sachverständige wie z.B. Rechtsanwälte oder Steuerberater zu beauftragen, so ist die WS berechtigt, namens des AG die notwendigen Vollmachten in der erforderlichen Form zu erteilen. Allfällige diesbezügliche Kosten sind vom AG zu tragen.

WS ist berechtigt, anderen Vertragspartnern der MEG die zur Durchführung deren Vertragsverpflichtungen notwendigen Vollmachten in der erforderlichen Form auszustellen.

Zur Abwicklung des Zahlungsverkehrs wird die WS in Vertretung sämtlicher Miteigentümer ein Gemeinschaftskonto einrichten. Über dieses Konto werden sämtliche Eigen- und Fremdmittel eingezahlt, sämtliche Überweisungen im Zusammenhang mit dem Investitionsvorhaben werden von diesem Konto getätigt.

Honorierung

Für sämtliche vertragsgegenständlichen Leistungen bis zur Legung des Abschlussberichtes erhält die WS insgesamt eine Vergütung von

EUR 322.000,- zuzüglich Umsatzsteuer, das sind anteilig für «**Anteile**»/1.000 Miteigentumsanteile EUR «**Auftrag**»,- zzgl. USt.

100 % der Auftragssumme werden nach Vertragsabschluss und Vorliegen entsprechender Rechnung zur Zahlung fällig.

Der Auftraggeber ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Umsatzsteuer im Wege der Überrechnung gemäß Bundesabgabenordnung zu begleichen.

Vertragsdauer

Der gegenständliche Auftrag endet mit Abschluss des Investitionsvorhabens, somit nach Erbringung aller vertragsgegenständlichen Leistungen.

Derzeit ist das Ende der Investitionsphase für **Ende September 2025** vorgesehen, die Legung des Abschlussberichtes für September 2026.

Das Auftragsverhältnis kann vorzeitig aus wichtigem Grund über einen Mehrheitsbeschluss der AG (entsprechend der Bestimmungen im Miteigentümervertrag) gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform. Bei vorzeitiger Beendigung des Auftrages steht der WS ein ihren bisherigen Leistungen entsprechender Teil der Vergütung zu.

Durch den Tod eines Miteigentümers erlöschen Auftrag und gesondert erteilte Vollmacht nicht. Mehrere Erben haben unter Vorlage eines ordnungsgemäßen Erbnachweises unverzüglich schriftlich einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu benennen, der verpflichtet ist, im Namen der Erben diesen Auftrag und die gesondert erteilte Vollmacht an die WS in der erforderlichen Form zu bestätigen. Wenn und solange dies nicht geschieht, vertritt jeder Erbe die anderen Erben gegenüber der MEG; es gelten daher Rechtshandlungen und Erklärungen eines Erben auch für die anderen sowie einem Erben gegenüber auch gegenüber den anderen.

Haftung

Die WS wird die einzelnen Miteigentümer grundsätzlich nur im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile verpflichten. Auch haften die einzelnen Miteigentümer für die vereinbarte Vergütung anteilig im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Eine Solidarhaftung ist nur dann einzugehen, wenn ein Ausschluss der gesamtschuldnerischen Haftung nicht möglich ist (gesetzliche oder vertragliche Gesamtschuldverhältnisse).

Die WS ist auch berechtigt, nur einzelne Miteigentümer zu vertreten und im Rahmen der Beschlüsse des AG unter Aufhebung des Verbotes des Selbstkontrahierens tätig zu sein; ausgenommen bei der Anerkennung des Schlussberichtes.

Schadenersatzansprüche gegen die WS aus diesem Vertrag und der gesondert erteilten Vollmacht sind, soweit gesetzlich zulässig, auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie auf Ersatz des unmittelbaren Schadens beschränkt. Diese können erst geltend gemacht werden, wenn die Miteigentümergeinschaft anderweitig keinen Ersatz erlangen kann und verjähren binnen 3 Jahren.

Die WS übernimmt keinerlei Haftung für den Eintritt der vom AG verfolgten Ziele, für die Gewährung von Fördermitteln sowie die Bonität der Vertragspartner des AG oder dafür, dass die Vertragspartner dem AG gegenüber eingegangenen vertraglichen Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllen.

Salvatorische Klausel

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

Formerfordernisse

Änderungen und Ergänzungen dieses Auftrages bedürfen der Schriftform.

Als Gerichtsstand für den Fall von Streitigkeiten aus diesem Auftrag und der korrespondierenden Vollmacht wird vereinbart: Linz

Ort, Datum

«Titel_vorne»«Vorname» «Nachname»

Ort, Datum

WertSecure GmbH

MITEIGENTÜMERVERTRAG (TRANCHE 2024)

abgeschlossen zwischen den in Anlage ./A zu diesem Vertrag genannten Personen, nachfolgend „Miteigentümer“ genannt, die ideelle Miteigentumsanteile an der **Liegenschaft EZ 317, Grundstück Nr. 378/26, KG 01301 Altmannsdorf, Bezirksgericht Meidling mit der Adresse Breitenfurter Straße 179|1120 Wien**, erworben haben, wie folgt:

Präambel

Bis zum 31. Dezember 2023 wurden insgesamt 465/1000-tel ideelle Miteigentumsanteile an der eingangs genannten Liegenschaft durch die RealSecure GmbH, FN 508875x, LG Linz, A-4020 Linz, Landstraße 4-6/1 (im Folgenden kurz „Verkäuferin“ genannt) an einzelne Miteigentümer veräußert, welche sich zur Miteigentümergeinschaft Breitenfurter Straße 179 | 1120 Wien zusammengeschlossen haben. Bis zur Unterfertigung dieses Vertrages wurden die restlichen 535/1000-tel Miteigentumsanteile von der Verkäuferin an weitere Miteigentümer (Anlage ./A) veräußert. Diese neuen Miteigentümer treten der bestehenden Vereinbarung der Miteigentümergeinschaft Breitenfurter Straße 179 | 1120 Wien – in der nachgenannten aktuellen Fassung – bei und unterwerfen sich sämtlichen bisherigen Beschlüssen der Miteigentümergeinschaft vollinhaltlich.

Zweck des Zusammenschlusses ist es, das auf der Liegenschaft **befindliche Altgebäude abzutragen und einen Neubau** zu errichten, der in der Folge gemeinschaftlich und bestmöglich vermietet werden soll, um gemeinsame Einnahmen zu erzielen.

Für die Umsetzung des Investitionsvorhabens und die künftige gemeinsame Verwaltung der Liegenschaft vereinbaren wir wie folgt:

1. Vertretung

- 1.1. Zur Wahrung unserer Interessen vereinbaren wir, in analoger Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, stets eine gemeinsame Verwaltung zu bestellen und auf das Recht, die Liegenschaft selber zu verwalten, zu verzichten.
- 1.2. Dies gilt auch für unsere Vertretung während der Investitionsphase. Diesbezüglich vereinbaren wir ab dem Tag der Unterfertigung dieses Vertrages die WertSecure GmbH, Landstraße 4-6, 4020 Linz, FN 482001a (in weiterer Folge „WertSecure GmbH“) unwiderruflich zum gemeinsamen Vertreter zu bestellen.
- 1.3. Für alle Agenden der Hausbetreuung und Verwaltung der Liegenschaft werden wir eine Hausverwaltung bestellen. Wird die Hausverwaltung gekündigt, so werden wir zeitgleich eine neue bestellen. Die Kündigungsvereinbarungen sind in den separaten Hausverwalterverträgen zu treffen.
- 1.4. Weiters vereinbaren wir, eine steuerliche Vertretung für die Wahrung unserer steuerlichen Interessen zu bestellen.

2. Willensbildung

- 2.1. Die Willensbildung kann entweder mündlich im Rahmen einer Miteigentümerversammlung oder schriftlich im Rahmen eines Umlaufbeschlusses erfolgen.
- 2.2. Gültige Beschlüsse erfordern eine Teilnahme/Anwesenheit von Miteigentümern mit mindestens 50 % der Miteigentumsanteile und können grundsätzlich mit einfacher Mehrheit gefasst werden.
- 2.3. Beschlüsse über Änderungen dieses Miteigentümervertrags erfordern eine Teilnahme/Anwesenheit von allen Miteigentümern sowie der Einstimmigkeit.

3. Miteigentümerversammlung

- 3.1. Miteigentümerversammlungen werden vom Vertreter der Miteigentümergeinschaft organisiert, wenn
 - Miteigentümer mit mindestens 25 % der Miteigentumsanteile diesen Wunsch schriftlich und unter Nennung der Besprechungspunkte beim Verwalter bekanntgeben oder
 - der Verwalter die Abhaltung einer Versammlung für erforderlich hält
- 3.2. Der Verwalter wird uns Miteigentümer unter der von uns zuletzt bekannt gegebenen Adresse/E-Mail mindestens 4 Wochen vor Termin der Versammlung schriftlich einladen. Die Einladung hat die Tagesordnungspunkte zu enthalten.
- 3.3. Für eine gültige Beschlussfassung der Miteigentümerversammlung gelten die Teilnahme- und Abstimmungsquoten gemäß Punkt 2. (Willensbildung).
- 3.4. Auch wenn die Ladung nicht bzw. nicht ordnungsgemäß erfolgte, ist jede Miteigentümerversammlung bei Teilnahme von Miteigentümern mit mindestens 50 % der Miteigentumsanteile jedenfalls beschlussfähig.
- 3.5. Können in der Miteigentümerversammlung aufgrund zu geringer Teilnahme keine Beschlüsse gefasst werden, so können diese Beschlussfassungspunkte schriftlich (nachweislich – per Mail mit Übermittlungsbestätigung oder per eingeschriebenem Brief) mitgeteilt und per Abstimmungsformular beschlossen werden. Diese Beschlüsse gelten – jedoch unbeschadet des Punktes 2.3. – unabhängig von der Teilnahme.

4. Aufteilung der Kosten und Erträge

- 4.1. Die Aufteilung der Kosten und sonstigen Aufwände für die Verwaltung und Erhaltungsmaßnahmen der Liegenschaft/des Gebäudes auf uns Miteigentümer erfolgt je nach Anteilen.
- 4.2. Auch die Einkünfte der Gemeinschaft stehen uns Miteigentümern entsprechend unserer Anteile zu. Die laufende Auszahlung erfolgt monatlich ab Ende der Investitionsphase. Die monatlichen Akonti sind vom Verwalter unter Berücksichtigung der zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben zu berechnen und jährlich anzupassen.
- 4.3. Für die Verwaltung der Einnahmen und Ausgaben wird der Verwalter beauftragt, für uns Miteigentümer ein gemeinsames Konto zu führen. Der Verwalter wird mittels separatem Auftrag verpflichtet, jährlich bis längstens 30.9. eine Abrechnung über das vorangegangene Jahr zu legen. Beginn dieser Verpflichtung ist das erste Jahr nach Legung des Schlussberichtes (Abrechnung des Investitionsvorhabens nach Fertigstellung).

- 4.4. Die Miteigentümer laut Miteigentümerliste Anlage ./1 (Tranche 2023) tragen sämtliche Werbungskosten aus 2023 und erhalten auch alle Einnahmen aus 2023. Die Miteigentümer laut Miteigentümerliste Anlage ./A (Tranche 2024) nehmen am Ergebnis 2023 nicht teil.

Zur transparenten Abwicklung der Tranchen 2023 und 2024 werden zwei Rechnungskreise gebildet: Rechnungskreis 2023 und Rechnungskreis 2024.

Die Miteigentümer tragen ausschließlich jene Werbungskosten bzw Einnahmen und Ausgaben, die ihnen im entsprechenden Rechnungskreis zuzurechnen sind.

Die getrennten Rechnungskreise gelten bis zum Ende der Investitionsphase als vereinbart.

Ab Vermietungsbeginn erfolgt die Aufteilung sämtlicher weiterer Einnahmen bzw Ausgaben gemäß Punkt 4.1. bis 4.3. (Kostentragung und Ertragsaufteilung).

5. Haftung

- 5.1. Im Innenverhältnis haften wir ausschließlich entsprechend unserer Miteigentumsanteile.
- 5.2. Im Außenverhältnis haften wir grundsätzlich ebenfalls anteilig entsprechend unserer Miteigentumsanteile. Ausnahmen bestehen bei gesetzlichen oder vertraglichen Erfordernissen, vor allem bei Inanspruchnahme eines geförderten Darlehens und Verträgen mit Versorgungsbetrieben.
- 5.3. Wird bei Bestehen eines Solidarschuldverhältnisses ein Miteigentümer zur Zahlung herangezogen, sind die übrigen Miteigentümer verpflichtet, gemäß der vereinbarten Haftung im Innenverhältnis die anteilige Zahlung zu leisten bzw. zu refundieren.
- 5.4. Vorrangig sollen Zahlungen aus Solidarschuldverhältnissen über den Verwalter und das gemeinsame Konto abgewickelt werden.

6. Teilungsverzicht und Verzicht auf Begründung von Wohnungseigentum

- 6.1. Wir verzichten für die Dauer von 30 ganzen Kalenderjahren, sohin bis 31.12.2053, wechselseitig darauf, die Teilung des gemeinschaftlichen Eigentums zu verlangen und eine Teilungsklage einzubringen.
- 6.2. Den Verzicht auf die Teilungsklage werden wir auch einem finanzierenden Bankinstitut zur Kenntnis bringen und in den Finanzierungsverträgen rechtsverbindlich aufnehmen.
- 6.3. Wir verzichten zeitlich unbefristet auf die Begründung von Wohnungseigentum.

7. Rechtsnachfolge

- 7.1. Alle unsere Rechte und Pflichten aus diesem und anderen Verträgen im Zusammenhang mit dieser Miteigentümergeinschaft gehen auf unsere jeweiligen Rechtsnachfolgerüber.
- 7.2. Die Übernahme der Rechte und Pflichten gilt für jede Form der Übertragung von Miteigentumsanteilen.
- 7.3. Diesbezüglich verpflichten wir uns wechselseitig in jedem Falle einer Übertragung unserer Miteigentumsanteile, in welcher Rechtsform auch immer, dem Übernehmer nachweislich sämtliche Rechte und Pflichten, die in diesem Vertrag festgelegt sind oder sich aus sonstigen von der Miteigentümergeinschaft abgeschlossenen Verträgen oder gefassten Beschlüssen ergeben, zur

Gänze schriftlich zu überbinden und den Übernehmer zur weiteren schriftlichen Überbindung an seine Rechtsnachfolger zu verpflichten. Dies bei sonstiger wechselseitiger Schad- und Klagloshaltung auch hinsichtlich des entgangenen Gewinnes.

8. Schlussbestimmungen

- 8.1. Ergänzend zu den Bestimmungen dieses Vertrages und unserer Beschlüsse gelten die Bestimmungen der §§ 825 ff ABGB.
- 8.2. Soweit einzelne Bestimmungen dieses Vertrags rechtsunwirksam sind oder werden, berührt dies die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht. Wir verpflichten uns, eine unwirksame Bestimmung durch eine dem Zweck entsprechende wirksame Bestimmung zu ersetzen. Dies gilt sinngemäß auch für die Füllung von Lücken.
- 8.3. Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag oder der Miteigentümer untereinander vereinbaren wir die Anwendung österreichischen Rechts und die Zuständigkeit des sachlich nach Lage der Liegenschaft in Betracht kommenden Gerichts.

Wien, am _____

Unterschriften laut Anlage ./A

MUSTER

STATUT 2019¹

der Treuhandinrichtung
der Rechtsanwaltskammer Wien

„Elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch (eATHB)“

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

¹ in der Fassung vom 25.05.2023

Erster Abschnitt

Grundlagen

1. Richtlinie

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

2. Umsetzung

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

3. Inhalt

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

4. Einfluss auf sonstige Verpflichtungen

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

Zweiter Abschnitt

Begriffe und Anwendungsbereich

5. Begriffe

im Sinne dieses Statuts bedeuten:

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

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

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

6. Anwendungsbereich

6.1. Persönlicher Anwendungsbereich

Diesem Statut unterliegt jeder Rechtsanwalt im Sinne des Punktes 5.2.

6.2. Sachlicher Anwendungsbereich

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

6.2.2. Ausgenommen sind

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

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

Dritter Abschnitt

Rechte und Pflichten des Rechtsanwalts

7. Allgemeine Verpflichtungen

7.1. Allgemeine Bedingungen der Kreditinstitute

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

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

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

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

7.2. Form des Treuhandvertrages

Der Treuhandvertrag ist schriftlich mit allen Vertragsparteien abzuschließen.

7.3. Unzulässigkeit der wirtschaftlichen Beteiligung

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

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

7.4. Verwendung von Formblättern

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

8. Kontoführung

8.1. Anderkonto

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

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

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

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

8.2. Verfügungsbeschränkungen

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

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

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

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

8.3. Kammermeldung

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

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

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

8.4. Kontomitteilungen

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

9. Belehrungspflicht

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

10. Aufzeichnungs- und Meldepflichten

10.1. Treuhandverzeichnis

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

10.2. Meldepflicht

10.2.1. Meldung:

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

10.2.2. Abschlusserklärung:

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

11. Geheimnisschutz und datenschutzrechtliche Zustimmungen

11.1. Bankgeheimnis

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

11.2. Berufsgeheimnis

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

11.3. Sonstige Offenlegungspflichten

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

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

12. Honorar

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

Vierter Abschnitt

Das Treuhandbuch

13. Einrichtung des Treuhandbuches

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

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

14. Organisatorische Aufgaben der Treuhandeinrichtung

14.1. Anwaltliches Treuhandbuch

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

14.2. Bestätigungen

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

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

14.3. Freigabehindernisse

Das eATHB hat die Freigabe einer gemeldeten Treuhandschaft abzulehnen, wenn

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

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

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

15. Kontrolle

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

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

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

16. Versicherung

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

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

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

17. Kosten der Treuhandinrichtung

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

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

Fünfter Abschnitt

Ermächtigung, Inkrafttreten

18. Ermächtigung des Ausschusses der Rechtsanwaltskammer

Der Ausschuss der Rechtsanwaltskammer ist insbesondere ermächtigt,

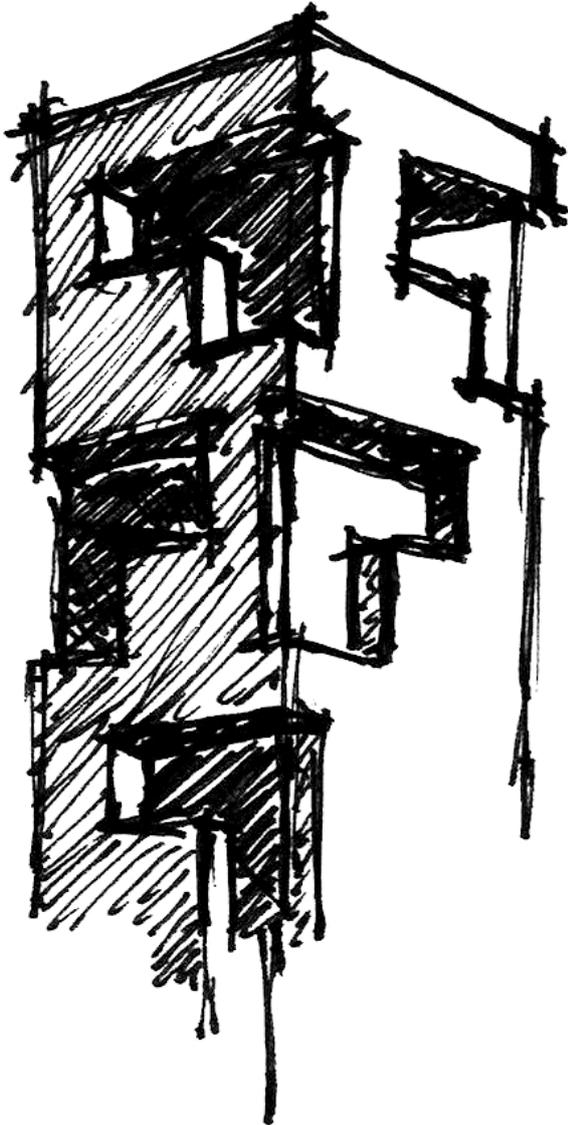
- a) nähere Vorschriften zur Durchführung von Treuhandschaften im Rahmen dieses Statuts zu erlassen oder abzuändern;
- b) Beilagen und Formblätter zu diesem Statut festzulegen und abzuändern;
- c) Vorschriften zur Abwicklung von Treuhandschaften im Wege des elektronischen Treuhandbuches (Schnittstelle)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

19. Inkrafttreten

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

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

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG



Art: Wohn- und Geschäftsgebäude
Adresse: Breitenfurter Straße 179, 1120 Wien
Projektnr.: 20004

Darstellung von Farben, Materialien und Details sind symbolhaft; Änderungen vorbehalten.

Inhaltsverzeichnis:

A	Baubeschreibung	3
1.	Bauplatz	3
2.	Bauprogramm	3
3.	Bautechnik	4
B	Ausstattungsbeschreibung	4
4.	Allgemein Aussen	4
5.	Allgemein Innen	5
5.1.	Eingangsbereich	5
5.2.	Stiegenhaus / Gänge	5
5.3.	Beleuchtung.....	6
5.4.	Kinderwagen- und Fahrradräume	6
5.5.	Müllraum	6
5.6.	Einlagerungsräume.....	6
6.	Wohnungen	7
6.1.	Allgemein.....	7
6.2.	Wohnungseingangstüren	7
6.3.	Innentüren.....	7
6.4.	Wohnräume	8
6.5.	Maisonettestiege.....	8
6.6.	Bäder	8
6.7.	WC.....	8
6.8.	Sanitärausstattung	9
6.9.	Vorräume.....	9
6.10.	Abstellräume	9
6.11.	Küchenausstattung.....	10
6.12.	Freiflächen.....	10
6.13.	Elektroinstallation und Ausstattung.....	10

Die vorliegende Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Technische Änderungen und Varianten der Ausstattung vorbehalten. Bei Abweichungen zwischen Bestimmungen der Ö-Norm und der Bauordnung gelten die Bestimmungen der Wiener Bauordnung zum Zeitpunkt der Konzeption als vereinbart.

A BAUBESCHREIBUNG

1. BAUPLATZ

Die Liegenschaft im 12. Wiener Gemeindebezirk mit der EZ 317 der KG 01301 Altmannsdorf ist circa 445 m² groß und derzeit mit einem zweistöckigen Gebäude samt Dachboden bebaut.

Der Gebäudebestand wird abgebrochen, die dafür notwendige Bewilligung durch die zuständige Behörde liegt vor. Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sind die Bauklasse II, gemischtes Baugebiet, eine Geschäftsviertelwidmung sowie die geschlossene Bauweise festgelegt. Es wird um eine Abweichung von den Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes lt. §69 der Wiener Bauordnung angesucht.

2. BAUPROGRAMM

Geplant ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit Keller- und Erdgeschoß, sowie jeweils zwei Ober- und zwei Dachgeschoßen. Es sollen insgesamt drei Geschäftslokale (Büros) und vierzehn Wohneinheiten mit einer Nutzfläche von circa 45 m² bis circa 105 m² geschaffen.

Jede Wohnung verfügt über zumindest einen Freibereich in Form einer Loggia oder Terrasse.

Die Neben- und Infrastrukturräume befinden sich im Erdgeschoss (Müllsammelraum, Kinderwagenabstellraum) und Keller (Einlagerungsräume für die Wohneinheiten, Heizstation, zentraler E-Zählerraum, Fahrradraum).

PKW - STELLPLÄTZE

Die erforderlichen Stellplätze werden abgelöst.

VER- und ENTSORGUNG

Die Liegenschaft verfügt über einen Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungs- und Stromnetz. Schmutzwasser und Niederschlagswasser (falls erforderlich, mittels Retentionsanlage) werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

HEIZUNG

Die Heizung und zentrale Warmwasserbereitung ist mit einer Luftwärmepumpe vorgesehen. PV-Anlage im baurechtlich vorgeschriebenen Ausmaß;

3. BAUTECHNIK

Die Ausführung erfolgt auf dem Stand der zum Zeitpunkt der Veröffentlichung geltenden Wiener Bauordnung und Bautechnikverordnung, sowie darüber hinaus entsprechend den Anforderungen der Förderstelle (z.B. hinsichtlich Wärmeschutz).

Konstruktion

Massivbauweise nach Maßgabe der statischen Erfordernisse in Ziegel- oder Stahlbetonbauweise. Nichttragende Zwischenwände werden in Trockenbauweise als Gipskartonständerwände ausgeführt.

Fassaden

Die Fassaden werden als WDVS-Fassaden mit EPS-Dämmstoff ausgeführt (Oberflächen mit Putzbeschichtung). Teilweise gelangen vorgesetzte Fassadenverkleidungen aus Aluminium oder Aluminiumverbundpaneelen zum Einsatz.

Dächer

Steildächer werden in Zink-Titan oder Aluminium-Rauten-Deckung ausgeführt.

Horizontale Dachflächen als Terrassen oder extensiv begrünte Flachdächer bzw.

Fenster / Portale

Alle Fenster und Balkontüren werden als Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgeführt. Teilweise Aluminium-Portale im Sockelbereich;



B AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

4. ALLGEMEIN AUSSEN

Gehsteig straßenseitig

Neuerstellung oder Instandsetzung gemäß Vorschreibung in der Baubewilligung.

Freiflächen

Die verbleibenden Freiflächen werden den Geschäftseinheiten im Erdgeschoß als Loggien zugeordnet.

5. ALLGEMEIN INNEN

5.1. EINGANGSBEREICH

Gegensprechanlage

Außenstation: Gegen Vandalismus geschützt.
 Schlüsseltresore für Wartungs- und Betreuungsfirmen

Briefkastenanlage

Auf Zentralsperre; nach Möglichkeit Durchwurfanlage

Bodenbeläge

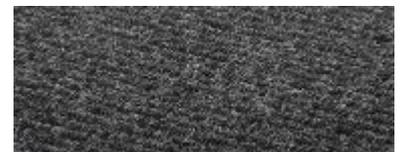
Feinsteinzeug 30*60 cm

Türen Nebenräume

Beschriftung: Piktogramme, Farbe Anthrazit, Schriftart Avantgarde
 (wenn vorhanden)

Fußabstreifer

Grobstreifer außen und Feinstreifer für den Innenbereich.



5.2. STIEGENHAUS / GÄNGE

Bodenbeläge

Feinsteinzeug 30*60 cm

Stockwerksbezeichnungen

Mineralglastafeln auf Distanzschrauben
 in Alu.

Stiegingeländer und Handläufe

Aus Stahl gestrichen oder in Form von
 Trockenbaubrüstungen mit Handläufen;
 entsprechend den geltenden Richtlinien;

Türbeschriftungen

Piktogramme



Aufzug

Auswahl aus Standardprogramm des Herstellers,
 Handlauf zweiseitig NIRO-Rundrohr, Spiegel rückseitig zwischen OK Hand-
 lauf und
 DUK, Bedienungspaneel mit Edelstahloberfläche,
 Portal: farbig lackiert
 Bodenbelag: Feinsteinzeug analog Stiegenhaus



5.3. BELEUCHTUNG

Stiegenhaus und Eingangsbereich innen

Wand- und Deckenleuchten im erforderlichen Ausmaß. Erstbestückung mit LED-Leuchtmittel. Steuerung mittels Bewegungsmelder;
Fluchtwegbeleuchtung laut gesetzlichen Anforderungen;



5.4. KINDERWAGEN- UND FAHRRADRÄUME

Boden: Estrich beschichtet.

Wände: Stahlbeton, schalrein oder gemalt bzw. Gipskartonständerwände weiß gemalt. Beleuchtung und Schalter gemäß ÖVE Standard. LED-Leuchtmittel.

5.5. MÜLLRAUM

Boden: Gussasphalt oder Beschichtung, Ausstattung mit Gully, Wasseranschluss und Scheuerleiste aus Holz oder Stahlblech;

Raumentlüftung über Dach;

Beleuchtung und Schalter gemäß ÖVE Standard. Erstbestückung mit LED-Leuchtmittel.

5.6. EINLAGERUNGSRÄUME

Boden Beton versiegelt, Wände Stahlbeton schalrein oder weiß gemalt bzw. Gipskarton weiß gemalt.

Beleuchtung, Schalter und Steckdosen gemäß ÖVE Standard.

Erstbestückung mit LED-Leuchtmittel.

Kellerabteile für die Wohnungen mit Systemtrennwänden (Lamellen aus Holz oder Stahlblech) und Sperrzylinder.



6. WOHNUNGEN

6.1. ALLGEMEIN

Heizung

Wärmeabgabe über Fußbodenheizung.
Zusätzlich Sprossenheizkörper im Bad (elektrisch betrieben).

Fenster

Alle Fenster und Balkontüren werden als Kunststoffelemente ausgeführt.
Fensterbänke innen weiß; Sohlbänke außen Alu beschichtet.

Sonnenschutz

Im bauphysikalisch notwendigen Umfang mit Innen- oder Außenjalousien;

Rauchmelder

nach Erfordernis bzw. gesetzlichen Bestimmungen.

6.2. WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

RC3 Türen (mehrfach verriegelt) in Doppelfalztürzarge, eingebaut in massive Wand, mit Spion und Namensschild, gangseitig Türkknopf, wohnungsseitig Drücker, Stahltürzarge gestrichen; Türblätter weiß - Standard, Türstapel: Naturstein Granit Nero Zimbabwe Gabbro poliert, mit eingefräster Nut für untere Türdichtung)



6.3. INNENTÜREN

Stahlumfassungszargen gestrichen mit Dichtung.
Türblatt mit Wabeneinlage,
Türoberfläche beschichtet.

Feinbeschläge sperrbar.

WC-Beschlag in Bad und WC.

Bei baulich getrennten Vorräumen (Türe zwischen Vorraum und Wohnzimmer), 1 Türblatt mit Glaslichte bandseitig, halbseitig senkrecht Satinato oder Klarglas, VSG,

Türstopper wo erforderlich.



6.4. WOHNRÄUME

Böden

Klebeparket Eiche (Riemen), Massivholznutzschichte mind. 3,6 mm.
Sockelleiste: Schweizerleiste.



6.5. MAISONNETTESTIEGE

Stahlbetonestiege, bauphysikalisch als Wohnungstrennung ausgeführt, Trittstufen aus Eiche, Holz- oder Nirosta Handlauf



6.6. BÄDER

Böden

Feinsteinzeug 30*60 cm

Wände

Feinsteinzeug 30*60 cm.
Oberkante Verfliesung = ca. OK Türzarge.

Restliche Wand- und Deckenflächen

Weiß gemalt

Spiegel

Ca. 90x120 cm in Feinsteinzeug eingelassen,
inklusive Spiegelleuchte



6.7. WC

Böden

Feinsteinzeug 30*60 cm

Wände

Feinsteinzeug 30*60 cm im Bereich der Vormauerung bis OK Vormauerung.



6.8. SANITÄRAUSSTATTUNG

Entlüftung Bäder: Ventilator gesteuert über Hygrostat;
 Entlüftung WC: Ventilator mit Nachlaufrelais

Bad

Waschtisch mit Einhandmischer
 Kristallspiegel in Fliesen eingelassen mit Spiegelleuchte

Badewanne / Duschtasse: Je nach Badsituation Einbaubade-
 wanne aus Acryl auf Wannenträger mit Ab- und Überlaufgarni-
 tur verchromt oder Duschtasse (Flachwanne) mit verglasten
 Duschabtrennung

Einhandmischer für Wanne oder Brause mit Schubstange
 verchromt. Handtuchheizkörper (elektrisch), Geräteanschluss für Wasch-
 maschine.



WC

Hänge-WC mit Einbauspülkasten (Sparautomatik),
 Laufen Pro A oder Gleichwertiges,
 Deckel aus weißem Kunststoff, Rollenhalter ver-
 chromt.

Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss

Papierrollenhalter ohne Deckel, verchromt.



6.9. VORRÄUME

Böden

Feinsteinzeug 30*60 cm oder Parkett mit Sockelleiste oder -fliese;

6.10. ABSTELLRÄUME

Böden

Abhängig von der Situierung innerhalb der Wohnung: Parkett oder Feinsteinzeug mit Sockelleiste oder
 -fliese;

Wand- und Deckenflächen

Weiß gemalt

Entlüftung

Lüftungsgitter im Türblatt, Farbe weiß

6.11. KÜCHENAUSSTATTUNG

Kleinküche mit Ober- und Unterschränken, eingebauter Kühl- Gefrierkombination, E-Herd, Geschirrspüler, Umluft-Dunstabzug.
 Spüle ohne Tropfasse, Einhandmischer verchromt und Ablaufgarnitur.



6.12. FREIFLÄCHEN

Terrassen/Balkone

Balkone und Terrassen: Feinbetonplatten 40x40 cm
 Geländer: Stahlgeländer feuerverzinkt oder Aluminiumpaneele
 1 Wasseranschluss mit frostsicherem Kemper-Ventil bei Terrassen



6.13. ELEKTROINSTALLATION UND AUSSTATTUNG

Stiegenhaus

Lampen mit E27-Fassung; Erstbestückung mit LED-Leuchtmittel.
 Über Bewegungsmelder oder Taster gesteuert.

Wohnungen

Standardinstallation (ohne Leuchten u. Leuchtmittel) mit Wand- bzw. Deckenauslässen.

Schalter nach Raumwidmung und Erfordernis (Anzahl der tatsächlich ausgeführten Schalter und Steckdosen kann je nach Erfordernis abweichen).

Zentraler Steigschacht vorgerichtet für spätere Verkabelung einer Gemeinschafts-Sat-Anlage.
 Anschluss UPC-Telekabel-Wien (betriebsbereit verkabelt).

Vorraum

- 1 Deckenauslass über Aus-, Wechsel-oder Tastschalter
- 1 Schutzkontaktsteckdose
- 1 Wohnungsinnessprechstelle mit Summer und Türöffnertaste
- 1 Aufputz-Klingel mit Klingeltaster vor der Eingangstüre
- 1 Wohnungsverteiler UP inkl. Tür
- 1 Medienverteiler UP inkl. Tür
- 1 Rauchmelder inkl. Longlife Lithium Batterie

Bad

- 1 Deckenauslass und
- 1 Spiegelleuchte über Ausschalter angeschlossen (z.B. BARI Spiegelleuchte 880 mm)
- 1 Schutzkontakt-Doppelsteckdose mit Deckel beim Waschtisch
- 1 Schutzkontaktsteckdose mit Deckel für Waschmaschine
- 1 Schutzkontaktsteckdose mit Deckel für Wäschetrockner
- 1 Lüftungsventilatorenanschluss mit Grundlastlüftung, über Ausschalter mit Kontrolllicht für Vollastlüftung



WC

- 1 Wandauslass über Ausschalter
- 1 Lüftungsventilatoranschluss über Lichtschalter mit Steuerungsrelais

Küche – Kochnische

- 1 Deckenauslass über Aus- oder Wechselschalter
- 1 Wandauslass über Spüle
- 1 Schutzkontaktsteckdose für Kühlschrank
- 1 Schutzkontaktsteckdose für Geschirrspüler
- 1 Schutzkontaktsteckdose für Mikrowelle
- 1 Schutzkontaktsteckdose für UT- Kleinspeicher – nach Erfordernis
- 4 Schutzkontaktsteckdosen für Küchengeräte über der Arbeitsfläche
- 1 Auslass 400 V für E- Herd; inkl. Anschluss des beigestellten Gerätes
- 1 Schutzkontaktsteckdose für Dunstabzugshaube

Wohnzimmer

- 2 Deckenauslässe über Aus- und Wechselschalter
- 3 Schutzkontaktsteckdosen (Tür, Essplatz, Sitzplatz)
- 1 Schutzkontakt-Doppelsteckdose (Arbeitsplatz)
- 1 Schutzkontakt-Dreifachsteckdose (bei TV, Tel/EDV)
- 1 Fernseh- und UKW Antennensteckdose verkabelt, betriebsbereit angeschlossen und gemessen (Kabelfernsehen)
- 1 Telefon/EDV Dose verkabelt, betriebsbereit angeschlossen und gemessen (2 x wenn Arbeitsplatz vorhanden)
- 1 Rauchmelder inkl. Longlife Lithium Batterie

Zimmer

- 1 Deckenauslass über Ausschalter
- 1 Schutzkontaktsteckdose (Tür)
- 2 Schutzkontaktsteckdosen (Bett)
- 1 Schutzkontakt-Doppelsteckdose nach Erfordernis (Arbeitsplatz)
- 1 Fernseh- und UKW Antennensteckdose verkabelt, betriebsbereit angeschlossen und gemessen (Kabelfernsehen)
- 1 Telefon/EDV Dose verkabelt, betriebsbereit angeschlossen und gemessen
- 1 Rauchmelder inkl. Longlife Lithium Batterie

Schrankraum bzw. Abstellraum

- 1 Wandauslass über Ausschalter
- 1 Schutzkontaktsteckdose

Terrasse/Balkone

- 1 Feuchtraum-Wandleuchte.
- 1 Schalter
- 1 Feuchtraum- Schutzkontaktsteckdose (wassergeschützt mit Klappdeckel)

