



# PALAIS FABER

SALZBURG 1874

**PALAIS FABER** SALZBURG  
RAINERSTRASSE 4/AUERSPERGSTRASSE 8/  
FRANZ-JOSEF-STRASSE 1/1A  
**TRANCHE 2018**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Abschnitt A</b>	Allgemeine Informationen .....	Seite	2
<b>Abschnitt B</b>	Projektdaten .....	Seite	7
<b>Abschnitt C</b>	Kreditzeichner .....	Seite	31
<b>Abschnitt D</b>	Barzeichner .....	Seite	42
<b>Abschnitt E</b>	Steuerliche und rechtliche Grundlagen .....	Seite	49
<b>Abschnitt F</b>	Projektpartner .....	Seite	54
<b>Abschnitt G</b>	Anhang .....	Seite	55

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Diese Dokumentation bietet einen allgemeinen Überblick sowie Informationen über das konkrete Angebot.

- ▶ Der Inhalt dieser Dokumentation wurde gewissenhaft unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktverhältnisse, Gesetzesgrundlagen, Erfahrungswerte aus der Vergangenheit u.a.m. zusammengestellt. Es kann keine Gewähr übernommen werden, dass sich derzeit nicht abschätzbare Veränderungen in Zukunft ergeben können, die das Ergebnis einer derartigen Beteiligung beeinflussen.
- ▶ Die Beteiligung an einem Bauherrenmodell entspricht nicht dem üblichen Kauf einer bereits fertig gestellten Immobilie. Der Bauherr ist vielmehr „Unternehmer“. Im Zuge der Projektentwicklung, Umsetzung, Finanzierung, Vermietung u.a.m. können sich Veränderungen ergeben, welche durch geänderte Marktbedingungen, Gesetze oder Beschlüsse der Bauherren eintreten. Es wird mit dieser Dokumentation der voraussichtliche Ablauf des Investitionsvorhabens beschrieben; dies unter Berücksichtigung der Erfahrungswerte aus 453 Bauherrenmodellen, welche durch ifa AG realisiert wurden.
- ▶ Die Zielsetzung, die finanziellen Voraussetzungen, die steuerliche Ausgangssituation u.a.m. sind bei jedem einzelnen Bauherren verschieden und somit individuell. **Es wird unbedingt empfohlen mit Ihrem persönlichen Berater sowie Steuerberater die Auswirkungen auf Ihre individuelle Situation und Lebensplanung zu besprechen und abzustimmen.**

## IMMOBILIENBESITZ MIT **ERHÖHTER WERTSCHÖPFUNG**

### Sicherheit, Ertrag, Wertbeständigkeit

In Zeiten mit sehr niedrigem Zinsniveau und großer Ungewissheit über die künftige Entwicklung der Kapitalmärkte kommt einer Wahl der geeigneten Vorsorge- und Anlageform entscheidende Bedeutung zu. Geldwerte verlieren inflationsbedingt mittel- bis langfristig an Kaufkraft. Sachwerte, wie Immobilienbesitz - insbesondere Ertragsimmobilien in urbanen/innerstädtischen Lagen - zeichnen sich hingegen durch ihre Wertbeständigkeit aus.

### Verschiedene Möglichkeiten der Immobilienveranlagung - der MARKT

Dem Anleger stehen verschiedene Wege der Immobilienveranlagung offen, wobei eine Entscheidung nicht nur vom gewünschten Kapitaleinsatz, sondern auch von anderen persönlichen Rahmenbedingungen (Steuersituation, Sicherheitsaspekt, Veranlagungshorizont) abhängt.

Eine Möglichkeit stellt der private, direkte Erwerb von Immobilien (z.B. Eigentums- bzw. Ertragswohnung) dar. Diese in Österreich traditionelle Form der Immobilienveranlagung hat jedoch den Nachteil, dass sie dem Investor meist viel Zeit und regelmäßigen Verwaltungsaufwand abverlangt. Dieser Umstand führt häufig zur Erkenntnis, dass „Besitz auch belastet“. Zudem bleiben dem einzelnen Investor mögliche Vorteile (z.B. Förderungen, steuerliche Begünstigungen, Mietpool u.a.m.) meist verwehrt.

Immobilienbeteiligungen in Form von Aktien oder Gewinnscheinen wurden sehr häufig am Kapitalmarkt angeboten. Der grundbücherliche Eigentümer der Immobilie ist hierbei allerdings die jeweilige Beteiligungsgesellschaft und nicht der Investor. Nachteilig kann dabei eine Abhängigkeit von den Fähigkeiten des beteiligten Managements sein. In Österreich gab es in jüngster Vergangenheit einige bedauerliche Beispiele, bei denen die jeweiligen Investoren schmerzhaft Verluste - trotz einer grundsätzlich sicheren Veranlagungsvariante - erleiden mussten.

### Die intelligente und zeitgemäße Lösung - das BAUHERRENMODELL

Eine Spezialform der Immobilienbeteiligung stellt das BAUHERRENMODELL dar. Diese Veranlagungsform vereint die Vorzüge der klassischen Immobilienveranlagung und schließt zuvor erwähnte „Quellen des Misserfolges“ aufgrund klarer und fairer Rahmenbedingungen bestmöglich aus.

Jeder Investor kann einen individuell großen Anteil an einer konkreten Immobilie mit persönlicher Grundbucheintragung erwerben. Darüber hinaus bietet diese Variante weitere Vorteile, die bei anderen Beteiligungsformen in dieser Form nicht erzielbar sind.



## **IMMOBILIENBESITZ MIT SYSTEM - DAS BAUHERRENMODELL**

### **RAHMENBEDINGUNGEN**

Das Bauherrenmodell ist eine Immobilienveranlagung für Privatinvestoren zur Revitalisierung bzw. Errichtung innerstädtischer Bausubstanz. Soweit die Herstellungskosten dem Denkmalschutz-, dem Wohnhaussanierungs- oder dem Mietrechtsgesetz §§ 3-5 unterliegen, gewährt der Gesetzgeber den Investoren (= Miteigentümergeinschaft) eine verkürzte Abschreibungsmöglichkeit über 15 Jahre (normalerweise 67 Jahre).

### **FUNKTIONSWEISE**

Mehrere Personen erwerben individuelle Anteile an einer Liegenschaft, schließen sich zu einer Miteigentümergeinschaft zusammen, um das bestehende Altgebäude zu sanieren. Nach Fertigstellung erfolgt eine gemeinsame, langfristige und nachhaltige Vermietung (**keine Eigennutzung!**).

### **ZIELSETZUNG**

Die Beteiligung an einem Bauherrenmodell soll dem Investor ein **langfristiges, wertgesichertes** und **arbeitsfreies Zusatzeinkommen** ermöglichen. Zur Erreichung dieses Zieles werden erfahrene Professionisten beauftragt, um für den Privatinvestor nahezu keinen persönlichen Aufwand, bei gleichzeitig voller Transparenz und Entscheidungsgewalt zu gewährleisten.

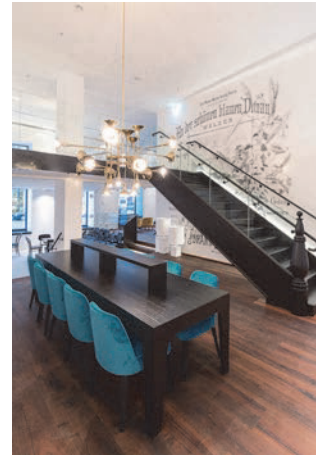
### **WESENTLICHE VORTEILE FÜR INVESTOREN**

- ▶ Sicherheit durch persönliche Grundbucheintragung
- ▶ Entscheidungsgewalt durch grundbücherliches Miteigentum (Regelungen im Miteigentümervertrag)
- ▶ Inflationsschutz durch Indexierung der Mieteinnahmen
- ▶ Transparenz und laufende Information
- ▶ Vermietungsgemeinschaft (Risikominimierung durch Mietpool)
- ▶ Beschleunigte Abschreibung (1/15 AfA für rd. 10% der Bau- u. Nebenkosten) gemäß Denkmalschutzgesetz
- ▶ Berechtigung zum Vorsteuerabzug (Unternehmereigenschaft) mit Ausnahme der Sparkassenfiliale
- ▶ Niedrige Betriebskosten wegen generalsanierter, energieeffizienter Bausubstanz
- ▶ Individuelle Finanzierungsgestaltung für jeden Investor (Barbeteiligung möglich)
- ▶ Arbeitsfreies Zusatzeinkommen durch professionelles Immobilienmanagement inkl. Vermietung und Verwaltung

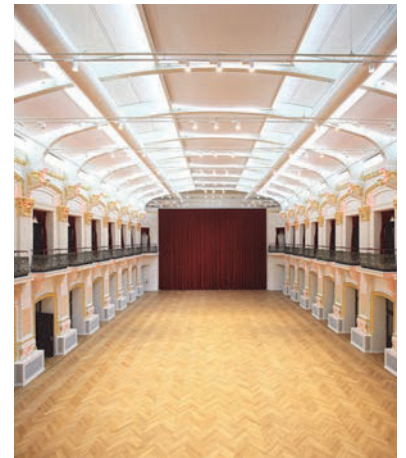
### **KEINE CHANCEN OHNE WIRTSCHAFTLICHES RISIKO**

- ▶ **Änderung der Markt- und Gesetzeslage** (z.B. Mieternachfrage, steuerliche Änderungen)
- ▶ **Risiken aus dem Werkvertrag** (z.B. Boden- und Deckenrisiko, behördliche Auflagen, Baukostenindexerhöhungen über 2,50% p.a.)
- ▶ **Finanzierungsrisiken** (z.B. Zinserhöhung, Mieterausfall)
- ▶ **Immobilienpezifische Risiken** (z.B. Leerstand, Vermietungsrisiko, Instandhaltungs- und Instandsetzungsrisiko)
- ▶ **Zeitliche Risiken** (Behördenverfahren, Bauzeitinsen, usw.)

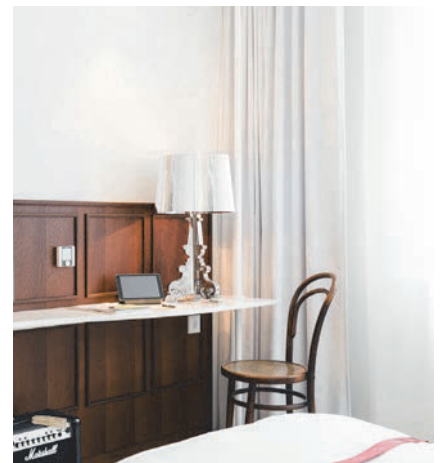
**BEISPIELE AUS ÜBER 453 REALISIERTEN  
IFA-BAUHERRENMODELLEN**



1010 WIEN / ELISABETHSTRASSE



1030 WIEN / SOFIENSÄLE/MARXERGASSE



1010 WIEN / FLEISCHMARKT



**BEISPIELE AUS ÜBER 453 REALISIERTEN  
IFA-BAUHERRENMODELLEN**



LINZ / PALAIS ZOLLAMT / ZOLLAMTSTRASSE



GRAZ / NEUTORGASSE



SALZBURG / LINZER GASSE

## DAS PROJEKT IM ÜBERBLICK

- ▶ Realisierung des Investitionsvorhabens durch Kapitalanleger im Rahmen einer Miteigentümergeinschaft.
- ▶ Persönliche Grundbucheintragung.
- ▶ Gemeinschaftliche Vermietung (Mietpool) durch beauftragte Hausverwaltung.
- ▶ Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“.
- ▶ Steuerliche Begünstigungen gemäß Denkmalschutzgesetz. Es wurde angenommen, dass für rd. 10% der Herstellungskosten eine begünstigte Abschreibung (1/15-AfA) anerkannt wird.
- ▶ Zur Umsetzung des Investitionsvorhabens werden entsprechende Projektpartner von den Investoren direkt beauftragt.

## PROJEKTDATEN

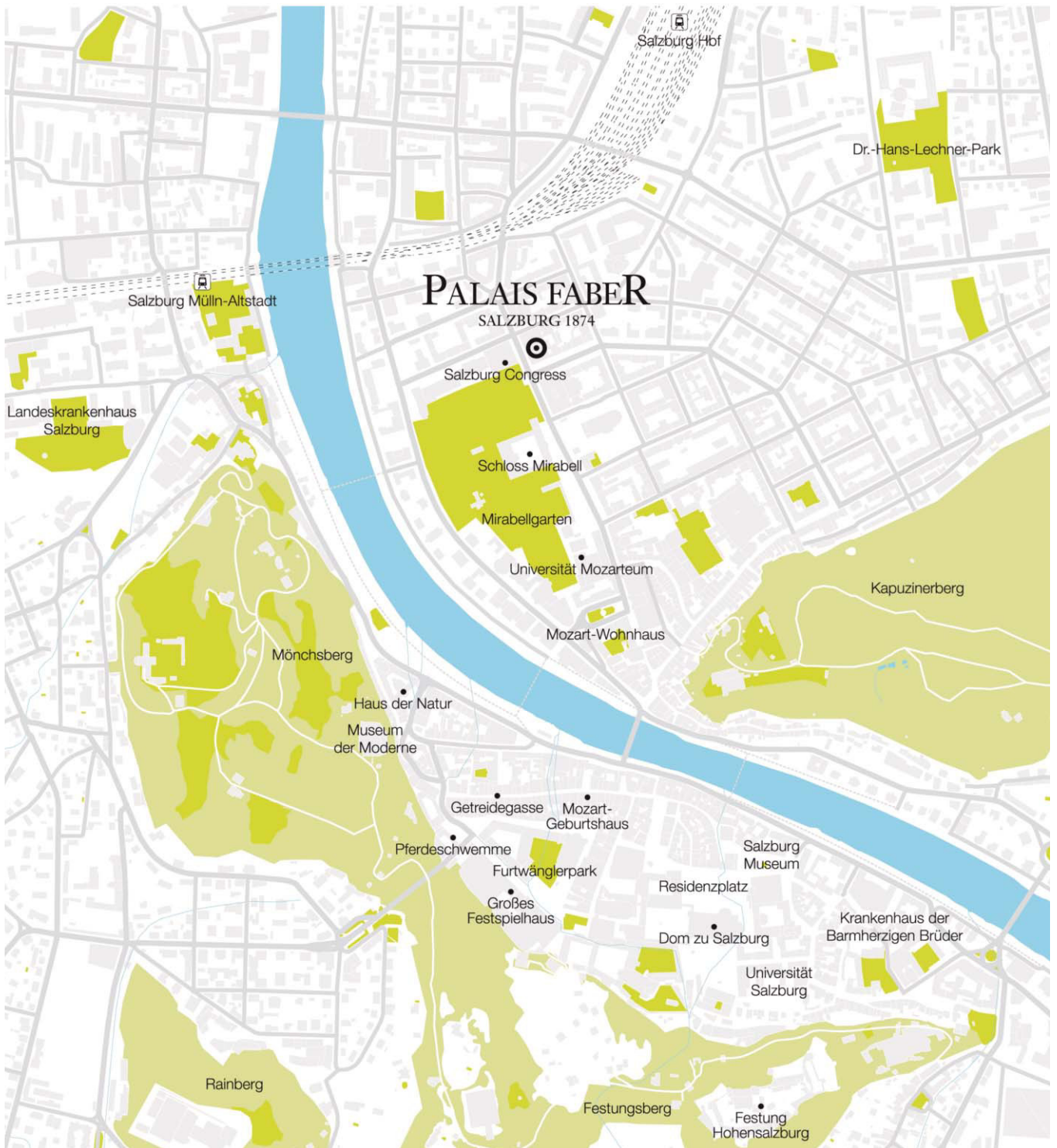
- ▶ Sanierung des Altgebäudes
- ▶ Errichtung und langfristige Verpachtung eines 4-Sterne-Hotels sowie Allgemeinflächen
- ▶ 3 Bestandsmieter werden übernommen (Sparkassenfiliale, Trafik, 1 Wohnungsmieter)
- ▶ Geplanter Baubeginn: Juni 2019
- ▶ Voraussichtliche Fertigstellung: Dezember 2020
- ▶ Gesamtkosten des Investitionsvorhabens lt. Prognoserechnung: EUR 60,9 Mio. netto inklusive Beratungshonorar
- ▶ Mindestbeteiligung: 0,20% der Liegenschaft mit Erhöhungsschritten um mindestens 0,05%-Punkte
- ▶ Allgemeiner Finanzierungsvorschlag: 26% Eigenkapital; 74% Fremdmittel
- ▶ 100%-Barzeichnung oder Mischvariante „Kredit/Bar“ möglich; bei Mischvariante beträgt Mindestbeteiligung 0,20% (0,10% Kreditvariante / 0,10% Barvariante)



**PALAIS FABER**



## DIE LAGE





## DAS UMFELD



## ANBINDUNG **ÖFFENTLICHER VERKEHR**

### **HAUPTBAHNHOF SALZBURG**

Entfernung 800 m

Buslinie 160 (Haltestelle Mirabellplatz)

### **FLUGHAFEN SALZBURG**

Entfernung 8,1 km

Buslinie 180 (Haltestelle Mirabellplatz)

### **MESSE SALZBURG**

Entfernung 2,4 km

Buslinie 111 (Haltestelle Mirabellplatz)

### **RED BULL ARENA**

Entfernung 4,9 km



## ÖFFENTLICHE **TIEFGARAGEN**

### **AUERSPERG-GARAGE**

Entfernung 140 m

### **MIRABELL-GARAGE**

Entfernung 200 m

### **WIFI-GARAGE**

Entfernung 220 m



## KULTURELLE HÖHEPUNKTE / VERANSTALTUNGEN

### MOZARTWOCHE

Jänner

### OSTERFESTSPIELE SALZBURG

März bzw. April

### SALZBURGER FESTSPIELE PFINGSTEN

Mai bzw. Juni

### SOMMERSZENE

Juni

### SALZBURGER FESTSPIELE

Juli und August

### SALZBURGER KULTURTAGE

Oktober

### SALZBURGER ADVENTSINGEN

Dezember



SALZBURGER FESTSPIELHAUS



JEDERMANN AM DOMPLATZ

Die Salzburger Festspiele verzeichneten 2016 im Juli und August bei insgesamt 192 Veranstaltungen eine Gesamtbesucherzahl von mehr als 259.000 und eine Platzauslastung von 96%.



SALZBURG CONGRESS

Jährlich ziehen das Messezentrum und die Salzburgarena bei rd. 80 Veranstaltungen mehr als 584.500 Besucher an.

Gegenüber dem Palais Faber befindet sich das Kongresszentrum Salzburg. 2016 fanden 120 Veranstaltungen, darunter 24 internationale, an insgesamt 219 Belegungstagen statt.

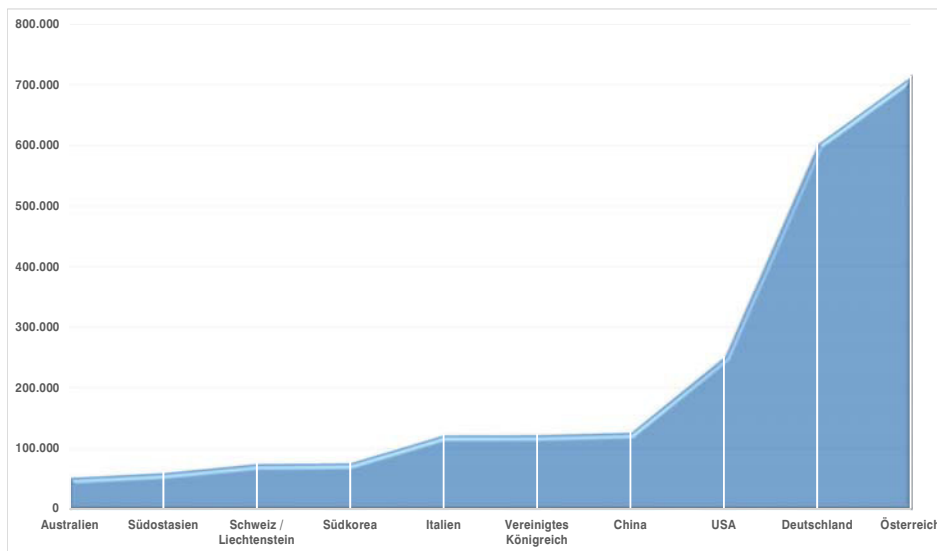


MESSE SALZBURG

## DER TOURISMUS

Mit mehr als 1.758.056 Ankünften und rd. 3.044.000 Nächtigungen im Kalenderjahr 2017 wurde die 3-Millionen-Marke überschritten. Im Vergleich zu 2016 wurde eine Steigerung von 128.787 Ankünfte, das entspricht einem Plus von 7,9% und um 214.700 Übernachtungen, das entspricht einem Plus von 7,6%, verbucht.

### DIE GRÖSSTEN 10 HERKUNFTSLÄNDER Übernachtungen 2017



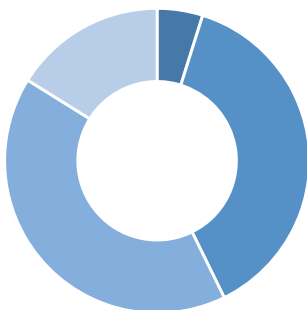
<b>Österreich</b>	715.228 Nächtigungen
<b>Deutschland</b>	604.640 Nächtigungen
<b>USA</b>	252.195 Nächtigungen
<b>China</b>	127.871 Nächtigungen
<b>Vereinigtes Königreich</b>	123.612 Nächtigungen
<b>Italien</b>	123.245 Nächtigungen
<b>Südkorea</b>	77.417 Nächtigungen
<b>Schweiz / Liechtenstein</b>	76.030 Nächtigungen
<b>Südostasien</b>	61.166 Nächtigungen
<b>Australien</b>	53.362 Nächtigungen

### AUFTEILUNG NACH HOTELKATEGORIE

Betriebe 2017

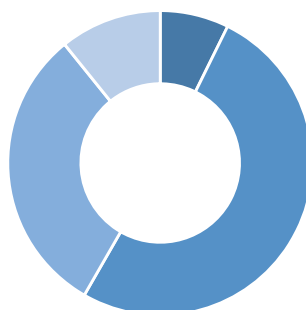
Übernachtungen 2017

Bettenanzahl 2017



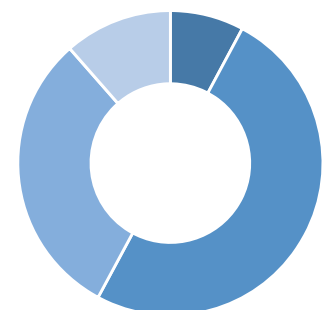
■ 5 Sterne ■ 4 Sterne ■ 3 Sterne ■ 1+2 Sterne

<b>5 Sterne</b>	6 Hotelbetriebe
<b>4 Sterne</b>	47 Hotelbetriebe
<b>3 Sterne</b>	51 Hotelbetriebe
<b>1+2 Sterne</b>	20 Hotelbetriebe



■ 5 Sterne ■ 4 Sterne ■ 3 Sterne ■ 1+2 Sterne

<b>5 Sterne</b>	194.017 Übernachtungen
<b>4 Sterne</b>	1.354.877 Übernachtungen
<b>3 Sterne</b>	820.773 Übernachtungen
<b>1+2 Sterne</b>	287.034 Übernachtungen



■ 5 Sterne ■ 4 Sterne ■ 3 Sterne ■ 1+2 Sterne

<b>5 Sterne</b>	980 Betten
<b>4 Sterne</b>	6.270 Betten
<b>3 Sterne</b>	3.843 Betten
<b>1+2 Sterne</b>	1.437 Betten

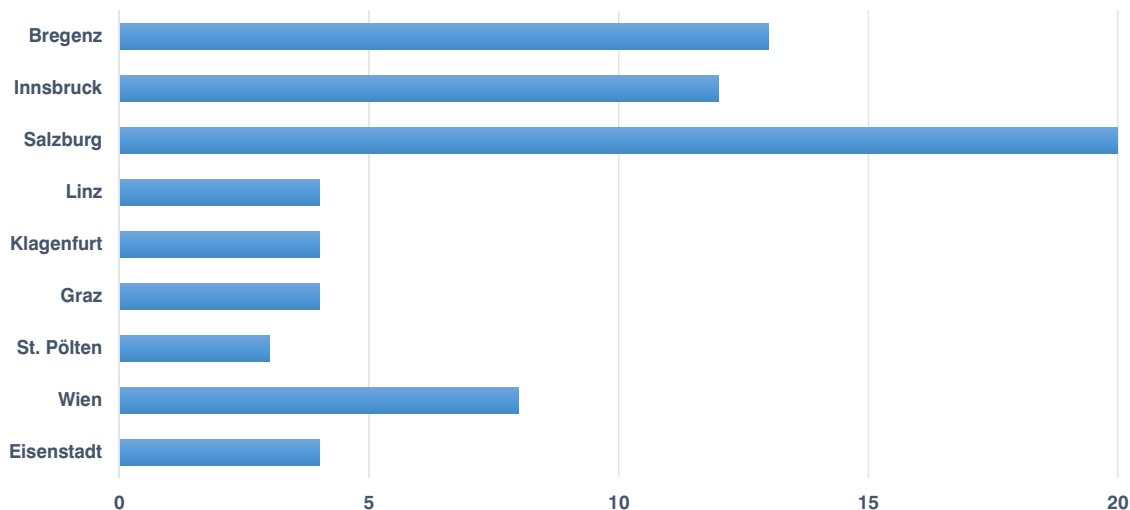
Quelle: MA 2/01 - Stadtarchiv und Statistik Salzburg

## DER TOURISMUS

Im Städtetourismus lag 2017 natürlich die Bundeshauptstadt Wien mit 15,5 Mio. Nächtigungen überlegen an der Spitze und konnte einen Zuwachs von über 4% im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen. Die Stadt Innsbruck kam mit einem Plus von 2,9% auf 1,64 Mio. Nächtigungen, Graz mit einem Plus von fast 4% auf 1,16 Mio. Nächtigungen.

Bei der Tourismusintensität, diese ergibt sich aus dem Verhältnis der Anzahl der Übernachtungen zur Anzahl der Wohnbevölkerung, lag **Salzburg im letzten Tourismusjahr mit 20 Gästeübernachtungen pro Einwohner** vor Bregenz und Innsbruck.

## TOURISMUSINTENSITÄT in den Landeshauptstädten 2017



Quelle: MA 2/01 - Stadtarchiv und Statistik Salzburg

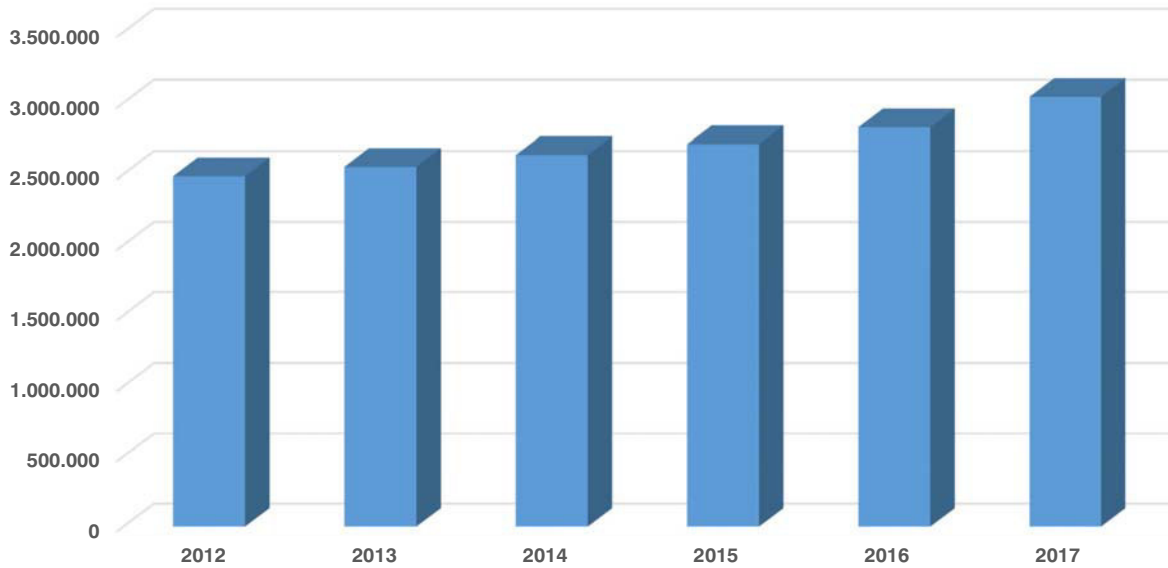


## DER TOURISMUS



## DER TOURISMUS

### ÜBERNACHTUNGEN IN SALZBURG INSGESAMT 2011-2017





## DER TOURISMUS



GETREIDEGASSE



BLICK FESTUNG HOHENSALZBURG



PFERDESCHWEMME

## IMMOBILIENINVESTMENT MIT IDEALEN VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE WERTERHALTUNG



- **Exzellente Lage**
- **Denkmalgeschützte Immobilie im Ringstraßenstil**
- **Immobilien mit diesem „Charakter“ gelangen nur sehr selten auf den Markt**
- **Attraktive Rendite**
- **Renommierte, deutsche Hotelgruppe H-Hotels.com als langfristiger Pächter mit Bereitstellung entsprechender Garantien und Eigeninvestitionen**

## **KALKULIERTE MIET- UND PACHTEINNAHMEN NACH FERTIGSTELLUNG**

Hotel mit 113 Zimmern		à EUR	1.085,00 *)	EUR	122.605
Sparkasse (Filiale)	451 m <sup>2</sup>	à EUR	25,00	EUR	11.275
Sparkasse (Lagerräume)	230 m <sup>2</sup>	à EUR	8,00	EUR	1.840
Trafik	28 m <sup>2</sup>	à EUR	3,20	EUR	90
Altm Mieter	259 m <sup>2</sup>	à EUR	3,10	<u>EUR</u>	<u>800</u>
<b>kalkulierte Gesamteinnahmen monatlich</b>				<u>EUR</u>	<u>136.610</u>
<b>kalkulierte Gesamteinnahmen jährlich</b>				rd. <u>EUR</u>	<u>1.639.000</u>

\*) Basis EUR 1.060 pro Zimmer zuzüglich voraussichtlicher Indexerhöhung bis 2021.



## **VERMIETUNG UND VERPACHTUNG DER BESTANDSFLÄCHEN (1/2)**

### **BESTEHENDE MIETVERHÄLTNISSE**

- ▶ Seit 1953 ist eine Wohnung mit Ordination auf einer Fläche von 259 m<sup>2</sup> unbefristet eingemietet. Die Nettomiete beträgt EUR 9.600 p.a.
- ▶ Bereits seit 1952 besteht ein unbefristetes Mietverhältnis mit einer Trafik. Die Miete für 28 m<sup>2</sup> Nutzfläche beträgt EUR 1.080 p.a.
- ▶ Gemäß Kaufvertrag ist die Sparkasse Salzburg berechtigt, den aktuellen Nutzungsvertrag über das definierte Enddatum 30.06.2019 hinaus bis längstens 30.06.2020 zu verlängern. In diesem unwahrscheinlichen Fall sind jedoch die Mieteinnahmen durch die Sparkasse Salzburg vertraglich gesichert.

### **NEUE MIET- UND PACHTVERTRÄGE**

#### **SPARKASSENFILIALE**

- ▶ Im Zuge des Liegenschaftsverkaufs hat sich die Salzburger Sparkasse ausbedungen, einen Mietvertrag für eine Bankfiliale im Bestandsobjekt abzuschließen.
- ▶ Für 451 m<sup>2</sup> Fläche im Erdgeschoß werden EUR 25,00 pro m<sup>2</sup>/mtl. netto, somit EUR 135.300 p.a. bezahlt.
- ▶ Im Untergeschoss werden 230 m<sup>2</sup> Lagerfläche zu EUR 8,00 pro m<sup>2</sup>/mtl. netto angemietet und somit EUR 22.080 p.a. bezahlt.

#### **WESENTLICHE KENNZIFFERN DES PACHTVERTRAGES DER H-HOTELS.COM HOTELGRUPPE**

- ▶ 113 Hotelzimmer mit einer Pacht von EUR 1.085 (1.060 zzgl. Indexerhöhung bis 2021) pro Zimmer und Monat.
- ▶ Jährliche Nettopacht EUR 1.471.260 zzgl. USt und Betriebskosten.
- ▶ Indexierung jährlich nach Verbraucherpreisindex (VPI), 80% Anpassung.
- ▶ Kündigungsverzicht seitens des Pächters für 20 Jahre.
- ▶ Darüber hinaus hat die H-Hotels.com Hotelgruppe die zweimalige Option den Pachtvertrag um jeweils 5 Jahre zu verlängern.
- ▶ Bankgarantie über 12 Monatsnettopachten für die gesamte Pachtdauer.
- ▶ Sämtliche Instandhaltungsaufwendungen gehen zu Lasten des Pächters (außer „Dach und Fach“ sowie Haustechnik).
- ▶ Für FF&E (Furniture, Fixtures & Equipment) bildet der Pächter eine vereinbarte, jährliche Rücklage.
- ▶ Die Ausstattungsinvestitionen werden vom Pächter durchgeführt.
- ▶ Patronatserklärung der Muttergesellschaft über 18 Monatsnettopachten (indexiert) für die gesamte Pachtdauer.

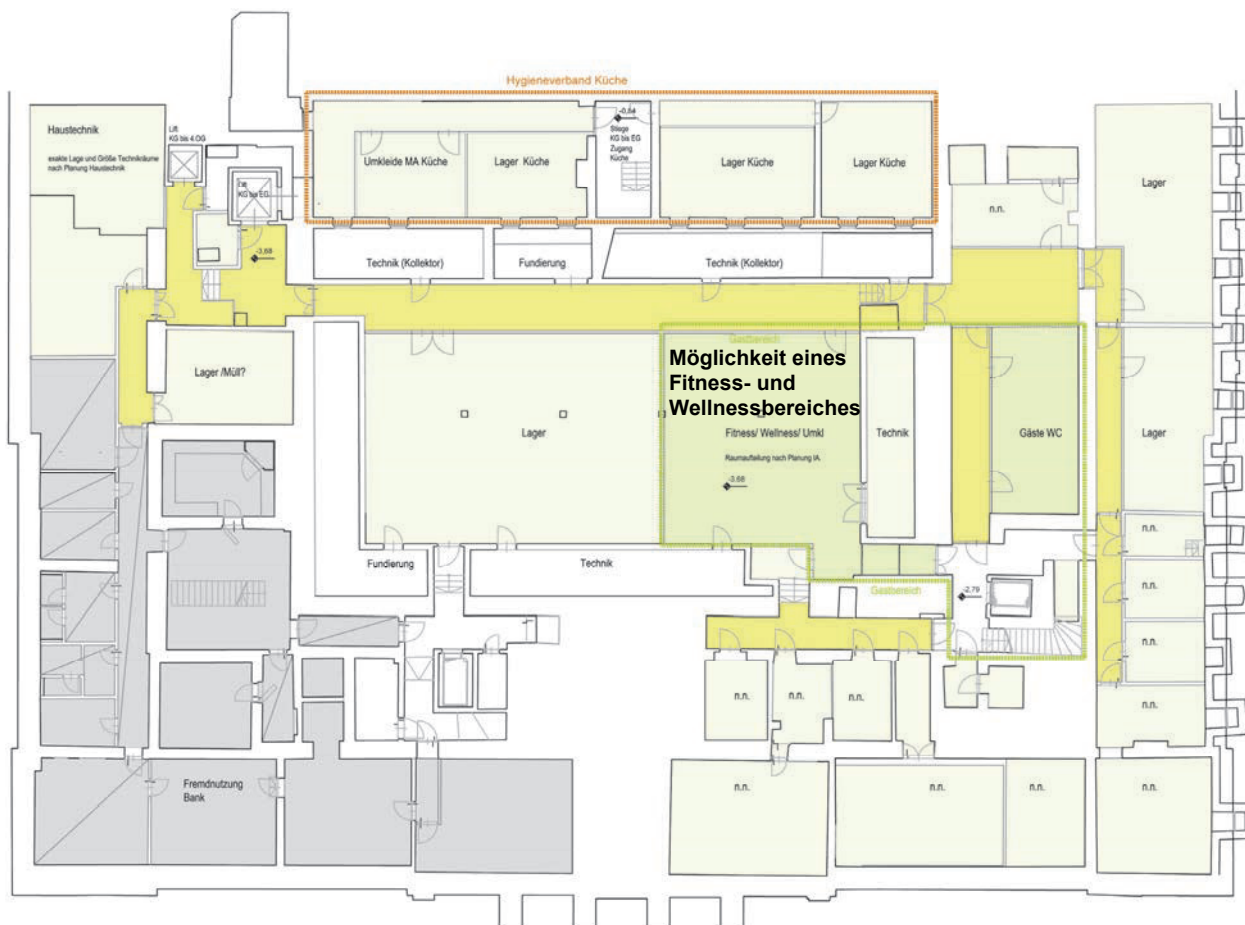
## **VERMIETUNG UND VERPACHTUNG DER BESTANDSFLÄCHEN (2/2)**

### **GESAMTÜBERSICHT VORAUSSICHTLICHE MIET- UND PACHTEINNAHMEN**

Bestandsmieter	287 m <sup>2</sup> Mietfläche (Trafik / Wohnung mit Ordination)	EUR	10.680 p.a.
Bankfiliale	681 m <sup>2</sup> Mietfläche (EG + UG)	EUR	157.380 p.a.
H-Hotels	6.719 m <sup>2</sup> Pachtfläche	<u>EUR</u>	<u>1.471.260 p.a.</u>
<b>Gesamtnettoeinnahmen</b>	<b>7.687 m<sup>2</sup> Miet- und Pachtflächen</b>	<b><u>EUR</u></b>	<b><u>1.639.320 p.a.</u></b>

## STUDIE \*\*\*\*HOTEL - PACHTFLÄCHEN

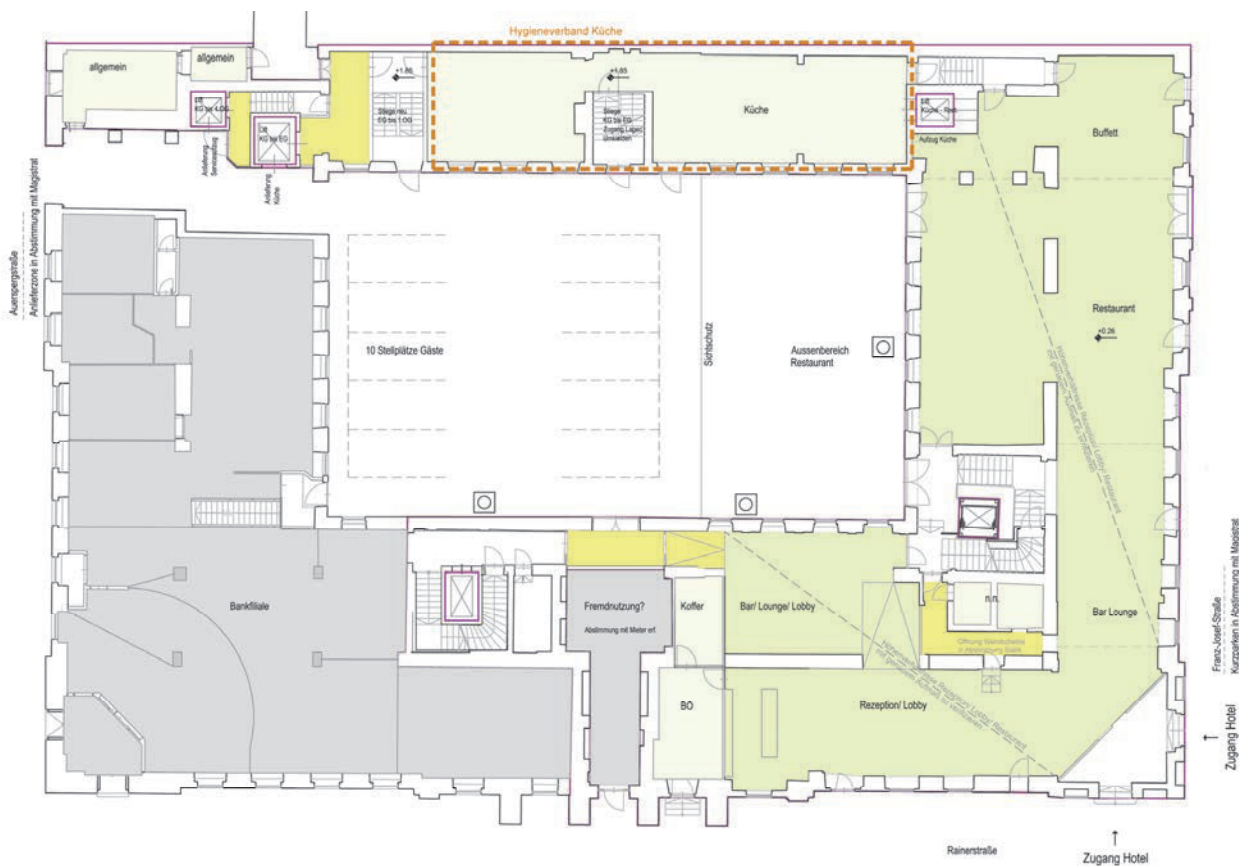
### UNTERGESCHOSS



<b>Bankfiliale</b>	<b>230 m<sup>2</sup></b>
<b>Hotel</b>	<b>1.090 m<sup>2</sup></b>
öffentliche Bereiche	143 m <sup>2</sup>
Nebenflächen	759 m <sup>2</sup>
Gangflächen	188 m <sup>2</sup>

- Hotel - öffentlicher Bereich
- Hotel - Nebenflächen
- Gang

**STUDIE \*\*\*\*HOTEL - PACTHFLÄCHEN**  
**ERDGESCHOSS**



<b>Bankfiliale</b>	<b>451 m<sup>2</sup></b>
<b>Trafik</b>	<b>28 m<sup>2</sup></b>
<b>Hotel</b>	<b>704 m<sup>2</sup></b>
öffentliche Bereiche	472 m <sup>2</sup>
Nebenflächen	188 m <sup>2</sup>
Gangflächen	44 m <sup>2</sup>

- Hotel - öffentlicher Bereich
- Hotel - Nebenflächen
- Gang
- Fremdvermietung

**STUDIE \*\*\*\*HOTEL - PACHTFLÄCHEN**

**1. OBERGESCHOSS**



<b>Hotel</b>		<b>1.237 m<sup>2</sup></b>
	Zimmer	971 m <sup>2</sup>
	Nebenflächen	27 m <sup>2</sup>
	Gangflächen	239 m <sup>2</sup>

- Hotel – Nebenflächen
- Gang
- Hotelzimmer / 20m<sup>2</sup> - 25m<sup>2</sup>
- Hotelzimmer / 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup>
- Hotelzimmer / 30m<sup>2</sup> - 37 m<sup>2</sup>
- Hotelzimmer / Suite

**STUDIE \*\*\*\*HOTEL - PACHTFLÄCHEN**  
ZWISCHENGESCHOSS

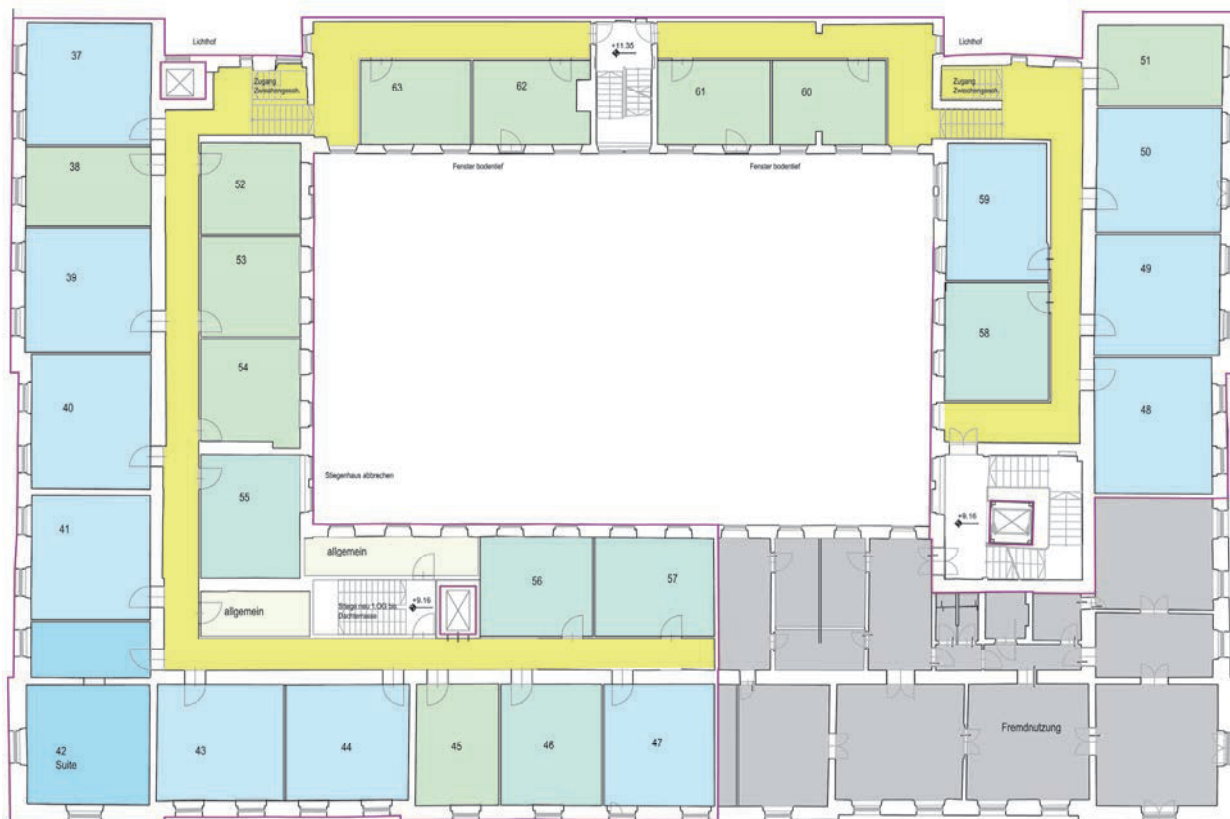


<b>Hotel</b>		<b>143 m<sup>2</sup></b>
	Zimmer	87 m <sup>2</sup>
	Nebenflächen	56 m <sup>2</sup>

■ Gang  
■ Hotelzimmer / 20m<sup>2</sup> - 25m<sup>2</sup>

**STUDIE \*\*\*\*HOTEL - PACTHFLÄCHEN**

**2. OBERGESCHOSS**



Wohnung / Ordination	259 m <sup>2</sup>
Hotel	1.030 m <sup>2</sup>
Zimmer	789 m <sup>2</sup>
Nebenflächen	27 m <sup>2</sup>
Gangflächen	214 m <sup>2</sup>

- Nebenflächen
- Gang
- Hotelzimmer / 18m<sup>2</sup> - 25m<sup>2</sup>
- Hotelzimmer / 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup>
- Hotelzimmer / 30m<sup>2</sup> - 38m<sup>2</sup>
- Hotelzimmer / Suite
- Fremdvermietung



**STUDIE \*\*\*\*HOTEL - PACTHFLÄCHEN**  
**3. OBERGESCHOSS**



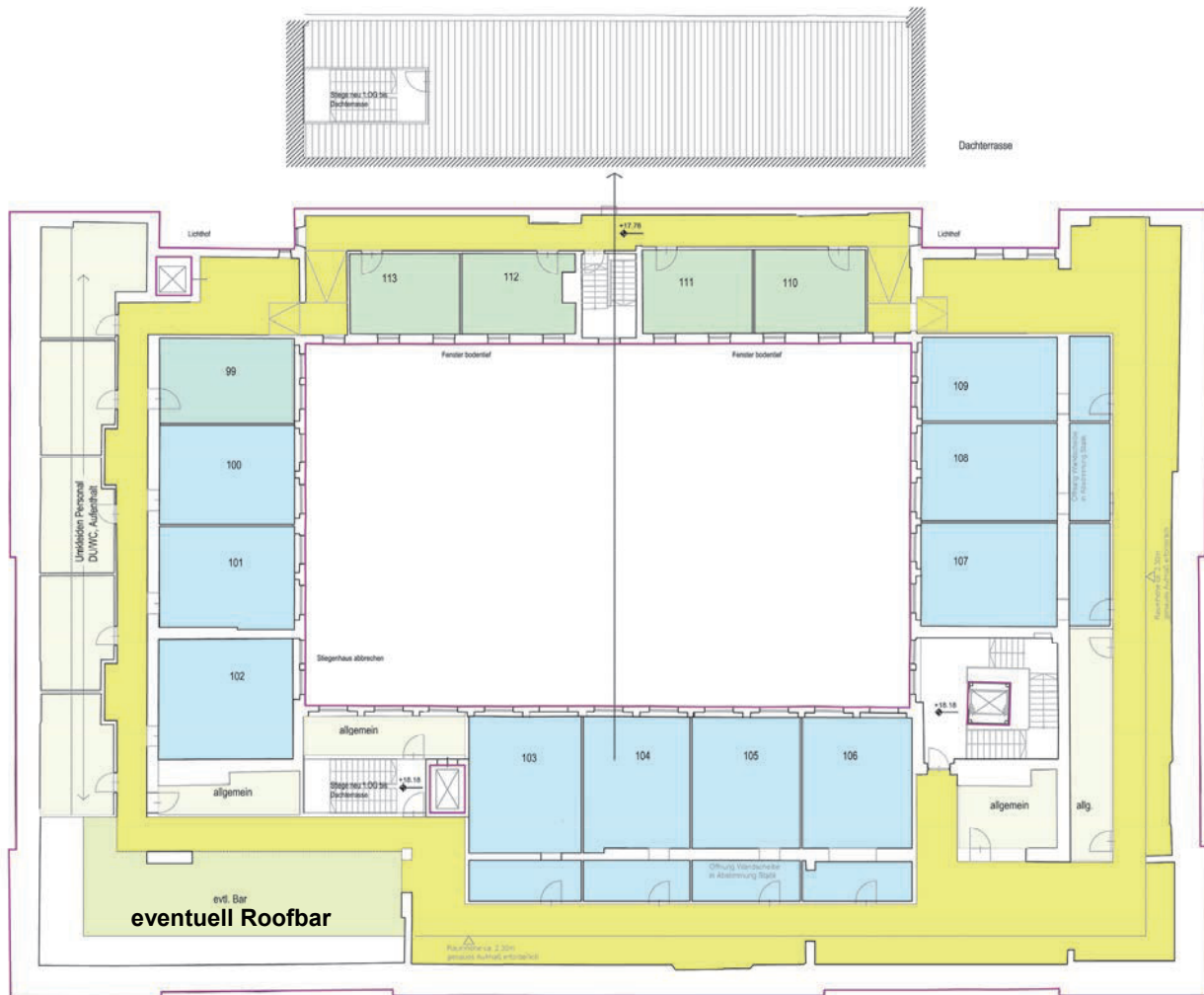
<b>Hotel</b>		<b>1.315 m<sup>2</sup></b>
	Zimmer	1.022 m <sup>2</sup>
	Nebenflächen	36 m <sup>2</sup>
	Gangflächen	257 m <sup>2</sup>

- Hotel - Nebenflächen
- Gang
- Hotelzimmer / 19m<sup>2</sup> - 25m<sup>2</sup>
- Hotelzimmer / 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup>
- Hotelzimmer / 30m<sup>2</sup> - 38 m<sup>2</sup>
- Hotelzimmer / Suite



**STUDIE \*\*\*\*HOTEL - PACTHFLÄCHEN**

**4. OBERGESCHOSS**



<b>Hotel</b>		<b>1.200 m<sup>2</sup></b>
	Zimmer	521 m <sup>2</sup>
	öffentliche Bereiche	66 m <sup>2</sup>
	Nebenflächen	170 m <sup>2</sup>
	Gangflächen	442 m <sup>2</sup>

- Hotel - öffentlicher Bereich
- Hotel - Nebenflächen
- Gang
- Hotelzimmer / 19m<sup>2</sup> - 25m<sup>2</sup>
- Hotelzimmer / 25m<sup>2</sup> - 30m<sup>2</sup>
- Hotelzimmer / 30m<sup>2</sup> - 48 m<sup>2</sup>

## ÜBER DIE H-HOTELS GRUPPE

Die H-Hotels Gruppe mit Sitz im hessischen Bad Arolsen und Standorten in Deutschland, Österreich und der Schweiz zählt zu den größten Hotelbetreibern Deutschlands. Zu der familiengeführten Unternehmensgruppe mit über 3.000 Mitarbeitern gehören Hotels der eigenen Marken HYPERION, H4 Hotels, H2 Hotels und H.ostels. Mit eigenen Servicegesellschaften, wie einer zentralen Buchhaltung, einer Full-Service-Werbeagentur, einem Reisebüro sowie intelligenten Systemen für Einkauf, Softwareentwicklung und E-Commerce, arbeiten alle Hotels und Partner der H-Hotels Gruppe unabhängig und flexibel. Alle Häuser werden unter der Dachmarke H-Hotels.com vermarktet.

## PARTNER FÜR NACHHALTIGES WACHSTUM

Die H-Hotels AG gehört zu den wichtigsten Akteuren auf dem deutschsprachigen Hotelmarkt. Mit EUR 355 Mio. Umsatz und einer stabilen Auslastung von 70% in 2015 belegt H-Hotels AG im Ranking der Top 50 der deutschen Hotelbetreiber der Allgemeinen Hotel- und Gastronomie-Zeitung den siebten Platz.

Im performance-orientierten Rating „Investment Ranking Hotellerie“ der Unternehmensberatung Treugast Solution Group wird die H-Hotels AG 2015 für ihre gute Performance, die breitflächige Marktabdeckung an sehr guten Standorten sowie die Entwicklung eigener Markenkonzepte mit der Note AA bewertet.

## H-HOTELS SETZT AUF **WACHSTUMSTREIBER EIGENMARKEN**

Expansion mit starken Eigenmarken: Nachdem die H-Hotels Gruppe auch in 2016 ihren Wachstumskurs fortsetzen konnte, steht nun der weitere Ausbau der Eigenmarken auf der Agenda des Familienunternehmens. Die H4 Hotels, H2 Hotels und H+ Hotels sind die Wachstumstreiber des Unternehmens.

Mit der Marke HYPERION komplettiert seit März 2017 ein eigener Luxus-Brand das Markenportfolio. Künftig versprechen die HYPERION Hotels der H-Hotels Gruppe Gästen zeitlos luxuriösen Komfort - jenseits traditioneller Luxushotellerie-Konzepte und kurzlebigen Trends.

## WER UND WAS IST DIE **H-HOTELS GRUPPE**

- ▶ Die H-Hotels.com Hotelgruppe zählt zu den Key Playern der deutschen Hotellerie.
- ▶ Fast 50 Jahre Erfolg am deutschsprachigen Markt.
- ▶ Zählt zu den Top 10 Hotelbetrieben in der Bundesrepublik Deutschland (Quelle AHGZ).
- ▶ AA Ranking im „Investment Ranking Hotellerie“ der renommierten Unternehmensberatung „Treugast Solution Group“.
- ▶ Bereits große Erfahrung mit eigenem Hotelprojekt am Standort Salzburg.
- ▶ Das Viersterne Plus Haus punktet durch vollausgestattete Zimmer, exzellente Gastronomie und ausgezeichneten Service.



Aufgrund des exzellenten Tourismusstandorts Salzburg mit jährlich rasant wachsenden Nächtigungszahlen bewarben sich eine Vielzahl an renommierten, internationalen Hotelbetrieben um seitens der ifa Finanzgruppe den Zuschlag als Pächter zu erhalten.

Nach einem strengen Auswahlverfahren, fiel aufgrund der gebotenen Sicherheiten, des langfristigen Pachtvertrages, sowie der vorliegenden Bonität und ausgezeichneten Bilanzzahlen die Wahl auf die deutsche H-Hotels.com Hotelgruppe.

Einige weitere namhafte internationale Hotelbetriebe, die bei der Auswahl letztendlich nicht zum Zug kamen, bekundeten trotz getroffener Entscheidung für die H-Hotels.com Hotelgruppe nach wie vor Ihr hohes Interesse am Standort Palais Faber Salzburg.

## VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN - KREDITZEICHNER

	<b>netto *)</b> (ohne Mehrwertsteuer)	
Kaufpreis Grundstück und Altgebäude	EUR	25.750.000
Generalplanung, Bau- u. Baunebenkosten, wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption	EUR	20.700.000
FF&E (Furniture, Fixtures & Equipment) Kosten, Technical Assistance **)	EUR	2.072.500
Pre-Opening Kosten	EUR	452.000
Wirtschaftliche Betreuung	EUR	2.150.000
Laufende Steuerberatung in Investitionsphase ***)	EUR	40.000
Hausverwaltung/Erstvermietung ***)	EUR	1.200.000
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung ***)	EUR	1.750.000
<b>Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbsneben- u. Finanzierungskosten</b>	<b>EUR</b>	<b>54.114.500</b>

### Nicht enthalten sind:

- Kosten aufgrund nicht bekannter behördlicher Auflagen
- Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragserrichtung
- Finanzierungskosten und Eintragungsgebühr sowie Bauzeitzinsen
- Erhöhung des Finanzierungsaufwandes (z.B. Bauzeitzinsen) bei verlängerter Investitionsphase bzw. einer Änderung des kalkulierten Zinssatzes
- Kosten aufgrund zusätzlich erforderlicher baulicher Maßnahmen (Boden, Decken- und statisches Risiko)
- Allfällige Erhöhung des Finanzierungsvolumens gemäß Beschlüssen der Miteigentümer

\*) Die Mehrwertsteuer wird bei anerkannter Unternehmereigenschaft vom Betriebsfinanzamt rückgefordert.

\*\*\*) FF&E Kosten (Hoteleinrichtung und -ausstattung)

\*\*\*) Vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Miteigentümer.

## **VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN - KREDITZEICHNER INKL. ERWERBSNEBEN- UND FINANZIERUNGSKOSTEN**

		<b>netto</b>
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	EUR	54.114.500
Erwerbsnebenkosten *)	ca. EUR	2.720.000
Eintragungs- und Bearbeitungsgebühren	ca. EUR	690.000
Bauzeitinsen **)	ca. EUR	2.072.000
Reserve inkl. Vorsteuerberichtigung ***)	ca. EUR	403.500
<b>Gesamtinvestitionssumme</b>	<b>ca. EUR</b>	<b>60.000.000</b>
Beratungshonorar	EUR	900.000
<b>Gesamtinvestitionssumme inkl. Beratungshonorar</b>	<b>ca. EUR</b>	<b>60.900.000</b>

<b>*) Erwerbsnebenkosten</b>		
Grunderwerbsteuer 3,50%	EUR	1.967.000
Eintragungsgebühr 1,10%	EUR	618.000
Rechtsanwalt	EUR	40.000
Treuhandchaft für Finanzierung	EUR	20.000
Barauslagen, Reserve	EUR	75.000
	<b>EUR</b>	<b>2.720.000</b>

**\*\*)** Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn Juni 2019 und einer Fertigstellung Dezember 2020, einem Zinssatz von 2,25% p.a. und einem Eigenkapital von EUR 15.900.000. Durch eine verspätete Fertigstellung oder eine Verschiebung des Mittelabflussplanes können sich Änderungen ergeben. Der kalkulierte Zinssatz kann sich entsprechend der Entwicklung der Finanzmärkte bis zur Konstituierung ändern.

**\*\*\*)** Die Mieteinnahmen für die Bestandsmieter während der Investitionsphase sind nicht berücksichtigt und stellen eine zusätzliche Reserve dar.

## **FINANZIERUNGSVORSCHLAG - KREDITZEICHNER**

(vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Miteigentümer)

Eigenkapital 2018 (inkl. Beratungshonorar)		
- Einzahlung vor Konstituierung	EUR	5.600.000
Eigenkapital 2019		
- Einzahlung 30.06.2019	EUR	5.600.000
Eigenkapital 2020		
- Einzahlung 30.06.2020	EUR	5.600.000
Fremdkapital *)	EUR	44.100.000
<b>voraussichtliche Gesamtinvestitionssumme</b>		
<b>inkl. Beratungshonorar</b>	<b>EUR</b>	<b>60.900.000</b>

\*) Für die Endfinanzierung ab 01.01.2021 wurden in den Prognoserechnungen folgende Konditionen angenommen:

Bankdarlehen EUR 44.100.000  
kalkulierter Fixzinssatz 2,25% p.a.  
Laufzeit 15 Jahre  
Tilgungsbeginn 01.01.2021

Nach Baufertigstellung sind individuelle Tilgungen oder gänzliche Rückzahlungen pönalefrei möglich.

Die rund 74%-ige Fremdfinanzierung stellt lediglich einen Vorschlag dar. Die endgültige Finanzierung wird von den Miteigentümern anlässlich der konstituierenden Miteigentümerversammlung beschlossen.



## GROSSNUTZENDARSTELLUNG\*

Kreditzeichner - 15 Jahre

10.000 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 60.900.000

### BAUPHASE (2018 - 2020)

Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2018	5.600.000	2018	-4.354.000
2019	5.600.000	2019	-1.934.000
2020	5.600.000	2020	-857.000

16.800.000  
Eigenaufwand vor Steuer

-3.572.500  
Steuervorteil bei 50% Progression

**13.227.500**  
Eigenaufwand NACH STEUER

### FINANZIERUNGSPHASE (2021 - 2035)

#### Fremdkapital

Bankdarlehen \*\*) 44.100.000

Ø Eigenaufwand vor Steuer \*\*\*)

**146.271** 1.755.255  
pro Monat pro Jahr

Ø Eigenaufwand nach Steuer

**154.369** 1.852.432  
pro Monat pro Jahr

### ERTRAGSPHASE (ab 2036)

Eigenaufwand bis zur Entschuldung \*\*\*\*)

41.442.474

voraussichtliche Nettoeinnahmen p.a. (vor persönlicher Steuer)

1.872.282

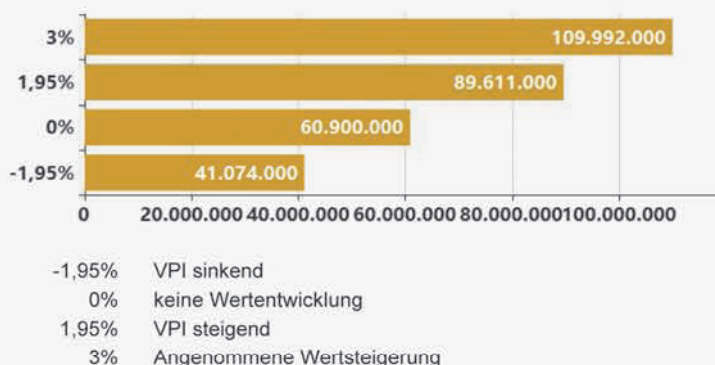
in % des eingesetzten Eigenkapitals p.a.

4,5%

#### Wertbeständigkeit für Generationen

Die exklusiven und begehrten Lagen und die zumeist vertraglich gesicherten indexierten Mieterträge sind Garantien nicht nur für den Werterhalt, sondern auch für eine überdurchschnittliche Wertsteigerung von Prime Immobilien. Prime Immobilien sind somit nicht nur eine perfekte Diversifikation für jedes Immobilienportfolio, sondern auch ein wertgesichertes „Familiensilber“ für Generationen.

#### Möglicher Wert Ihrer Immobilie in 20 Jahren



\*) inkl. Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten, wie Eintragungsgebühren und Bauzeitinsen inkl. 1,50% Beratungshonorar.

\*\*) Bankdarlehen in Höhe von 44.100.000 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.01.2021, kalkulierter Fixzinssatz 2,25% p.a.

\*\*\*) Basis Mieteinnahmen nach Nebenkosten

\*\*\*\*) bei einer Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2018

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

# PRIME ERTRAGSIMMOBILIE

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/

AUERSPERGSTRASSE 8/F.-JOSEF-STR. 1/1A TRANCHE 2018

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

10.000 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Mieteinnahmen	Nebenkosten	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer	Aufwand / Ertrag nach Steuer **)	gesamter Aufwand n. Steuer ***)
2018				-5.600.000		-5.600.000	-5.600.000
2019				-5.600.000	2.177.000	-3.423.000	-9.023.000
2020				-5.600.000	967.000	-4.633.000	-13.656.000
2021	1.639.000	81.950	3.466.709	-1.909.659	428.500	-1.481.159	-15.137.159
2022	1.665.541	83.277	3.466.709	-1.884.444	171.761	-1.712.683	-16.849.842
2023	1.692.192	84.610	3.466.709	-1.859.126	130.735	-1.728.391	-18.578.232
2024	1.719.272	85.964	3.466.709	-1.833.401	89.012	-1.744.389	-20.322.621
2025	1.746.787	87.339	3.466.709	-1.807.261	46.424	-1.760.837	-22.083.458
2026	1.774.745	88.737	3.466.709	-1.780.701	2.953	-1.777.748	-23.861.206
2027	1.803.152	90.158	3.466.709	-1.753.714	-41.419	-1.795.133	-25.656.339
2028	1.832.018	91.601	3.466.709	-1.726.292	-86.711	-1.813.003	-27.469.342
2029	1.861.347	93.067	3.466.709	-1.698.429	-132.944	-1.831.373	-29.300.715
2030	1.891.149	94.557	3.466.709	-1.670.117	-180.137	-1.850.254	-31.150.969
2031	1.921.431	192.143	3.466.709	-1.737.421	-228.310	-1.965.731	-33.116.700
2032	1.952.200	195.220	3.466.709	-1.709.728	-332.949	-2.042.677	-35.159.377
2033	1.983.465	198.347	3.466.709	-1.681.590	-382.377	-2.063.967	-37.223.344
2034	2.015.234	201.523	3.466.709	-1.652.998	-432.836	-2.085.835	-39.309.178
2035	2.047.514	204.751	3.466.709	-1.623.946	-509.350	-2.133.296	<b>-41.442.474</b>
2036	2.080.314	208.031		<b>1.872.282</b>	-583.439	1.288.843	-40.153.631

### DER EFFEKT - langfristige Mietverträge mit Zusatznutzen

ifa Prime Immobilien sind zumeist mit langfristigen Mietverträgen von bonitätsstarken Mietern ausgestattet. Insbesondere die Verträge des Hauptmieters des Palais Faber sichern den Investoren solide Miet- und Pächterträge. Neben einer jährlichen Indexierung ist der Hauptmieter vertraglich verpflichtet die laufenden Instandhaltungskosten (Ausnahme Dach und Fach, Haustechnik) zu übernehmen und darüber hinaus einen fest vereinbarten Prozentsatz seines Jahresumsatzes als Rücklage und Sicherstellung für etwaige Renovierungen auf ein gemeinsam verwaltetes Konto einzuzahlen.

Garanten für solide Mieterträge

- **17,5 jähriger Kündigungsverzicht (Bank)**
- **20 jähriger Kündigungsverzicht (Hotel)**
- **jährliche Indexierung der Miete/Pacht**
- **laufende Instandhaltungskosten vom Hauptmieter zu tragen** (Ausnahme Dach und Fach, Haustechnik)
- **Konzern- und Bankgarantie** bis zu 18 Nettomonatspachtzinsen (Hotel)
- **Verpflichtung der Rücklagenbildung** für Renovierungen von Seiten des Pächters (Hotel)

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

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

\*\*\*) kumulierter Eigenmitteleinsatz nach Steuer

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



# PRIME ERTRAGSIMMOBILIE

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/

AUERSPERGSTRASSE 8/F.-JOSEF-STR. 1/1A TRANCHE 2018

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

10.000 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***)	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2018				4.354.000		-4.354.000	-4.354.000
2019				1.934.000		-1.934.000	-6.288.000
2020				857.000		-857.000	-7.145.000
2021	1.639.000	81.950	1.557.050	934.000	966.572	-343.522	-7.488.522
2022	1.665.541	83.277	1.582.264	934.000	909.735	-261.471	-7.749.993
2023	1.692.192	84.610	1.607.583	934.000	851.606	-178.024	-7.928.016
2024	1.719.272	85.964	1.633.308	934.000	792.156	-92.848	-8.020.864
2025	1.746.787	87.339	1.659.447	934.000	731.354	-5.907	-8.026.771
2026	1.774.745	88.737	1.686.007	934.000	669.170	82.838	-7.943.933
2027	1.803.152	90.158	1.712.995	934.000	605.572	173.423	-7.770.511
2028	1.832.018	91.601	1.740.417	934.000	540.528	265.888	-7.504.622
2029	1.861.347	93.067	1.768.280	934.000	474.006	360.274	-7.144.348
2030	1.891.149	94.557	1.796.592	934.000	405.971	456.620	-6.687.728
2031	1.921.431	192.143	1.729.288	727.000	336.390	665.898	-6.021.830
2032	1.952.200	195.220	1.756.980	727.000	265.227	764.753	-5.257.077
2033	1.983.465	198.347	1.785.119	727.000	192.446	865.672	-4.391.405
2034	2.015.234	201.523	1.813.710	677.000	118.011	1.018.699	-3.372.706
2035	2.047.514	204.751	1.842.762	634.000	41.883	1.166.879	-2.205.827
2036	2.080.314	208.031	1.872.282	634.000		1.238.282	-967.545

### DER EFFEKT - steuerliche Optimierung

Neben der steuerlichen Optimierung auf Objektebene durch das Ansetzen von Werbungskosten, einer 1/15 AfA für Baumaßnahmen nach Denkmalschutzgesetz und der verkürzten AfA für FF&E (Inventar) ist bei Prime Immobilien die korrekte steuerliche Optimierung auf Investorenebene von elementarer Bedeutung. Im Gegensatz zu Bauherrenmodellen führt die Höchstprogression bei Prime Immobilien nicht zwangsläufig zum ertragreichsten Ergebnis. Zudem gelten bei Veranlagungen im Betriebsvermögen (GmbH) höhere AfA-Sätze.

Rendite in %



- \*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2021 in Höhe von rd. 1.639.000 p.a.. Eine durchschnittliche jährliche Indexerhöhung von 1,95% ab dem Jahr 2022 wurde angenommen. Für die Hotelmiete wurde die Indexerhöhung nur zu 80% angenommen. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.
- \*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte, veränderliche Miteigentümerkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Nebenkosten sind mit 5,00% p.a. ab dem Jahr 2021 (10,00% p.a. ab dem Jahr 2031) von den Mieteinnahmen kalkuliert.
- \*\*\*) Das steuerliche Ergebnis wurde auf Basis des angesetzten Zinssatzes von 2,25% p.a. ab 01.01.2021 berechnet.

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

# PRIME ERTRAGSIMMOBILIE

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/

AUERSPERGSTRASSE 8/F.-JOSEF-STR. 1/1A TRANCHE 2018

## KREDITÜBERSICHT

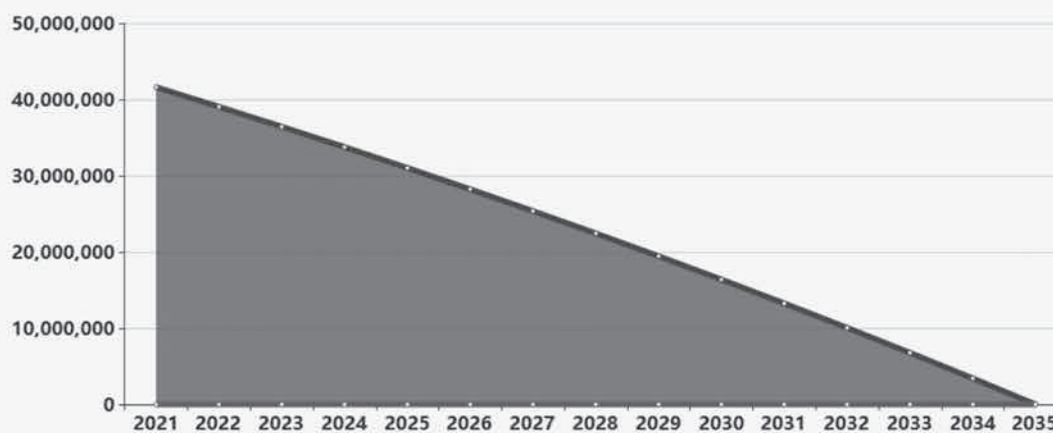
10.000 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen
2018				
2019				
2020				
2021	2.500.137	966.572	3.466.709	41.599.863
2022	2.556.973	909.735	3.466.709	39.042.890
2023	2.615.102	851.606	3.466.709	36.427.788
2024	2.674.553	792.156	3.466.709	33.753.235
2025	2.735.355	731.354	3.466.709	31.017.880
2026	2.797.539	669.170	3.466.709	28.220.341
2027	2.861.137	605.572	3.466.709	25.359.205
2028	2.926.180	540.528	3.466.709	22.433.025
2029	2.992.703	474.006	3.466.709	19.440.322
2030	3.060.737	405.971	3.466.709	16.379.585
2031	3.130.318	336.390	3.466.709	13.249.267
2032	3.201.481	265.227	3.466.709	10.047.785
2033	3.274.262	192.446	3.466.709	6.773.523
2034	3.348.698	118.011	3.466.709	3.424.825
2035	3.424.825	41.883	3.466.709	
2036				

→

- Kreditzinsen steuerlich absetzbar
- Individuelle Finanzierung möglich
- Teil- oder Gesamtilgung jederzeit möglich

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



■ Stand Bankdarlehen

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



# PRIME ERTRAGSIMMOBILIE

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/

AUERSPERGSTRASSE 8/F.-JOSEF-STR. 1/1A TRANCHE 2018

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

10.000 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben- kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2018				4.354.000		-4.354.000	-4.354.000
2019				1.884.000		-1.884.000	-6.238.000
2020				764.000		-764.000	-7.002.000
2021	1.639.000	81.950	1.557.050	862.000	966.572	-271.522	-7.273.522
2022	1.665.541	83.277	1.582.264	862.000	909.735	-189.471	-7.462.993
2023	1.692.192	84.610	1.607.583	862.000	851.606	-106.024	-7.569.016
2024	1.719.272	85.964	1.633.308	862.000	792.156	-20.848	-7.589.864
2025	1.746.787	87.339	1.659.447	862.000	731.354	66.093	-7.523.771
2026	1.774.745	88.737	1.686.007	862.000	669.170	154.838	-7.368.933
2027	1.803.152	90.158	1.712.995	862.000	605.572	245.423	-7.123.511
2028	1.832.018	91.601	1.740.417	862.000	540.528	337.888	-6.785.622
2029	1.861.347	93.067	1.768.280	862.000	474.006	432.274	-6.353.348
2030	1.891.149	94.557	1.796.592	862.000	405.971	528.620	-5.824.728
2031	1.921.431	192.143	1.729.288	655.000	336.390	737.898	-5.086.830
2032	1.952.200	195.220	1.756.980	655.000	265.227	836.753	-4.250.077
2033	1.983.465	198.347	1.785.119	655.000	192.446	937.672	-3.312.405
2034	2.015.234	201.523	1.813.710	655.000	118.011	1.040.699	-2.271.706
2035	2.047.514	204.751	1.842.762	655.000	41.883	1.145.879	-1.125.827
<b>2036</b>	<b>2.080.314</b>	<b>208.031</b>	<b>1.872.282</b>	<b>655.000</b>		<b>1.217.282</b>	<b>91.455</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 19. JAHR**



\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2021 in Höhe von rd. 1.639.000 p.a.. Eine durchschnittliche jährliche Indexerhöhung von 1,95% ab dem Jahr 2022 wurde angenommen. Für die Hotelmiete wurde die Indexerhöhung nur zu 80% angenommen. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte, veränderliche Miteigentümerkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Nebenkosten sind mit 5,00% p.a. ab dem Jahr 2021 (10,00% p.a. ab dem Jahr 2031) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 19. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Durch Sondertilgungen verkürzt sich dieser Zeitraum entsprechend.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR PROGNOSERECHNUNG - KREDITZEICHNER**

### **UMSATZSTEUER**

Die Umsatzsteuer für die Miet- und Pachteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.

### **NETTOEINNAHMEN**

Miete und Pacht abzüglich Nebenkosten

### **HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN**

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstellungen) den Mietern in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Steuerberatungskosten, Investorenbetreuung usw.) sind von den Miteigentümern zu tragen.

### **MIETEINNAHMEN**

Die Miet- und Pachteinnahmen betragen ab Fertigstellung (geplant ab 01.01.2021) bei Vollvermietung voraussichtlich EUR 1.639.000 p.a.

Eine durchschnittliche Indexerhöhung von 1,95% ab dem Jahr 2022 ist in der Prognoserechnung vorgesehen. Für die Hotelpacht wurde die Indexerhöhung nur zu 80% angesetzt.

### **ENDFINANZIERUNG**

Für die Endfinanzierung ab 01.01.2021 wurden folgende Konditionen angenommen:

- ▶ Bankdarlehen voraussichtlich EUR 44.100.000  
kalkulierter Fixzinssatz 2,25% p.a.  
Laufzeit 15 Jahre  
Tilgungsbeginn 01.01.2021  
Nach Baufertigstellung sind individuelle Tilgungen oder gänzliche Rückzahlungen pönalefrei möglich.

Die Fremdmittel werden den einzelnen Miteigentümern zugerechnet; es sind daher - nach Fertigstellung des Investitionsvorhabens - auch die laufenden Tilgungs- und Zinsaufwendungen abzüglich der anteiligen Nettoeinnahmen von diesen direkt zu tragen.

### **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% ergibt sich für die Miteigentümergeinschaft voraussichtlich im 19. Jahr (16 Jahre ab Vermietungsbeginn) ein steuerlicher Totalgewinn.

## STEUERLICHES ERGEBNIS - KREDITZEICHNER (1/2)

### 2018

Altgebäude 1,5% (50%)	EUR	135.000
Erwerbsnebenkosten 1,5%	EUR	14.000
Hausverwaltung/Erstvermietung (33%)	EUR	600.000
Laufende Steuerberatung (25%)	EUR	20.000
Treuhandchaft für Finanzierung	EUR	20.000
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung	EUR	1.750.000
Gebühren	EUR	690.000
Bauzeitinsen bis 31.12.2019	EUR	1.118.250
Beratungshonorar 1,5%	EUR	6.750
	<b>EUR</b>	<b>4.354.000</b>

### 2019

Altgebäude 1,5%	EUR	270.500
Erwerbsnebenkosten 1,5%	EUR	28.000
Baukosten 1/15 von 10% gem. Denkmalschutz	EUR	50.500
Hausverwaltung/Erstvermietung (33%)	EUR	600.000
Laufende Steuerberatung (25%)	EUR	20.000
Bauzeitinsen bis 31.12.2020	EUR	951.500
Beratungshonorar 1,5%	EUR	13.500
	<b>EUR</b>	<b>1.934.000</b>

### 2020

Altgebäude 1,5%	EUR	270.500
Erwerbsnebenkosten 1,5%	EUR	28.000
Baukosten 1/15 von 10% gem. Denkmalschutz	EUR	93.000
Pre-Opening Kosten	EUR	452.000
Beratungshonorar 1,5%	EUR	13.500
	<b>EUR</b>	<b>857.000</b>

## STEUERLICHES ERGEBNIS - KREDITZEICHNER (2/2)

### 2021

Altgebäude 1,5%	EUR	270.500
Erwerbsnebenkosten 1,5%	EUR	28.000
Planung/technische Baubetreuung 1,5%	EUR	31.500
Baukosten 1,5% von 90%	EUR	189.000
Baukosten 1/15 von 10%	EUR	93.000
Konzeption/Wirtschaftlichkeitsanalysen 1,5%	EUR	69.000
Auftrag/wirtschaftliche Betreuung 1,5%	EUR	32.000
FF&E (Furniture, Fixtures & Equipment) Kosten (1/10)	EUR	207.500
Beratungshonorar 1,5%	EUR	13.500
	<b>EUR</b>	<b>934.000</b>

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

Die Angaben für das Jahr 2021 beziehen sich ausschließlich auf die Abschreibungen und nicht auf das steuerliche Ergebnis.

## VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN - BARZEICHNER

	<b>netto *)</b> (ohne Mehrwertsteuer)
Kaufpreis Grundstück und Altgebäude	EUR 25.750.000
Generalplanung, Bau- u. Baunebenkosten, wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption	EUR 20.700.000
FF&E (Furniture, Fixtures & Equipment) Kosten, Technical Assistance **)	EUR 2.072.500
Pre-Opening Kosten	EUR 452.000
Wirtschaftliche Betreuung	EUR 2.150.000
Laufende Steuerberatung in Investitionsphase ***)	EUR 40.000
Hausverwaltung/Erstvermietung ***)	EUR 1.200.000
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung ***)	EUR 1.750.000
<b>Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbsneben- u. Finanzierungskosten</b>	<b>EUR 54.114.500</b>

### Nicht enthalten sind:

- Kosten aufgrund nicht bekannter behördlicher Auflagen
- Erwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragserrichtung
- Finanzierungskosten und Eintragungsgebühr sowie Bauzeitinsen
- Erhöhung des Finanzierungsaufwandes (z.B. Bauzeitinsen) bei verlängerter Investitionsphase bzw. einer Änderung des kalkulierten Zinssatzes
- Kosten aufgrund zusätzlich erforderlicher baulicher Maßnahmen (Boden, Decken- und statisches Risiko)
- Allfällige Erhöhung des Finanzierungsvolumens gemäß Beschlüssen der Miteigentümer

\*) Die Mehrwertsteuer wird bei anerkannter Unternehmereigenschaft vom Betriebsfinanzamt rückgefordert.

\*\*\*) FF&E Kosten (Hoteleinrichtung und -ausstattung)

\*\*\*) Vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Miteigentümer.

## **VORAUSSICHTLICHER INVESTITIONSPLAN - BARZEICHNER INKL. ERWERBSNEBEN- UND FINANZIERUNGSKOSTEN**

		<b>netto</b>
Gesamtinvestitionssumme ohne Erwerbs- u. Finanzierungskosten	EUR	54.114.500
Erwerbsnebenkosten *)	ca. EUR	2.720.000
Eintragungs- und Bearbeitungsgebühren	ca. EUR	690.000
Bauzeitinsen **)	ca. EUR	2.072.000
Reserve inkl. Vorsteuerberichtigung ***)	ca. EUR	403.500
<b>Gesamtinvestitionssumme</b>	<b>ca. EUR</b>	<b>60.000.000</b>
Beratungshonorar	EUR	900.000
abzüglich Barzahlerbonus ****)	EUR	- 2.700.000
<b>Reduzierter Gesamtbetrag</b>	<b>ca. EUR</b>	<b><u>58.200.000</u></b>

<b>*) Erwerbsnebenkosten</b>		
Gründerwerbsteuer 3,50%	EUR	1.967.000
Eintragungsgebühr 1,10%	EUR	618.000
Rechtsanwalt	EUR	40.000
Treuhandenschaft für Finanzierung	EUR	20.000
Barauslagen, Reserve	EUR	75.000
	<b>EUR</b>	<b><u>2.720.000</u></b>

\*\*\*) Die Berechnung der Bauzeitinsen beruht auf einem angenommenen Baubeginn Juni 2019 und einer Fertigstellung Dezember 2020, einem Zinssatz von 2,25% p.a. und einem Eigenkapital von EUR 15.900.000. Durch eine verspätete Fertigstellung, eine Verschiebung des Mittelabflussplanes oder Zinsanpassungen können sich Änderungen ergeben.

\*\*\*\*) Die Mieteinnahmen für die Bestandsmieter während der Investitionsphase sind nicht berücksichtigt und stellen eine zusätzliche Reserve dar.

\*\*\*\*\*) Der Barzahlerbonus ergibt sich durch Einsparungen bei der Eintragungsgebühr sowie den Bauzeitinsen, da die gesamten Eigenkapitaleinzahlungen sowie das Bankdarlehen bis zur Konstituierung einbezahlt werden.



# PRIME ERTRAGSIMMOBILIE

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/

AUERSPERGSTRASSE 8/F.-JOSEF-STR. 1/1A TRANCHE 2018

## GROSSNUTZENDARSTELLUNG\*

Barzeichner

10.000 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 60.900.000

### BAUPHASE (2018 - 2020)

#### Eigenaufwand

2018 60.900.000  
-Barzeichnerbonus -2.700.000

#### Steuerliches Ergebnis

2018 -2.546.000  
2019 -982.000  
2020 -857.000

58.200.000  
Eigenaufwand vor Steuer

-2.192.500  
Steuervorteil bei 50% Progression

**56.007.500**  
Eigenaufwand NACH STEUER

### ERTRAGSPHASE I (2021 - 2035)

Ø Zufluss vor  
Steuer \*\*)

**142.621** pro Monat  
**1.711.453** pro Jahr

Ø Zufluss nach  
Steuer

**112.693** pro Monat  
**1.352.319** pro Jahr

Ø Ertrag vor Nebenkosten und Steuer 1.836.336 p.a.

**3,3%**

Ø Ertrag nach Nebenkosten und Steuer 1.352.319 p.a.

**2,4%**

### ERTRAGSPHASE II (ab 2036)

gebundenes Kapital nach Steuer und Nebenkosten \*\*\*)

**36.151.218**

voraussichtliche Mieteinnahmen pro Jahr nach Nebenkosten

**1.872.282**

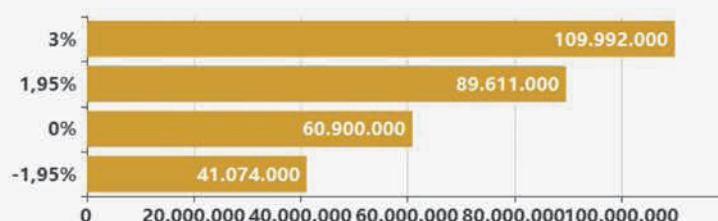
Rendite in % des gebundenen Kapitals p.a. (vor persönlicher Steuer)

**5,2 %**

#### Wertbeständigkeit für Generationen

Die exklusiven und begehrten Lagen und die zumeist vertraglich gesicherten indexierten Mieterträge sind Garantien nicht nur für den Werterhalt, sondern auch für eine überdurchschnittliche Wertsteigerung von Prime Immobilien. Prime Immobilien sind somit nicht nur eine perfekte Diversifikation für jedes Immobilienportfolio, sondern auch ein wertgesichertes „Familiensilber“ für Generationen.

#### Möglicher Wert Ihrer Immobilie in 20 Jahren



-1,95% VPI sinkend  
0% keine Wertentwicklung  
1,95% VPI steigend  
3% Angenommene Wertsteigerung

\*) inkl. Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und Kaufvertragskosten sowie die voraussichtlichen Finanzierungskosten, wie Eintragungsgebühren und Bauzeitzinsen inkl. 1,50% Beratungshonorar.

\*\*) Basis Mieteinnahmen nach Nebenkosten

\*\*\*) bei einer Steuerprogression 50% ab dem Jahr 2018

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

# PRIME ERTRAGSIMMOBILIE

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/

AUERSPERGSTRASSE 8/F.-JOSEF-STR. 1/1A TRANCHE 2018

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

10.000 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

	Jahr	Mieteinnahmen	Nebenkosten	Aufwand / Ertrag vor Steuer *)	+/- Steuer	Aufwand / Ertrag nach Steuer **)	gesamter Aufwand n. Steuer ***)
	2018			-58.200.000		-58.200.000	-58.200.000
€	2019				1.273.000	1.273.000	-56.927.000
	2020				491.000	491.000	-56.436.000
	2021	1.639.000	81.950	1.557.050	428.500	1.985.550	-54.450.450
	2022	1.665.541	83.277	1.582.264	-311.525	1.270.739	-53.179.711
	2023	1.692.192	84.610	1.607.583	-324.132	1.283.450	-51.896.260
	2024	1.719.272	85.964	1.633.308	-336.791	1.296.517	-50.599.744
	2025	1.746.787	87.339	1.659.447	-349.654	1.309.793	-49.289.950
	2026	1.774.745	88.737	1.686.007	-362.724	1.323.284	-47.966.667
	2027	1.803.152	90.158	1.712.995	-376.004	1.336.991	-46.629.675
	2028	1.832.018	91.601	1.740.417	-389.497	1.350.919	-45.278.756
	2029	1.861.347	93.067	1.768.280	-403.208	1.365.072	-43.913.685
	2030	1.891.149	94.557	1.796.592	-417.140	1.379.452	-42.534.233
	2031	1.921.431	192.143	1.729.288	-431.296	1.297.992	-41.236.241
	2032	1.952.200	195.220	1.756.980	-501.144	1.255.836	-39.980.404
	2033	1.983.465	198.347	1.785.119	-514.990	1.270.129	-38.710.276
	2034	2.015.234	201.523	1.813.710	-529.059	1.284.651	-37.425.625
	2035	2.047.514	204.751	1.842.762	-568.355	1.274.407	<b>-36.151.218</b>
	2036	2.080.314	208.031	<b>1.872.282</b>	-604.381	1.267.901	-34.883.317

### DER EFFEKT - langfristige Mietverträge mit Zusatznutzen

ifa Prime Immobilien sind zumeist mit langfristigen Mietverträgen von bonitätsstarken Mietern ausgestattet. Insbesondere die Verträge des Hauptmieters des Palais Faber sichern den Investoren solide Miet- und Pächterträge. Neben einer jährlichen Indexierung ist der Hauptmieter vertraglich verpflichtet die laufenden Instandhaltungskosten (Ausnahme Dach und Fach, Haustechnik) zu übernehmen und darüber hinaus einen fest vereinbarten Prozentsatz seines Jahresumsatzes als Rücklage und Sicherstellung für etwaige Renovierungen auf ein gemeinsam verwaltetes Konto einzuzahlen.

Garanten für solide Mieterträge

- **17,5 jähriger Kündigungsverzicht (Bank)**
- **20 jähriger Kündigungsverzicht (Hotel)**
- jährliche **Indexierung der Miete/Pacht**
- **laufende Instandhaltungskosten vom Hauptmieter zu tragen** (Ausnahme Dach und Fach, Haustechnik)
- **Konzern- und Bankgarantie** bis zu 18 Nettomonatspachtzinsen (Hotel)
- **Verpflichtung der Rücklagenbildung** für Renovierungen von Seiten des Pächters (Hotel)

\*) Nettoeinnahmen / Aufwand OHNE Berücksichtigung der Steuervorteile bzw. -zahlungen.

\*\*\*) Nettoeinnahmen / Aufwand MIT Berücksichtigung der Steuervorteile bzw. -zahlungen.

\*\*\*\*) kumulierter Eigenmitteleinsatz nach Steuer

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



# PRIME ERTRAGSIMMOBILIE

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/

AUERSPERGSTRASSE 8/F.-JOSEF-STR. 1/1A TRANCHE 2018

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

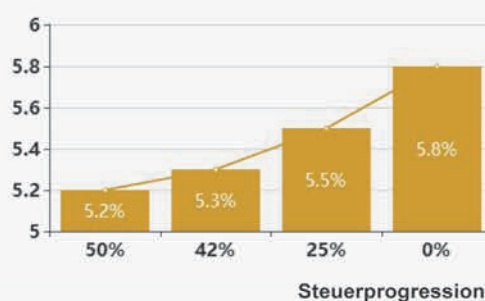
10.000 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Nebenkosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2018				2.546.000	-2.546.000	-2.546.000
2019				982.000	-982.000	-3.528.000
2020				857.000	-857.000	-4.385.000
2021	1.639.000	81.950	1.557.050	934.000	623.050	-3.761.950
2022	1.665.541	83.277	1.582.264	934.000	648.264	-3.113.686
2023	1.692.192	84.610	1.607.583	934.000	673.583	-2.440.103
2024	1.719.272	85.964	1.633.308	934.000	699.308	-1.740.795
2025	1.746.787	87.339	1.659.447	934.000	725.447	-1.015.348
2026	1.774.745	88.737	1.686.007	934.000	752.007	-263.340
2027	1.803.152	90.158	1.712.995	934.000	778.995	515.654
2028	1.832.018	91.601	1.740.417	934.000	806.417	1.322.071
2029	1.861.347	93.067	1.768.280	934.000	834.280	2.156.351
2030	1.891.149	94.557	1.796.592	934.000	862.592	3.018.943
2031	1.921.431	192.143	1.729.288	727.000	1.002.288	4.021.231
2032	1.952.200	195.220	1.756.980	727.000	1.029.980	5.051.211
2033	1.983.465	198.347	1.785.119	727.000	1.058.119	6.109.330
2034	2.015.234	201.523	1.813.710	677.000	1.136.710	7.246.040
2035	2.047.514	204.751	1.842.762	634.000	1.208.762	8.454.802
2036	2.080.314	208.031	1.872.282	634.000	1.238.282	9.693.085

### DER EFFEKT - steuerliche Optimierung

Neben der steuerlichen Optimierung auf Objektebene durch das Ansetzen von Werbungskosten, einer 1/15 AfA für Baumaßnahmen nach Denkmalschutzgesetz und der verkürzten AfA für FF&E (Inventar) ist bei Prime Immobilien die korrekte steuerliche Optimierung auf Investorenebene von elementarer Bedeutung. Im Gegensatz zu Bauherrenmodellen führt die Höchstprogression bei Prime Immobilien nicht zwangsläufig zum ertragreichsten Ergebnis. Zudem gelten bei Veranlagungen im Betriebsvermögen (GmbH) höhere AfA-Sätze.

Rendite in %



\*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2021 in Höhe von rd. 1.639.000 p.a.. Eine durchschnittliche jährliche Indexerhöhung von 1,95% ab dem Jahr 2022 wurde angenommen. Für die Hotelmiete wurde die Indexerhöhung nur zu 80% angenommen. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.

\*\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte, veränderliche Miteigentümerkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Nebenkosten sind mit 5,00% p.a. ab dem Jahr 2021 (10,00% p.a. ab dem Jahr 2031) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

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

# PRIME ERTRAGSIMMOBILIE

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/

AUERSPERGSTRASSE 8/F.-JOSEF-STR. 1/1A TRANCHE 2018

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

10.000 / 10.000 MITEIGENTUMSANTEILE

Jahr	Miete *)	Neben-kosten **)	Netto- einnahmen	AfA / Werbungskosten	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2018				2.546.000	-2.546.000	-2.546.000
2019				932.000	-932.000	-3.478.000
2020				764.000	-764.000	-4.242.000
2021	1.639.000	81.950	1.557.050	862.000	695.050	-3.546.950
2022	1.665.541	83.277	1.582.264	862.000	720.264	-2.826.686
2023	1.692.192	84.610	1.607.583	862.000	745.583	-2.081.103
2024	1.719.272	85.964	1.633.308	862.000	771.308	-1.309.795
2025	1.746.787	87.339	1.659.447	862.000	797.447	-512.348
<b>2026</b>	<b>1.774.745</b>	<b>88.737</b>	<b>1.686.007</b>	<b>862.000</b>	<b>824.007</b>	<b>311.660</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN**

**IM 9. JAHR**

## STEUERLICHE AUSWIRKUNG NACH ERREICHEN DES TOTALGEWINNES

### Schenkung innerhalb des Familienverbandes

Begünstigte Grunderwerbsteuer von 0,5% für die ersten 250.000, 2,0% für die nächsten 150.000 und darüber hinaus 3,5% (Bemessungsgrundlage ist der Grundstückswert).

Beispielsweise eine Schenkung an Familienmitglieder mit geringerer Steuerprogression (Auswirkungen lt. Grafik Seite 4)

Keine Immobilienertragsteuer

### Verkauf

Immobiliensteuer von 30% auf den Veräußerungsgewinn (Differenz Kaufpreis zu Buchwert).

Voraussichtlicher Buchwert im Jahr 2027 rd. 46.185.000

- \*) Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.01.2021 in Höhe von rd. 1.639.000 p.a.. Eine durchschnittliche jährliche Indexerhöhung von 1,95% ab dem Jahr 2022 wurde angenommen. Für die Hotelmiete wurde die Indexerhöhung nur zu 80% angenommen. Es wird von Vollvermietung ausgegangen.
- \*\*\*) Nach Erfahrungswerten prognostizierte, veränderliche Miteigentümerkosten (Steuerberater, Investorenbetreuung, Kleinreparaturen usw.). Die Nebenkosten sind mit 5,00% p.a. ab dem Jahr 2021 (10,00% p.a. ab dem Jahr 2031) von den Mieteinnahmen kalkuliert.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen sowie Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,50% ergibt sich voraussichtlich im 9. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR PROGNOSERECHNUNG -BARZEICHNER**

### **UMSATZSTEUER**

Die Umsatzsteuer für die Miet- und Pachteinnahmen und Nebenkosten wurde außer Ansatz gelassen.

### **NETTOEINNAHMEN**

Miete und Pacht abzüglich Nebenkosten

### **HAUSVERWALTUNG/NEBENKOSTEN**

Die Kosten der Hausverwaltung werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (ausgenommen bei Leerstellungen) den Mietern in Rechnung gestellt. Die ausgewiesenen Nebenkosten (Steuerberatungskosten, Investorenbetreuung usw.) sind von den Miteigentümern zu tragen.

### **MIET- UND PACHTEINNAHMEN**

Die Miet- und Pachteinnahmen betragen ab Fertigstellung (geplant ab 01.01.2021) bei Vollvermietung voraussichtlich EUR 1.639.000 p.a.

Eine durchschnittliche Indexerhöhung von 1,95% ab dem Jahr 2022 ist in der Prognoserechnung vorgesehen. Für die Hotelpacht wurde die Indexerhöhung nur zu 80% angesetzt.

### **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% ergibt sich für die Miteigentümergeinschaft voraussichtlich im 9. Jahr (6 Jahre ab Vermietungsbeginn) ein steuerlicher Totalgewinn.

# PRIME ERTRAGSIMMOBILIE

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/

AUERSPERGSTRASSE 8/F.-JOSEF-STR. 1/1A TRANCHE 2018

## STEUERLICHES ERGEBNIS - BARZEICHNER (1/2)

### 2018

Altgebäude 1,5% (50%)	EUR	135.000
Erwerbsnebenkosten 1,5%	EUR	14.000
Hausverwaltung/Erstvermietung (33%)	EUR	600.000
Laufende Steuerberatung (25%)	EUR	20.000
Treuhandchaft	EUR	20.000
Finanzierungsbeschaffung und -bearbeitung	EUR	1.750.000
Beratungshonorar 1,5%	EUR	7.000
	<b>EUR</b>	<b>2.546.000</b>

### 2019

Altgebäude 1,5%	EUR	270.500
Erwerbsnebenkosten 1,5%	EUR	28.000
Baukosten 1/15 von 10% gem. Denkmalschutz	EUR	50.000
Hausverwaltung/Erstvermietung (33%)	EUR	600.000
Laufende Steuerberatung (25%)	EUR	20.000
Beratungshonorar 1,5%	EUR	13.500
	<b>EUR</b>	<b>982.000</b>

### 2020

Altgebäude 1,5%	EUR	270.500
Erwerbsnebenkosten 1,5%	EUR	28.000
Baukosten 1/15 von 10% gem. Denkmalschutz	EUR	93.000
Pre-Opening Kosten	EUR	452.000
Beratungshonorar 1,5%	EUR	13.500
	<b>EUR</b>	<b>857.000</b>



## STEUERLICHES ERGEBNIS - BARZEICHNER (2/2)

### 2021

Altgebäude 1,5%	EUR	270.500
Erwerbsnebenkosten 1,5%	EUR	28.000
Planung/technische Baubetreuung 1,5%	EUR	31.500
Baukosten 1,5% von 90%	EUR	189.000
Baukosten 1/15 von 10%	EUR	93.000
Konzeption/Wirtschaftlichkeitsanalysen 1,5%	EUR	69.000
Auftrag/wirtschaftliche Betreuung 1,5%	EUR	32.000
FF&E (Furniture, Fixtures & Equipment) Kosten (1/10)	EUR	207.500
Beratungshonorar 1,5%	EUR	13.500
	<b>EUR</b>	<b>934.000</b>

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

Die Angaben für das Jahr 2021 beziehen sich ausschließlich auf die Abschreibungen und nicht auf das steuerliche Ergebnis.

## **RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN IM ÜBERBLICK**

Zur Durchführung dieses Investitionsvorhabens ist es erforderlich, die Rechtsbeziehungen der einzelnen Miteigentümer im Innverhältnis und nach außen hin vertraglich zu regeln.

- ▶ **Liegenschafts Kauf**  
Jeder Kaufinteressent erwirbt einen individuellen Anteil (ideelles Miteigentum) an der Liegenschaft **Palais Faber** Salzburg / Rainerstraße 4/Auerspergstraße 8/Franz-Josef-Straße 1/1A. Die Kaufvertragsabwicklung und die grundbücherliche Eintragung des Miteigentumsanteiles werden von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt treuhändig durchgeführt.
- ▶ **Werkvertrag / Auftrag / Vollmacht**  
Da der Liegenschaftserwerb unter der Zielsetzung erfolgt, das bestehende Altgebäude zu sanieren und dieses anschließend ertragsbringend zu vermieten und verpachten, schließen die Miteigentümer mit einer Projektgesellschaft einen Werkvertrag zur Realisierung dieses Bauvorhabens ab.  
Zur Entlastung der Miteigentümer sowie zur Gewährleistung eines professionellen Projektverlaufes wird eine Beratungsgesellschaft beauftragt und bevollmächtigt, die Miteigentümer - projektbezogen - in allen wirtschaftlichen Belangen (gegenüber Behörden, Bauunternehmungen, Banken, usw.) zu vertreten.
- ▶ **Konstituierung der Miteigentümergeinschaft**  
Sobald für die gesamten Liegenschaftsanteile rechtsgültig unterfertigte Kaufverträge vorliegen, wird eine Miteigentümerversammlung einberufen. Da im Rahmen dieser Versammlung die Konstituierung (Gründung) der Miteigentümergeinschaft **Palais Faber** Salzburg / Rainerstraße 4/Auerspergstraße 8/Franz-Josef-Straße 1/1A erfolgen soll und weitere Beschlüsse über den Projektablauf - insbesondere Finanzierung und steuerliche Betreuung - und die spätere Vermietung, Verpachtung und Verwaltung des Objektes zu fassen sind, müssen dabei sämtliche Miteigentümer persönlich anwesend oder durch einen Bevollmächtigten vertreten sein.
- ▶ **Miteigentümervertrag**  
Innerhalb einer Miteigentümergeinschaft ist es erforderlich, dass die wechselseitigen Rechte und Pflichten der Miteigentümer untereinander vertraglich geregelt werden. Daher erfolgt bei Konstituierung die Unterfertigung des gemeinsamen Miteigentümervertrages, der den Miteigentümern bereits vor Kaufvertragsabschluss zur Kenntnis gebracht wird.
- ▶ **Hausverwaltung / Steuerberatung / Finanzierung**  
Weiters ist bei der konstituierenden Miteigentümerversammlung zu klären, wer mit der steuerlichen Vertretung der Miteigentümergeinschaft und wer mit der Gebäudeverwaltung sowie Objektvermietung betraut werden soll. Abschließend ist zu entscheiden, ob und bei wem eine gemeinsame Projektfinanzierung durchgeführt werden soll. Nach erfolgter Beschlussfassung durch die Miteigentümer, werden die entsprechenden Aufträge vergeben bzw. Verträge abgeschlossen.

## AUSZUG AUS DEN **STEUERLICHEN GRUNDLAGEN**

### ▶ Bauherreneigenschaft

Die Miteigentümer gelten im Sinne der Bauherrenverordnung (BGBl. 321/1990) als „kleine Bauherren“, da sie ein bereits weitgehend ausgearbeitetes Konzept zur Realisierung des Investitionsvorhabens erwerben.

Eine „kleine Bauherreneigenschaft“ liegt vor, wenn nachfolgende drei Voraussetzungen erfüllt werden:

- ▶ Erwerb der Miteigentumsanteile vor Baubeginn
- ▶ Detaillierte Kostenaufschlüsselung gegenüber Miteigentümern
- ▶ Wirtschaftliches Risiko darf von Miteigentümern nicht zur Gänze abgewälzt werden (keine unzulässigen Preisgarantien)

### ▶ Einkunftsquelleneigenschaft

Die Miteigentümergeinschaft stellt steuerrechtlich eine Einkunftsquelle (keine Liebhaberei) dar, da sie gemäß Liebhabereiverordnung (BGBl. 33/1999 idF. BGBl. II 358/1997), den dazu ergangenen Durchführungserlassen und gemäß VwGH-Erkenntnis vom 3. Juli 1996 innerhalb des vorgegebenen Kalkulationszeitraumes laut Prognoserechnung einen steuerlichen Gesamtgewinn erzielen wird.

Die Einkunftsquelle fällt unter die Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“. Für Miteigentumsanteile im Privatvermögen erfolgt die Einkunftsermittlung nach dem Zu- und Abflussprinzip.

### ▶ Verlustausgleich

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

### ▶ Unternehmereigenschaft im UStG

Voraussetzung für die Einstufung der Miteigentümergeinschaft als Unternehmer im umsatzsteuerlichen Sinne ist das Vorliegen einer steuerlichen Einkunftsquelle und der Bauherreneigenschaft.

Wie oben erwähnt, erfüllt die Miteigentümergeinschaft beide Voraussetzungen, ist daher Unternehmer im Sinne des UStG und somit zum Vorsteuerabzug berechtigt.

### ▶ Grunderwerbsteuer

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

### ▶ Sofortabsetzung von Vorauszahlungen

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

### ▶ Fünfzehntelabsetzung

Die Bau- und Baunebenkosten jener Maßnahmen, die vom Denkmalamt bestätigt werden, können auf Grund des Denkmalschutzgesetzes gemäß § 28 Abs. 3 Z 1-3 EStG auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden.

Es wurde angenommen, dass für rd. 10% der Bau- und Baunebenkosten eine begünstigte Abschreibung in Anspruch genommen werden kann.

## HAFTUNGSFRAGEN, RISIKEN UND HINWEISE

- ▶ Die **Konzeption** dieses Investitionsvorhabens beruht auf der in Österreich derzeit geltenden **Gesetzeslage**, der herrschenden **Verwaltungspraxis** sowie der **aktuellen Rechtsprechung** der österreichischen Höchstgerichte und stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse. Die mit der Konzeption verbundenen steuerlichen Rechtsfolgen entsprechen grundsätzlich der Bauherrn- und Liebhabereiverordnung, den Durchführungsbestimmungen zur Einkunftsart Vermietung und Verpachtung, den Bestimmungen des Strukturanpassungsgesetzes 1996 und der jeweiligen Steuerreformgesetze (inkl. ImmoEST, GrEST, usw.) sowie der derzeitigen Verwaltungsübung. Für die **steuerliche Anerkennung** durch die Finanzbehörde sowie für etwaige **Änderungen der Gesetzgebung oder Verwaltungspraxis** kann jedoch **keine Haftung** übernommen werden. Bei Änderungen der Steuergesetze bzw. der Verwaltungspraxis können gegebenenfalls die steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise wegfallen bzw. sich steuerliche Belastungen erhöhen.
- ▶ Das Finanzierungskonzept sieht neben den zu leistenden Eigenmitteln eine **Fremdfinanzierung** und - ab der Vermietungsphase - monatliche Nachschüsse (Differenz zwischen Miet- und Pachteinahmen und Annuitäten) zur Fremdkapitaltilgung vor. Die kalkulierten **Miet- und Pachteinahmen** sowie **Fremdkapitalzinsen** und Nebenkosten entsprechen der derzeitigen Markt- und Gesetzeslage und können sich entsprechend **verändern**, wodurch sich auch die monatlichen **Nachschüsseleistungen verändern** würden.
- ▶ Das **wirtschaftliche Risiko** ist auf Grund der im Werkvertrag enthaltenen Vereinbarungen **weitgehend eingeschränkt**. Lediglich durch das **Boden- und Deckenrisiko** oder z.B. zusätzliche Aufwendungen aufgrund von **behördlichen Auflagen** (z.B. Denkmalschutz) könnte sich eine **Erhöhung** der kalkulierten **Gesamtinvestitionskosten** ergeben. Durch eine eventuell notwendige Änderung des Mittelabflussplanes oder eine verspätete Rückzahlung der Vorsteuer könnten sich die kalkulierten **Bauzeitzinsen erhöhen**. Im Übrigen weisen wir auf das „Informationsblatt und Risikohinweise“ sowie die darin enthaltenen Aussagen hin.
- ▶ Für Aufwendungen der Miteigentümergeinschaft **haftet** jeder Miteigentümer grundsätzlich **nur im Ausmaß seiner Miteigentumsanteile** (keine Solidarhaftung).
- ▶ Die Liegenschaft wird nach Fertigstellung gemeinschaftlich vermietet und verpachtet und die Aufteilung der Miet- und Pachteinahmen erfolgt aufgrund der ideellen Miteigentumsanteile (Mietpool).
- ▶ 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.
- ▶ Die Marktgegebenheiten können sich jederzeit ändern, sodass es unter Umständen zu höheren Leerständen bzw. zu einem niedrigeren Mietpreinsniveau kommen kann, was sich wiederum negativ auf den Ertrag der Investition auswirkt.
- ▶ Ferner kann es zu Schäden kommen, die nicht durch Versicherungen abgedeckt sind bzw. nicht ersetzt werden; diese Kosten müssen gegebenenfalls die Investoren tragen.
- ▶ Dieses Investitionsvorhaben dient der gemeinschaftlichen Erzielung von langfristigen Miet- und Pachteinakünften und unterliegt daher - als unternehmerische Tätigkeit - nicht den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes und sonstigen Konsumentenschutzbestimmungen i.d.g.F.
- ▶ Eine Haftung für Druckfehler ist ausgeschlossen.
- ▶ Diese Information ist kein Beteiligungsangebot. Grundlage für einen Beitritt zur Miteigentümergeinschaft **Palais Faber** Salzburg / Rainerstraße 4/Auerspergstraße 8/Franz-Josef-Straße 1/1A bilden ausschließlich die diesbezüglichen Verträge (Kaufvertrag, Werkvertrag, Miteigentümerverschreibung, usw.).
- ▶ Die vorliegende Dokumentation unterliegt nicht der Prospektpflicht gemäß Kapitalmarktgesetz, da die Veranlagung in Anteilen von mehr als EUR 100.000 erfolgt.
- ▶ Diese Dokumentation berücksichtigt nicht individuelle Bedürfnisse und Verhältnisse (z.B. finanzielle Verhältnisse, Kenntnisse, Erfahrungen, Risikobereitschaft, Anlageziele etc.) des einzelnen Investors und daher wird empfohlen, vor Ankauf eines Miteigentumsanteiles den Rat eines Wirtschaftstreuhänders, Steuerberaters bzw. gegebenenfalls eines Rechtsanwaltes einzuholen.



# PRIME ERTRAGSIMMOBILIE

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/

AUERSPERGSTRASSE 8/F.-JOSEF-STR. 1/1A TRANCHE 2018

## IHRE PARTNER

Zusammenführung  
der Miteigentümer:

IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, Linz

Kaufvertragsabwicklung  
und grundbücherliche  
Durchführung:

Koller & Schreiber Rechtsanwälte Partnerschaft, Wien

Werkvertrag:

Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH, Linz

Externe Bauüberwachung:

Soravia Service GmbH, Wien

Konzeption,  
Wirtschaftlichkeitsanalysen  
und -berechnungen:

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

Auftrag und  
wirtschaftliche Betreuung:

IWB Institut für  
Wirtschaftsberatung GmbH, Linz

Planung  
und  
Bauaufsicht:

ARGE PM1 + ARINCO  
pm1 bauaufsicht und bauservice gmbh, Salzburg  
arinco planungs + consutling gmbh, Traun

Finanzierungsbeschaffung  
und -bearbeitung;

IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, Linz

## **ANHANG VERTRAGSUNTERLAGEN**

- ▶ Zeichnungsschein
  - Kreditzeichner
  - Barzeichner
- ▶ Informationsblatt und Risikohinweise
- ▶ Anlegerprofil
- ▶ Selbstauskunft für Fremdfinanzierung
- ▶ Kaufvertrag und Nutzungserklärungsformular
- ▶ Fragebogen zu den Geldwäscherichtlinien
- ▶ Vollmacht an Rechtsanwalt
- ▶ Fragebogen zu den Geldwäscherichtlinien
- ▶ Vertretungsvollmacht
- ▶ IWB - Vollmacht
- ▶ Muster der Hausverwaltungsvollmacht
- ▶ Muster der Steuerberatervollmacht
- ▶ Auftrag an IWB GmbH
- ▶ Werkvertrag
- ▶ Miteigentümergeinschaftsvertrag
- ▶ Statut 2017 der Treuhandinrichtung der Rechtsanwaltskammer Wien

# ZEICHNUNGSSCHEIN - Kreditzeichner - 15 Jahre

BAUHERRENMODELL

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/AUERSPERGSTRASSE 8/F.-JOSEF-STR. 1/1A **TRANCHE 2018**

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

Titel / Vor- / Zuname	Beruf bzw. Branche	SVN bzw. FN
Straße / Nr.	PLZ / Ort	Telefon
zust. Finanzamt	Steuer-Nr.	Email
Bankverbindung	IBAN	BIC

Steuerberater (Kanzlei + Ansprechpartner)

Straße / Nr.	PLZ / Ort
--------------	-----------

Ich möchte \_\_\_\_\_ / 10.000 Miteigentumsanteile an der Liegenschaft Salzburg / Rainerstraße 4/Auerspergstraße 8/ Franz-Josef-Straße 1/1A erwerben.

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

Ich verpflichte mich, das Beratungshonorar in Höhe von \_\_\_\_\_% der Gesamtinvestitionskosten, das sind für meinen Anteil EUR \_\_\_\_\_,-- für die Zusammenführung der Miteigentümergeinschaft an ifa Institut für Anlageberatung AG zu bezahlen.

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

**Eigenkapital I**            **EUR** \_\_\_\_\_,-- vor Konstituierung  
**Eigenkapital II**        **EUR** \_\_\_\_\_,-- voraussichtlich Juni 2019  
**Eigenkapital III**      **EUR** \_\_\_\_\_,-- voraussichtlich Juni 2020

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

Sollte bis zum 31.12.2018 die Miteigentümergeinschaft nicht konstituiert sein oder sollte bis zu diesem Zeitpunkt die Liegenschaft von der Miteigentümergeinschaft nicht erworben werden, werde ich allfällige auf das Konto der Miteigentümergeinschaft Salzburg / Rainerstraße 4/Auerspergstraße 8/Franz-Josef-Straße 1/1A gezahlte Beträge, längstens binnen 14 Tagen, zurückerhalten.

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

\_\_\_\_\_  
Berater

\_\_\_\_\_  
Datum / Unterschrift des Zeichners

# ZEICHNUNGSSCHEIN - Kreditzeichner - 15 Jahre

BAUHERRENMODELL

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/AUERSPERGSTRASSE 8/F.-JOSEF-STR. 1/1A TRANCHE 2018

ifa Institut für Anlageberatung AG

Grillparzerstraße 18-20

A-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, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts 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 gewahrt, 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 Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder
3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von 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 Zeichners

---

Datum / Unterschrift des Zeichners



# ZEICHNUNGSSCHEIN - Barzeichner

BAUHERRENMODELL

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/AUERSPERGSTRASSE 8/F.-JOSEF-STR. 1/1A **TRANCHE 2018**

ifa Institut für Anlageberatung AG

Grillparzerstraße 18-20

A-4020 Linz

---

Titel / Vor- / Zuname	Beruf bzw. Branche	SVN bzw. FN
-----------------------	--------------------	-------------

---

Straße / Nr.	PLZ / Ort	Telefon
--------------	-----------	---------

---

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

---

Bankverbindung	IBAN	BIC
----------------	------	-----

---

Steuerberater (Kanzlei + Ansprechpartner)

---

Straße / Nr.	PLZ / Ort
--------------	-----------

Ich möchte \_\_\_\_\_ / 10.000 Miteigentumsanteile an der Liegenschaft Salzburg / Rainerstraße 4/Auerspergstraße 8/ Franz-Josef-Straße 1/1A erwerben.

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

Ich verpflichte mich, das Beratungshonorar in Höhe von \_\_\_\_\_% der Gesamtinvestitionskosten, das sind für meinen Anteil EUR \_\_\_\_\_,-- für die Zusammenführung der Miteigentümergeinschaft an ifa Institut für Anlageberatung AG zu bezahlen.

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

**Eigenkapital gesamt**      **EUR** \_\_\_\_\_,-- vor Konstituierung

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

Sollte bis zum 31.12.2018 die Miteigentümergeinschaft nicht konstituiert sein oder sollte bis zu diesem Zeitpunkt die Liegenschaft von der Miteigentümergeinschaft nicht erworben werden, werde ich allfällige auf das Konto der Miteigentümergeinschaft Salzburg / Rainerstraße 4/Auerspergstraße 8/Franz-Josef-Straße 1/1A gezahlte Beträge, längstens binnen 14 Tagen, zurückerhalten.

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

---

Berater

---

Datum / Unterschrift des Zeichners

# ZEICHNUNGSSCHEIN - Barzeichner

BAUHERRENMODELL

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/AUERSPERGSTRASSE 8/F.-JOSEF-STR. 1/1A **TRANCHE 2018**

ifa Institut für Anlageberatung AG  
Grillparzerstraße 18-20  
A-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, die Rücktrittsfrist und die Vorgangsweise für die Ausübung des Rücktrittsrechts 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 gewahrt, 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 Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder
3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von 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 Zeichners

---

Datum / Unterschrift des Zeichners

# INFORMATIONSBLATT UND RISIKOHINWEISE

## BAUHERRENMODELL

PALAIS FABER SALZBURG / RAINERSTRASSE 4/

AUERSPERGSTRASSE 8/FRANZ-JOSEF-STRASSE 1/1A TRANCHE 2018

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

### 1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Der Zeichner bildet gemeinsam mit anderen Investoren eine Mitunternehmergemeinschaft zur Realisierung eines Bauherrenmodells. Bei einem Bauherrenmodell handelt es sich um eine Kapitalanlage, bei der ein individuell bestimmter Anteil an einer Immobilie erworben wird, wobei im Unterschied zu anderen Formen der Immobilieninvestition der 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 zur gemeinsamen Erzielung von langfristigen Mieteinnahmen dient und damit - als unternehmerische Tätigkeit - nicht den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes und sonstigen Konsumentenschutzbestimmungen in der jeweils geltenden Fassung unterliegt.

Die Konzeption dieses Investitionsvorhabens beruht auf der in Österreich derzeit geltenden Gesetzeslage, der herrschenden Verwaltungspraxis sowie der aktuellen Rechtsprechung der österreichischen Höchstgerichte und stützt sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse. Für die steuerliche Anerkennung durch die Finanzbehörde sowie für etwaige Änderungen der Gesetzgebung oder Verwaltungspraxis kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Bei Änderungen der Steuergesetze bzw. der Verwaltungspraxis können gegebenenfalls die steuerlichen Vorteile ganz oder teilweise wegfallen bzw. sich steuerliche Belastungen erhöhen.

Ich wurde informiert, dass eine persönliche Teilnahme an 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. RISIKOHINWEISE

#### 2.1. Projektbezogene Risiken

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

#### 2.2. Objektbezogene Risiken

- Risiken aus dem Werkvertrag: Zwar sind die Risiken begrenzt, doch kann es u.a. durch ein Boden- bzw. Deckenrisiko, behördliche Auflagen, Baukostenindexerhöhungen von mehr als 2,50% p.a. usw. zu erhöhten Gesamtinvestitionskosten kommen.
- 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.
- 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. Investorbezogene Risiken

- 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 Zeichners







## 5. ANLAGEZIELE UND RISIKOBEREITSCHAFT DES ZEICHNERS

- | Zweck                                    | Veranlagungshorizont                                   | Risikobereitschaft  |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Altersvorsorge  | <input type="checkbox"/> kurzfristig 1-4 Jahre         | <input type="checkbox"/> Geringe Risikobereitschaft<br>(z.B. Sparguth, Bausparvertrag)                      |
| <input type="checkbox"/> Vermögensaufbau | <input type="checkbox"/> mittelfristig 5-10 Jahre      | <input type="checkbox"/> Mittlere Risikobereitschaft (z.B. Anleihen,<br>Garantieprodukte)                   |
| <input type="checkbox"/> Zusatzeinkommen | <input type="checkbox"/> langfristig mehr als 20 Jahre | <input type="checkbox"/> Höhere Risikobereitschaft (z.B. Aktienfonds,<br>Immobilienfonds, Bauherrenmodelle) |
| <input type="checkbox"/> Diversifikation |  | <input type="checkbox"/> Spekulativ (z.B. Unternehmensbeteiligungen,<br>Zertifikate)                        |
| <input type="checkbox"/> Sonstige: _____ |  | <input type="checkbox"/> 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 ifa-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 Projekte von ifa (z.B. der Vermietungsgrad) lassen keine Rückschlüsse auf die Entwicklung des gegenständlichen Projektes zu. Es kann insbesondere zu Nachschussverpflichtungen und einen Ausfall der Mieteinnahmen kommen;
- die steuerliche Behandlung von meinen persönlichen Verhältnissen abhängig ist und zukünftigen Änderungen unterliegen kann. Mein 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 ifa-Bauherrenmodell - anders als herkömmliche Veranlagungsformen - keiner Aufsicht durch die Finanzmarktaufsicht unterliegt;
- zum ifa-Bauherrenmodell kein Prospekt nach dem Kapitalmarktgesetz erstellt wurde;
- mein Berater nur Bauherrenmodelle von ifa anbietet.

## 7. ÜBERGEBENE UNTERLAGEN

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

- Informationsblatt und Risikohinweise
- Dokumentation einschließlich Vollmachten und Verträgen
- persönliche Prognoserechnung

## 8. ZUSTIMMUNGSERKLÄRUNG

- Ich bin ausdrücklich damit einverstanden, dass Informationen und Korrespondenz (z.B. Kopien unterfertigter Unterlagen) zu meinen ifa-Bauherrenmodellen elektronisch an die oben genannte E-Mail-Adresse gesendet werden können.
- Ich erkläre ausdrücklich, gemäß § 107 TKG, mit Anrufen und Zusendungen von elektronischer Post, Emails, SMS oder Telefax-Nachrichten durch ifa zu Werbezwecken einverstanden zu sein. Ich nehme zur Kenntnis, dass meine oben genannten Daten zum Zweck der Vertragserfüllung von meinem Berater erhoben, unter Einhaltung des Datenschutzgesetzes automatisationsunterstützt verarbeitet und an die ifa-Finanzgruppe sowie auch an weitere Berater der ifa-Finanzgruppe übermittelt werden sowie in dem Konzernverbund der ifa-Finanzgruppe automatisationsunterstützt verarbeitet und gespeichert werden. Ich stimme hiermit zu, dass die unter Punkt 1 von mir angegebenen Daten (Name, Adresse, E-Mail, Telefonnummer) zu Werbezwecken innerhalb des Konzernverbundes unter Einhaltung des Datenschutzgesetzes weitergegeben und für weitere eigene Produkte der ifa-Finanzgruppe verwendet werden können. Diese Zustimmung kann ich jederzeit schriftlich widerrufen. Es erfolgt keine Verwendung für andere Zwecke sowie keine Weitergabe der Daten an Dritte (ausgenommen der ifa-Finanzgruppe und der mit dieser verbundenen Berater).

## 9. SONSTIGES

---

---

Dauer des Beratungsgesprächs

---

Datum, Uhrzeit

---

Unterschrift des Beraters

---

Unterschrift des Zeichners

# SELBSTAUSKUNFT

<b>Titel, Vor- und Zuname:</b>	
<b>Adresse / Telefon:</b>	
<b>Beruf bzw. Geschäftszweig:</b>	
<b>Berufsausübung:</b>	<input type="checkbox"/> angestellt bei: _____ seit: _____ <input type="checkbox"/> selbständig als: _____ seit: _____
<b>Höchste abgeschlossene Ausbildung:</b>	<input type="checkbox"/> Lehre <input type="checkbox"/> Matura <input type="checkbox"/> berufsbildende Schule <input type="checkbox"/> Hochschule
<b>Staatsbürgerschaft:</b>	<input type="checkbox"/> Österreich <input type="checkbox"/> _____
<b>Geburtsdatum / Familienstand:</b>	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet / Lebensgemeinschaft <input type="checkbox"/> verwitwet <input type="checkbox"/> geschieden / getrennt lebend
<b>Haushaltseinkommen des Partners in %:</b>	
<b>Kinder:</b>	Anzahl: _____ Geburtsdatum: _____
<b>Unterhaltsverpflichtung für Kinder/Ehegatten (monatlich):</b>	
<b>Art des Wohnsitzes:</b>	<input type="checkbox"/> Eigenheim <input type="checkbox"/> Miete
<b>Jahreseinkommen durchschnittlich:</b>	
<b>Sonstige Einnahmen durchschnittlich:</b>	Einnahmen: _____ Art: _____
<b>Bestehende Schulden (dzt. aushaftende Höhe, Restlaufzeit), Wechsel- und sonstige Verpflichtungen, Bürgschaften:</b>	Gläubiger: _____ Höhe: _____ Art: _____
<b>Monatl. Belastungen aus Kredit- bzw. sonstigen Verpflichtungen:</b>	
<b>Realbesitz / Bauherrenmodelle:</b>	Adresse, EZ, Art der Liegenschaft (EFH, Wohnung, Grundstück, ...), Wohnnutzfläche, Verkehrswert:
<b>Sonstige Vermögenswerte:</b>	Art der Vermögenswerte (Versicherungen, Wertpapiere, Spareinlagen, ...), Betrag:
<b>Bankverbindung:</b>	
<b>Steuerlicher Vertreter:</b>	
<b>Liegt eine steuerliche Ansässigkeit in den USA (zB aufgrund US-Staatsbürgerschaft, Greencard oder Wohnsitz) vor?</b> <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

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

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

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

Sofern eine der in diesem Formular gemachten Angaben unrichtig wird, verpflichte ich mich diese Änderung binnen 30 Tagen der finanzierenden Bank mitzuteilen.

Das finanzierende Bankinstitut erbringt keine Beratungsdienstleistungen in Bezug auf Geschäfte im Zusammenhang mit Kreditverträgen (§14 HIKrG).

Ort, Datum

Unterschrift





Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr angezeigt/selbstberechnet  
über FinanzOnline zu ErfNr: .....  
am .....



# KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

**MERINDA elf Entwicklungs GmbH & Co KG**  
**FN 452177t, LG Linz**  
**A-4020 Linz, Grillparzerstraße 18-20**

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

**I.1.** Die Verkäuferin ist bürgerliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 20054 Katastralgemeinde 56537 Salzburg Bezirksgericht Salzburg bestehend aus:

***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
1081	GST-Fläche	2267
	Bauf. (10)	1750
	Bauf. (20)	517 Auerspergstraße 8 Franz-Josef-Straße 1A Franz-Josef-Straße 1 Rainerstraße 4

Legende:

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.

Das auf der Liegenschaft errichtete Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz (A2LNR 2a) und befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand.

**I.2. Ob der vertragsgegenständlichen Liegenschaft EZ 20054 sind im A2-Blatt die nachstehenden Lasten einverleibt:**

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 1 a 4885/1962 Sicherheitszone hins aller Gst KG Salzburg  
 2 a 7933/1987 die Erhaltung des auf Gst .1081 errichteten Wohn- Büro- und  
 Geschäftshauses "Rainer-Straße 4" als im öffentlichen Interesse  
 (Denkmalschutz) gelegen

Die im A2-Blatt einverleibten Lasten werden vom Käufer übernommen.

**I.3. Ob der vertragsgegenständlichen Liegenschaft EZ 20054 sind im C-Blatt die nachstehenden Lasten einverleibt:**

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 2 b 11587/2017 IM RANG 117/2017 Pfandurkunde 2017-01-19  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 20.279.600,--  
 für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft  
 (FN 247579m)  
 c 11587/2017 Kautionsband  
 3 b 157/2018 IM RANG 146/2017 Pfandbestellungsvertrag 2016-12-13  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.000.000,--  
 für European American Investment Bank Aktiengesellschaft  
 (FN 286544p)

Die im C-Blatt einverleibten Lasten werden vom Käufer nicht übernommen und werden die den Pfandrechten jeweils zugrunde liegenden Forderungen aus dem Kaufpreiserlag anteilmäßig berichtigt.

## II. VERTRAGSGEGENSTAND

Gegenstand dieses Vertrages sind

...../10.000 ideelle Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 20054  
 Katastralgemeinde 56537 Salzburg Bezirksgericht Salzburg bestehend aus dem  
 Grundstück Nr. 1081

samt Gebäudebestand 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.

## III. KAUFPREIS

**III.1.** Die Verkäuferin verkauft und übergibt und der Käufer kauft und übernimmt hiermit die unter Punkt II. genannten Liegenschaftsanteile samt Gebäudebestand und 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 und - mit Ausnahme der gemäß Punkt I.2. übernommenen Lasten - lastenfrien Kaufpreis von

**EUR** .....,--

(in Worten Euro .....)

Der einvernehmlich festgelegte Kaufpreis versteht sich ohne Umsatzsteuer. Die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich auf ihr Recht auf die Verrechnung einer Umsatzsteuer gemäß § 6 Abs. 2 UStG zu optieren.

**III.2.** Der in Punkt III.1. vereinbarte Kaufpreis gilt für einen zur Gänze geldlasten- und - unter Bedachtnahme auf Punkt VI.6. - bestandfreien Kaufgegenstand.

#### **IV. TREUHANDABREDEN**

**IV.1.** Der unter Punkt III.1. vereinbarte Kaufpreis ist binnen 14 (vierzehn) Tagen ab dem Datum der allseitigen Unterfertigung dieses Vertrages auf ein, von dem unter Punkt XIII. genannten Vertragsverfasser, den die Vertragsteile hiermit zum gemeinsamen Treuhänder bestellen, eigens hiefür eingerichtetes und gesondert bekannt zu gebendes Treuhandkonto lautend auf *“MEG 5020 Salzburg, Rainerstraße 4 – Tranche 2018”* zu erlegen.

**IV.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 des Kaufgegenstandes mit einer - zum Zeitpunkt der Verbücherung - restlichen Laufzeit von zumindest 3 (drei) Monaten, welcher die lastenfreie und vertragsgemäße Einverleibung des Eigentums des Käufers gewährleistet;
- c) Bescheinigung der Stadt Salzburg gemäß § 13d Abs 4 Z 1 S-GVG 2001 über die Abgabe der Nutzungserklärung gemäß § 13d Abs 1 S-GVG 2001 durch den Käufer;
- d) sämtliche sonstige zur, im Sinne des Vertrages ausbedungenen lastenfrien Eigentumsübertragung erforderliche Urkunden.

aus dem erlegten Kaufpreis für die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile gemäß Punkt I.3. die den zu CLNR 2 und 3 einverleibten Pfandrechten zu Grunde liegenden Forderungen Zug um Zug gegen Übergabe verbücherungsfähiger (Teil-)Löschungserklärungen der eingetragenen Hypothekarbanken im Original an den Vertragsverfasser im dazu erforderlichen Ausmaß unverzüglich anteilmäßig zu berichtigen

und den dann verbleibenden Restbetrag unverzüglich an die Verkäuferin auf ein von dieser zu benennendes Konto auszuführen.

**IV.3.** Die abgereiften Zinsen aus dem treuhändig erlegten Kaufpreis abzüglich KEST und Bankspesen gebühren der Verkäuferin und sind dieser vom Treuhänder auszuführen.

**IV.4.** Gleichzeitig mit der Bezahlung des Kaufpreises an den Treuhänder ist vom Käufer die Grunderwerbsteuer und die grundbücherliche Einverleibungsgebühr beim Treuhänder auf ein eigens hiefür eingerichtetes Konto mit dem Auftrag zu erlegen, eine Selbstbemessung durchzuführen und die Grunderwerbsteuer und die Einverleibungsgebühr für den Käufer ehest zu entrichten.

**IV.5.** Die Verkäuferin wurde auf die gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Immobilienertragssteuer hingewiesen. Die Verkäuferin bestätigt, dass an ihr ausschließlich Körperschaften beteiligt sind, welche unter § 7 Abs. 3 KStG 1988 fallen und daher keine Immobilienertragssteuer anfällt.

**IV.6.** Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass die Vertragsabwicklung und die Kaufpreisauszahlung 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.

## **V. ÜBERGABE UND VERRECHNUNGSSTICHTAG**

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

**V.2.** Als Stichtag für die Verrechnung der mit dem Kaufgegenstand verbundenen, laufenden Aufwendungen und Erträge wird der der Unterfertigung dieses Vertrages durch beide Vertragsparteien folgende Monatsletzte 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. GEWÄHRLEISTUNG UND HAFTUNG**

**VI.1.** Dem Käufer ist der Zustand, die Beschaffenheit, das Ausmaß, die Verwertbarkeit, die Bebaubarkeit, die Widmung und die Erträgnisse der gegenständlichen Liegenschaft samt dem darauf errichteten Gebäudebestand nach Einholung sämtlicher ihm erforderlich erscheinenden Informationen, auch durch etwaiges von ihm beauftragtes Fachpersonal oder bei der zuständigen Baubehörde, bekannt und wurde von ihm zur Kenntnis genommen. Der Käufer übernimmt den Kaufgegenstand in jenem Zustand, in dem er sich bei Abschluss dieses Vertrages befindet.

Der Käufer nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass der Kaufgegenstand unter Denkmalschutz steht und dass sich der Kaufgegenstand in der Altstadt-Schutzzone II befindet und sanierungsbedürftig ist. Die damit verbundenen Beschränkungen sind von dem Käufer zu übernehmen.

**VI.2.** Die Verkäuferin haftet ausschließlich für die – unter Bedachtnahme auf Punkt I.2. - Lastenfreiheit und nur für die in der Folge in Punkt VI.3. – VI.7. ausdrücklich zugesagten Eigenschaften.

**VI.3.** Die Verkäuferin haftet dafür, dass zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages keine unerfüllten behördlichen Auflagen und Aufträge, insbesondere keine Bauaufträge oder Abbruchaufträge, bestehen oder Verfahren welcher Art auch immer anhängig sind.

**VI.4.** Der Käufer nimmt die nachstehend in Punkt VI.6. bezeichneten Mietverhältnisse ausdrücklich zur Kenntnis und tritt in die Mietverhältnisse als Vermieter ein.



Jegliche (wenn auch nur rechnerische) Mietzinsreserve, 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.

Die Verkäuferin übernimmt weiters die Haftung, dass hinsichtlich des Kaufgegenstandes zum Verrechnungsstichtag gemäß Punkt V.2. keine - einseitigen oder wechselseitigen - Ansprüche, welcher Art auch immer aus aufrecht bestehenden oder ehemaligen Bestand- oder sonstigen Rechtsverhältnissen bestehen und hält den Käufer diesbezüglich schad- und klaglos.

**VI.5.** Die Verkäuferin haftet weiters uneingeschränkt dafür, dass der Kaufgegenstand – unter Bedachtnahme auf Punkt I.2. - frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten in das Eigentum des Käufers übergeht und weiters dafür, dass Dritten am Vertragsgegenstand bzw. an der Liegenschaft keinerlei Bestand-, Nutzungs- oder Verwertungsrechte und sonstige Rechte, welcher Art auch immer - jedoch unter Bedachtnahme auf Punkt VI.6. - insbesondere auch an Dachböden oder sonstigen allgemeinen Teilen der Liegenschaft oder in Bezug auf einen Hausbesorger zustehen.

#### **VI.6. Bestandrechte:**

Der Käufer erklärt, dass ihm die diesem Punkt zugrunde liegenden Bestandsverträge samt Planbeilagen vollinhaltlich bekannt sind:

**a.** Festgehalten wird, dass ob dem Vertragsgegenstand gemäß Vereinbarung vom 10.04.1952 ein unbefristetes Bestandrecht zum Betrieb einer Tabak-Trafik und Papierhandlung im Ausmaß von ca. 28 m<sup>2</sup> besteht.

Dieses Bestandrecht bleibt unverändert aufrecht und tritt der Käufer in die bestehende Vereinbarung vollinhaltlich ein.

**b.** Festgehalten wird, dass ob dem Vertragsgegenstand gemäß Mietvertrag vom 01.12.1953 ein unbefristetes Bestandrecht zugunsten Herrn Dr. Hans Kofler hinsichtlich der im 2. Stock gelegenen Wohnung und Praxis, bestehend aus 5 Zimmer, Küche, Vorzimmer, Bad, Klosett, Abstellraum im Ausmaß von ca. 259 m<sup>2</sup> und 1 Kellerraum im Ausmaß von ca. 11 m<sup>2</sup>, für Wohn- und Ordinationszwecke besteht.

Herr Dr. Hans Kofler ist mittlerweile verstorben, wodurch seine Verlassenschaft in das Mietrechtsverhältnis eingetreten ist.

Dieses Bestandrecht bleibt unverändert aufrecht und tritt der Käufer in den Bestandsvertrag vollinhaltlich ein.

**c.** Festgehalten wird, dass ob dem Vertragsgegenstand gemäß Mietvertrag vom 22.08.2007 ein unbefristetes Bestandrecht zugunsten der S-Real Immobilienvermittlung GesmbH hinsichtlich des im EG gelegenen Geschäftslokals im Ausmaß von ca. 119 m<sup>2</sup>, sowie ein Mitbenutzungsrecht an den Allgemeinflächen und der WC-Anlage im EG besteht.

Dieses Bestandrecht bleibt unverändert aufrecht und tritt der Käufer in den Bestandsvertrag vollinhaltlich ein.

Die Verkäuferin leistet hinsichtlich dieses Bestandrechtes Gewähr für die rechtswirksame Auflösung des Bestandverhältnisses längstens zum 30.06.2019.

d. Festgehalten wird, dass ob dem Vertragsgegenstand gemäß Nutzungsvereinbarung (Leihvertrag) vom 21.11.2016 ein bis zum 30.06.2019 befristetes und unentgeltliches Nutzungsrecht (die Betriebskosten werden jedoch von der Nutzerin entrichtet) zugunsten der Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft hinsichtlich der gegenwärtig von dieser genutzten Flächen (mit Ausnahme der Fläche gemäß Punkt VI.6.e.), nämlich oberirdisch ca. 4.725 m<sup>2</sup> als Büro- und Lagerflächen und ca. 1.043 m<sup>2</sup> im Kellergeschoss als Lagerfläche, sowie den gesamten Hof für Be- und Entladetätigkeiten und als Abstellfläche für Fahrzeuge jedweder Art, besteht.

Die Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft ist berechtigt, über den Endtermin der Leihe hinaus, die oben genannten Flächen befristet bis zum 31.12.2019 zu mieten. Sie ist weiter berechtigt, einmalig durch einseitige Erklärung den Mietvertrag um weitere 6 Monate, sohin bis längstens 30.06.2020, zu verlängern.

Das Bestandverhältnis endet sohin spätestens am 30.06.2020 und leistet die Verkäuferin hinsichtlich dieses Bestandrechtes Gewähr für die rechtswirksame Auflösung des Bestandverhältnisses längstens zum 30.06.2020.

e. Festgehalten wird, dass ob dem Vertragsgegenstand gemäß Mietvertrag vom 21.11.2016/23.11.2016 ein unbefristetes Bestandrecht zugunsten der Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft hinsichtlich der im Objekt betriebenen Bankfiliale (genutzte Flächen im Erdgeschoß ca. 451 m<sup>2</sup>, im Kellergeschoß ca. 230 m<sup>2</sup>) besteht.

Dieses Bestandrecht bleibt unverändert aufrecht und tritt der Käufer in den Mietvertrag vollinhaltlich ein.

f. Festgehalten wird, dass ob dem Vertragsgegenstand gemäß Mietvertrag vom 22.07.2014/25.07.2014 ein bis zum 30.04.2017 befristetes Bestandverhältnis zugunsten der sDG Dienstleistungsgesellschaft mbH hinsichtlich der (möblierten) im Kellergeschoss, im Erdgeschoss, im 1. OG, im Zwischengeschoss und im 2. OG gelegenen Flächen im Ausmaß von zusammen ca. 552 m<sup>2</sup>, besteht. Vom Mietverhältnis ist weiters ein Parkplatz im Innenhof mit der Nummer 4 umfasst, weiters besteht ein Mitbenutzungsrecht an den Allgemeinflächen (WCs, Verkehrsflächen, Serverraum etc.). Die Vermietung erfolgt zur Nutzung der Mietgegenstände als Büro.

Es ist vorgesehen, dass dieses Bestandverhältnis einvernehmlich bis zum 30.06.2019 verlängert wird und ein gerichtlicher Räumungsvergleich zu diesem Termin abgeschlossen wird. Der Käufer stimmt dieser dargestellten geplanten Vorgehensweise ausdrücklich zu und erklärt sein Einverständnis.

Die Verkäuferin leistet hinsichtlich dieses Bestandrechtes Gewähr für die rechtswirksame Auflösung des Bestandverhältnisses längstens zum 30.06.2019.

Die angeführten Flächenausmaße der Bestandobjekte basieren auf übereinstimmenden Angaben und Unterlagen der Hausverwaltung „SELINA Hausverwaltung Facility Management GmbH“ sowie des vormaligen Liegenschaftseigentümers „Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft“. Der Käufer anerkennt, dass es im Zuge einer detaillierten Vermessung zu Abweichungen in Bezug auf das Flächenausmaß kommen kann. Das Vertragsverhältnis zur „SELINA Hausverwaltung Facility Management GmbH“ wurde mit Wirksamkeit zum 31.12.2017 aufgekündigt.

**VI.7.** Die Verkäuferin übernimmt weiters die Haftung, dass hinsichtlich des Kaufgegenstandes bis zum Übergabetag keine Rückstände an Gebühren, Steuern, öffentlichen Abgaben oder Versicherungsprämien etc., für die Sachhaftung besteht, existieren. Werden nach Abschluss dieses Vertrages Rückstände an Gebühren, Steuern, öffentlichen Abgaben oder Versicherungsprämien etc., für die Sachhaftung besteht, bekannt, so sind diese von der Verkäuferin zu tragen, sofern der, die Zahlungspflicht auslösende Tatbestand vor dem Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages liegt.

**VI.8.** Über die in Punkt VI.3. – VI.7. ausdrücklich zugesagten Eigenschaften hinaus, übernimmt die Verkäuferin keine Haftung, insbesondere auch nicht für einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Beschaffenheit, ein bestimmtes Ausmaß, das Flächenausmaß der in Bestand gegebenen Objekte oder für bestimmte Erträge des Kaufgegenstandes.

**VI.9.** Die Verkäuferin verpflichtet sich, bis zur Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers über dessen Aufforderung - soweit formalrechtlich erforderlich und möglich - sämtliche Erklärungen abzugeben, Unterschriften, auch in beglaubigter Form, zu leisten, insbesondere Vollmachten auszustellen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaften bzw. anschließenden Maßnahmen, welcher Art auch immer, noch erforderlich sein könnten; dies jedoch auf Kosten des Käufers.

**VI.10.** Dem Käufer wurde vor Vertragsunterzeichnung ein Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes übergeben.

## VII. 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.

## VIII. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die Verkäuferin MERINDA elf Entwicklungs GmbH & Co KG, FN 452177t, LG Linz, erteilt hiemit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob dem Vertragsgegenstand gemäß Punkt II. aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Zutun, jedoch nicht auf ihre Kosten

das Eigentumsrecht für

.....

geboren am .....

einverleibt werden kann.

## IX. KOSTEN

**IX.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.

**IX.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 aufnehmen muss.

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

## X. DEISEN- UND STAATSBÜRGERSCHAFTSERKLÄRUNG; GRUNDVERKEHRSBEHÖRDLICHE BESTIMMUNGEN

**X.1.** Der Käufer erklärt an Eides statt **österreichischer Staatsbürger**, sohin nicht Ausländer im Sinne des § 9 Abs 1 S-GVG 2001, und Deviseninländer im Sinne der österreichischen Devisengesetze zu sein.

**X.2.** Der Käufer erklärt weiters, das Rechtsgeschäft gemäß § 13c S-GVG 2001 anzuzeigen, eine Nutzungserklärung gemäß § 13d Abs 1 S-GVG 2001 an die zuständige Grundverkehrsbehörde abzugeben und über die Folgen einer erklärungswidrigen Nutzung aufgeklärt worden zu sein.

## XI. HAUSVERWALTUNGSUNTERLAGEN; VERSICHERUNGEN

**XI.1.** Im Zuge der Übergabe der Liegenschaft sind von der Verkäuferin sämtliche bei ihr vorhandenen objektbezogenen Verwaltungs- und Behördenunterlagen 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.

**XI.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.

## XII. BESONDERE VEREINBARUNG

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

- mit diesem Kaufvertrag lediglich ideelles Miteigentum ohne individuelle Nutzungsrechte an einem (oder mehreren) räumlich abgegrenzten Teil(en) der gegenständlichen Liegenschaft bzw. des Gebäudebestandes und sonstiger Flächen erworben wird (werden) und der auf der gegenständlichen Liegenschaft befindliche Gebäudebestand nach dem Willen des Käufers und aufgrund des mit den übrigen Käufern bzw. Miteigentümern gesondert abzuschließenden Miteigentümervertrages einer nachhaltigen, auf die Erzielung eines Ertrages gerichteten, gemeinschaftlichen Vermietung zugeführt wird,



- die gegenständliche Liegenschaft samt Gebäudebestand in ihrem derzeitigen Zustand, somit vor Sanierung und Ausbau erworben wird und dieser Erwerbsvorgang somit der gemeinsamen Schaffung eines ertragsfähigen Vermögenswertes zur Erzielung eines adäquaten Ertrages dient, wobei die dazu erforderliche Revitalisierung des Altbestandes ausschließlich auftrags der Käufergemeinschaft erfolgt, die sich durch den Miteigentümervertrag 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 dem Miteigentümervertrag und einem gesondert abzuschließenden Werkvertrag nicht um einen Bauträgervertrag im Sinne des BTVG handelt.

**XII.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.

### **XIII. BEVOLLMÄCHTIGUNG**

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen hiemit den beiderseitig bestimmten Treuhänder Koller & Schreiber Rechtsanwälte Partnerschaft (FN 226922 i, 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), ferner zur Intabulierung von Pfandrechten des Käufers und Löschung von Pfandrechten der Verkäuferin oder sonstigen Lasten, zur Erwirkung von auf die gegenständliche Liegenschaft bezogenen Rangordnungsbeschlüssen für die beabsichtigte Veräußerung, sowie zur Abgabe von Erklärungen gegenüber der Finanzverwaltung, der Grundverkehrsbehörde, Gerichten und jenen Behörden, die öffentliche Förderungen verwalten, sowie zur Empfangnahme von Bescheiden, Beschlüssen und Urkunden aller Art.

### **XIV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

**XIV.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.

**XIV.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.

**XIV.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.

**XIV.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.

**XIV.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 .....

....., am .....

\_\_\_\_\_  
MERINDA elf Entwicklungs GmbH & Co KG  
FN 452177t, LG Linz

\_\_\_\_\_  
....., geb. am .....

Formular Nutzungserklärung A1



An den/die  
Bürgermeister/in  
der Gemeinde

Stadt Salzburg

**Nutzungserklärung gemäß § 13d Abs. 1 Grundverkehrsgesetz 2001  
für den rechtsgeschäftlichen Erwerb durch natürliche Personen**

**I. Angaben zu dem/der/den Rechtserwerber/in/nen:**

**Rechtserwerber/in**

1	Name, Vorname(n)	
2	Geburtsdatum	Staatsangehörigkeit
3	Anschrift des Wohnsitzes	
4	Angaben zu Vertreter/in wegen Beschränkung der Geschäftsfähigkeit auf Beiblatt: <input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEIN	

**Rechtserwerber/in (nur ausfüllen im Falle eines/r zweiten Rechtserwerbers/in)**

5	Name, Vorname(n) -----	
6	Geburtsdatum -----	Staatsangehörigkeit -----
7	Anschrift des Wohnsitzes -----	
8	Angaben zu Vertreter/in wegen Beschränkung der Geschäftsfähigkeit auf Beiblatt: <input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEIN	

**Weitere/r Rechtserwerber/in/nen**

9	Weitere/r Rechtserwerber/in/nen auf Beiblatt: <input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEIN
---	--

**II. Angaben zu dem Rechtsgeschäft:**

10	Bezeichnung des Rechtsgeschäfts (zB Kaufvertrag, Schenkungsvertrag, Stiftungserklärung, etc.) samt Datum Kaufvertrag vom
11	Art des erworbenen Rechts gem. § 13c Abs. 1 Grundverkehrsgesetz 2001 Eigentumsrecht
12	Weitere Angaben auf Beiblatt: <input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEIN

### III. Angaben zu den Baugrundstücken, Gebäuden oder Teilen davon auf Baugrundstücken, die den Gegenstand des Rechtserwerbs bilden:

13	Grundstücksnummer(n), Einlagezahl(en), Katastralgemeinde(n) samt Grundbuchsnummer bzw. anderer Erfassungsort (zB Gericht der Urkundenhinterlegung) GST-Nr.: 1081, EZ 20054, KG 56537 Salzburg, BG Salzburg
14	bei bebauten Grundstücken zusätzlich Angabe von Anschrift/en, gegebenenfalls nähere Bezeichnung/en (zB TOP-Nummer) Auerspergstraße 8, Franz-Josef-Straße 1A, Franz-Josef-Straße 1, Rainerstraße 4
15	Vorlage einer planlichen Darstellung gem. § 13c Abs. 5 Z. 5 Grundverkehrsgesetz 2001: <input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEIN
16	Weitere Angaben auf Beiblatt: <input type="checkbox"/> JA <input checked="" type="checkbox"/> NEIN

Die oben stehenden sowie auf Beiblättern gemachten Angaben sind **richtig** und **vollständig**.

**Ich/Wir** erkläre/n, dass der/die Rechtserwerber/in/nen das Grundstück bzw. das Gebäude oder Teile davon

- **nicht selbst entgegen den jeweils geltenden raumordnungsrechtlichen Bestimmungen als Zweitwohnung nutzen wird/werden und**
- **nicht entgegen den jeweils geltenden raumordnungsrechtlichen Bestimmungen durch Dritte (im Fall von juristischen Personen oder Personengesellschaften insbesondere auch nicht durch Vertretungsorgane, Gesellschafter oder Mitglieder) als Zweitwohnung nutzen lassen wird/werden.**

**Ich/Wir** nehme/n zur Kenntnis, dass das **erklärungswidrige Nutzen bzw. Nutzenlassen** als Zweitwohnung

- eine **Verwaltungsübertretung** darstellt, die mit Geldstrafe bis 25.000 € bedroht ist (§ 78 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009), und
- bis zur **gerichtlichen Zwangsversteigerung** des unzulässig als Zweitwohnung benutzten Objekts führen kann (§ 32b Abs. 4 Grundverkehrsgesetz 2001).

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift/en



# 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 20054 KG 56537 Salzburg**

## 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 Person<sup>1)</sup> (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 amtlichen Lichtbildausweises (zB Pass, Führerschein, Personalausweis) bei.**

\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

<sup>1)</sup> „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 Lebensgefährtin 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

mit welcher ich, ....., **geboren am** .....

die

**Koller & Schreiber Rechtsanwälte Partnerschaft**  
**Aumannplatz 1/Währinger Straße 162**  
**1180 Wien**  
FN 226922i, HG Wien

**ausschließlich im Zusammenhang mit meinen erworbenen Anteilen der Liegenschaft EZ 20054, Katastralgemeinde 56537 Salzburg, Bezirksgericht Salzburg, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1081 (mit der Adresse **Salzburg, Auerspergstraße 8/Franz-Josef-Straße 1A/Franz-Josef-Straße 1/Rainerstraße 4**), unwiderruflich bevollmächtigt und ermächtigt für mich und in meinem Namen Nachträge, Änderungen und Ergänzungen zu meinem Liegenschafts Kaufvertrag sowie Miteigentümervertrag zu verfassen, zu unterfertigen und zu verbüchern und mich in Geldangelegenheiten betreffend der finanzierenden Bank (von der finanzierende Bank wünsche ich ausdrücklich keine Beratung und keine Empfehlungen) zu vertreten, 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, Dienstbarkeitsvereinbarungen (samt erforderlichen Nachträgen, Änderungen und Ergänzungen) sowohl zu Gunsten als auch zu Lasten der Liegenschaft zu unterfertigen und die entsprechenden Dienstbarkeiten zu verbüchern, Schuldscheine und Pfandurkunden (samt erforderlichen Nachträgen, Änderungen und Ergänzungen) zu unterfertigen und zu verbüchern (wobei der Vollmachtnehmer hinsichtlich sämtlicher genannter Verträge, Vereinbarungen und Urkunden jeder Art als jeweils von allen Vertragsparteien bevollmächtigter Vertreter ausdrücklich auch zum Selbstkontrahieren und zur Doppelvertretung ermächtigt ist),**

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

....., am .....

.....

geboren am: .....



# VOLLMACHT

Ich,

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

bevollmächtige hiemit

..... geboren am .....

wohnhaft .....

mich bei der konstituierenden Versammlung für die Miteigentümergeinschaft

**PALAIS FABER Salzburg, Rainerstraße 4/Auerspergstraße 8/Franz-Josef-Straße 1/1A**

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

Der Vollmachtnehmer ist ermächtigt, in meinem Namen alle Erklärungen als Miteigentümer rechtsverbindlich abzugeben, insbesondere den Miteigentümervertrag mit den übrigen Miteigentümern abzuschließen, gemeinsam mit diesen die erforderlichen Beschlüsse auch hinsichtlich der Finanzierung zu fassen und die erforderlichen Aufträge zu erteilen sowie sämtliche hierzu notwendigen Unterlagen zu unterfertigen.

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

.....  
Datum

.....  
Unterschrift





Der/Die Endesgefertigte

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

erteilt hiemit als Vollmachtgeber an

**IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH**  
**Grillparzerstraße 18-20**  
**4020 Linz**  
(kurz VN)

nachstehende

## **VOLLMACHT**

**im Zusammenhang mit dem Erwerb von Miteigentumsanteilen durch den Vollmachtgeber und dessen anschließendem Eigentum an der Liegenschaft EZ 20054, Grundbuch der KG 56537 Salzburg, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1081 mit der Adresse Salzburg, Auerspergstraße 8/Franz-Josef-Straße 1A/Franz-Josef-Straße 1/Rainerstraße 4**

zur Vertretung in allen außerbehördlichen und behördlichen Angelegenheiten, auch über den Tod hinaus, insbesondere vor Gerichten, Schlichtungsstellen, Baubehörden, Finanzbehörden und vor allen anderen Behörden. Der VN ist diesbezüglich ermächtigt Anträge jeder Art zu stellen, an Verhandlungen teilzunehmen und Erklärungen abzugeben, insbesondere Vergleiche aller Art abzuschließen, 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, 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 dem VN gegenüber dem Daten- und Bankgeheimnis entbunden und ermächtigt sind, die gewünschten Auskünfte zu geben; Verträge jeder Art insbesondere Darlehens- und Kreditverträge bis zum erforderlichen Fremdfinanzierungsbetrag und Versicherungsverträge abzuschließen, abzuändern und aufzuheben, Wechsel zu unterfertigen, bewegliche und unbewegliche Sachen und Rechte entgeltlich und unentgeltlich zu erwerben, zu belasten und zu veräußern; grundbuchsfähige Urkunden aller Art, insbesondere Pfandbestellungsurkunden, Schuldscheine, Einverleibungs-, Vorrangs-, Löschungs- und Zustimmungserklärungen sowie Rangordnungsgesuche zu unterfertigen und alle Anträge auf Bewilligung bürgerlicher Eintragungen zu stellen; Miteigentümerversammlungen einzuberufen, Schiedsverträge abzuschließen und Schiedsrichter bzw. Schiedsmänner zu bestellen sowie Treuhänder zu berufen, Stellvertreter (Substituten) mit gleicher oder eingeschränkter Vollmacht zu bestellen und überhaupt alles vorzukehren, was der VN für nützlich hält.

**Diese Vollmacht berechtigt den Vollmachtnehmer lediglich, den Vollmachtgeber im Ausmaß seines jeweiligen Miteigentumsanteiles zu verpflichten.**

.....  
Unterschrift



Der/Die Endesgefertigte

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

als Miteigentümer(in) der Liegenschaft

Adresse: **Salzburg, Auerspergstraße 8/Franz-Josef-Straße 1A/  
Franz-Josef-Straße 1/ Rainerstraße 4**  
Einlagezahl: **20054**  
Grundstück: **1081**  
Katastralgemeinde: **56537 Salzburg**

erteilt hiemit für sich und seine/ihre Rechtsnachfolger als Vollmachtgeber an

**ima Immobilien Management GmbH  
Grillparzerstraße 18-20  
4020 Linz**

den Auftrag zur **laufenden Verwaltung** der o.g. Liegenschaft sowie nachstehende

## VOLLMACHT

als Machthaber im Sinne des § 1008 ABGB: Zur Vertretung in allen mit der o.g. Liegenschaft in Zusammenhang stehenden außerbehördlichen und behördlichen Angelegenheiten, insbesondere auch vor Gerichten, Schlichtungsstellen und allen anderen Behörden auch gemäß § 31 ZPO. Der Vollmachtnehmer ist diesbezüglich weiters ermächtigt, Anträge jeder Art zu stellen, an Verhandlungen teilzunehmen, Erklärungen abzugeben, 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 in Empfang zu nehmen und darüber rechtswirksam zu quittieren, bei Kreditinstituten Konten zu eröffnen, über diese zu verfügen, Rahmen (bis zu einer Nettojahresmiet- und Pachteinnahme) 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. Diese Ermächtigung sowie Entbindung vom Bankgeheimnis umfasst auch sämtliche Kredite (ggf. inklusive Verrechnungskonten), die der Vollmachtgeber zur Finanzierung der o.g. Liegenschaft als alleiniger Kreditnehmer aufgenommen hat. Der Vollmachtnehmer ist weiters ermächtigt Verträge jeder Art, insbesondere Versicherungsverträge abzuschließen, abzuändern und aufzuheben; zur Vornahme der gemeinsamen Verwaltung der o.g. Liegenschaft somit aller jener Liegenschaftsanteile, die insgesamt im Eigentum aller Miteigentümer stehen; Beschlussfassungen der Miteigentümergeinschaft herbeizuführen und überhaupt alles vorzukehren, was der Vollmachtnehmer in Bezug auf die o.g. Liegenschaft für notwendig und nützlich hält.

Der Vollmachtnehmer ist weiters berechtigt in allen Angelegenheiten der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung die den Vollmachtgeber als Eigentümer der Liegenschaft betreffen, vor der Baubehörde zu vertreten. Der Vollmachtnehmer ist insbesondere berechtigt, die Zustimmung zu baulichen Abänderungen, Zubauten und Umbauten die Liegenschaft betreffend zu erteilen, die Zustellung von Baubewilligungsbescheiden entgegenzunehmen, Rechtsmittel einzubringen sowie den Vollmachtgeber in Verfahren betreffend Konsenswidrigkeit als auch in der Eigenschaft des Vollmachtgebers als Anrainer im Bewilligungsverfahren zu vertreten.

Der Vollmachtnehmer wird weiters ermächtigt, Rückerstattungen bereits entrichteter Abgaben insbesondere Ausgleichsabgaben oder Kanaleinmündungsgebühren entgegenzunehmen und darüber rechtswirksam zu quittieren.

Der Vollmachtnehmer ist berechtigt, auf seine Kosten Subbevollmächtigte bzw. Substituten mit gleicher oder eingeschränkter Vollmacht zu bestellen. Weiters ist der Vollmachtnehmer berechtigt, zur Wahrnehmung der Interessen und Rechte des Vollmachtgebers in dessen Namen sachkundige Vertreter wie Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater und sonstige Sachverständige zu beauftragen. Die diesbezüglichen Kosten sind jedoch von der Miteigentümergeinschaft zu tragen. Der Vollmachtnehmer ist berechtigt, gem. § 90a BAO Daten der Miteigentümergeinschaft bei den Abgabenbehörden im Wege einer automationsunterstützten Datenübertragung mit einem Datenendgerät abzufragen und auszugeben.

Leistungen, die über das Aufgabengebiet der an die Mieter/Pächter gemäß MRG verrechenbaren Tätigkeiten hinausgehen, werden vom Vollmachtgeber gesondert honoriert.

Weiters anerkennt der Vollmachtgeber die vom Vollmachtnehmer bzw. von seinem Vertreter bis jeweils 30.9. des Folgejahres zu erstellende Abrechnung, wenn nicht binnen einem Monat ab Erhalt der Abrechnung und Hinweis auf diese Frist Einwendungen erhoben werden.

Diese Vollmacht gilt auf unbestimmte Dauer erteilt und kann durch die absolute Mehrheit der Miteigentümer (gerechnet nach Anteilen) unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist jeweils zum 30. Juni oder 31. Dezember des Kalenderjahres aufgekündigt werden.

.....  
Unterschrift





Vollmachtgeber: .....

**Miteigentümergeinschaft**

**PALAIS FABER Salzburg, Rainerstraße 4/Auerspergstraße 8/Franz-Josef-Straße 1/1A**

Finanzamt:     Finanzamt Salzburg-Stadt (FA 91)

Steuer Nr.:     neu

# VOLLMACHT

Hiemit bevollmächtige(n) ich (wir)

**PwC Salzburg**  
**Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung GmbH**  
**5020 Salzburg, Wilhelm-Spazier-Straße 2a**  
**WT-Code 801573**

mich (uns) in allen steuerlichen und wirtschaftlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Liegenschaft Salzburg, Auerspergstraße 8/Franz-Josef-Straße 1A/Franz-Josef-Straße 1/Rainerstraße 4, EZ 20054, Grundstück Nr. 1081 des Grundbuches der KG 56537 Salzburg, Bezirksgericht Salzburg, gegenüber den zuständigen Behörden und Personen rechtsgültig zu vertreten und für mich (uns) Eingaben, Steuererklärungen etc. zu unterfertigen, Akteneinsicht zu nehmen, sowie alles ihm in meinem (unserem) Interesse zweckdienlich Erscheinende zu verfügen, Rechtsmittel und andere Rechtsbehelfe einzubringen und zurückzuziehen, Rechtsmittelverzichtserklärungen sowie verbindliche Erklärungen abzugeben, und überhaupt sämtliche durch die Abgabenvorschriften vorgesehenen Handlungen zu vollziehen, die ein Steuerpflichtiger vorzunehmen berechtigt bzw. verpflichtet ist. Gemäß Finanzstrafgesetz gilt diese Vollmacht auch für das Verfahren in Steuerstrafsachen als Verteidiger.

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

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

Ferner umfasst diese Vollmacht auch das Recht zur Bestellung von Unterbevollmächtigten mit gleicher oder beschränkter Vollmacht.

Gleichzeitig erteile(n) ich (wir) die Ermächtigung zum Empfang von Schriftstücken der Abgabenbehörde, welche nunmehr ausschließlich dem Bevollmächtigten zuzustellen sind.

Dieses Vollmachtsverhältnis wird durch eine bloß formwechselnde Umwandlung des Vollmachtträgers nicht berührt. Die Vollmacht gilt entgegen § 1022 ABGB erster Satz über den Tod des Vollmachtgebers hinaus.

Gerichtsstand ist der Berufssitz des Vollmachtnehmers.

Vollmacht angenommen:

**PwC Salzburg**  
**Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung GmbH**  
**5020 Salzburg, Wilhelm-Spazier-Straße 2a**  
**WT-Code 801573**

.....  
Unterschrift des Vollmachtgebers

.....  
Unterschrift des Bevollmächtigten



# AUFTRAG UND WIRTSCHAFTLICHE BETREUUNG

Auftraggeber:

.....

wohnhaft .....

als Miteigentümer der

**Miteigentümergeinschaft PALAIS FABER Salzburg,  
Rainerstraße 4/Auerspergstraße 8/Franz-Josef-Straße 1/1A**

Auftragnehmer:

**IWB Institut für  
Wirtschaftsberatung GmbH**  
4020 Linz, Grillparzerstraße 18 - 20  
ATU 23019105

## Präambel

Der o.a. Miteigentümer erwirbt gemeinsam mit den übrigen Miteigentümern durch Abschluss gesonderter Liegenschafts Kaufverträge ideelle Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 20054, Grundbuch 56537 Salzburg, BG Salzburg bestehend aus dem Grundstück Nr. 1081 mit einer unverbürgten Gesamtfläche von 2267 m<sup>2</sup> und mit der Adresse Salzburg, Auerspergstraße 8/Franz-Josef-Straße 1A/Franz-Josef-Straße 1/ Rainerstraße 4, um den darauf befindlichen Altbestand umfassend zu revitalisieren und auszubauen und den so geschaffenen Gebäudebestand anschließend langfristig und ertragsbringend zu vermieten und zu verpachten.

Von der gesamten Liegenschaft entfallen auf den unterfertigten Miteigentümer ...../10.000 Miteigentumsanteile.

## § 1

Gegenstand dieses Auftrages ist die gemeinsame Vertretung des Auftraggebers in sämtlichen außerbehördlichen und behördlichen Angelegenheiten jeder Art sowie die wirtschaftliche Abwicklung des gesamten Investitionsvorhabens im Namen und auf Rechnung des Auftraggebers.

Der Auftragnehmer erhält dazu von jedem Miteigentümer eine gesonderte Vollmacht, deren Umfang durch den gegenständlichen Vertrag sowie sonstige Beschlüsse des Auftraggebers bestimmt wird.

## § 2

Der gegenständliche Auftrag umfasst alle Leistungen, die nach pflichtgemäßem Ermessen zur Vertretung des Auftraggebers und für eine kaufmännisch und zeitlich koordinierte Durchführung des Investitionsvorhabens notwendig und zweckmäßig sind, insbesondere

1. Abschluss sämtlicher Verträge und Erteilung sämtlicher Aufträge im Sinne der vom Auftraggeber jeweils beschlossenen Maßnahmen  
Die Beschaffung der Fremdfinanzierung ist jedoch nicht Gegenstand dieses Auftrages. Das Fremdkapital ist vom Auftraggeber selbst aufzubringen und sind die diesbezüglichen Entscheidungen bzw. Erledigungen von ihm direkt zu treffen bzw. durchzuführen. Sinngemäß gleiches gilt für eine allfällige Beauftragung einer Hausverwaltung und/oder einer laufenden steuerlichen Vertretung.  
Der Auftraggeber bzw. die einzelnen Miteigentümer sind nur im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu verpflichten; außer bei gesetzlichen Gesamtschuldverhältnissen und sonstigen Verträgen und Erklärungen, bei denen ein Ausschluss der gesamtschuldnerischen Haftung nicht möglich ist, wie z.B. bei Inanspruchnahme eines geförderten Darlehen, Verträgen mit Versorgungsbetrieben udgl.
2. Rechnungsprüfung unter kaufmännischen Gesichtspunkten auf Übereinstimmung mit dem jeweils gültigen Investitionsplan sowie mit dem jeweils gültigen Mittelabflussplan
3. Abwicklung des gesamten, mit dem gegenständlichen Investitionsvorhaben in Zusammenhang stehenden Zahlungsverkehres einschließlich der Empfangsberechtigung für Geld und Geldeswert auch hinsichtlich von Steuerguthaben
4. Entgegennahme sämtlicher Zustellungen aller Art (auch zu eigenen Händen) als Zustellbevollmächtigter
5. Abschluss der erforderlichen Bau- und Gebäudeversicherungen
6. Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Werkvertrag, soweit sich diese auf rechtliche und wirtschaftliche Fragen beziehen
7. Erstellung eines wirtschaftlichen Abschlussberichtes über das gesamte Investitionsvorhaben

Sollten Handlungen oder Erklärungen, die vom gegenständlichen Vertrag oder von sonstigen Beschlüssen des Auftraggebers nicht umfasst sind, notwendig sein, so hat der Auftragnehmer die Zustimmung des Auftraggebers einzuholen, bevor er im Namen des Auftraggebers die betreffenden Handlungen vornimmt oder Erklärungen abgibt. Werden erforderliche Beschlüsse durch den Auftraggeber nicht gefasst oder bei Gefahr in Verzug sowie überhaupt zur Abwendung eines möglichen Schadens ist der Auftragnehmer berechtigt, erforderlich erscheinende Maßnahmen unter möglichster Gleichbehandlung aller Miteigentümer nach billigem Ermessen vorzunehmen.

### **§ 3**

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

### **§ 4**

Zur Abwicklung des Zahlungsverkehres hat der Auftragnehmer in Vertretung sämtlicher Miteigentümer ein Gemeinschaftskonto einzurichten, auf welches alle das Investitionsvorhaben betreffenden Eigen- und Fremdmittel eingezahlt werden. Über diese Mittel darf erstmals nur dann verfügt werden, wenn

- sämtliche laut Finanzierungskonzept vorgesehene Eigenmittel eingegangen sind,
- die Finanzierungszusagen für sämtliche Miteigentümer erteilt sind,
- die Kaufverträge zum Erwerb sämtlicher Miteigentumsanteile und
- sämtliche Werkverträge mit der Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH abgeschlossen sind.

## § 5

Für alle vertragsgegenständlichen Leistungen und Nebenleistungen erhält der Auftragnehmer insgesamt eine Vergütung von **EUR 2.150.000,--** zuzüglich Umsatzsteuer.

Vom Nettobetrag entfallen auf ...../10.000 Miteigentumsanteile EUR .....,--

Die Vergütung ist zur Gänze als Vorauszahlung binnen 14 Tage nach Vertragsabschluss und Vorliegen einer entsprechenden Rechnung fällig.

Für die vereinbarte Vergütung haften die einzelnen Miteigentümer nur anteilig im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile; eine gesamtschuldnerische Haftung ist somit ausgeschlossen.

## § 6

Der gegenständliche Auftrag ist unwiderruflich und endet nach Erbringung aller vertragsgegenständlichen Leistungen, ohne dass es einer Kündigung bedarf, wobei derzeit ein Abschluss des Investitionsvorhabens mit Ende Dezember 2020 zugrundegelegt wird.

Durch den Tod eines Miteigentümers wird der gegenständliche Vertrag nicht aufgelöst und erlischt die gesondert erteilte Vollmacht nicht. Mehrere Erben haben unter Vorlage eines ordnungsgemäßen Erbnachweises unverzüglich die Vertretungsbefugnis des Auftragnehmers und die gesondert erteilte Vollmacht in der erforderlichen Form zu bestätigen. Wenn und solange dies nicht geschieht, vertritt jeder Erbe auch die anderen Erben gegenüber dem Auftragnehmer; es gelten daher Rechtshandlungen und Erklärungen eines Erben auch für die anderen sowie einem Erben gegenüber auch gegenüber den anderen.

## § 7

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

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. Dasselbe gilt für Ausfüllung von Lücken.

Änderungen und Ergänzungen dieses Auftrages bedürfen der Schriftform.

.....  
Ort, Datum

.....  
Miteigentümer

Linz, .....

.....  
IWB Institut für  
Wirtschaftsberatung GmbH





# WERKVERTRAG

abgeschlossen zwischen

.....

wohnhaft .....

als Miteigentümer der

**Miteigentümergeinschaft PALAIS FABER Salzburg,  
Rainerstraße 4/Auerspergstraße 8/Franz-Josef-Straße 1/1A**

(gemeinsam mit den übrigen Miteigentümern) nachstehend auch kurz Auftraggeber genannt, und der

**Freude am Wohnen  
Wohnbau-GmbH  
4020 Linz, Grillparzerstraße 18 - 20  
ATU-54696404**

nachstehend auch kurz Auftragnehmer genannt, wie folgt:

## PRÄAMBEL

Der o.a. Miteigentümer erwirbt gemeinsam mit den übrigen Miteigentümern durch Abschluss gesonderter Liegenschafts Kaufverträge ideelle Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 20054, Grundbuch 56537 Salzburg, BG Salzburg bestehend aus dem Grundstück Nr. 1081 mit einer unverbürgten Gesamtfläche von 2267 m<sup>2</sup> und mit der Adresse Salzburg, Auerspergstraße 8/Franz-Josef-Straße 1A/Franz-Josef-Straße 1/ Rainerstraße 4, um den darauf befindlichen Altbestand umfassend zu revitalisieren und auszubauen und den so geschaffenen Gebäudebestand anschließend langfristig und ertragbringend zu vermieten und zu verpachten.

Von der gesamten Liegenschaft entfallen auf den unterfertigten Miteigentümer ...../10.000 Miteigentumsanteile.

Die Vertragsparteien stellen - ausgehend von der diesem Vertrag zugrundegelegten gemeinsamen unternehmerischen Tätigkeit zur umfassenden Revitalisierung des Altbestandes und zur anschließenden gemeinsamen ertragbringenden Vermietung und Verpachtung - einvernehmlich fest, dass dieser Werkvertrag auch in Verbindung mit den bezug habenden Bestimmungen des Liegenschafts Kaufvertrages und jenen des Miteigentümervertrages dem Bauträgervertragsgesetz nicht unterliegt bzw. vereinbaren für den Fall, dass dieses Gesetz dennoch anzuwenden wäre, dessen Bestimmungen mangels Verbrauchereigenschaft der Auftraggeberseite abzubedingen.

## § 1

### VERTRAGSGEGENSTAND/LEISTUNGSUMFANG

Gegenstand dieses Vertrages ist somit die Sanierung und der Ausbau des Altbestandes sowie die Erstellung eines wirtschaftlich, rechtlich und steuerlich abgestimmten Durchführungskonzeptes zur ertragbringenden Vermietung und Verpachtung.

Der Auftraggeber beauftragt hiemit den Auftragnehmer sämtliche Leistungen zu erbringen, die zu diesem Zweck nach den Bestimmungen dieses Vertrages erforderlich sind. Der Auftrag umfasst insbesondere sämtliche Leistungen, die zur Planung und Ausführung eines funktionsfähigen Bauwerkes nach den Stand der Technik, nach Maßgabe der Auflagen des Denkmalschutzes und gemäß den behördlichen Bestimmungen und Auflagen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses erforderlich und vorhersehbar sind.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Leistungsbereiche:

Abschnitt A - Generalplanung und technische Baubetreuung

Abschnitt B - Ausführung eines abnahmereifen und benützungsbewilligungsfähigen Bauwerkes

Abschnitt C - Rechtliche und steuerliche Grundkonzeption

Abschnitt D - Wirtschaftlichkeitsanalyse samt diesbezüglichen Berechnungen

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

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

### **Abschnitt A / Generalplanung und technische Baubetreuung**

Der diesbezügliche Auftrag umfasst sämtliche zur technisch einwandfreien Durchführung des gegenständlichen Bauvorhabens erforderlichen Leistungen gemäß der folgenden detaillierten Leistungsbeschreibung, um die Bauaufgabe in möglichst wirtschaftlicher Weise zu lösen.

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

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

#### I. Planung

1. Vorentwurf samt Baukostenschätzung
2. Entwurf mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten
3. Einreichung samt sämtlichen Leistungen zur Erlangung der laut Bauordnung und sonst erforderlichen rechtskräftigen (Bau-) Bewilligungen samt der in diesem Zusammenhang erforderlichen Vertretung gegenüber Behörden und Anrainern
4. Kostenberechnungsgrundlagen/Leistungsverzeichnisse unter Einschluss sämtlicher erforderlicher Gewerke (einschließlich Elektro und Haustechnik) unter Berücksichtigung der statischen (und soweit erforderlich bauphysikalischen) Anforderungen
5. Ausführungs- und Detailzeichnungen samt allen für die Ausführung objektiv erforderlichen Angaben
6. Künstlerische Oberleitung
7. Bestands- und Brandschutzpläne, sofern diese zur Erlangung der behördlichen Benützungsbewilligung(en) erforderlich sind.

#### II. Statik/Haustechnik/Bauphysik

1. Statisch-konstruktive Bearbeitung im Rahmen der behördlichen Vorschriften und den Erfordernissen der Bauführung entsprechend der Beschreibung gemäß § 9 (4) der HOB-S, wie Konstruktionsentwurf, detaillierte statische Berechnung, Konstruktionspläne und Koordinierungsmithilfe
2. Projektierung der haustechnischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro inklusive Beleuchtung, Aufzug, allenfalls Klima) mit den Leistungsbildern gemäß den Honorarrichtlinien der Bundeswirtschaftskammer für technische Büros, Ingenieurbüros (Punkt 2.4) bzw. jenen der Ingenieurkammer wie Vorentwurf, Entwurf, Übersichtszeichnungen, Bauangaben und Ausschreibungsunterlagen
3. Bauphysik, von welcher jedoch dann Abstand genommen werden kann, wenn die gewählten Konstruktionen und Materialien den Bauvorschriften entsprechen bzw. von der zuständigen Behörde genehmigt werden.

### III. Technisch-wirtschaftliche Beratung und technische Baubetreuung

1. Technische und geschäftliche Oberleitung
  - 1.1. Vertretung gegenüber Behörden, sonstigen mit der Planung und Bauführung in Zusammenhang stehenden Dritten und Anrainern
  - 1.2. Beschränkte bzw. im Falle der Inanspruchnahme von Förderungen öffentliche Ausschreibung primär zur Vergabe als Generalunternehmer samt den allgemeinen und besonderen, rechtlichen und technischen Bedingungen
  - 1.3. Überprüfung der Angebote in fachtechnischer und rechnerischer Hinsicht, Erstellung eines Preisspiegels und Ermittlung eines Idealanbotes
  - 1.4. Mitwirkung an der Vergabe
  - 1.5. Erstellung eines Bauzeitplanes
  - 1.6. Überprüfung von Nachtragsofferten auf grundsätzliche Berechtigung und Angemessenheit samt Angabe allfälliger terminlicher Auswirkungen und Mehrkosten im planlichen Bereich, Prüfung von Teil- und Schlussrechnung(en) gemäß tatsächlichem Baufortschritt unter Zugrundelegung der Ergebnisse der örtlichen Bauaufsicht und Feststellung der anweisbaren Rechnungsbeträge und Zahlungstermine
  - 1.7. Förmliche Schlussübernahme des Bauwerkes einschließlich allfällig beauftragter Nachträge; Erstellung eines detaillierten, schriftlichen Abnahmeprotokolles unter Anführung aller Mängel; Überwachung der Mängelbehebung
  - 1.8. Abgabe der Fertigstellungsmeldung samt Ziviltechnikerbestätigung
2. Örtliche Bauaufsicht zur Überwachung der vertragsgemäßen Ausführung des Bauwerkes bis zur mängelfreien Übernahme. Darüber hinaus ist rechtzeitig vor Ablauf der Gewährleistungsfrist eine Begehung des Bauwerkes im Sinne des Punktes 1.7. durchzuführen.
3. Begleitende Kontrolle
  - 3.1. Kontrolle des Planungsprozesses in Bezug auf Termine, Kosten und Qualität und laufende Abstimmung mit dem Generalplaner
  - 3.2. Prüfung der Ausschreibungsunterlagen und Mitwirkung bei der Vergabe des Bauauftrages
  - 3.3. Kontrolle der Bauausführung in Bezug auf Termine, Kosten und Qualität
  - 3.4. Mitwirkung bei der Abnahme der Bauarbeiten
  - 3.5. Überprüfung der vom Planer freigegebenen Rechnungen

### **Abschnitt B / Bauauftrag**

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

- Die vertragsgegenständlichen Bestimmungen
- Die baubehördliche(n) Bewilligung(en) sowie sämtliche sonst erforderlichen behördlichen Bewilligungen samt den diesen zugrundeliegenden Planunterlagen
- sämtliche sonst erforderlichen behördlichen Bewilligungen samt den diesen zugrundeliegenden Planunterlagen
- Das von der Arch. DI Ludwig Kofler, kofler architects, Bayerhamerstraße 14j/6, 5020 Salzburg erstellte Planungskonzept
- Die von der ARGE PM1 + ARINCO pm1 bauaufsicht und bauservice gmbH und arinco planungs + consulting gmbh, Rupertgasse 22a, 5020 Salzburg 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

Vom Auftragnehmer sind sämtliche daraus resultierende, erforderliche und zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorhersehbare Kosten zu tragen; nicht jedoch jene (Mehr-) Kosten infolge einer nicht vom Auftragnehmer zu vertretenden Leistungsbehinderung, beauftragter Mehrleistungen und gesetzlicher, förderungsrechtlicher, verordnungsmäßiger oder behördlicher Anordnungen bzw. Auflagen sowie jene, die aus einem allfälligen statischen Risiko oder aus dem Boden- bzw. Baugrund-, Fundierungs- und Deckenrisiko oder aus den Auflagen des Denkmalschutzamtes entstehen (gilt auch hinsichtlich Abschnitt A).

Der Auftragnehmer bestätigt in sämtliche ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen Einsicht genommen zu haben und dass alle für die Preisberechnung maßgebenden vorhersehbaren Umstände berücksichtigt wurden, sodass die vertragsgegenständlichen Leistungen, insbesondere das bedungene Bauwerk - nach Maßgabe des obigen Absatzes - ohne weitere Zusatzaufträge und Mehrkosten sowie unter Einhaltung der im folgenden vereinbarten Termine den Stand der Technik entsprechend ausgeführt werden können.

Der Auftraggeber kann nach Auftragserteilung jederzeit mit schriftlichem Auftrag auch grundlegende Änderungen des Bauprogrammes insbesondere Änderungen der Planung sowie von Art und Umfang der vereinbarten Leistung (Erhöhung aber auch Minderung) verlangen, wenn diese Änderungen die Erfüllung des Auftrages, insbesondere die Fertigstellung des Bauwerkes nicht verzögern oder der Auftragnehmer andernfalls von der Einhaltung des vereinbarten Fertigstellungstermines freigestellt bzw. die Bauzeit entsprechend verlängert wird und wenn der Auftraggeber die dadurch allfällig zusätzlich entstehenden Kosten übernimmt.

## I. Baubeginn/Fertigstellung

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

Der Baubeginn hat spätestens 14 Tage nach Erteilung der Baufreigabe zu erfolgen und ist dem Auftraggeber mit einer Bestätigung des technischen Baubetreuers schriftlich anzuzeigen. Mit der Baubeginnsanzeige ist ein entsprechender Bauzeitplan vorzulegen.

Die Fertigstellung des Bauwerkes (Bezugsfertigkeit) und die Übergabe erfolgen spätestens Ende Dezember 2020 und zwar unter Zugrundelegung einer Baufreigabe mit Wirksamkeit bis Ende Juni 2019 und einer kontinuierlichen Gesamtbauzeit von 18 Monaten. Sollte die Baufreigabe zu einem späteren Termin erteilt bzw. wirksam werden, so ist der Fertigstellungstermin einvernehmlich neu festzulegen bzw. verschiebt sich andernfalls um jenen Zeitraum, um den die Baufreigabe verzögert erteilt wurde.

Das Bauwerk gilt als fertiggestellt, wenn die Übernahme erfolgt ist. Die Fertigstellung ist vom Auftragnehmer mindestens 14 Tage vorher schriftlich anzuzeigen. Die Übernahme wird durch den technischen Betreuer binnen 14 Tagen ab Bekanntgabe des Fertigstellungstermines vollzogen.

Der Auftraggeber kann die Übernahme ablehnen, wenn das Bauwerk Mängel aufweist, die dessen Nutzung zum vertragsgemäßen Gebrauch ausschließen oder erheblich beeinträchtigen (z.B. Unbewohnbarkeit). Der Auftraggeber ist jedoch nicht berechtigt, die Übernahme auch nur teilweise abzulehnen, wenn z.B. alleine aus witterungsbedingten Gründen die Fertigstellung von Außenanlagen nicht erfolgt ist.

Etwaige Mängel und Restarbeiten, die die Übernahme nicht ausschließen, sind im Protokoll exakt festzuhalten und unverzüglich, spätestens in 4 Wochen, soweit technisch erforderlich in angemessener Frist, bei sonstiger Ersatzvornahme durch den Auftraggeber auf Kosten des Auftragnehmers zu beheben bzw. auszuführen. Dieses Protokoll hat jedoch keine Ausschlusswirkung in dem Sinne, dass der Auftraggeber Ansprüche wegen dort nicht angeführter Restarbeiten und Mängel verliert. Ebenso unberührt bleibt die Pflicht des Auftragnehmers zur Mängelbeseitigung.

Die Fertigstellungsmeldung wird innerhalb angemessener Frist vom Auftragnehmer bzw. dessen Beauftragten erstattet.

In der vereinbarten Bauzeit sind Schlechtwettertage (gemäß dem langjährigen Durchschnitt) und sonstige Stillstandstage ausreichend berücksichtigt, sodass unabhängig vom Umfang der dadurch allenfalls eintretenden Behinderung der Auftragnehmer die Gewähr für die rechtzeitige Fertigstellung übernimmt.

Der Auftragnehmer ist jedoch von der Einhaltung des ursprünglich vereinbarten Fertigstellungstermines entlastet

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

## II. Vertragsstrafe

Der Auftragnehmer verpflichtet sich zur Zahlung einer pauschalierten Vertragsstrafe in Höhe von 0,5‰ der reinen Herstellungskosten im Rahmen der Auftragsteilsumme laut § 2 Abschnitt B pro Kalendertag, um den sich die Fertigstellung des Bauwerkes um mehr als zwei Monate über die Bauzeit gemäß § 1 Abschnitt B Punkt I Absatz 3 hinaus aus Gründen verzögert, die der Auftragnehmer verschuldet hat.

Die Vertragsstrafe unterliegt nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht und ist unabhängig vom Grad des Verschuldens bzw. davon, ob dem Auftraggeber durch die verspätete Fertigstellung tatsächlich ein Schaden entstanden ist, jedoch mit 5% der reinen Herstellungskosten im Rahmen der Auftragsteilsumme laut § 2 Abschnitt B begrenzt.

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

## III. Haftung/Versicherung

Der Auftragnehmer trägt bis zur Übernahme die Gefahr für das gesamte Bauvorhaben, mit Ausnahme der Gefahr des zufälligen Untergangs. Er haftet somit im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und Normen in vollem Umfang für sämtliche Schäden, die dem Auftraggeber oder Dritten, am gegenständlichen Bau- oder an Nachbarobjekten entstehen und durch den Auftragnehmer, seine Erfüllungs- und Besorgungsgehilfen, Subunternehmer und Lieferanten oder von ihm auf der Baustelle geduldeten fremden Personen zu vertreten sind.

Der Abschluss einer Bauwesen- und Bauherrnhaftpflicht- sowie Gebäudebündelversicherung (einschließlich Feuer) ist Sache des Auftraggebers, wobei die Kosten der Bauwesen- und Bauherrnhaftpflichtversicherung, die das Nachbarschaftsrisiko gemäß § 364 b ABGB einschließen muss, vom Auftragnehmer im Rahmen der Auftragsteilsumme laut § 2 Abschnitt B zu tragen sind. Ebenso sind vom Auftragnehmer die Kosten einer Beweissicherung durch einen technischen Sachverständigen zu tragen.

## IV. Gewährleistung

Der Auftragnehmer übernimmt die volle Gewährleistung für die bedungene Qualität und Ausführung sämtlicher ihm übertragenen Leistungen, insbesondere dafür, dass diese den Stand der Technik entsprechend, jedoch nach Maßgabe des § 1 Absatz 2 ausgeführt werden.

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

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

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

Zur Sicherstellung dieser Gewährleistungsansprüche wird von der Schlussrechnung von den tatsächlichen Herstellungskosten im Rahmen des Abschnittes B zuzüglich Umsatzsteuer ein Haftrücklass auf die Dauer der Gewährleistungszeit laut Ö-Norm in bar einbehalten. Dieser Betrag wird an den Auftragnehmer ausbezahlt, sofern er in gleicher Höhe und Laufzeit dem Auftraggeber eine unwiderrufliche, abstrakte Garantie eines österreichischen Bankinstitutes übergibt oder die Rechte aus einer derartigen Bankgarantie an den Auftraggeber abtritt bzw. ersatzweise eine einvernehmliche andere, gleichwertige Sicherstellung gegeben ist.

**Abschnitt C / Konzeption**

Der diesbezügliche Auftrag umfasst insbesondere folgende Leistungen:

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

**Abschnitt D / Wirtschaftlichkeitsanalyse und -berechnungen**

Der diesbezügliche Auftrag umfasst insbesondere folgende Leistungen:

- Erstellung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen unter Zugrundelegung des Abschnittes C samt diesbezüglichen Analysen bei langfristiger Vermietung und Verpachtung für mehrere Varianten über einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren
- Laufende Überarbeitung dieser Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie des Mittelabflussplanes während der Investitionsphase unter Zugrundelegung der jeweils aktuellen Gegebenheiten
- Erstellung einer endgültigen Wirtschaftlichkeitsberechnung bei Fertigstellung des Investitionsvorhabens unter Berücksichtigung der endgültigen Investitionskosten sowie der tatsächlichen Miet- bzw. Pachteinahmen
- Mitwirkung bei der Erstellung eines wirtschaftlichen Abschlussberichtes über das gesamte Investitionsvorhaben

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

**§ 2  
AUFTRAGSSUMME/ZAHLUNG/RECHNUNGSLEGUNG**

Für alle vertragsgegenständlichen Leistungen und Nebenleistungen inklusive der anteiligen Kosten für die Umgestaltung der Gemeinschaftsflächen wird eine unveränderliche Auftragssumme (Festpreis) von max. (Höchstpreis) EUR 20.700.000,-- zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer vereinbart. Von der Netto-Gesamtauftragssumme entfallen auf die jeweiligen Leistungsabschnitte hinsichtlich

	<b>10.000/10.000</b>	<b>...../10.000</b>
Abschnitt A	EUR 2.100.000,--	EUR .....,--
Abschnitt B	EUR 14.000.000,--	EUR .....,--
Abschnitt C	EUR 3.100.000,--	EUR .....,--
Abschnitt D	<u>EUR 1.500.000,--</u>	<u>EUR .....,--</u>
	<b>EUR 20.700.000,--</b>	<b><u>EUR .....,--</u></b>



#### zu Abschnitt A:

Die diesbezügliche Auftragssumme beinhaltet sämtliche Leistungen (einschließlich jene der Sonderfachleute) sowie sämtliche Nebenkosten und Aufwendungen zur Erfüllung der Vertragsverpflichtungen und eventuelle Vorleistungen.

Zahlungen erfolgen in Höhe der bereits erbrachten Vorleistungen sowie darüber hinaus in Höhe von bis zu weiteren 30% bei Auftragserteilung als Anzahlung und in der Folge unter Zugrundelegung des Planungs- und Baufortschrittes, jeweils binnen 14 Tagen ab entsprechender Rechnungslegung.

#### zu Abschnitt B:

Die diesbezügliche Auftragssumme schließt für die Bauzeit laut Bauzeitplan (§ 1 Abschnitt B Punkt I) Nachforderungen aus und gilt unter anderem auch für den Fall, dass künftig im Bauhaupt- oder Baunebengewerbe Lohn- und/oder Materialpreiserhöhungen eintreten. Es ist Wertbeständigkeit der Baukosten vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatliche verlautbarten Baukostenindex 2010. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl. Indexschwankungen bis einschließlich 2,5% per Kalenderjahr bleiben unberücksichtigt.

Ausgenommen sind Mehrkosten wegen

- Leistungsbehinderung des Auftragnehmers, welche nicht von ihm zu vertreten ist und wenn diese länger als 4 Wochen dauert. In diesem Fall steht dem Auftragnehmer die Verrechnung von Preiserhöhungen nach dem Baukostenindex für Wohnbau für Generalunternehmer für den Zeitraum der Behinderung zu;
- vom Auftraggeber beauftragter Mehrleistungen;
- gesetzlicher, förderungsrechtlicher, verordnungsmäßiger oder behördlicher Anordnungen bzw. Auflagen sowie jene, die aus einem allfälligen statischen Risiko oder aus dem Boden- bzw. Baugrund-, Fundierungs- und Deckenrisiko entstehen (gilt auch hinsichtlich Abschnitt A)
- Schaffung von vermietbaren und verpachtbaren Mehr- oder Minderflächen und sonstigen Miet- bzw. Pachtgegenständen, sofern der Anspruch spätestens bei der Übergabe des Objekts geltend gemacht wird (gilt auch hinsichtlich Abschnitt A)

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

Der diesbezüglichen Auftragssumme liegt weiters eine Anzahlung in Höhe von bis zu weiteren 30% Ende Juni 2019 zugrunde. Weitere Zahlungen erfolgen gemäß Bau- bzw. Leistungsfortschritt, allenfalls unter Zugrundelegung eines einvernehmlichen Zahlungsplanes und - hinsichtlich der reinen Herstellungskosten - mit einer Bestätigung des technischen Betreuers jeweils abzüglich 10% Deckungsrücklass (zumindest jedoch lt. Ö-Norm), jedoch netto, d.h. ohne Skontoabzug. Der Deckungsrücklass gelangt bei Vorliegen einer entsprechenden Bankgarantie zur Auszahlung.

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

Das Zahlungsziel beträgt 14 Tage ab Eingang der jeweiligen Teilrechnung; bei der Restzahlung jedoch 14 Tage ab Vorliegen der 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 Auftraggeber das Kostenrisiko trägt (gilt auch hinsichtlich Abschnitt A).

#### zu Abschnitt C und D:

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

## Gesamtschlussrechnung

Die Gesamtschlussrechnung ist in die jeweiligen Leistungsbereiche gemäß § 1 (hinsichtlich Abschnitt B auch nach einzelnen Gewerken und Auftragnehmern) zu trennen und hat sowohl die gesamte als auch die bereits in den Teilrechnungen erfasste Umsatzsteuer auszuweisen.

Der Auftragnehmer ist im Zusammenhang mit der Umsatzsteuer berechtigt Rechnungskorrekturen vorzunehmen bzw. weitere, auch neue Rechnungen zu legen (oder durch Dritte legen zu lassen), sofern sich daraus lediglich eine Änderung im Bereich der Vorsteuer ergibt.

## **§ 3**

### **VERTRAGSDAUER/VORZEITIGE VERTRAGSAUFLÖSUNG**

Das Vertragsverhältnis endet nach Erbringung aller Leistungen aus diesem Vertrag.

Eine vorzeitige Vertragsauflösung ist nur aus wichtigem Grund möglich und zwar z.B. bei

1. Vertragsverletzungen durch einen Vertragspartner, die trotz Aufforderung durch den anderen Vertragspartner mittels rekommandierten Schreibens unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen nicht behoben werden - z.B. unbegründete Zahlungseinstellung durch den Auftraggeber oder unbegründete Arbeitseinstellung durch den Auftragnehmer bzw. ungenügender Arbeits- oder Materialeinsatz, sodass eine ordnungsgemäße und fristgerechte Auftragserfüllung nicht gewährleistet ist - oder unbehebbar Vertragsverletzungen.
2. Zahlungsunfähigkeit eines Vertragspartners oder Eröffnung eines Konkurs- oder Ausgleichsverfahrens über dessen Vermögen oder Abweisung eines Antrages auf Konkurseröffnung mangels kostendeckenden Vermögens oder unbegründete Einstellung der Zahlungen an Subunternehmer, Professionisten oder Lieferanten.
3. Vorliegen von Umständen, die die Aufrechterhaltung des Vertrages für den Auftraggeber unzumutbar machen, wie z.B. grobe Vernachlässigung der technischen Baubetreuung, Verletzung der dem Auftragnehmer bzw. dessen Beauftragten zukommenden Berufspflichten, Verstoß gegen die Grundsätze der guten Sitten oder des freien Wettbewerbes.

Die Vertragsparteien können eine vorzeitige Vertragsauflösung jedoch nicht darauf stützen, dass die Erfüllung dieses Vertrages unwirtschaftlich (geworden) ist.

Die vorzeitige Vertragsauflösung hat unter Einhaltung einer Frist von 14 Tagen (ausgenommen aus Gründen der Ziffer 1) mittels eingeschriebenen Briefes zu erfolgen.

Hinsichtlich der Abschnitte A und B haftet der Auftragnehmer bei begründeter vorzeitiger Vertragsauflösung durch den Auftraggeber für sämtliche Mehraufwendungen zur Fertigstellung des Bauvorhabens. Im Bereich der Abschnitte C und D haftet der Auftragnehmer nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit und für den Ersatz des unmittelbaren, wirklichen Schadens. Die Ersatzansprüche sind binnen Jahresfrist geltend zu machen. Eine Gewähr für den Eintritt der vom Auftraggeber verfolgten, insbesondere wirtschaftlichen Ziele ist ausgeschlossen.

## **§ 4**

### **BAUARBEITENKOORDINATIONSGESETZ**

Der Auftraggeber als Bauherr im Sinne des § 2. (1) BauKG setzt hiemit den im § 1 Abschnitt B/ Bauauftrag dieses Vertrages angeführten Planer, die ARGE PM1 + ARINCO pm1 bauaufsicht und bauservice gmbH und arinco planungs + consulting gmbh, Rupertgasse 22a, 5020 Salzburg, mit dessen Zustimmung als Projektleiter im Sinne des § 2. (2) BauKG ein und überträgt dem Planer (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 weiterzuübertragen 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.

Soferne gegen den Bauherrn und den Auftragnehmer Ansprüche, welcher Art auch immer, erhoben werden, die sich aus einem Verstoß des Projektleiters gegen diesen Vertragspunkt ergeben, ist dieser verpflichtet, den Bauherrn und den Auftragnehmer 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 SCHLUSSVORSCHRIFTEN

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so ist dies ohne Einfluss auf die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen und des Vertrages selbst. Die Vertragsparteien haben eine unwirksame Bestimmung durch eine wirtschaftlich entsprechende, wirksame Bestimmung zu ersetzen. Gleiches gilt für die Ausfüllung von Lücken.

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

.....  
Datum

.....  
Miteigentümer

Linz, .....

.....  
Freude am Wohnen  
Wohnbau-GmbH

Die Bestellung zum Projektleiter gemäß § 4 dieses Vertrages wird hiemit zustimmend angenommen:

.....  
Datum

.....  
Projektleiter



# MITEIGENTÜMERVERTRAG

der

## Miteigentümergeinschaft

### PALAIS FABER Salzburg,

### Rainerstraße 4/Auerspergstraße 8/Franz-Josef-Straße 1/1A

nachfolgend „MEG“ genannt, abgeschlossen zwischen den Personen laut Miteigentümerliste, nachfolgend „Miteigentümer“ genannt, welche Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 20054, Katastralgemeinde 56537 Salzburg, Bezirksgericht Salzburg, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1081, mit einer unverbürgten Gesamtfläche von ca. 2267 m<sup>2</sup> (laut Grundbuch) mit der Adresse 5020 Salzburg, Auerspergstraße 8/Franz-Josef-Straße 1A/Franz-Josef-Straße 1/Rainerstraße 4 erworben haben, wie folgt:

#### PRÄAMBEL

Bis zum 12. Dezember 2017 wurden 4225/10000-tel ideelle Miteigentumsanteile an der eingangs genannten Liegenschaft von der MERINDA elf Entwicklungs GmbH & Co KG, FN 452177t, LG Linz, 4020 Linz, Grillparzerstraße 18-20 (im Folgenden kurz „Verkäuferin“ genannt) an gesamt 105 Miteigentümer veräußert, welche zusammen die Miteigentümergeinschaft „PALAIS FABER Salzburg, Rainerstraße 4/Auerspergstraße 8/Franz-Josef-Straße 1/1A“ konstituiert haben. Bis zur Unterfertigung dieses Vertrages wurden die restlichen 5775/10000-tel Miteigentumsanteile von der Verkäuferin an weitere Miteigentümer veräußert. Diese Miteigentümer treten dem bestehenden Miteigentümervertrag – in der nachgenannten aktuellen Fassung – bei und unterwerfen sich sämtlichen bisher gefassten Beschlüssen der Miteigentümergeinschaft.

#### I. VERTRAGSGEGENSTAND UND -ZWECK

- 1.) Gegenstand dieses Vertrages ist die Regelung der wechselseitigen Rechte und Pflichten der Miteigentümer hinsichtlich der gemeinsamen Nutzung und Verwaltung der Liegenschaft sowie die Verteilung der damit verbundenen Aufwendungen und Lasten sowie Erträge und Vorteile aller Art unter den Miteigentümern.
- 2.) Zweck und Zielsetzung der MEG ist es, durch den Erwerb ideeller Miteigentumsanteile an der Liegenschaft das eingesetzte Kapital dauerhaft zu veranlagen und nach Maßgabe ihrer jeweiligen Beschlussfassung(en) jeweils alles Notwendige vorzukehren, um die Liegenschaft samt jeweiligem Zubehör durch umfassende Revitalisierung, nämlich Sanierung und Ausbau des Altbestandes zur Schaffung von Bestandsobjekten und Wohnungen zur Erzielung möglichst hoher Einkünfte gemeinsam ertragbringend zu vermieten und zu verpachten, um dadurch langfristig einen Beitrag zur persönlichen Vorsorge der Miteigentümer zu sichern.
- 3.) Die Miteigentümer stellen einvernehmlich fest, dass es sich bei diesem Vertrag auch in Verbindung mit dem Kaufvertrag hinsichtlich der jeweiligen Liegenschaftsanteile und dem gesondert abzuschließenden Werkvertrag nicht um einen Bauträgervertrag im Sinne des BTVG handelt und vereinbaren für den Fall, dass das BTVG dennoch anzuwenden wäre, dass gemäß § 1 Abs. 2 BTVG die Anwendbarkeit dieses Gesetzes abbedungen wird, zumal die Miteigentümer als Erwerbsgemeinschaft im Sinne dieses Vertrages Unternehmer und nicht Verbraucher im Sinne der konsumentenschutzrechtlichen Bestimmungen sind.

#### II. WILLENSBILDUNG

- 1.) Die Willensbildung der MEG erfolgt durch Mehrheitsentscheidung, die primär in einer gemäß Punkt III. stattfindenden Miteigentümerversammlung durch mündliche, nicht formgebundene Abstimmung

herbeigeführt werden kann, wobei die Ausübung des Stimmrechtes auch durch allgemein, schriftlich bevollmächtigte Vertreter zulässig ist. Für eine Willensbildung der MEG außerhalb einer Miteigentümerversammlung wird Schriftlichkeit, allenfalls auch in Form eines Umlaufbeschlusses vereinbart.

- 2.) Soweit dieser Vertrag oder eine gesonderte Beschlussfassung nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt, ist für jeden Beschluss die absolute Mehrheit (mehr als 50 %) der abgegebenen Stimmen erforderlich und ausreichend, wobei sich das Stimmrecht aus dem Verhältnis der Miteigentumsanteile ergibt.
- 3.) Sofern Beschlüsse schriftlich gefasst werden, erfordern diese für ihre Gültigkeit die Teilnahme von Miteigentümern mit mindestens 75 % der Miteigentumsanteile.

### **III. MITEIGENTÜMERVERSAMMLUNG**

- 1.) Die Versammlung ist im gegebenen Fall vom gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter schriftlich unter Bekanntgabe der Tagesordnung einzuberufen, wobei zwischen dem Tag der Absendung der Einladung und dem Tag der Versammlung eine Frist von mindestens 14 Tagen zu liegen hat.
- 2.) Eine Miteigentümerversammlung muss jedoch vom gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter jederzeit einberufen werden, wenn dies Miteigentümer mit mindestens 25 % der Miteigentumsanteile schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Tagesordnung verlangen.
- 3.) Kommt der gemeinsame Vertreter bzw. Verwalter seiner Pflicht zur Einberufung einer Miteigentümerversammlung nicht binnen 14 Tagen nach, so können Miteigentümer mit mindestens 25 % der Miteigentumsanteile selbst die Versammlung einberufen, wobei der Punkt III.1.) analog gilt.
- 4.) Die Miteigentümerversammlung ist ungeachtet der Art der Einberufung bzw. der Einhaltung des Punktes III.1.) jedenfalls beschlussfähig, wenn Miteigentümer mit mindestens 75 % der Miteigentumsanteile anwesend oder entsprechend vertreten sind.
- 5.) Wird der Ladungsmodus gemäß Punkt III.1.) nicht eingehalten und auch das Präsenzquorum gemäß Punkt III.4.) nicht erreicht, so hat der gemeinsame Vertreter bzw. Verwalter bzw. haben die einberufenden Miteigentümer die Miteigentümerversammlung gemäß Punkt III.1.) mit gleicher Tagesordnung nochmals einzuberufen. Eine derart nochmals einberufene weitere Miteigentümerversammlung ist in jedem Fall ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden oder vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig.
- 6.) Alle Beschlüsse sind vom gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter bzw. von den einberufenden Miteigentümern zu protokollieren und sämtlichen Miteigentümern (bei Nichtteilnahme des gemeinsamen Vertreters bzw. Verwalters auch diesem) schriftlich bekanntzugeben.

### **IV. VERTRETUNG**

- 1.) Zur einheitlichen Wahrung ihrer Rechte und Pflichten sowie zur Ausführung der gemeinschaftlichen Beschlüsse zur Erreichung des Vertragszweckes gemäß Punkt I. wird die MEG bzw. werden die Miteigentümer stets einen gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter beauftragen und bevollmächtigen. Im Falle eines Widerrufs der Bestellung ist gleichzeitig ein neuer gemeinsamer Vertreter bzw. Verwalter zu beauftragen und zu bevollmächtigen.
- 2.) Der gemeinsame Vertreter bzw. Verwalter ist berechtigt, bei Gefahr in Verzug und für den Fall, dass Beschlüsse über Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung oder auch sonstige erforderliche Beschlüsse durch die Miteigentümer nicht gefasst werden, alle zur Erreichung des Vertragszweckes bzw. zur Abwendung eines möglichen Schadens für die MEG erforderlich erscheinenden Maßnahmen unter möglichster Gleichbehandlung aller Miteigentümer nach billigem Ermessen und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes vorzunehmen.



- 3.) Der gemeinsame Vertreter bzw. Verwalter ist ermächtigt, alle Miteigentümer gemeinsam sowie die MEG gegenüber einzelnen Miteigentümern zu vertreten und zu diesem Zweck bzw. in diesem Zusammenhang, insbesondere zur Vertretung nach außen hin befugte dritte Personen zu beauftragen und zu bevollmächtigen. Der gemeinsame Vertreter bzw. Verwalter ist insbesondere ermächtigt, von den einzelnen Miteigentümern die von diesen zugesagten bzw. auf sie entfallenden Beträge einzufordern.

## **V. HAFTUNG**

- 1.) Die Miteigentümer haften für Verbindlichkeiten der MEG im Innen- und Außenverhältnis nur im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile als Teilschuldner. Dies gilt nach außen hin nur dort nicht, wo entweder ein gesetzliches Solidarschuldverhältnis besteht oder bei jenen Vertragsverhältnissen, bei denen ein Ausschluss der Solidarhaftung nicht möglich ist, wie zum Beispiel bei Inanspruchnahme eines geförderten Darlehens, Verträgen mit Versorgungsbetrieben udgl..
- 2.) Bei einer Inanspruchnahme von einzelnen Miteigentümern sind jedenfalls die übrigen, die nicht zur Zahlung herangezogen werden, wechselseitig zum anteiligen Ersatz bei sonstiger Schad- und Klagloshaltung verpflichtet. Im Falle einer allfälligen Uneinbringlichkeit einer solchen Zahlungsverpflichtung eines Miteigentümers ist dieser Ausfall von den verbleibenden Miteigentümern anteilig - unter Wahrung ihrer Regressansprüche gegen den betreffenden Miteigentümer - zu tragen.

## **VI. RECHTSNACHFOLGE**

- 1.) Sämtliche Rechte und Pflichten der Miteigentümer aus deren Zugehörigkeit zur MEG, in welchem Zusammenhang auch immer, insbesondere aus diesem Vertrag und sonstigen von der MEG abgeschlossenen Verträgen oder gefassten Beschlüssen gehen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger der Miteigentümer über.
- 2.) Dessen ungeachtet verpflichten sich die Miteigentümer wechselseitig in jedem Falle einer Übertragung ihrer 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 MEG 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.

## **VII. TEILUNGSVERZICHT**

Die Miteigentümer verzichten bei sonstiger Schad- und Klagloshaltung der anderen Miteigentümer, auch hinsichtlich des entgangenen Gewinnes, für einen Zeitraum von 29 ganzen Kalenderjahren, konkret bis 31.12.2047, wechselseitig auf das Recht, die Teilung des gemeinschaftlichen Eigentums zu verlangen und dazu eine Teilungsklage einzubringen. Diesbezüglich verpflichten sich die Miteigentümer, ihre Miteigentumsanteile nur dann zu belasten, wenn auch der jeweilige Pfandgläubiger diesen Teilungsverzicht vor grundbücherlicher Eintragung der Belastung rechtsverbindlich erklärt. Die Miteigentümer vereinbaren ausdrücklich, dass ein derartiges Teilungsverlangen entgegen dieser Regelung, insbesondere vor Ablauf der genannten Frist jedenfalls zur Unzeit und zum Nachteil der übrigen Miteigentümer erfolgen würde und sich der Teilungswerber jedenfalls bis zum Ablauf dieser Frist den Teilungsaufschub gemäß § 830 ABGB gefallen lassen muss. Die Miteigentümer nehmen hiemit diesen Teilungsverzicht und den diesbezüglichen Verzicht auf Teilungsklage wechselseitig und rechtsverbindlich an.

## **VIII. VERZICHT AUF BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM**

Die Miteigentümer verzichten im Hinblick auf die Erzielung von Einkünften durch gemeinschaftliche Vermietung des gesamten Objektes wechselseitig sowohl auf die Begründung von Wohnungseigentum als auch auf die Einräumung eines ausschließlichen Nutzungsrechtes an einer bestimmten Wohneinheit.

## **IX. KOSTENTRAGUNG UND ERTRAGSAUFTEILUNG**

- 1.) Die Miteigentümer tragen den von der MEG beschlossenen wie auch den mit der Verwaltung und Erhaltung der Liegenschaft sonst verbundenen Aufwand anteilig im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile und verpflichten sich, diesen Aufwand aus eigenen Mitteln oder aus selbst aufzunehmenden Fremdmitteln jeweils unverzüglich aufzubringen. Jeder Miteigentümer hat die Tilgung von Fremdkapital und anfallenden Zinsen selbst und direkt vorzunehmen, sofern dies nicht im gemeinschaftlich beschlossenen Aufwand und/oder durch laufende Einkünfte der MEG gedeckt ist.
- 2.) Einnahmen und Ausgaben haben über ein gemeinschaftliches Konto der MEG zu erfolgen, über welches vom gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter bis längstens 30.9. des Folgejahres, erstmals für den Zeitraum bis zum Ende des ersten ganzen Kalenderjahres nach Fertigstellung des Bauvorhabens, eine Abrechnung unter Berücksichtigung der Bestimmungen dieses Vertragspunktes zu erstellen ist.

Die Abrechnung in den Folgejahren erfolgt jeweils zum Ende des ganzen Kalenderjahres und ist vom gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter jeweils bis längstens 30.9. der jeweiligen Folgejahre vorzulegen. Eine unterjährige Abrechnung wird ausgeschlossen.

- 3.) Die durch die gemeinschaftliche Vermietung (Mietpool) erzielten Einkünfte werden nach Abdeckung der Kosten und Ausgaben sowie unter Berücksichtigung von sonstigen absehbaren Verbindlichkeiten der MEG im Verhältnis der Miteigentumsanteile auf die Miteigentümer aufgeteilt, wobei im Hinblick auf den zu erwartenden Überschuss laufende Akontozahlungen an die Miteigentümer verteilt werden.
- 4.) Sofern eine Abdeckung sämtlicher Kosten und Ausgaben unter Berücksichtigung von sonstigen absehbaren Verbindlichkeiten der MEG aus den laufenden Einkünften nicht möglich ist, ist jeder Miteigentümer verpflichtet, den auf ihn entfallenden Betrag innerhalb von 28 Tagen nach schriftlicher Aufforderung durch den gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter auf das Gemeinschaftskonto der MEG einzuzahlen. Demgegenüber werden Guthaben aus der Jahresabrechnung auf neue Rechnung vorgetragen, sofern die MEG nichts anderes beschließt.

## **X. VERZUGSZINSEN**

Kommt ein Miteigentümer seinen sich aus diesem Vertrag und sonstigen Beschlüssen der MEG ergebenden Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht fristgerecht nach, schuldet er den anderen Miteigentümern ab Fälligkeit Verzugszinsen in Höhe von 12 % p.a., die auf diese im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzuteilen sind.

## **XI. KONVENTIONALSTRAFE**

- 1.) Jeder Miteigentümer verpflichtet sich zur Zahlung einer vom Verschulden und Verschuldensgrad unabhängigen, nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegenden pauschalierten Konventionalstrafe an die übrigen Miteigentümer in Höhe von 25 % des auf ihn anteilig entfallenden, von der MEG zur Erreichung des Vertragszweckes gemäß Punkt I. jeweils zuletzt beschlossenen Gesamtaufwandes für den Fall, dass von ihm trotz Setzung einer Nachfrist von 28 Tagen mittels eingeschriebenen Briefes durch den gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter gegen eine der Bestimmungen der Punkte VI.2.) oder VII. dieses Vertrages verstoßen wurde.

- 2.) Die Konventionalstrafe ist vom gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter im Namen und auf Rechnung der übrigen Miteigentümer geltend zu machen und nach Eingang auf diese im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile aufzuteilen.
- 3.) Darüber hinaus gehende Ansprüche welcher Art auch immer, insbesondere auf Schadenersatz aus Vertragsverletzung, auf Erfüllung bzw. Unterlassung gegen den vertragswidrig handelnden Miteigentümer bleiben hievon unberührt.

## **XII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

- 1.) Für diesen Vertrag gelten grundsätzlich die Bestimmungen der §§ 825 ff ABGB, soweit durch diesen Vertrag selbst oder durch Beschlüsse der MEG nichts anderes bestimmt wird.
- 2.) Die jeweils letztgültige Miteigentümerliste bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages.
- 3.) Soweit einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sind oder werden sollten, berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen bzw. dieses Vertrages selbst und verpflichten sich die Miteigentümer eine unwirksame Bestimmung durch eine dem Gegenstand und Zweck dieses Vertrages entsprechende wirksame Bestimmung zu ersetzen. Dies gilt auch dann, wenn sich herausstellt, dass eine Vertragslücke besteht und diese geschlossen werden muss.
- 4.) Zustellungen an Miteigentümer erfolgen an die dem gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter zuletzt schriftlich bekanntgegebene Adresse. Solange ein Miteigentümer dem gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter nicht schriftlich eine Änderung der Anschrift bekanntgegeben hat, gelten die an die vormalige Anschrift abgesandten Schriftstücke als dem Miteigentümer zugestellt.
- 5.) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform und einer Beschlussfassung mit einer Mehrheit von Miteigentümern mit mindestens 75% aller Miteigentumsanteile. Hiervon ausgenommen sind die Punkte II., V., VI., VII., VIII., IX.1.) und IX.3.), für deren Modifikation Einstimmigkeit aller Miteigentümer erforderlich ist.
- 6.) Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, das beim gemeinsamen Vertreter bzw. Verwalter verbleibt. Jeder Miteigentümer erhält davon eine einfache Abschrift.
- 7.) Allfällige Kosten und Gebühren dieses Vertrages werden von den Miteigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile getragen.
- 8.) Die Miteigentümer vereinbaren für sämtliche wechselseitigen Streitigkeiten, die sich aus deren Zugehörigkeit zur MEG, in welchem Zusammenhang auch immer, insbesondere aus diesem Vertrag ergeben, die Anwendung österreichischen Rechtes und insbesondere gemäß § 104 JN die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich nach Lage der Liegenschaft in Betracht kommenden Gerichtes.

Wien, am XX.XX.2018

Unterschriften laut Anhang



# STATUT 2017

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.

## **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 Rechtsanwaltsgesellschaften der Rechtsanwaltskammer Wien eingetragenen Rechtsanwalts-Gesellschaften (ausgenommen jene bürgerlichen Rechtes).



- 5.3. **„Treuhandschaft“**: Alle vom Rechtsanwalt übernommenen entgeltlichen oder unentgeltlichen Aufträge, in deren Rahmen er den ausdrücklichen schriftlichen Auftrag zur Verwahrung und späteren Ausföhrung 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. **„Anonymisierte Treuhandschaften“**: Eine Treuhandschaft, in deren Rahmen dem Rechtsanwalt ausnahmsweise die Offenlegung des Namens und der sonstigen Daten der Vertragsparteien bei der Meldung der Treuhandschaft gegenüber der Rechtsanwaltskammer von sämtlichen Vertragsparteien untersagt wurde (Beilage); dies unbeschadet der Offenlegungspflichten gemäß Finanzmarkt-Geldwäschegegesetz gegenüber Kredit- und Finanzinstituten und der Prüf-, Feststellungs- und Meldepflichten gemäß §§ 8a bis 8f RAO.  
Andere Vorschriften, wie z.B. das BTVG bleiben hierdurch unberührt.
- 5.5. **„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.
- 5.6. **„Treuhanderlag“**: Sämtliche auf dem elektronisch gesicherten Anderkonto einlangenden Beträge, unabhängig davon, ob sie dem in der Kammermeldung genannten Betrag entsprechen, diesen unterschreiten oder übersteigen.
- 5.7. **„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).
- 5.8. **„Grundgeschäft“**: Rechtsgeschäft, das der Treuhandschaft zugrunde liegt.
- 5.9. **„Kammermeldung“**: ist die den Vertragsparteien und dem Treuhänder bestätigte Zusammenfassung der für den Zahlungsverkehr relevanten Daten und wird vom Treuhandmodul generiert.
- 5.10. **„Freigabesiegel“**: Elektronische Unterschrift der Rechtsanwaltskammer für jede Überweisung.
- 5.11. **„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.

- 5.12. „**Kreditinstitut**“: Das Kreditinstitut im Sinne des BWG, welches das elektronisch gesicherte Rechtsanwaltsanderkonto führt.
- 5.13. „**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 10.000,00 (Euro zehntausend) 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;
- e) Anonymisierte Treuhandschaften, unter der Voraussetzung, dass den Vertragsparteien nachweislich zur Kenntnis gebracht wurde, dass damit die Kontrolle der Abwicklung der Treuhandschaft durch das eATHB und ein Versicherungsschutz entfällt (Untersagungserklärung).

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.

Die unterscriebenen Kammermeldungen einzuscannen oder sonst als elektronisches Dokument zu erstellen bzw. zu versenden, ist nicht zulässig. 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 zulässig. Der Rechtsanwalt kann Überweisungen auf sein Eigenkonto erst nach Kapitaltilgung zur Abdeckung eigener Forderungen bzw. Gebührentransfers vorsehen oder durchführen.

## **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 16. 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.

In der Kammermeldung ist die Anführung eines Eigenkontos des Treuhänders, eines Kontos eines Kanzleipartners, sowie eines Mitarbeiters oder eines Gesellschafters der als Treuhänder fungierenden Rechtsanwaltsgesellschaft als Empfänger, außer im Fall des Punktes 8.2.2. unzulässig. Zulässig ist die Anführung eines elektronisch gesicherten Anderkontos des Rechtsanwaltes.

#### **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 (ausgenommen Punkt 10.2.3.), dass die Treuhanderschaft nach den Bestimmungen dieses Statuts abgewickelt wird.

#### **10. Aufzeichnungs- und Meldepflichten**

##### **10.1. Treuhandverzeichnis**

Der Rechtsanwalt hat alle anonymisierten Treuhandschaften unter fortlaufender Nummerierung in ein zeitnah, chronologisch und fortlaufend geführtes Treuhandverzeichnis einzutragen, 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).

###### **10.2.3. Anonymisierte Treuhandschaften:**

In jenen Fällen, in denen die Vertragsparteien des Rechtsanwaltes diesem die Bekanntgabe der vorstehend genannten Daten einer vertraglich übernommenen Treuhanderschaft schriftlich untersagen, hat der Rechtsanwalt die Meldung einer solchen Treuhanderschaft auf die bloße Bekanntgabe ihrer Übernahme, die Angabe der fortlaufenden Nummer seines Treuhandverzeichnisses, unter der diese anonymisierte Treuhanderschaft geführt wird, und die Erledigungsfrist zu beschränken. Nach Erledigung der Treuhanderschaft ist dem Treuhandbuch eine Abschlusserklärung zu übermitteln.

#### **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 Treuhandeinrichtung befreien zu lassen.

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

## **12. Honorar**

12.1. Dem Rechtsanwalt ist es untersagt, wegen der oder für die Erfüllung der mit diesem Statut verbundenen Pflichten ein gesondertes Honorar zu fordern oder entgegenzunehmen.

12.2. Hievon unberührt ist die Berechtigung des Rechtsanwalts, für die Übernahme der Treuhandabwicklung Honorar, insbesondere nach § 14 der Autonomen Honorarkriterien (AHK) der Rechtsanwälte, sowie anfallende Spesen und Barauslagen zu verlangen.

## **Vierter Abschnitt**

### **Das Treuhandbuch**

### **13. Einrichtung des Treuhandbuches**

13.1 Die Treuhandeinrichtung der Rechtsanwaltskammer stützt sich auf § 10a RAO im Zusammenhalt mit § 23 RAO.

13.2. Die Einrichtung untersteht dem nach der Geschäftsverteilung des Ausschusses zuständigen Präsidentenstellvertreter.

13.3. Unter seiner Verantwortung ist eine eigene Geschäftsabteilung – eATHB – einzurichten, die die einlangenden Treuhandmeldungen zu registrieren und auf ihre formelle Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen, sowie allfällige Ergänzungen einzufordern hat. Weiters obliegt dieser Geschäftsabteilung im Falle der Vollständigkeit der Meldungen die Freigabe der elektronisch gesicherten Konten.

- 13.4. Im Falle des Verdachtes von Unregelmäßigkeiten oder einlangender Beschwerden ist unverzüglich der zuständige Präsidentenstellvertreter, im Falle dessen Verhinderung der Kammerpräsident zu verständigen. Ersterer hat zu entscheiden, ob vorerst der betroffene Rechtsanwalt zur verantwortlichen Äußerung aufzufordern oder sofort eine Kanzleinachscha zu veranlassen ist.
- 13.5. Die Kanzleinachscha ist von – nach Möglichkeit – zwei Mitgliedern der zuständigen Ausschussabteilung unverzüglich durchzuführen. Diesen zur Nachscha 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 Kanzleinachscha 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 oder weiteren Begünstigten sowie dem anderkontoführenden bzw. finanzierenden Kreditinstitut die Registrierung der Treuhandschaft zu bestätigen. Nach Erhalt dieser Bestätigung wird die Verfügung über das Anderkonto 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.

#### **15. Kontrolle**

- 15.1. Die Übernahme einer Treuhandschaft ist dem eATHB elektronisch und schriftlich mit den in der Anlage angeführten Formblättern zu melden. Im Rahmen der Unterfertigung des im Zusammenhang mit der Treuhandschaft stehenden Vertrages ist gemäß Punkt 8.2.1. dieses Statuts die Kammermeldung von den Parteien des Grundgeschäfts zu unterfertigen und dem eATHB nachweislich per Fax oder auf Ersuchen der Treuhandeinrichtung im Original zu übermitteln.



- 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 8.2.2. 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,
  - 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. Das eATHB bestätigt - außer im Fall des Punktes 15.3. dieses Statuts - innerhalb angemessener Frist nach Einlangen der elektronischen Meldung sowie der vollständigen Unterlagen dem Rechtsanwalt, den Vertragsparteien oder weiteren Begünstigten sowie dem Anderkonto führenden und dem finanzierenden Kreditinstitut die Registrierung der Treuhandschaft. Nach Erhalt dieser Bestätigung wird die Verfügung über das Anderkonto freigegeben.

## 16. Versicherung

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

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

Der genaue Deckungsumfang der Vertrauensschadenversicherung ist auf der Homepage der Rechtsanwaltskammer Wien unter <https://eathbstatut.rakwien.at> aufrufbar.

## 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**

### **Inkrafttreten**

#### **18. Inkrafttreten**

Die Neufassung des Statuts des Treuhandbuches der Rechtsanwaltskammer Wien tritt mit 01.05.2017 in Kraft.

14.03.2017

Der Ausschuss der Rechtsanwaltskammer Wien  
(Plenum)



# **Die ifa Leistungsbilanz – Zahlen und Fakten, die für sich sprechen.**

Die ifa Finanzgruppe wurde im Jahr 1978 als privates und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen gegründet.

Seit 1984 wurde mit der Beratung und Kapitalaufbringung für Bauherrenmodelle ein Schwerpunkt gelegt.

Bisher wurden 453 innerstädtische Wohn- und Geschäftsobjekte, überwiegend in Wien, Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck realisiert.

Private Kapitalanleger haben bis heute mehr als 2,2 Milliarden Euro in die ifa Bauherrenmodelle investiert - mit Erfolg.

Über 13.400 Vermietungseinheiten konnten in diesem Zeitraum zur Vermietung geschaffen werden.

Den Investoren wird umfassendes Immobilienmanagement und langfristige Betreuung geboten.



Österreichs Spezialist für Sachwertanlagen  
Seit 1978.

ifa AG  
Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft  
Grillparzerstraße 18-20  
4020 Linz  
Tel. +43 732 660847  
Fax +43 732 660847-66  
Email [office@ifa.at](mailto:office@ifa.at)  
Web [www.ifa.at](http://www.ifa.at)

