

## Kaufanbot: 4-Jahres-Haus Projekt 2353 Guntramsdorf, Hauptstraße 52-54

betreffend Übernahme der Firma/der Liegenschaft wie nachstehend angeführt:

- VIE Wohnimmobilien Guntramsdorf Entwicklung GmbH  
(im Folgenden Projektgesellschaft genannt);
- mit der Liegenschaft 2353 Guntramsdorf, Hauptstraße 52-54  
(im Folgenden Objekt genannt);

durch Käufer(in):

Name:

---

Anschrift:

---

(im Folgenden Käufer(in) oder Investor genannt);

E-Mail-Adresse: \_\_\_\_\_

bei Firmen: Firmenbuch-Nr. \_\_\_\_\_ Die Käufer(in) bzw. bei Firmen deren Repräsentanten sind durch beigefügte Ausweiskopien legitimiert.

Verkäuferin der Gesellschaftsanteile ist die CPI Bauträger und Immobilienverwaltung GmbH, 1090 Wien, Hahngasse 3/9. Weitere Anteile hält die NGC Immobilien Entwicklung GmbH. Das Stammkapital der Projektgesellschaft beträgt Euro 35.000,- und ist zur Gänze bar einbezahlt. Hiervon gelangt ein Anteil von insgesamt Euro 31.150,-, d.s. 89% des Gesellschaftskapitals zum Verkauf an den Investor.

### Die Bedingungen dieses Kaufanbots lauten:

#### A.

Die Käufer(in) verpflichtet sich, einen Anteilskaufpreis und einen Gesellschafterzuschuss für die Projektgesellschaft (gesamt: „die Bar-Eigenmittel“) in Höhe von:

Euro \_\_\_\_\_ zuzügl. AGIO \_\_\_\_\_ %, Euro \_\_\_\_\_, sohin gesamt Euro \_\_\_\_\_

(in Worten: \_\_\_\_\_)

umgehend nach Unterzeichnung des Anteilskaufs auf ein noch gesondert bekannt zu gebendes Konto des Notariats Dr. Christoph Beer, Hardtgasse 17, 1190 Wien, einzuzahlen. Damit verbunden ist der Treuhandauftrag, diese Mittel komplett an die oben angeführte Gesellschaft zu überweisen bzw. zum Anteilserwerb der Gesellschaft zu verwenden, sobald die Anteilsübertragung im gewünschten Ausmaß und der Liegenschaftsankauf der Projektgesellschaft, jeweils aufgrund der entsprechenden Verträge gewährleistet ist. Konkret ist zur Freigabe der Mittel durch den Treuhänder die Sicherstellung der Firmenbucheintragung über die Anteilsübertragung nachzuweisen.

Die Bar-Eigenmittel bestehen bei Euro 6.800.000,- aus Euro 31.150,- anteiligem, voll einbezahlten Gesellschaftsanteil zum Abtretungsbetrag von Euro 2.720.000,- und Euro 4.080.000,- Gesellschafterzuschuss an die genannte Gesellschaft, bzw. je Bar-

---

**Kaufanbot: 4-Jahres-Haus**

2353 Guntramsdorf, Hauptstraße 52-54

Eigenmittel Euro 100.000,- und 1,15 % Gesellschaftsanteil (= Nominale Euro 458,09) aus einem Abtretungspreis in der Höhe von Euro 40.000,- für den Gesellschaftsanteil und einem Gesellschafterzuschuss in Höhe von Euro 60.000,-.

## **B. Die Verpflichtungen der Verkäuferin**

Seitens der Verkäuferin sind noch folgende Punkte zu erfüllen:

1. Eine Liegenschaftsankaufs- und -ausbau- oder sonstige Ergänzungsfinanzierung im Ausmaß von insgesamt mindestens Euro 13.600.000,- sicher zu stellen, dies sichert neben den Eigenmitteln der Investoren die weitere Projektentwicklung. Die Sicherstellung des Ankaufs- und Ausbaukredits erfolgt über eine Hypothek auf der Liegenschaft.
2. Das Management der Projektgesellschaft ist verpflichtet die Objektentwicklungs- und Ausbaumaßnahmen gemäß der zusammengefassten Investitionsrechnung vom 08.04.2021 im Ausmaß von insgesamt Euro 5.600.000,- inkl. NK für den Ankauf, sowie von insgesamt Euro 14.800.000,- für die Objektentwicklungs- und Ausbaumaßnahmen sicher zu stellen und abzuwickeln, dieses Investitionsbudget nicht zu überschreiten und nach Fertigstellung der Baumaßnahmen einen Einzelwohnungsabverkauf sicher zu stellen.
3. Die Kauf- und Finanzierungsnebenkosten sind gemäß Budget von der Projektgesellschaft entsprechend zu disponieren.
4. Die Vermarktung und der Vertrieb werden über die CPI Marketing GmbH sichergestellt.

## **C. Sonstige Bestimmungen**

Vor Einzahlung der Eigenmittel hat die Verkäuferin eine Option zum Rückkauf der Objekte bzw. der Gesellschaftsanteile in dem Ausmaß zu unterfertigen, sodass nach Rückzahlung der Fremdfinanzierung, die Eigenmittel der Käufer(in) zum Rückkaufzeitpunkt um 20% höher als bei Bereitstellung der Eigenmittel sind. Konkret beträgt der Rückkaufpreis demgemäß Euro 8.160.000,- (acht Millionen einhundertsechzigtausend) für den Rückkauf des Gesellschaftsanteils von gesamt 89%. Der vereinbarte Zeitpunkt ist der 30.03.2025 bis 30.06.2025.

Sämtliche mit diesem Kaufanbot, der Finanzierung der angeführten Liegenschaft und dem Ankauf des angeführten Objektes verbundenen Kosten sind in der Projektvorschau mit dem angeführten Betrag limitiert und sind von der Projektgesellschaft zu tragen.

Die Verkäuferin leistet Gewähr, dass über den angeführten Betrag hinaus keine weiteren Kosten anfallen und keine weiteren Nachschüsse seitens der Käufer(in) erforderlich sind. Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass diese Vereinbarung über Initiative und Mitwirkung der CPI Marketing GmbH in Kooperation mit der Verkäuferin und dieser nahestehenden und sonstigen Beratungspartner zustande gekommen ist. Die entsprechenden Vergütungen werden gegenüber der Projektgesellschaft neben den Kauf- und Finanzierungskosten im Rahmen des vorerwähnten Budgets abgerechnet.

Die Vertragsparteien bestätigen auf Basis der vorgelegten Unterlagen, insbesondere Exposé und Investitionsrechnung, dass das für den Immobilienankauf normierte Entgelt als liefer- und leistungsgerecht angesehen wird und demzufolge die entsprechenden Gründe des ABGB hinsichtlich einer Vertragsauflösung einschließlich der Minderung um die Hälfte des wahren Wertes ausgeschlossen und nichtig sind.

Die Vertragsparteien erklären sich weiters damit einverstanden, dass im Sinne des Punktes VI. des Gesellschaftsvertrages, die Geschäftsführung der Projektgesellschaft zur Durchführung aller Maßnahmen, die in der Investitionsrechnung dargestellt sind, berechtigt ist und lediglich zusätzliche, darüber hinaus gehende Maßnahmen und Aktivitäten von der Zustimmungspflicht der Gesellschafterversammlung im Sinne des Punktes VI. des Gesellschaftsvertrages erfasst sind. Die Projektgesellschaft ist insbesondere berechtigt, Vorkehrungen für den Verkauf einzelner Wohneinheiten gemäß Investitionsrechnung samt Verkaufspreisliste zu treffen und konkrete Verkäufe auch durchzuführen.

Die Vertragsteile erklären, dass zu diesem Kaufanbot keine Nebenabreden getroffen wurden. Nebenabreden bedürfen zu ihrer Rechtsgültigkeit der Schriftform. Änderungen dieses Kaufanbots sind nur dann seitens der Anbotstellerin rechtsverbindlich, wenn diese schriftlich abgegeben werden. Dies gilt sowohl für das Kaufanbot selbst, als auch für einen eventuell abzuschließenden Kaufvertrag. Für Rechtsstreitigkeiten aus einer diesem Anbot folgenden vertraglichen Vereinbarung wird als Gerichtsstand das örtlich und sachlich zuständige Gericht genannt.

---

### **Kaufanbot: 4-Jahres-Haus**

2353 Guntramsdorf, Hauptstraße 52-54

#### D. Optionsvereinbarung

Zusätzlich zum Kaufanbot über Anteile der Projektgesellschaft bietet diese dem Käufer die OPTION, Wohneinheiten des Projektes zu erwerben. Die OPTION läuft bis 30.06.2025 und verbrieft das Rechte eine oder mehrere konkrete Wohneinheiten nach Fertigstellung des Projektes gemäß einer gesonderten OPTIONS-VEREINBARUNG zu erwerben. Die Optionsprämie beträgt 1 % zuzüglich Umsatzsteuer des optionierten Betrages.

- Ja, ich nehme die Option in Anspruch, für die Wohneinheit/-en TOP Nr. \_\_\_\_\_  
Mit einem Gesamtverkaufspreis netto lt. Verkaufspreisliste in Höhe von EUR. \_\_\_\_\_
- Nein, ich nehme die Option nicht in Anspruch  
(Zutreffendes bitte ankreuzen)

#### E. Rücktrittsrecht

Die Käufer(in) ist (sind) berechtigt, für die Dauer von 2 Woche nach Unterfertigung des Angebotes, ohne Angabe von Gründen von diesem Kaufanbot durch schriftliche Erklärung gegenüber der Verkäuferin zurückzutreten. Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 KSchG sinngemäß. Die Käufer(in) kann den Rücktritt der Verkäuferin oder dem Vertragsverfasser/Treuhänder (Notar) gegenüber erklären.

Die Verkäuferin ist berechtigt, von dem durch Annahme dieses Angebotes zustande kommenden Vertrag zurückzutreten, wenn das notarielle Abtretungsangebot hinsichtlich der Anteile der Projektgesellschaft nicht binnen 4 Wochen ab Aufforderung durch den Vertragsrichter von der Käufer(in) unterfertigt wird. Im Falle des Vertragsrücktrittes aus diesem Grund oder weil die vertraglich vereinbarten Zahlungen nicht geleistet werden, ist die Verkäuferin berechtigt, als pauschalen Schadenersatz und als Reugeld 10 % der vereinbarten Eigenmitteleinzahlung von der Käufer(in) zu fordern.

Das Kaufanbot ist mit 4 Wochen ab Zustellung an die Verkäuferin befristet. Die Annahme des Kaufangebotes hat längstens innerhalb dieses Zeitraums zu erfolgen. Nach Annahme des Kaufangebotes sind die Vertragsparteien willens und verpflichtet, den Anteilskauf und die Eigenmitteleinzahlung beim Notar seitens der Käufer(in), und nach vollständiger Platzierung aller für Investoren vorgesehen Anteile gemäß dem gegenständlichen Konzept den Liegenschaftserwerb und die Fremdfinanzierung seitens der Verkäuferin, innerhalb von weiteren max. 6 Wochen abzuwickeln.

Kaufanbot erteilt:

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

\_\_\_\_\_  
Unterschrift Anteils-Käufer(in)

Kaufanbot angenommen:

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

\_\_\_\_\_  
CPI Bauträger und Immobilienverwaltung GmbH  
1090 Wien, Hahngasse 3/9

Anlagen und Unterlagen:

- Kopie Lichtbildausweis
- Firmenbuchauszug, falls Firma involviert
- allenfalls kurze Selbstauskunft.

Da bei der Eigenmittelfinanzierung von jedem Anleger zumindest ein Betrag von EUR 100.000,- investiert werden muss und somit die Ausnahme des § 3 Abs 1 Z 9 KMG zur Anwendung kommt, bedarf es keiner Erstellung und Veröffentlichung eines Prospektes gemäß KMG oder Informationsunterlage nach AltFG. Der Betrag von EUR 100.000.- ist für jeden einzelnen Anleger zu bemessen.

Alle Angaben vom Verkäufer ohne Gewähr, Änderungen und Druckfehler vorbehalten. Allfällige frühere Angebote sind durch die Veröffentlichung des gegenständlichen Angebotes gegenstandslos. Das Angebot gilt bis auf Weiteres, freibleibend, spätere Änderungen vorbehalten. Eine Weitergabe der Informationen bedarf der Zustimmung der CPI Marketing GmbH. Es wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen. Alle Beträge der Projektinvestitionsrechnung sind netto exklusive Umsatzsteuer ausgewiesen. Alle Angaben sind Cirka-Angaben für die keine Haftung übernommen wird. Der Energieausweis wird nachgereicht. Angaben erstellt von CPI Marketing GmbH, Hahngasse 3, 1090 Wien, marketing@cpi.co.at

Stand: 08.04.2021

**Kaufanbot: 4-Jahres-Haus**

2353 Guntramsdorf, Hauptstraße 52-54