

## **Kaufanbot: 5 Jahres-Haus**

### **VIE Wohnimmobilien Getreidemarkt 16 Entwicklung GmbH**

betreffend anteilige Übernahme der Firma/ anteiligem Wohnungseigentum wie nachstehend angeführt:

- VIE Wohnimmobilien Getreidemarkt 16 Entwicklung GmbH  
(im Folgenden Projektgesellschaft genannt)

mit anteiligem Wohnungseigentum an der Liegenschaft: Getreidemarkt 16, 1010 Wien  
(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. Das Stammkapital der Projektgesellschaft beträgt Euro 40.000,- und ist zur Gänze bar einbezahlt. Hiervon gelangt ein Anteil von insgesamt Euro 16.000,- das sind 40% des Gesellschaftskapitals zum Verkauf an Investoren.

## 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 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 5.500.000,- aus Euro 16.000,- anteiligem, voll einbezahlten Gesellschaftsanteil zum Abtretungsbetrag von Euro 216.000,- und Euro 5.284.000,- Gesellschafterzuschuss an die genannte Gesellschaft, bzw. je Bar-Eigenmittel Euro 100.000,- und 0,73% Gesellschaftsanteil (= Nominale Euro 290,91) aus einem Abtretungspreis in der Höhe von Euro 3.927,27 für den Gesellschaftsanteil und einem Gesellschafterzuschuss in Höhe von Euro 96.072,73.

### B. Die Verpflichtungen der Verkäuferin und der Projektgesellschaft

Seitens der Verkäuferin sind noch folgende Punkte zu erfüllen:

1. Als ergänzende Fremdfinanzierung wurde bereits ein Ankauf- & Objektentwicklungskredit in der Höhe von EUR 17.000.000,- seitens des Managements bei einem lokalen Bankinstitut und in Zusammenarbeit mit der CPI Immobilien Gruppe bereitgestellt. Dies sichert neben den Eigenmitteln der Investoren die weitere Objektentwicklung. Die Sicherstellung der Fremdfinanzierung erfolgt über eine Hypothek auf dem Objekt. Die CPI Bauträger und Immobilienverwaltung GmbH behält sich das Recht vor die Fremdfinanzierung auf bis zu EUR 20.000.000,- aufzustocken sowie gegebenenfalls den durch die CPI Immobilien Gruppe bereitgestellten Beitrag der Finanzmittel zu reduzieren.
2. Das Management der Projektgesellschaft ist verpflichtet die Objektankaufs- und Objektentwicklungsmaßnahmen gemäß der zusammengefassten Investitionsrechnung vom Juli 2019 im Ausmaß von insgesamt Euro 18.770.000,- inkl. NK für den Ankauf, sowie von insgesamt Euro 12.230.000,- für die Objektentwicklungsmaßnahmen sicher zu stellen und abzuwickeln, dieses Investitionsbudget nicht zu überschreiten und nach Fertigstellung der Maßnahmen eine Bewirtschaftung 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, die Bewirtschaftung über die CPI Living GmbH sowie ein etwaiger Verkauf über die CPI Marketing GmbH sichergestellt.
5. Die Projektgesellschaft verpflichtet sich zu Marketingzwecken den Investoren die Nutzung wie folgt anzubieten: Dem Investor wird bei einem Betrag bis EUR 200.000 ein Paket von 5 Übernachtungen und ab einem Betrag über EUR 200.000 ein Paket von 8 Übernachtungen offeriert, welche in einem Zeitraum von 2 Jahren ab Eröffnung konsumiert werden können. Dadurch wird es dem Investor möglich, sein Engagement in das Projekt VIE.Vienne selbst zu erleben.

---

## Kaufanbot: 5 Jahres-Haus

VIE Wohnimmobilien Getreidemarkt 16 Entwicklung GmbH

### **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 rd. 35% höher als bei Bereitstellung der Eigenmittel sind. Konkret beträgt der Rückkaufwert demgemäß rd. Euro 7.425.000,- (sieben Millionen vierhundertfünfundzwanzigtausend) für den Rückkauf des Gesellschaftsanteils von gesamt 40%. Der vereinbarte Zeitpunkt ist der 30.09.2024. Die CPI Bauträger und Immobilienverwaltung GmbH behält sich das Recht vor, den Rückkauf entsprechend früher durchzuführen, wobei in diesem Fall die Zinsen entsprechend pro rata bezogen auf die Monate der Laufzeit bis zur Rückführung berechnet werden.

Sämtliche mit diesem Kaufanbot, der Finanzierung der angeführten Liegenschaft und dem Ankauf sowie Ausbau des angeführten Objektes verbundenen Kosten sind in der Investitionsrechnung 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 Beratungspartnern zustande gekommen ist. Die entsprechenden Vergütungen werden gegenüber der Projektgesellschaft neben den Kauf-, Ausbau- und Finanzierungskosten im Rahmen des vorerwähnten Budgets abgerechnet.

Die Vertragsparteien bestätigen auf Basis der vorgelegten Unterlagen, insbesondere Exposé, und Investitionsrechnung, dass das für den Objektankauf 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.

### **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 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 des Liegenschaftsausbaus sowie Bewirtschaftung und die Fremdfinanzierung seitens der CPI Bauträger und Immobilienverwaltung GmbH, innerhalb von weiteren max. 6 Wochen abzuwickeln.

---

### **Kaufanbot: 5 Jahres-Haus**

VIE Wohnimmobilien Getreidemarkt 16 Entwicklung GmbH

Kaufanbot erteilt:

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

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

Kaufanbot angenommen:

Vereinbarung zustimmend zur Kenntnis genommen:

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

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

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

\_\_\_\_\_  
VIE Wohnimmobilien Getreidemarkt 16 Entwicklung GmbH  
1090 Wien, Hahngasse 3

Anlagen und Unterlagen:

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

Da bei der Eigenmittelfinanzierung von jedem Investor 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 Investor 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 Investitionsrechnung sind netto exklusive Umsatzsteuer ausgewiesen. Alle Angaben sind Zirkula-Angaben für die keine Haftung übernommen wird. Angaben erstellt von CPI Marketing GmbH, Hahngasse 3, 1090 Wien, [marketing@cpico.at](mailto:marketing@cpico.at)

Stand: Juli.2019

\_\_\_\_\_  
**Kaufanbot: 5 Jahres-Haus**

VIE Wohnimmobilien Getreidemarkt 16 Entwicklung GmbH