

## Kaufanbot - Projekt „Hütteldorfer Straße 56“ 10-Jahres-Zinshaus-Veranlagung

**VERKÄUFERIN** vertreten durch CPI Marketing GmbH, 1090 Wien, Hahngasse 3

**ANBOTSTELLERIN** (im Folgenden Käuferin / Anbotstellerin genannt):

Vor- und Zuname / Firma / FB-Nr \_\_\_\_\_

Geburtsdatum: \_\_\_\_\_

Beruf: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Tel./Fax./ \_\_\_\_\_

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

Steuer-Nr./Wohnsitz-Finanzamt \_\_\_\_\_

Nach Kenntnisnahme der bereitgestellten Detailinformationen durch die CPI Marketing GmbH sowie nach Rücksprache mit einem Vertreter der Verkäuferin und unter Berücksichtigung aller für mich/uns wesentlichen Umstände & Zusatzbestimmungen zum Kaufanbot stelle(n) ich/wir folgendes rechtsverbindliches Anbot zum Kauf des nachstehend bezeichneten grundbücherlichen Miteigentum in Form von ideellen Miteigentumsanteilen am Objekt "Hütteldorferstrasse 56" gemäß der Besichtigung/ dem Beratungstermin vom \_\_\_\_\_ sowie den dazugehörigen Unterlagen und Informationen.

### I. KAUFGEGENSTAND

Hiermit stelle ich ein Kaufanbot auf / 1.160 Eigentumsanteile an dem o.a. Objekt. Nach Annahme dieses Angebotes werde(n) ich/wir unwiderruflich einen Kaufvertrag bis längstens Ende des laufenden Quartals abschließen, die zusätzlichen mir bekannten Vereinbarungen (Miteigentümergeinschaft, Hausverwaltungs- & Full-Service-Dienstleistungsvertrag, Spezialvollmacht, Treuhandvereinbarung) unterfertigen sowie alle dementsprechenden Nebenkosten und Abgaben übernehmen.

### II. KOSTEN

#### II.a. Kaufpreis:

Der Kaufpreis für \_\_\_\_\_ Anteile (€ 5.452.- je Anteil) beträgt EUR \_\_\_\_\_  
inkl. Nebenkosten (4,6% Grest & GBEG sowie Barauslagen)

#### II.b. Vorsorgeinvestitionsdepot

Der Anteil am Vorsorgeinvestitionsdepot (EUR 98.- per Anteil) beträgt EUR \_\_\_\_\_

Die erforderliche Gesamtzahlung in Höhe von EUR \_\_\_\_\_

ist innerhalb von 4 Wochen ab Annahme des Kaufanbots, jedenfalls vor beglaubigter Kaufvertragsunterfertigung und Zusatzvereinbarungen auf ein vom Treuhänder genanntes Konto zu überweisen. Eine Abschrift dieses Angebotes habe(n) ich/wir am heutigen Tag erhalten.

## DETAILINFORMATIONEN & ZUSATZBESTIMMUNGEN ZUM KAUFANBOT

### 1. MITEIGENTUMSVERTAG

Die Anbotstellerin erwirbt die in diesem Anbot erwähnten ideellen Anteile der Liegenschaft 1150 Wien – Hütteldorferstrasse 56. Die Anbotstellerin / Käuferin nimmt zur Kenntnis, dass der Miteigentumsvertrag folgende besondere Vereinbarungen enthalten kann und stimmt schon jetzt diesen ausdrücklich zu.

- Die Miteigentümergeinschaft wird in der Folge von einer Hausverwaltung vertreten. Die Miteigentümer bestellen mittels eines Hausverwaltungs- und Full-Service-Dienstleistungsvertrages die CPI Hausverwaltung GmbH zum Verwalter der Liegenschaft.
- Beschlüsse der Miteigentümergeinschaft werden entweder in einer Miteigentümersammlung oder im Umlaufwege gefasst. Ein 1/1.160 Miteigentumsanteil entspricht einer Stimme. Beschlüsse erfordern 75% der Liegenschaftsanteile (das sind 870 Stimmen).
- Die Liegenschaft soll vermietet werden. Die gemeinschaftlichen Nutzungen und Lasten werden nach dem Verhältnis der Anteile der Miteigentümer zueinander ausgemessen. Die Auszahlung der Erlöse erfolgt quartalsweise binnen 20 Tagen, gegebenenfalls akontiert.
- Eine Belastung der Liegenschaftsanteile ist ausgeschlossen.
- Eine gemeinschaftliche Veräußerung der Liegenschaft erfolgt 10 Jahre nach Zustandekommen des Miteigentumsvertrages. Der gemeinschaftliche Verkauf erfolgt in drei Stufen. Jeder Miteigentümer kann seinen Anteil einzeln verkaufen, wobei der Verkäuferin jedoch ein Vorkaufsrecht zusteht.

### 2. LIEGENSCHAFT

EZ. 1044, bestehend aus Gst. Nr. 665, Ausmaß von 523 m<sup>2</sup>, Grundbuch 01302 Fünfhaus. Auf dieser Liegenschaft befindet sich ein Wohnhaus mit 18 Einheiten. Die Verkäuferin behält sich auch in Folge Projektänderungen aus technischen Gründen sowie als Folge baubehördlicher Aufträge / Veranlassungen vor.

### 3. KAUFGEGENSTAND

Es wird festgehalten, dass ein Bauzustandsgutachten der Anbotstellerin in seiner letztgültigen Endfassung vorgelegt wird. In den abzuschließenden Kaufvertrag werden erforderlichenfalls weitere Details zum Vertragsgegenstand, die Fälligkeit des Kaufpreisbetrages sowie der Übergabetermin aufgenommen und gelten mit Vorlage unter Zugrundelegung dieses Angebotes als vereinbart.

Die Miteigentumsanteile werden frei von grundbücherlichen Lasten übergeben. Es werden keine Mietzinsreserven übernommen. Das Kaufobjekt wird ohne Gewährleistung der Verkäuferin gekauft, soweit dieser Ausschluss gesetzlich möglich ist. Bestehende Altmietverträge werden, soweit vorhanden, geduldet und übernommen. Jeder Miteigentümer kann seinen Anteil verkaufen, wobei der Verkäuferin jedoch ein Vorkaufsrecht zusteht. Im Falle des Todes eines Miteigentümers fällt das Eigentum wieder an die Verkäuferin, wobei diese den Kaufpreis zu erstatten hat.

Insbesondere die Regelungen der Besitznachfolge und des vertraglichen Belastungs- und Veräußerungsverbotessollen die Liegenschaftsanteile bestmöglich vor Fremdzugriffen bewahren und dienen dem Schutz sämtlicher Miteigentümer. Eine unkoordinierte Zerteilung der Liegenschaft führt im Regelfall zu einer erheblichen Wertminderung.

### 4. KAUFPREIS

Der als Gesamtinvestment unter Punkt II auf Seite 1 bezeichnete Betrag ist innerhalb von 4 Wochen ab Annahme des Kaufanbots, jedenfalls vor beglaubigter Kaufvertragsunterfertigung und Zusatzvereinbarungen ausschließlich auf das für dieses Rechtsgeschäft vom Treuhänder eingerichtete Treuhandkonto und es hat die Auszahlung des Kaufpreises an die Verkäuferin nach vollständigem Erlag des Kaufpreises, beglaubigter Unterfertigung des Vertrages und der Zusatzvereinbarungen, Vorliegen der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung beim Treuhänder und Gewährleistung der Lastenfreiheit zu erfolgen.

Die Kosten und Nebenspesen sind von der Käuferin / Anbotstellerin gemäß Punkt 8. und der in den Kaufvertrag aufzunehmenden Zahlungsfälligkeiten auf das im Kaufvertrag angeführte Konto zu leisten.

### 5. SICHERUNG DER ANBOTSTELLERIN

Die Treuhandabwicklung erfolgt über das Notariat Dr. Beer, 1180 Wien oder ein anderes von der Verkäuferin bekannt zu gebendes Notariat, welches mit der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages beauftragt und bevollmächtigt wird. Die Auszahlung durch den Treuhänder an die Verkäuferin erfolgt gemäß Punkt 4.

## 6. GEWÄHRLEISTUNG DER VERKÄUFERIN

Geldlastenfreie Eintragung im Grundbuch.

Grundbücherlich einverleibte Grunddienstbarkeiten werden von der Anbotstellerin / Käuferin zur Duldung übernommen.

## 7. ÜBERGABE

Die Übergabe der Miteigentumsanteile erfolgt nach Unterfertigung des Kaufvertrages durch Käuferin und Verkäuferin sowie nach Bestätigung des Treuhänders über den Erhalt des Gesamtkaufpreises inkl. Nebenkosten. Für die in Geld bestehende Verrechnung wird der auf die Übergabe folgende Quartalsletzte vereinbart.

## 8. KOSTEN / NEBENSPESEN

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten, Steuern, Gebühren und Abgaben hat die Käuferin zu bezahlen. Die von der Käuferin zu zahlenden Kosten sind bereits im Gesamtinvestment inkludiert.

Detailauflistung vom Käufer zu bezahlende Nebenspesen (bereits im Gesamtinvestment inkludiert):

Grunderwerbsteuer	3,5 %
Grundbücherliche Eintragungsgebühr Eigentumsrecht	1,1 %
Barauslagen je erworbenen Anteil	€ 4,00
Vertragsgebühren je erworbenen Anteil	€ 70,00

Notariatskosten für die treuhändige Abwicklung, Eigentumsrechtseinverleibung und Maklerkosten werden von der Verkäuferin getragen.

## 9. VERTRAGSGRUNDLAGEN

Die Anbotstellerin bestätigt, nachstehende Unterlagen erhalten zu haben bzw. nach Vorliegen zu erhalten:

- Informationsbroschüre
- Aufklärung über seine Rücktrittsrechte gem. Konsumentenschutzgesetz (KSchG) gemäß Punkt 10 Kaufanbot
- Miteigentümervertrag
- Kaufvertragsentwurf
- Hausverwaltungs- & Full-Service-Dienstleistungsvertrag
- Bestandsliste
- Spezialvollmacht für späteren Verkauf

## 10. RÜCKTRITTSRECHT

Die Anbotstellerin ist berechtigt, für die Dauer von 2 Wochen nach Unterfertigung dieses Angebotes, ohne Angabe von Gründen von diesem Kaufanbot durch schriftliche Erklärung gegenüber der Verkäuferin zurückzutreten.

Die zweiwöchige Frist beginnt mit dem Tag, an dem die Käuferin die Unterfertigung vorgenommen hat und ihr auf Grund seiner Anbotstellung eine Zweitschrift oder Kopie vorliegt – welche gegenständliche / wesentliche Informationen über den Vertragsinhalt ausweist – zu laufen. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens 5 Wochen nach Unterfertigung dieses Angebotes.

Für die Rücktrittserklärung gilt § 3 Abs. 4 KSchG sinngemäß. Die Käuferin kann den Rücktritt der Verkäuferin oder dem Treuhänder gegenüber erklären.

Die Verkäuferin ist berechtigt von dem durch Annahme dieses Angebotes zustande kommenden Vertrag zurückzutreten, wenn der grundbuchsfähige Vertrag nicht binnen 4 Wochen ab Aufforderung durch den Treuhänder von der Käuferin 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 % des Kaufpreises von der Käuferin zu fordern.

## 11. ANNAHME / BEFRISTUNG

Die Annahme dieses Kaufanbotes durch die Verkäuferin erfolgt für den Fall der Annahme, längstens binnen 21 Tagen nach nachweislichem Vorliegen des seitens der Käuferin unterfertigten Kaufanbotes.  
Mit fristgerechter Annahme ist das Kaufgeschäft gemäß Anbotsinhalt für beide Teile rechtsverbindlich.

Die Verkäuferin ist berechtigt vom beidseitig unterfertigten Kaufvertrag zurückzutreten, falls die Käuferin bis zum 30.04.2020 nicht das Gesamtinvestment auf das Konto des Treuhänders überwiesen hat und alle Unterlagen und Verträge in der benötigten Form beigeschafft hat.

## 12. SONSTIGES

Änderungen dieses Kaufanbotes sind nur dann seitens der Anbotstellerin rechtsverbindlich, wenn diese schriftlich abgegeben werden. Dies gilt sowohl für die Schriftlichkeit 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.

Weiters wird festgehalten, dass das für den Kaufgegenstand 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 Vertragsteile erklären, dass zu diesem Kaufanbot keine Nebenabreden getroffen wurden. Nebenabreden bedürfen zu ihrer Rechtsgültigkeit der Schriftform.

\_\_\_\_\_  
Ort / Datum,

\_\_\_\_\_  
Anbotstellerin / Käuferin

\_\_\_\_\_  
Ort / Datum,

\_\_\_\_\_  
Vermittler (Name & Unterschrift)

Dieses Kaufanbot wird angenommen

\_\_\_\_\_  
Ort / Datum,

\_\_\_\_\_  
Verkäuferin

Da bei der Eigenmittelfinanzierung von jedem Anleger zumindest ein Betrag von EUR 110.000,00 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 110.000,00 ist für jeden 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 Zirkangaben für die keine Haftung übernommen werden. Der Energieausweis wird nachgereicht. Angaben erstellt von CPI Marketing GmbH, Hahngasse 3, 1090 Wien, marketing@cpico.at

Stand: 03.12.2019