

Kaufanbot: 2 ¾-Jahres-Haus

Projekt 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 144

betreffend Übernahme der Firma/der Liegenschaft wie nachstehend angeführt:

- Gebäudebesitz LH 144 GmbH (künftiger Wortlaut: VIE Wohnimmobilien Landstraßer Hauptstraße 144 Entwicklung GmbH) (im Folgenden Projektgesellschaft genannt);
- mit der Liegenschaft 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 144 (im Folgenden Objekt genannt);

durch Käufer(in):

Name:

Anschrift:

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

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, weitere Anteile hält die NGC Immobilienentwicklung GmbH. Das Stammkapital der Projektgesellschaft beträgt Euro 40.000,- und ist zur Gänze bar einbezahlt. Hiervon gelangt ein Anteil von insgesamt Euro 35.600,-, 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, 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 2.500.000,- aus Euro 35.600,- anteiligem, voll einbezahlten Gesellschaftsanteil zum Abtretungsbetrag von Euro 425.000,- und Euro 2.075.000,- Gesellschafterzuschuss an die genannte Gesellschaft, bzw. je Bar-

Kaufanbot: 2 ¾-Jahres-Haus

1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 144

Eigenmittel Euro 100.000,- und 3,56 % Gesellschaftsanteil (= Nominale Euro 1.424,-) aus einem Abtretungspreis in der Höhe von Euro 17.000,- für den Gesellschaftsanteil und einem Gesellschafterzuschuss in Höhe von Euro 83.000,-.

B. Die Verpflichtungen der CPI Bauträger und Immobilienverwaltung GmbH

Seitens der CPI Bauträger und Immobilienverwaltung GmbH sind noch folgende Punkte zu erfüllen:

1. Eine Liegenschaftsankaufs- und -ausbau- oder sonstige Ergänzungsfinanzierung im Ausmaß von insgesamt mindestens Euro 6.800.000,- sicher zu stellen, dies sichert neben den Eigenmitteln der Investoren die weitere Projektentwicklung, wobei die Finanzierungskosten die zu erwartenden Mieterlöse nach Fertigstellung der Gesamtinvestitionen nicht überschreiten sollen. 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 19.12.2018 im Ausmaß von insgesamt Euro 6.900.000,- inkl. NK für den Ankauf, sowie von insgesamt Euro 2.400.000,- für die Objektentwicklungs- und Ausbaumaßnahmen sicher zu stellen und abzuwickeln, dieses Investitionsbudget nicht zu überschreiten und nach Fertigstellung der im Rahmen des gegenständlichen Investitionszeitraumes erfolgenden Renovierungs- und Ausbaumaßnahmen eine Vermietung mit einem Jahresnettomieterttrag von Euro 120.000,- bis Euro 132.000,- sicher zu stellen.
3. Die Kauf- und Finanzierungsnebenkosten sind gemäß Budget von der Projektgesellschaft entsprechend zu disponieren.
4. Die Verwaltung des Objektes wird über die CPI Hausverwaltung GmbH und die Neuvermietungen über die CPI Marketing GmbH sichergestellt.

C. Sonstige Bestimmungen

Vor Auszahlung der Eigenmittel haben die Verkäuferin und die Käufer(in) einen Vertrag zum Rückkauf des Objektes bzw. der Gesellschaftsanteile in dem Ausmaß zu unterfertigen, sodass nach Rückzahlung der Fremdfinanzierung, die Eigenmittel der Käufer(in) zum Rückkaufzeitpunkt um 15% höher als bei Bereitstellung der Eigenmittel sind. Konkret beträgt der Rückkaufwert demgemäß Euro 2.875.000,- (zwei Millionen achthundertfünfundsiebzigtausend) für den Rückkauf des Gesellschaftsanteils von gesamt 89 %. Der vereinbarte Zeitpunkt ist der 31.12.2021.

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 CPI Bauträger und Immobilienverwaltung GmbH 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 CPI Bauträger und Immobilienverwaltung GmbH 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, Bewertungsgutachten 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 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: 2 ¾-Jahres-Haus

1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 144

D. Rücktrittsrecht

Die Käufer(in) ist (sind) berechtigt, für die Dauer von 1 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 Vertragserrichter 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 vorgesehenen Anteile gemäß dem gegenständlichen Konzept den Liegenschaftserwerb und die Fremdfinanzierung seitens der CPI Bauträger und Immobilienverwaltung GmbH, 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

Einverständnis erteilt:

_____, am _____

NGC Immobilienentwicklung GmbH
1030 Wien, Fasangasse 8/3

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: 19.12.2018

Kaufanbot: 2 3/4-Jahres-Haus

1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 144