

## Kaufanbot: 3 ¼ Jahres-Haus

### VIE Portfolio B 19-09 Immobilien GmbH

betreffend Übernahme der Firma/ anteiligem Wohnungseigentum wie nachstehend angeführt:

- VIE Portfolio B 19-09 Immobilien GmbH  
(im Folgenden Projektgesellschaft genannt)
- mit anteiligem Wohnungseigentum an nachstehenden Liegenschaften: (Detail siehe Beilage): „Detail Objekte“

1050 Wien, Ramperstorffergasse 19  
1100 Wien, Pernerstorffergasse 26  
1110 Wien, Lorystraße 76  
1150 Wien, Hütteldorferstraße 36  
1210 Wien, Ruthnergasse 178  
2353 Guntramsdorf, Kirchengasse 2  
3002 Purkersdorf, Pfarrer Karl Hesslegasse 20

(im Folgenden Objekte 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 Wiener GZ Immobilien GmbH GmbH, DEU-60322 Frankfurt, Holzhausenstraße 19 (aktuell 89%), weitere Anteile hält die NGC Immobilienentwicklung GmbH; 1030 Wien, Fasangasse 8/3 (5,5%) sowie die CPI Bauträger Immobilienverwaltung GmbH, 1090 Wien, Hahngasse 3 (5,5%). 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.

---

**Kaufanbot: 3 ¼ Jahres-Haus**

VIE Portfolio B 19-09 Immobilien GmbH

**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 Objektankauf 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 3.100.000,- aus Euro 35.600,- anteiligem, voll einbezahlten Gesellschaftsanteil zum Abtretungsbetrag von Euro 35.600,- und Euro 3.064.400,- Gesellschafterzuschuss an die genannte Gesellschaft, bzw. je Bar-Eigenmittel Euro 100.000,- und 2,87 % Gesellschaftsanteil (= Nominale Euro 1.148,39) aus einem Abtretungspreis in der Höhe von Euro 1.148,39 für den Gesellschaftsanteil und einem Gesellschafterzuschuss in Höhe von Euro 98.851,61.

**B. Die Verpflichtungen der Verkäuferin**

Seitens der Verkäuferin sind noch folgende Punkte zu erfüllen:

1. Eine Objektankaufs- oder sonstige Ergänzungsfinanzierung im Ausmaß von insgesamt mindestens Euro 4.500.000,- sicher zu stellen, dies sichert neben den Eigenmitteln der Investoren die weitere Objektentwicklung.  
Die Sicherstellung des Ankaufs- und Ergänzungskredits erfolgt über Hypotheken auf den anteiligen Objekten.
2. Das Management der Projektgesellschaft ist verpflichtet die Objektankaufs- und Objektentwicklungsmaßnahmen gemäß der zusammengefassten Investitionsrechnung per September 2019 im Ausmaß von insgesamt Euro 6.000.000,- inkl. NK für den Ankauf, sowie von insgesamt Euro 1.600.000,- für die Objektentwicklungsmaßnahmen sicher zu stellen und abzuwickeln, dieses Investitionsbudget nicht zu überschreiten und nach Fertigstellung der Maßnahmen eine Vollvermietung 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 sowie etwaige Teilverkäufe 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 rd. 20% höher als bei Bereitstellung der Eigenmittel sind. Konkret beträgt der Rückkaufwert demgemäß rd. Euro 3.720.000,- für den Rückkauf des Gesellschaftsanteils von gesamt 89 %. Der vereinbarte Zeitpunkt ist der 31.12.2022.

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 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 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 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 CPI Bauträger und Immobilienverwaltung GmbH, innerhalb von weiteren max. 6 Wochen abzuwickeln.

Kaufanbot erteilt:

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

\_\_\_\_\_

(Unterschrift Anteils-Käufer(in))

Kaufanbot angenommen:

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

\_\_\_\_\_

Wiener GZ Immobilien GmbH  
DEU-60322 Frankfurt, Holzhausenstraße 19

Einverständnis erteilt:

\_\_\_\_\_, 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 AIFG. 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 Investitionsrechnung sind netto exklusive Umsatzsteuer ausgewiesen. Alle Angaben sind Cirka-Angaben für die keine Haftung übernommen wird. Angaben erstellt von CPI Marketing GmbH, Hahngasse 3, 1090 Wien, [marketing@cpi.co.at](mailto:marketing@cpi.co.at) Stand: September.2019