

Vertragsmuster

Achtung!

Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weitergabe – sei es ganz oder in Teilen - , insbesondere eine öffentliche Weitergabe in Medien oder Internet ist nur mit Genehmigung des Autors gestattet.

Die Bezeichnung „Vermögenspool“ ist als Marke geschützt. Deren Verwendung ist nur mit Zustimmung des Markeninhabers gestattet.

TeilnehmerInnen von Vermögenspoolseminaren des Autors können das Vertragsmuster für die Gründung ihres eigenen Vermögenspools verwenden und in diesem Zusammenhang an AnlegerInnen weitergeben ohne ausdrückliche weitere Genehmigung. Die Marke „Vermögenspool“ kann von ihnen dabei verwendet werden, wenn die zentralen Elemente, nämlich „Kapitalkreislaufprinzip statt Abzahlungsprinzip und Wertsicherung statt Kapitalrendite“ in der Praxis umgesetzt und beibehalten wird.

Es wird empfohlen, dieses Muster nur in Zusammenhang mit einer fachlichen, juristischen und allenfalls auch wirtschaftlichen Beratung zu verwenden, um Schäden zu vermeiden. Die wirtschaftlichen Risiken, die sich aus dem Vertragstext und dem System eines Vermögenspools für die einzelnen VertragspartnerInnen ergeben, werden versucht, im Vertragstext in etwa gleichmäßig bzw. angemessen für das besondere System des Vermögenspool zu verteilen. Sie zu beurteilen bleibt in der eigenen Verantwortung der Vertragspartner.

Sofern die Verwendung dieses Musters nicht im Rahmen einer juristischen Beratung und Betreuung des Autors zur Gründung eines Vermögenspools erfolgt, wird eine Haftung durch den Autor für allfällige rechtliche oder sonstige Fehler ausgeschlossen.

Vermögenspool-Anleihe

..... mit freier Kündigung (Fassung 01.04.2019)

Orderschuldverschreibung
des / der

und Treuhandvereinbarung mit der TreuhänderIn
.....

§ 1 Begebung, Nennwert und Definition der Anleihe

Der Verein, im Folgenden Emittent genannt,

(Verein ist hier im Muster nur ein Beispiel. Betreiber kann jede natürliche und juristische Person sein.)

begibt aufgrund eines nicht-öffentlichen Angebotes an die ihm schon vor Bekanntgabe der Begebung dieser Anleihe bekannte und in persönlicher und/oder geschäftlicher Verbindung stehende ZeichnerIn, die gleichzeitig ordentliches oder außerordentliches Mitglied des Vereines ist, die hiermit verbrieft Anleihe zum Nennwert von dem unten im § 20 angegebenen Betrag.

Die Anleihe mit einem Mindestzeichnungsbetrag von Euro 2.000,-- lautet auf Order und wurde von der ZeichnerIn mit am Ende dieser Urkunde stehendem Datum gezeichnet und an den Emittenten zu Handen der Treuhänderin übermittelt.

Wichtiger Hinweis: Die wirtschaftlichen Risiken, die sich aus dem Vertragstext und dem System eines Vermögenspools für die einzelnen VertragspartnerInnen ergeben, werden versucht, im Vertragstext in etwa gleichmäßig bzw. angemessen für das besondere System des Vermögenspool zu verteilen. Sie zu beurteilen bleibt in der eigenen Verantwortung der Vertragspartner.

Wertpapier:

Für die Geltendmachung der Schuld, die durch die Begebung der Anleihe der Emittent gegenüber der ZeichnerIn eingegangen ist, ist die Vorlage dieser Urkunde erforderlich. Wenn diese verlorengegangen sein sollte, ist die Urkunde auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen und auf Kosten der AnlegerIn für kraftlos erklären zu lassen. Nach rechtswirksamer Kraftloserklärung wird auf Kosten der ZeichnerIn eine neue Urkunde errichtet und auf Grund dieser nach den vertragsmäßigen Bestimmungen ausbezahlt.

Kein Immobilienfonds und kein Alternativer Investmentfonds:

Diese Anleiheurkunde gewährt kein Anteilsrecht an einem Immobilienwert oder Immobilienfonds sondern verbrieft das Recht auf Rückzahlung der Schuld des Vereines nach den in dieser Urkunde festgelegten Bestimmungen.

Der Emittent führt kein treuhändiges Halten und keine treuhändige Verwaltung von Immobilien für die AnleihezeichnerInnen durch. Die vom Emittenten mit den Mitteln aus den begebenen Anleihen angeschafften Immobilien dienen unmittelbar der operativen Tätigkeit des Emittenten im Sinne seines statutenmäßigen, gemeinnützigen Zweckes.

Immobilieninvestmentfondsgesetz und Alternative Investmentfonds Manager Gesetz sind auf diese Anleihe nicht anwendbar.

§ 2 Verwendung des Kapitals aus der Begebung der Anleihe

1.) Der Emittentwird bzw. ist derzeit grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZGrundbuchmit einer Gesamtfläche von m².

Der gesamte Kaufpreis für diese Liegenschaft zuzüglich Nebenkosten wie Grunderwerbssteuer, Kosten des Vertrages und der Grundbuchseintragung, Vermessungskosten, etc., wurde bzw. wird durch Anleihezeichnungen im Rahmen des Vermögenspools des Vereines finanziert.

Das durch die gegenständliche Anleihe aufgebrachte Kapital darf immer auch für die von einzelnen FinanziererInnen (Darlehensgeberinnen und AnleihezeichnerInnen) angeforderte Rückzahlung ihrer Finanzierungsbeiträge verwendet werden.

4.) Für die Bezahlung der von der Stadtgemeinde..... für die auf dem Projektgrund geschaffenen Bauplätze vorgeschriebenen Anschließungsgebühren

5.) Zur Finanzierung der Kosten der Errichtung von Gebäuden auf dem Projektgrund durch den Emittenten inklusive der Baunebenkosten und Anschlußkosten oder der Kosten der Errichtung von Versorgungs- und Energiegewinnungsanlagen

6.) Für die Tilgung von für die Errichtung von Gebäuden oder Energie- und Versorgungsanlagen aufgenommenen öffentlichen oder privaten Darlehen, welche inklusive bereits durch den Vermögenspool abgedeckter Kosten maximal bis zur Höhe des Wertes der Gebäude und Anlagen aufgenommen werden dürfen.

7.) Für die Bildung der Liquiditätsreserve gemäß § 8 Ziff 1.

8.) Für die Kosten, Gebühren und Abgaben aller Art, die durch die Treuhandenschaft entstehen, sowie für eventuelle anfallende Gebühren nach dem Gebührengesetz sowie die durch die

Grundbuchseintragung der Treuhandhypothek entstehenden Gerichtsgebühren und alle sonstigen Kosten dieser Vereinbarung.

§ 3 Erwerb der Anleihe und Beurkundung

Mit Eingang des Nennbetrages ist die Anleihe durch die ZeichnerIn erworben. Die Urkunde über die Orderschuldverschreibung wird nach Eingang des Nennbetrages auf dem Anderkonto der Treuhänderinbei der IBAN:, BIC:, lautend auf“, vom Emittenten und vom TreuhänderIn gezeichnet und von letzterer an die ZeichnerIn zugesandt.

§ 4 Laufzeit und Übertragbarkeit

Die Laufzeit beginnt mit Eingang des Nennbetrages auf dem Konto der Treuhänderin und ist unbestimmt jedoch mit einer Mindestdauer von soviel Jahren, wie unten im § 20 an Mindestbindung eingetragen ist. Sie endet nur durch Kündigung durch die ZeichnerIn oder durch den Emittenten. Diese kann frühestens 3 Monate vor Ablauf der Mindestlaufzeit zum Ende eines Kalenderquartals unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Die Auszahlung kann in Situationen eingeschränkter Liquidität nach Maßgabe dieses Vertrages, insbesondere der §§ 8 , 9, 12, 13 und 14 dieses Vertrages verschoben oder eingeschränkt werden.

Die Anleihe, die eine Orderschuldverschreibung ist, kann jederzeit an Dritte durch Indossament (handschriftliche Ergänzung am Ende der Urkunde, an wen sie übertragen wird, und Unterfertigung mit Beisetzung des Datums) und Übergabe der Urkunde ohne Verständigung der Emittentin übertragen werden.

Nach Kündigung und Eintritt der Fälligkeit ist die Anleiheurkunde (Orderschuldverschreibung) eingeschrieben an die TreuhänderIn zu übersenden, welche daraufhin nach Maßgabe der auf ihrem Treuhandkonto vorhandenen Liquidität unverzüglich den Nennbetrag an die InhaberIn auf das von dieser bekannt gegebene Konto überweisen wird.

§ 5 Wertsicherung

Die Beträge der– Anleihe sind unverzinst jedoch wertgesichert.

In allen Fällen der Rückzahlungen bzw. Auszahlungen von Anleihebeträgen wird der aktuelle

Stand des Anleihebetrages inklusive einer Wertsicherung nach dem Verbraucherpreisindex 2010 ausbezahlt. Die Wertsicherung erfolgt in der Weise dass sämtliche in einem Kalenderjahr gezeichneten und einbezahlten Anleihebeträge in dem Verhältnis sich erhöhen oder verringern, in dem der Durchschnittsjahresindex des Kalenderjahres vor der Einzahlung sich im Verhältnis zum Durchschnittsjahresindex des Kalenderjahres vor der Auszahlung sich erhöht oder verringert hat.

Wenn in einem Jahr die Erhöhung des Durchschnittsjahresindex des VPI 2010 mehr als 6 % beträgt und die Steigerung der Durchschnittspreise für unbebaute Grundstücke der Bauklasse 1 für die konkrete Gemeinde, in welcher sich das mit dem aus der Gesamtheit der Anleihen bestehenden Vermögenspool finanzierte Objekt sich befindet, für dasselbe Jahr um mehr als 3 Prozentpunkte tiefer liegt, sind für die Wertanpassung in dem jeweiligen Jahr die Veränderung der Durchschnittspreise für unbebaute Grundstücke der Bauklasse 1 der Gemeinde maßgebend. Die Berechnung ist auf Kosten des Vereines von einem gerichtlich beideten Sachverständigen für Immobilienwesen auf Basis der Grundkäufe dieses Kalenderjahres im Verhältnis zu den Vorjahreswerten, die auf der Gemeinde zu erheben sind, durchzuführen. Weitere Voraussetzung für die Anwendung dieser alternativen Wertfeststellung ist es, dass bei einem Vergleich der beiden Wertberechnungen über die konkrete gesamte Laufzeit der einzelnen Anleihe die Berechnung nach dem Immobilienwert tiefer liegt als die Berechnung nach dem VPI .

§ 6 Sicherung der Anleihe durch Treuhänderin – Höchstbetragshypotek

Die Sicherung des Anspruches auf Auszahlung von Anteilen erfolgt durch Eintragung einer Treuhänderhypothek zugunsten der Treuhänderin im Namen aller ZeichnerInnen gemeinsam im Grundbuch grundsätzlich im ersten Rang (ausgenommen Fälle nach § 7).

Der Emittent bestellt der Treuhänderin das Höchstbetragspfandrecht an den gemäß § 2 dieses Vertrages von der Emittentin erworbenen Immobilie zur Sicherung der seinen ZeichnerInnen zustehenden Ansprüche an ihn auf Auszahlung ihrer Anleihen. Diese Ansprüche stehen hiermit für den Fall ihrer Fälligkeit der Treuhänderin zur Geltendmachung in eigenem Namen zu.

Die Höchstbetragshypothek wird in Höhe des gesamten Treuhandvolumens, das sich aus der Summe aller mit der Treuhandhypothek gesicherten Anleihen des Vereines ergibt, zuzüglich einer Nebengebührensicherstellung von 20 % bestellt. Die Summe wird jeweils dann

ermittelt, wenn die zur grundbücherlichen Eintragung der Höchstbetragshypothek erforderliche Einverleibungserklärung erstellt wird.

Der Emittent verpflichtet sich die Immobilien/Anlagen branchenüblich gegen Elementarereignisse und Feuer, etc. zu versichern und die Auszahlung der Versicherungssumme im Ausmaß des Gesamtbetrages an begebenen Anleihen inklusive Wertsicherung an die TreuhänderIn zu vinkulieren.

§ 6 a Rangfolge innerhalb der Sicherung durch die Treuhandhypothek –

Ausnahmevorrang für fix mind. 10 Jahre laufende Anleihen höher als Euro 10.000,--

Innerhalb des Rahmens der Treuhänderhypothek bzw. wenn mehrere Treuhandhypotheken für die Treuhänderin eingetragen sind, haben grundsätzlich alle ZeichnerInnen, innerhalb des Rahmens dieser Treuhandhypotheken zusammen, im Verhältnis zueinander den gleichen Rang. Das heißt, ihre Ansprüche sind gleichrangig im Falle einer Geltendmachung der Hypothek(en) (im Falle einer Versteigerung oder eines freihändigen Verkaufes) zu befriedigen.

ZeichnerInnen langlaufender Anleihen höher als 10.000,-- Euro und mit einer ab Zeichnung vereinbarten Laufzeit von mindestens 10 Jahren werden jedoch auf Wunsch innerhalb der Besicherung durch die Treuhänderinhypothek vorrangig gestellt. Dies bedeutet, dass sie im Falle einer Versteigerung oder eines freihändigen Verkaufes der Projektimmobilie oder von Teilen davon aus dem Teil des erzielten Erlöses, der auf die Treuhänderinhypothek entfällt, vom Treuhänderin vorneweg befriedigt werden.

Solche Vorrangstellungen, die grundsätzlich auch für weitere ZeichnerInnen möglich sind, solange insgesamt für alle ZeichnerInnen der Höchstbetrag der Hypothek nicht überschritten wird, sind untereinander immer gleichrangig, unabhängig vom Zeitpunkt der Anleihezeichnung. Die Summe der Vorrangstellungen solcher Anleihen ist in der jährlichen Abrechnung sowie vor Begebung neuer Anleihen gesondert für alle ZeichnerInnen transparent auszuweisen.

§ 7 Vorrangseinräumung für langfristige Darlehen (außerhalb der Treuhandhypothek)

Langfristigen öffentlichen oder öffentlich geförderten Darlehen sowie sonstigen Darlehen (z. B. von Privaten oder auch von Banken bzw. Bausparkassen, etc.) für alle baulichen Maßnahmen auf der Projektliegenschaft des Vereines mit mindestens 20 Jahren Laufzeit kann auch im Nachhinein aufgrund gesonderter Vorrangseinräumungsvereinbarung zwischen Darlehensgläubigerin, TreuhänderIn und Emittenten den dafür einzutragenden Hypotheken

der Vorrang eingeräumt werden. Die Höchstgrenze der Belastung gemäß § 7a darf dabei nicht überschritten werden.

Wenn solche vorrangigen Darlehen unmittelbar wertsteigernden baulichen Investitionen auf der Projektimmobilie dienen, hat die Auszahlung der Darlehensvaluta nicht direkt an den Emittenten sondern auf ein separates Treuhandkonto der Treuhänderin zu erfolgen, die dann für die Weiterüberweisung gleich wie im § 16 Ziff. 2 vorzugehen hat.

§ 7a Höchstgrenze der Belastung der Liegenschaft durch Hypotheken

Die Höchstgrenze für die Belastung der Liegenschaft ist der Verkehrswert der Liegenschaft. Wenn kein Gutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Immobilienwesen einen anderen Wert ermittelt (hat), wird als Mindestverkehrswert der Liegenschaft der Anschaffungspreis samt Nebenkosten zuzüglich geleisteter Aufschließungsgebühren, zuzüglich getätigter Bauinvestitionen und zuzüglich Wertsicherung nach dem Verbraucherpreisindex und abzüglich 2 % jährlich Abwertung der vorhandenen Bauwerte angenommen.

Für die Richtigkeit des Verkehrswertes haftet nur der Emittent, nicht jedoch der Treuhänder. Es ist in der Verantwortung des Vereines, im Geschäftskontakt mit der ZeichnerIn und im Rahmen der jährlichen Berichte nachvollziehbare und glaubwürdige Angaben und Unterlagen zur Beurteilung bzw. Einschätzung des angegebenen Verkehrswertes durch die ZeichnerInnen zur Verfügung zu stellen.

Wurde eine Anleihe getilgt, können im Rahmen des Wertes der Immobilie neue Anleihen ausgegeben werden. Dies bedeutet auch, dass der Emittent in dem Maße, als der Verkehrswert sinkt, Tilgung von Anleihen nicht durch neue Anleihen sondern durch eigene Mittel durchzuführen hat.

Wenn Darlehen neu aufgenommen oder neue Anleihen begeben werden sollen und im Grundbuch noch ältere Darlehen eingetragen sind, die erst teilweise getilgt wurden und daher noch nominell in voller Höhe eingetragen sind und die Summe aller Hypotheken inklusive der neu einzutragenden nominell den Wert der Immobilie übersteigen würden, ist die Eintragung des weiteren Darlehens dann zulässig, wenn die Summe der faktischen Belastungen = Summe des tatsächlichen Standes aller offener Darlehen und Anleihen den Wert der Immobilie nicht übersteigen. Vor Einräumung des Vorranges durch die Treuhänderin sind dieser die Nachweise über Darlehensstände, Wert der bzw. Wertsteigerung durch bauliche Investitionen

in der Immobilie durch Gutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen vorzulegen und mit der Verbücherung der vorrangigen Darlehens sind Lösungsverpflichtungen bei den bestehenden Hypotheken im Grundbuch anzumerken.

§ 8 Sicherstellung der Liquidität und Auszahlung von Anleihen

Alle ZeichnerInnen sowie alle aktiven Vereinsmitglieder, die die Vereinsimmobilie nutzen, sorgen gemeinsam nach Kräften für die Liquidität des Emittenten insbesondere mit folgenden Mitteln:

1. Mit dieser Vereinbarung und aufgrund des Treuhandvertrages mit der Treuhänderin ist fix vereinbart, dass eine Liquiditätsreserve von mindestens 10 % des gesamten Poolvolumens auf dem Treuhandkonto zu halten ist. Die Liquiditätsreserve, soweit sie unter 10 % beträgt, darf nur für Rückzahlungen von Anleihen oder Darlehen oder anderer Fremdmittel wie z.B. gestundete Restkaufpreistraten, gestundete Werkentgelte für Bauinvestitionen, etc. verwendet werden. Wurde sie in einem Kalenderjahr für diese Zahlungen einmal voll ausgeschöpft, dürfen weitere Entnahmen aus dem Treuhandkonto für Rückzahlungen immer erst dann wieder erfolgen, wenn die Liquiditätsreserve wieder auf mindestens 10 % des gesamten Poolvolumens aufgefüllt ist. Verwendungen für neue Grundankäufe oder Bauinvestitionen sind nur mit den die 10% ige Liquiditätsreserve übersteigenden auf dem Treuhandkonto liegenden Beträgen zulässig.
2. Die ZeichnerInnen sorgen nach eigener freier Entscheidung nach Kräften und nach Möglichkeiten für einen kontinuierlichen Kapitalzufluss durch regelmäßiges Einbringen von weiteren Ersparnissen in den Pool oder durch Gewinnung weiterer ZeichnerInnen.
3. Die ZeichnerInnen nehmen nach Möglichkeit bei Anforderung von Auszahlungen auf die Liquidität des Pools Rücksicht.
4. ZeichnerInnen können sich ihre Anleihen nach der vereinbarten Mindestbindungsfrist ganz oder teilweise wie folgt auszahlen lassen: Sie teilen ihre Auszahlungsanforderung schriftlich an den Emittenten mit. Nach Einlangen ihrer Erklärung und Ablauf der Dreimonatsfrist wird ihr Beitrag im Pool (bzw. der gewünschte Teil davon) spätestens per Ende des nächsten Kalenderquartals (31. 3., 30. 6., 30. 9. oder 31. 12.) ausgezahlt. Gleichzeitig mit dem Eingang der Zahlung bei ihnen gehen alle ihre Rechte gegenüber dem Treuhänderin aus der Hypothekartreuhandenschaft auf die (neuen) ZeichnerInnen über, die ihre Anleihe eingelöst haben.

5. Können ZeichnerInnen, die eine Auszahlung angefordert haben, mit der Kündigung oder während der Kündigungsfrist neue bzw. bestehende ZeichnerInnen namhaft machen, die die gekündigten Anleihen übernehmen, sind die angeforderten Anleihen spätestens 3 Monate nach Einzahlung der neuen Anleihe ohne Berücksichtigung der Liquiditätssituation des Vereines (siehe folgender Punkt 6.) auszuzahlen. Neue ZeichnerInnen können vom Emittenten abgelehnt werden, wenn triftige Gründe vorliegen, die zu einem Zweifel an der Absicht der ZeichnerIn führen, die Vereinsziele zu unterstützen.
6. Reicht die Liquiditätsreserve für eine Auszahlung nicht aus und werden innerhalb der Kündigungsfrist keine neuen ZeichnerInnen gefunden, stimmt der/die anfordernde ZeichnerIn einer automatischen Verlängerung der Auszahlungsfrist in weiteren Etappen von je drei Monaten solange zu, bis die notwendige Liquidität für die Auszahlung vorhanden ist. Die Auszahlungen erfolgen in der Reihenfolge des zeitlichen Einlangens der Auszahlungsanforderungen beim Emittenten.
7. In folgenden Fällen erfolgt keine weitere Verlängerung der Auszahlungsfristen für angeforderte Beiträge:
 - 1.) die Auszahlungsfrist ist länger als 3 Jahre geworden, gleichzeitig ist mehr als ein Drittel des gesamten Poolvermögens zur Auszahlung offen,
 - 2.) die Auszahlungsfrist ist länger als 5 Jahre geworden. Die Auszahlung ist dann auf jeden Fall fällig.

§ 9 Beschränkungen der Liquidität im Falle einer nationalen oder internationalen Wirtschaftskrise

Bei Eintreten mindestens einer der drei folgenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen können, wenn der Vermögenspool nicht die erforderlichen Zuflüsse hat, Auszahlungen ab Eintreten bis auf 3 Jahre nach Wegfall (bzw. im Falle des Zwangsumtausches ab dessen Abschluss) der genannten Kriterien generell ausgesetzt werden:

Im Zuge einer Wirtschaftskrise wird das gesetzliche Zahlungsmittel durch eine Währungsreform zwangsweise umgetauscht, die Spar- oder sonstigen Bankguthaben werden dadurch allgemein in ihrem Wert um mehr als 20 % reduziert

Die Jahresdurchschnittsarbeitslosigkeit (nach EU-Berechnungsweise) steigt auf mehr als 20 %

das Bruttosozialprodukt der Gesamtwirtschaft von Österreich oder seiner allfälligen Nachfolgestaatseinheit (ev. EU, ...) schrumpft innerhalb eines Jahres um mehr als 5 %,

innerhalb von zwei Folgejahren zusammen um mehr als 8 %, innerhalb von drei Folgejahren zusammen um mehr als 10 %

Danach erfolgen die Auszahlungen wieder in dem üblichen Modus (mit allfälliger weiterer Fristverlängerung). Sollte durch alternative Zahlungsmittel, die eine allgemeine oder zumindest überwiegende Akzeptanz in der jeweiligen Region genießen, wie z. B. Regionalwährungen, Barerringuthaben, Tauschkreisguthaben etc. eine ausreichende Liquidität im Vermögenspool vorhanden sein, können auch diese mit Einverständnis der EmpfängerInnen zur Auszahlung verwendet werden.

§ 10 Auszahlung von Anleihen mit Hilfe von freihändigem Verkauf von Teilen des Liegenschaftsvermögens

Zur Herstellung einer angemessenen Liquidität kann der Emittent jederzeit auch Teile des Projektgrundes inklusive allenfalls darauf errichteter Gebäude wieder verkaufen. Die ZeichnerIn ist damit einverstanden, dass der Treuhänderin einer Freilassungserklärung des betreffenden Teiles für den Verkauf unter folgenden Bedingungen zustimmt:

1. Ein freihändiger Verkauf darf nicht unter dem Verkehrswert erfolgen. Dieser ist entweder mit Zustimmung aller ZeichnerInnen durch den Emittenten oder durch ein Gutachten eines vom Treuhänderin bestellten, gerichtlich beeideten Sachverständigen festzulegen.
2. Der Verkaufserlös wird im ersten Schritt zur Abdeckung vorrangiger Wohnbauförderungsdarlehen oder anderer vorrangiger Darlehen verwendet. Der verbleibende Erlös ist auf das Treuhandkonto der Treuhänderin zu hinterlegen und für die Auszahlungsanforderungen aus dem Vermögenspool gemäß § 6 a zu verwenden. Sollte ein Restbetrag übrig bleiben, ist dieser für die Wiederauffüllung der Liquiditätsreserve auf 10 % auf dem Treuhandkonto zu belassen.

§ 11 Übertragung von Liegenschaftsanteilen oder Wohnungen im Wohnungseigentum an Zahlungs statt

Reicht die Liquidität des Vermögenspools nicht aus, um Einzelforderungen von mindestens 15.000 Euro auszusahlen, kann der Emittent an Zahlungs statt das Eigentum an selbstständig benutzbaren und vom öffentlichen Gut aus erreichbaren, abgetrennten Grundstücken oder an Wohnungen im Wohnungseigentum übertragen. Der Wert des zu übertragenden Objektes, der durch ein Gutachten eines gerichtlich beeideten, von der Treuhänderin bestellten

Sachverständigen festgestellt wurde, kann auf die offenen Forderungen angerechnet werden. Die Kosten des Gutachtens trägt der Emittent. Alternativ kann der nach dem VPI 2010 wertgesicherte anteilige Anschaffungspreis inklusive Nebenkosten, Aufschließungs- und/oder Anschlusskosten sowie sonstige objektiv wertsteigende Investitionen herangezogen werden. Die durch den Erwerb anfallenden Kosten und Nebenkosten sind von der erwerbenden ZeichnerIn zu tragen.

§ 12 Realisierung der Treuhandhypothek durch Versteigerung - Verschleuderungsverbot

Die Treuhänderin übernimmt unter folgenden Umständen die Verwertung der Treuhandhypothek zugunsten aller ZeichnerInnen geltend zu machen und aus dem Erlös nach Abzug der gerichtlich bestimmten Kosten der Verfahren die Ansprüche der ZeichnerInnen nach Maßgabe des Erlöses der Verwertung der Liegenschaft abzudecken:

Der Emittent ist mit der Erfüllung der seinen ZeichnerInnen zustehenden Ansprüche auf Rückzahlung ihrer Anleihen länger als 3 Monate (nachdem die Fälligkeit gemäß den Absätzen 4., 6. und 7. des § 8, nicht mehr weiter aufschiebbar war) in Verzug.

Es konnte kein sonstiges Einvernehmen erzielt werden und

Der Emittent ist die Rückzahlung der Anleihe letztlich aufgrund einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung schuldig.

Nach Rechtskraft der von der Treuhänderin eingebrachten Pfandklage ist sie beauftragt, die Zwangsversteigerung der Liegenschaft zu beantragen. Für die bereits aufgelaufenen und noch auflaufenden Verfahrenskosten inklusive des bei Gericht zu erlegenden Schätzungskostenvorschuss ist sie ermächtigt, diese aus dem auf dem Treuhandkonto liegenden Guthaben auf jeden Fall unabhängig von den Bestimmungen zur Bildung der Liquiditätsreserve vereinbarten Regeln zu entnehmen. Reicht dieses Guthaben nicht aus, verpflichten sich die ZeichnerInnen, die Forderungen auf Verwertung des Poolvermögens durch die Treuhänderin geltend gemacht haben, im Verhältnis ihrer fällig gestellten Anleihebeträge diese Kosten an die Treuhänderin vorzufinanzieren.

Bei der Festsetzung der Versteigerungsbedingungen ist **als geringstes Gebot der Schätzwert zu beantragen und einer Herabsetzung des geringsten Gebotes unter den Schätzwert nicht zuzustimmen.** Konnte nicht versteigert werden, wird die Treuhänderin nach Verstreichen der jeweiligen gesetzlichen Wartefrist eine neue Versteigerung beantragen, dies

immer wieder, solange, bis entweder in der Zwischenzeit eine außergerichtliche Regelung mit den betreffenden ZeichnerInnen erfolgt ist, ein gänzlicher oder teilweiser Freihandverkauf durchgeführt werden konnte oder letztlich durch eine Versteigerung das gesamte mit der Treuhandhypothek belastete Grundvermögen des Vereines verwertet werden konnte. Wenn das zugunsten der ZeichnerInnen verpfändete Immobilienvermögen zwangsversteigert wird, ist der Erlös unabhängig davon, ob und wann eine Auszahlung oder Rückzahlung von ZeichnerInnen geltend gemacht wurde, im Rahmen der Realisierung der Treuhandhypothek durch die Treuhänderin auf alle ZeichnerInnen gemäß § 6 a aufzuteilen.

§ 13 Bildung eines Forderungsausgleichspools zur Verteilung eines eventuellen Verlustes

Wenn nach einer vollständigen Verwertung des durch die Anleihe finanzierten und für diese verpfändeten Vermögens – sei es durch freihändigen Verkauf oder durch zwangsweise Versteigerung – die Auszahlungsforderungen nicht vollständig abgedeckt werden konnten, sind auch alle ehemaligen ZeichnerInnen wie folgt einzubeziehen, die in den letzten 3 Jahren vor dem Eintritt der Fälligkeit, die gemäß den Absätzen 4., 6. und 7. des § 8, nicht mehr weiter aufschiebbar war und letztlich zur Verwertung des Poolvermögens führte, Auszahlungen erhalten haben:

1. Der Verteilungserlös aus der vollständigen Verwertung des (restlichen) Poolvermögens und die Summe der Auszahlungen an die ZeichnerInnen, die in den letzten 3 Jahren vor dem Eintritt der Fälligkeit Auszahlungen erhalten haben, werden zu einem gemeinsamen Forderungsausgleichspool zusammengelegt. Allfällige vom Emittenten nicht bezahlte Kosten der Tätigkeit der TreuhänderIn für die Einbringung und Verteilung inklusive allfälliger Klags- und Gerichtskosten zur Einbringung, werden vorneweg abgezogen.
2. Dieser gemeinsame Forderungsausgleichspool wird dann auf ZeichnerInnen im Verhältnis ihrer Gesamtforderungen aufgeteilt.
3. Wenn sich für ZeichnerInnen ergibt, dass sie durch die frühere Auszahlung mehr bekommen haben, als ihnen nach der Verteilung des gemeinsamen Forderungsausgleichspools zusteht, verpflichten sie sich, den Differenzbetrag, wertgesichert wie der Anleihebetrag selbst (§ 5) binnen 14 Tagen nach Erhalt der Anforderung auf das Treuhandkonto zurück zu überweisen.

4. Der zu zahlende Differenzbetrag wird von der Treuhänderin angefordert und ist von dieser im Falle eines Verzuges von mehr als 1 Monat nach Fälligkeit gerichtlich geltend zu machen.
5. Die eingegangenen Rückzahlungen sind von der Treuhänderin zur Verteilung an die berechtigten ZeichnerInnen zu verwenden, die durch die letzte Verwertung des Poolvermögens entsprechend geringer befriedigt wurden. Von den Rückzahlungen sind zuerst die Kosten der Tätigkeit der Treuhänderin für die Einbringung und Verteilung inklusive allfälliger Klags- und Gerichtskosten zur Einbringung abzuziehen, soweit diese nicht vom Emittenten bezahlt wurden (§ 17) Die Verteilung eingegangener Beträge hat mindestens halbjährlich zu erfolgen.
6. Gemäß § 6 a vorrangig gestellte ZeichnerInnen langlaufender Anleihen ab 10.000 Euro und mit einer von ab Zeichnung vereinbarten Laufzeit von mindestens 10 Jahren sind von der Regelung gemäß § 13 ausgenommen.

§ 14 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Vereines gegenüber den ZeichnerInnen ist auf die Sachhaftung mit dem Liegenschaftsvermögen und dem auf den Vermögenspool entfallenden Guthaben in Form der Liquiditätsreserve auf dem Treuhandkonto und auf die Rückzahlungsforderungen bzw. -erlöse nach Punkt § 13 eingeschränkt. Eine persönliche Haftung der ZeichnerInnen untereinander oder des Vereinsvorstandes, ausgenommen im Falle des Verschuldens eines Schadens aufgrund einer strafbaren Handlung, ist ausgeschlossen. Wenn das Liegenschaftsvermögen des Vereines, auf welchem die Pfandrechte für die Sicherung der Forderungen der ZeichnerInnen eingetragen sind, restlos verwertet worden und das Guthaben am Treuhandkonto und die Rückzahlungsforderungen nach Punkt § 13 restlos erschöpft sind, kann eine weitere Forderung gegenüber dem Emittenten nicht mehr geltend gemacht werden.

§ 15 Transparenz und Rechnungslegung

Die unterzeichnende ZeichnerIn erhält vom Treuhänder bzw. vom Emittenten mindestens jährlich eine Liste der Beträge aller ZeichnerInnen inklusive deren Kontaktdaten zum Ende des Kalenderjahres sowie einen Bericht über die aktuelle wirtschaftliche Situation des Vereines. Dieser hat auch eine Begründung des Verkehrswertes der durch die Anleihe finanzierten und mit Treuhänderpfandrecht verpfändeten Immobilien, Superädifikate, Anlagen und Geräte zu enthalten.

Mindestens jährlich erhält die ZeichnerIn auch einen Bericht über den aktuellen Stand der Grund- bzw. Gebäudenutzung inklusive Mieterlisten etc..

Die aktuellen Anleihebeträge werden jeweils inklusive der Wertsicherung festgestellt. Die ZeichnerIn erklärt sich mit dem Ergebnis der jährlichen Betragsfeststellung einverstanden, sofern er/sie nicht binnen einem Monat nach Zustellung schriftlich mit eingeschriebenem Brief an den Emittenten und an die Treuhänderin widersprochen hat.

§ 16 Treuhandvereinbarung

Die ZeichnerInnen, die soweit zum Zwecke der Ausübung gemeinschaftlicher Rechte aus diesem Vertrag erforderlich ist, eine Gesellschaft nach bürgerlichen Recht bilden, bestellen mit Unterfertigung dieser Urkunde

.....

.....als TreuhänderIn mit den in dieser Urkunde festgelegten Rechten und Pflichten.

Die TreuhänderIn kann sich unter ihrer Verantwortung zur Erfüllung ihrer Aufgaben vertreten zu lassen bzw. ist verpflichtet, im Verhinderungsfalle so weit wie möglich rechtzeitig eine Vertretung zu beauftragen.

Der TreuhänderIn ist ermächtigt, den Anleihebetrag im Zuge der treuhändigen Abwicklung des Kaufvertrages für den Emittenten über den Kauf einer Projektimmobilie an die Verkäuferseite der Projektimmobilie, an den Emittenten oder die von ihm namhaftgemachten Bauwerkleistenden, die auf der Vereinsliegenschaft Werke hergestellt haben, weiter zu überweisen, wenn Folgendes gewährleistet ist:

- 1.) Zur Besicherung der Rückzahlung des Anleihebetrags samt Wertsicherung wird bzw. ist die gemäß diesem Vertrag vom Emittenten der TreuhänderIn bestellte Treuhandhypothek in der gemäß § 6 ermittelten Höhe im ersten Rang (ausgenommen in den Fällen nach Punkt § 7) auf der dem Emittenten gehörenden Liegenschaft im Grundbuch sichergestellt.
- 2.) Die Überweisung von Auszahlungen aus dem Treuhandkonto durch die Treuhänderin in den Fällen von Bauinvestitionen ist an den Nachweis gebunden, dass die getätigte Investition bzw. der Baufortschritt dem Wert der Auszahlung entspricht. Der Nachweis erfolgt durch den Befund eines behördlich befugten und beeideten Ziviltechnikers. Dies betrifft die Errichtung und/oder Sanierung bzw. Um- und Ausbau von Gebäuden auf der Projektimmobilie durch den Emittenten inklusive der Baunebenkosten und

Anschlusskosten oder die Kosten der Errichtung von Versorgungs- und Energiegewinnungsanlagen.

§ 17 Kosten dieses Vertrages, der Treuhandschaft und seiner Durchführung

Die ZeichnerInnen werden mit keinerlei Kosten belastet. Kosten, Gebühren und Abgaben aller Art, die durch die Treuhandschaft entstehen, eventuelle anfallende Gebühren nach dem Gebührengesetz sowie die durch die Grundbuchseintragung der Treuhandhypothek entstehenden Gerichtsgebühren und alle sonstigen Kosten werden durch den Emittenten getragen.

§ 18 Haftung und Entlastung der Treuhänderin

Forderungen der ZeichnerInnen auf Aus- bzw. Rückzahlung des zur Verfügung gestellten Beitrags – gemäß den Vereinbarungen in diesem Vertrag – sind gegenüber der Treuhänderin mit dem auf dem Treuhandkonto verwahrten Guthaben begrenzt. Sie haftet gegenüber den ZeichnerInnen somit nur mit diesem Betrag. Mit der Kenntnisnahme des jährlichen finanziellen Rechenschaftsberichts durch die ZeichnerInnen gilt die Treuhänderin als entlastet, wenn nicht binnen 14 Tagen von der ZeichnerIn gegen die Abrechnung schriftlich Widerspruch erhoben wurde.

§ 19 Beendigung der Treuhandschaft

Die Treuhandschaft kann aufgelöst werden:

vom Emittenten im Namen aller ZeichnerInnen mit Zustimmung von mindestens der Hälfte aller ZeichnerInnen

von der Treuhänderin durch Kündigung auf einen Monatsletzten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten.

durch Tod der Treuhänderin

Die von der Treuhänderin übernommenen Aufgaben, Rechte und Pflichten inklusive der/den Treuhänderin hypothek/en werden von ihr während der Kündigungsfrist an die vom Emittenten aus dem Kreise der österreichischen RechtsanwältInnen, NotarInnen oder WirtschaftsTreuhandrinnen namhaftgemachte und neu zu bestellende TreuhänderIn übertragen. Dies erfolgt im Namen aller und mit Zustimmung von mindestens der Hälfte aller ZeichnerInnen bzw. FörderInnen. Wenn ein Monat vor Ende der Treuhandschaft noch keine neue Treuhänderin bestellt wurde, kann von der Treuhänderin selbst eine NachfolgerIn oder – im Falle der Beendigung ihrer Tätigkeit als Rechtsanwältin – ihre von der

Rechtsanwaltskammer mittlerweile bestellte StellvertreterIn mit der Fortführung der Treuhanderschaft beauftragt werden. Im Falle des Todes der Treuhänderin gelten dieselben Bestimmungen, wobei von der Treuhänderin diese Abtretung bereits jetzt und hiemit bedingt für den Fall ihres Todes für alle zu diesem Zeitpunkt bestehenden Treuhandverhältnisse erklärt wird, sodass die gesamte Treuhandfunktion rückwirkend per Todestag auf die vom Emittenten aus dem Kreise der österreichischen RechtsanwältInnen, NotarInnen oder Wirtschaftstreuhänderinnen mit Zustimmung von mindestens der Hälfte aller ZeichnerInnen neu bestellte Treuhänderin oder wenn eine solche nicht binnen 3 Monate bestellt wurde, auf die infolge des Todes der Treuhänderin von der Standesvertretung der Treuhänderin bestellte mittlerweileige Vertretung übergeht.

§ 20 Erklärungen und Unterfertigungen

..... (Vor- und Zuname der ZeichnerIn) (Geb. datum)

..... (Adresse)

..... (Tel.-Nr.) (E-Mail)

zeichnet die

Vermögenspoolmuster Anleihe ../.... mit freier Kündigung

mit einem **Nennbetrag von Euro**
(i.W.)

mit einer **Mindestbindung vonJahren.**

Die Zeichnerin beauftragt gleichzeitig die TreuhänderInauf Basis der in diesem Vertrag getroffenen Regelungen

und zahlt auf deren **Treuhandkonto AT**.. bei der S..... den oben angeführten Nennbetrag ein.

....., am
(Unterschrift Zeichnerin)

....., am
(Unterschrift Obfrau des Vereines)

....., am
(Unterschrift Kassierin des Vereines)

....., am
(Unterschrift TreuhänderIn)

§ 21 Begebung der Anleihe aufgrund eines öffentlichen Angebotes im Sinne des Kapitalmarktgesetzes

Wenn diese Anleihe aufgrund eines öffentlichen Angebotes im Sinne des Kapitalmarktgesetzes begeben wurde, dann ist entweder Bedingung des öffentlichen Angebotes ein Mindestzeichnungsbetrag von Euro 100.000,- oder die Erfüllung des Bedingungen des Alternativfinanzierungsgesetzes.

Im Falle der Erfüllung des Bedingungen des Alternativfinanzierungsgesetzes ist bei Anleihen über Euro 5.000 folgendes ausfüllen:

Ich erteile hiermit dem Prüfer gemäß § 4 Abs. 9 AltFG, Rechtsanwalt Dr., welcher eine Kopie des Vertrages erhält, die Auskunft, dass der von mir gegebene Betrag ENTWEDER

höchstens das Doppelte meines durchschnittlichen Nettoeinkommens über zwölf Monate gerechnet (unter Einrechnung des 13. und 14. Gehalts) ODER

maximal 10 % meines Finanzanlagevermögens beträgt. (Angabe für Beträge über Euro 5.000 zwingend erforderlich).

(Es ist aus praktischen Gründen sinnvoll, wenn der Treuhänder / die Treuhänderin auch die Funktion des Prüfers gemäß § 4 Abs. 9 AltFG übernimmt. An sich kann diese Funktion jeder

Rechtsanwalt, Notar, Wirtschaftstreuhandler und Vermögensverwalter übernehmen.)

Unterschrift Zeichner*in:

Indossament:

Bitte hier alle vereinbarten Änderungen oder Weiterübertragungen (Indossament) eintragen, die nach Unterzeichnung des Originalvertrags schriftlich festgehalten werden sollen: