

## Kaufanbot: 3,75-Jahres-Projektinvestment

### Troststraße 104/Braunspergergasse 24-26, 1100 Wien

betreffend Übernahme der Firma wie nachstehend angeführt:

- C&P Projekt Troststraße GmbH  
(im Folgenden Projektgesellschaft genannt);
- mit der Liegenschaft Troststraße 104/Braunspergergasse 24-26, 1100 Wien (EZ: 19, KG 01102)  
(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 C&P Bauträger GmbH, Brauquartier 2, 8055 Graz, FN 378464 s. Weitere Anteile hält die C&P Beteiligungs GmbH, Brauquartier 2, 8055 Graz, FN 292529 s. Das Stammkapital der Projektgesellschaft beträgt Euro 35.000,- und ist zur Gänze bar einbezahlt. Hiervon gelangt ein Anteil von insgesamt Euro 31.150,-, das sind 89% des Gesellschaftskapitals zum Verkauf.

#### 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. Romy Hingsammer und Partner, Stelzhamerstraße 11, 4400 Steyr, 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 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 2.000.000,- aus Euro 31.150,- anteiligem, voll einbezahlten Gesellschaftsanteil zum Abtretungsbetrag von Euro 600.000,- und Euro 1.400.000,- Gesellschafterzuschuss an die genannte Gesellschaft bzw. je Bar-

Eigenmittel Euro 100.000,- und 4,45 % Gesellschaftsanteil (= Nominale Euro 1.557,50) aus einem Abtretungspreis in der Höhe von Euro 30.000,- für den Gesellschaftsanteil und einem Gesellschafterzuschuss in Höhe von Euro 70.000,-.

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

Seitens der Verkäuferin sind folgende Punkte zu erfüllen:

1. Eine Finanzierung im Gesamtausmaß von insgesamt mindestens Euro 4.500.000,- sicher zu stellen, dies sichert neben den Eigenmitteln der Investoren die weitere Projektentwicklung. Die Sicherstellung des Kredits erfolgt über eine Hypothek auf der Liegenschaft.
2. Die Liegenschaft ist bereits im Eigentum der Projektgesellschaft. Das Ziel in der Projektlaufzeit ist die Ablöse des bestehenden Baurechts. Sofern eine Einigung erzielt wird, wird dies von der C&P Gruppe vorfinanziert. Die Investitionsrechnung sieht derzeit keine weiteren Maßnahmen vor, welche von der Projektgesellschaft zu tragen sind.
3. Die Kauf- und Finanzierungsnebenkosten sind bereits bezahlt, da die Liegenschaft bereits im Eigentum der Projektgesellschaft ist.

## **C. Sonstige Bestimmungen**

Vor Einzahlung der Eigenmittel hat die Verkäuferin ein notarielles Rückkaufanbot zum Rückkauf der Gesellschaftsanteile in dem Ausmaß zu unterfertigen, sodass die/der Käufer(in) vor Steuern eine um 22,5% höhere Rückzahlung erhält. Konkret beträgt der Rückkaufwert demgemäß Euro 2.450.000,00,- (zwei Millionen vierhundertfünfzigtausend) für den Rückkauf des Gesellschaftsanteils von gesamt 89%. Der vereinbarte Zeitpunkt ist der 31.07.2026. Das Rückkaufanbot gilt für den Zeitraum vom 30.04.2026 bis 31.07.2026.

Sämtliche mit diesem Kaufanbot, der Finanzierung der angeführten Liegenschaft und dem Ankauf des angeführten Objektes verbundenen Kosten mit Ausnahme der laufenden Finanzierungs-, Liegenschafts- und Gesellschaftskosten sind in der Projektvorschau mit dem angeführten Betrag berücksichtigt und sind von der Projektgesellschaft zu tragen.

Die/der Verkäuferin/Verkäufer leistet Gewähr, dass über den angeführten Betrag hinaus keine weiteren Kosten anfallen (mit Ausnahme der laufenden Finanzierungs-, Liegenschafts- und Gesellschaftskosten) und keine weiteren Nachschüsse seitens der Käufer(in) erforderlich sind.

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 der gewöhnlichen Geschäftsführung 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 Kaufanbotes 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.

## **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 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 Kaufanbotes 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 Verkäuferin, innerhalb von weiteren max. 6 Wochen abzuwickeln.

Kaufanbot erteilt:

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

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

Kaufanbot angenommen:

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

\_\_\_\_\_  
**C&P Bauträger GmbH**  
Brauquartier 2, 8055 Graz

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.

Die Angaben können nicht sämtliche steuerliche Aspekte, die sich aus der persönlichen Situation des Anlegers ergeben, berücksichtigen. Es wird daher dringend empfohlen, sich wegen den persönlichen Steuererfolgen fachkundig beraten zu lassen. Die endgültige Feststellung der Besteuerungsgrundlagen obliegt dem zuständigen Finanzamt. Eine Haftung für die angestrebte, steuerliche Behandlung kann daher nicht übernommen werden.

Alle Angaben von der Verkäuferin 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 C&P Bauträger GmbH. Es wird auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen. Alle Beträge der Projektinvestitionsrechnung sind netto exklusive Umsatzsteuer ausgewiesen. Alle Angaben sind Zirk-Angaben für die keine Haftung übernommen wird. Angaben erstellt von C&P Bauträger GmbH, Brauquartier 2, 8055 Graz, [office@cp-ag.at](mailto:office@cp-ag.at)

Stand: 11.10.2022

Diesen Disclaimer überall verwenden und die Steuern

Auch bei Exposé