

Wienwert
Substanz Anleihe IV 7,125 % 2013 bis 2018
Treuhandvertrag

MEHRWERT
WiENWERT



Treuhandvertrag

Wienwert Substanz Anleihe IV 7,125 % 2013 bis 2018 ISIN AT0000A12FY9

*Treuhandvertrag für die
Wienwert Immobilien Finanz AG
von Firma Gabler Gibel & Ortner
Rechtsanwälte OG*

TREUHANDVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. Wienwert Immobilien Finanz AG, FN 308774 f
1200 Wien, Allerheiligenplatz 13
(im Folgenden kurz Wienwert) als Treugeber einerseits

und

2. Gabler Gibel & Ortner Rechtsanwälte OG, FN 356945
1010 Wien, Dr. Karl Lueger-Platz 5
(im Folgenden kurz Gabler Gibel & Partner) als Treuhänder andererseits

wie folgt:

I. Vorbemerkungen

(1) Wienwert begibt auf dem freien Kapitalmarkt eine Anleihe mit der Bezeichnung »Wienwert Substanz Anleihe IV« (im Folgenden Anleihe). Die Anleihe hat einen Gesamtnennwert von EUR 3.000.000,- und ist in 30.000 Stück auf Inhaber lautende gleichrangige Teilschuldverschreibungen geteilt. Eine Kopie der Anleihebedingungen, der die weiteren Details entnommen werden können, wird unter Beilage ./1 angeschlossen.

(2) Vorgesehen ist die Ausgabe bis Ablauf der Zeichnungsfrist zu einem Ausgabekurs von EUR 100,- (100 %) je Teilschuldverschreibung in Nominale von EUR 100,-. Innerhalb der Nachzeichnungsfrist erhöht sich der Ausgabekurs in Abhängigkeit vom Zeichnungszeitpunkt. Weiters ist vorgesehen, dass die Einzahlung der Anleger treuhändig an den Treuhänder erfolgt.

II. Treuhandkonto

(1) Der Treuhänder hat für die Abwicklung der gegenständlichen Anleihe ein Anderkonto bei der Raiffeisen Landesbank NÖ-Wien AG eröffnet. Die Kontonummer lautet 11-09.314.899, BLZ 32000. Es ist Kollektivzeichnung durch jeweils zwei Partner des Treuhänders vorgesehen.

(2) Die eingehenden Beträge (Gesamtinvestitionssumme der Anleger) werden vom Treuhänder auf Rechnung des Treugebers als Emittentin der Anleihe in Empfang genommen und verwaltet. Rechte und Pflichten sind im Folgenden geregelt.

(3) Der Treuhänder wird die Zahlungseingänge erfassen und dem Treugeber laufend über den Stand der Einzahlungen berichten.

III. Rechte und Pflichten des Treuhänders

(1) Die eingehenden Investitionssummen werden für Rechnung des Treugebers gehalten, Verfügungen darüber sind nur im Einvernehmen mit dem Treugeber möglich.

(2) Die durch die Anleihe aufgebrachten privaten Investitionsgelder dienen dem Ankauf und der Finanzierung von Immobilienprojekten durch den Treugeber als Emittentin oder durch Projektgesellschaften, an denen der Treugeber zumindest mehrheitlich beteiligt ist (grundsätzlich ist eine 100%-ige Beteiligung jedoch anzustreben). Die Auszahlungen können auch – bei Verkaufsabwicklungen durch den Treuhänder selbst – direkt an den Verkäufer der jeweiligen Liegenschaft erfolgen.

(3) Voraussetzung jeder Auszahlung ist eine grundbücherliche Absicherung. Dazu wird vereinbart, dass zunächst eine Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung hinsichtlich der finanzierten Liegenschaft zugunsten des Treuhänders zu erwirken ist. Der Treuhänder ist zur Ausnützung oder Weitergabe der Rangordnung nur berechtigt, wenn sichergestellt ist, dass aus dem Verkauf die zur Finanzierung der Liegenschaft eingesetzten Mittel rückgeführt werden. Erfolgt innerhalb der Laufzeit der Rangordnung keine Veräußerung, ist die Finanzierung aus dem Anleihekapital mittels Pfandrecht sicherzustellen. Auch dabei wird zunächst eine Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung zugunsten des Treuhänders erwirkt und, wenn innerhalb der Laufzeit keine Veräußerung erfolgt, im Range der Rangordnung ein entsprechendes Höchstbetragspfandrecht eingetragen. Die Besicherung kann dort erstrangig erfolgen, wo der gesamte Kaufpreis aus der Anleihe finanziert wird. Sofern jedoch nur der Eigenkapitalanteil im Zuge einer Bankenfinanzierung finanziert wird, ist die zweitrangige Eintragung eines Pfandrechts im erforderlichen Ausmaß nach dem erstrangig einzutragenden Pfandrecht für die Bank vorzunehmen.

(4) Ausdrücklich vereinbart wird, dass durch den Treuhänder weder eine Bewertung der Liegenschaft noch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzunehmen ist. Alle Bewertungs- und wirtschaftlichen Fragen erfolgen ausschließlich auf Risiko des Treugebers.

(5) Bei Weiterverkäufen von Liegenschaften ist, sofern eine erstrangige Besicherung erfolgt ist, eine Lastenfreistellung gegen Rückführung des geleisteten Kapitalbetrags zulässig und durch den Treuhänder durchzuführen. Sofern es sich um ein zweitrangiges Pfandrecht handelt, wird hinsichtlich Lastenfreistellung vereinbart, dass diese entweder bei Rückführung des Kapitalbetrages samt Aufschlag oder bei entsprechender Reduktion der Pfandhaftung der erstrangigen Bank zulässig ist. Zur konkreten Abwicklung sind daher bei Projektstart mit der finanzierenden Bank Vereinbarungen zu treffen, die das diesbezügliche Prozedere genau regeln. Zur Verdeutlichung möglicher Abwicklungen werden beispielsweise einzelne Fallbeispiele dargestellt:

FALLBEISPIEL I: VERKAUF DER GESAMTEN LIEGENSCHAFT

In diesem Fall erfolgt die Abdeckung der Bankfinanzierung unter Rückfluss des gesamten Anleihekapitals auf das Treuhandkonto gegen Löschung der Pfandrechte;

FALLBEISPIEL 2: VERKAUF VON WOHNUNGEN ODER LIEGENSCHAFTSANTEILEN
BEI VOLLSTÄNDIGER RÜCKFÜHRUNG DER BANKFINANZIERUNG:

Bei Ankaufsfinanzierung wird mit der Bank vereinbart, dass zunächst der gesamte Erlös aus dem Verkauf einzelner Anteile an die Bank rückgeführt wird. In diesem Fall erfolgt die Abdeckung der Bank durch die einzelnen Kaufpreise gegen Teillastenfreistellung der jeweiligen Anteile. Obwohl in diesem Fall keine Rückführung von Anleihekaptal erfolgt, muss für das zweitrangige Pfandrecht eine Teillöschungserklärung hinsichtlich der verkauften Wohnung/Anteile ausgestellt werden, da der Käufer nur lastenfrei Eigentum erwerben kann. Auf den restlichen Liegenschaftsanteilen bleibt das zweitrangige Pfandrecht des Anleihekaptals eingetragen und wird gleichzeitig durch die zusätzliche Rückführung des erstrangigen Pfandrechts werthaltiger. Aus Kostengründen und praktikabler Handhabung bleibt das erstrangige Pfandrecht für die Bank in ursprünglicher Höhe eingetragen, sofern seitens der Bank zugesagt wird, dass keine nochmalige Ausnützung in diesem Umfang erfolgt.

FALLBEISPIEL 3: VERKAUF VON WOHNUNGEN ODER LIEGENSCHAFTSANTEILEN
BEI ANTEILIGER RÜCKFÜHRUNG DER BANKFINANZIERUNG:

Bei Finanzierung wird mit der Bank vereinbart, dass lediglich der anteilige Kreditbetrag rückgeführt wird. In diesem Fall werden in Abstimmung mit der Bank alle Werte der einzelnen Eigentumsobjekte bei Kreditvertragsabschluss bewertet und die Rückführungsbeträge an die Kreditsumme angepasst und in einer Lastenfreistellungstabelle festgehalten. In diesem Fall wird zusätzlich in Abstimmung mit dem Treuhänder analog zur Lastenfreistellungstabelle mit der Bank eine Lastenfreistellungstabelle für das Anleihekaptal erstellt. Auch hier bleiben aus Kostengründen und praktikabler Handhabung sowohl das erstrangige Pfandrecht für die Bank als auch das zweitrangige Pfandrecht für die Anleihe in ursprünglicher Höhe eingetragen, sofern die Verpflichtung besteht, dieses nicht nochmals auszunutzen. Bei Verkauf einzelner Wohnungen werden somit die entsprechenden Anteile des Bankkaptals und des Anleihekaptals laut Tabellen gegen Teillöschungserklärungen rückgeführt.

FALLBEISPIEL 4: ANKAUF DURCH GÄNZLICHE FINANZIERUNG
ÜBER ANLEIHEKAPTAL

Die Abwicklung erfolgt analog zu den Fallbeispielen 1 – 3, somit entweder durch vollständige Rückführung des Anleihekaptals oder – bei bloßen Teilverkäufen – durch Rückführung des in der Lastenfreistellungstabelle angeführten Betrages.

(6) Ausdrücklich vereinbart wird, dass eine Rückführung von Zinsen, Verkaufserlösen oder sonstigen Erträgen über den vorstehenden Absatz hinaus nicht vorgesehen ist. Das Treuhandkonto soll lediglich das eingesetzte Kapital sichern, die Erwirtschaftung und Bereitstellung jener Gelder, die für die Rückführung des Nominalbetrages zum Ende der Laufzeit erforderlich sind, verbleibt ausschließlich Sache der Treugeberin.

(7) Dem Treuhänder steht das Recht zu, jederzeit Auskunft über die laufenden Projekte zu verlangen und Einsicht in alle bezug habenden Unterlagen zu nehmen.

(8) Zum Ende der Laufzeit sind die sodann auf dem Treuhandkonto erliegenden Beträge zur Rückführung der Anleihe zu verwenden.

IV. Rechte und Pflichten des Treugebers

(1) Der Treugeber hat Anspruch auf die Mittelverwendung im oben festgelegten Sinn. Er ist berechtigt, jederzeit Auskunft über das Treuhandkonto und diesbezüglichen Buchungen zu verlangen.

(2) Dem Treugeber steht bei Ablauf der Laufzeit der Anleihe der Anspruch auf Auszahlung der auf dem Treuhandkonto erliegenden Beträge zu, wobei diese grundsätzlich an die Anleger erfolgen sollte. Vorgesehen ist daher, dass seitens des Treugebers das Treuhandkonto so dotiert wird, dass die gesamten Nominalbeträge an die Anleger durch den Treuhänder ausgezahlt werden können, es sei denn es werden anderslautende Vereinbarungen mit den Anlegern getroffen (so z. B. Verlängerung der Anleihe, Umwandlung in andere Veranlagungen etc.).

V. Allgemeines – Haftung

(1) Ausdrücklich vereinbart wird, dass der Treuhänder nur für die Erfüllung der in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen haftet, nicht aber für wirtschaftliche Erfolge des Treugebers oder auch der Anleger. Dies gilt insbesondere auch für die Wirtschaftlichkeit der finanzierten Immobilienprojekte. Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung sind, insbesondere wenn sich die Notwendigkeit aus den Erfahrungen der Projektabwicklung ergibt, möglich, setzen aber beiderseitiges Einvernehmen und Schriftform voraus.

(2) Die gegenständliche Vereinbarung wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wobei jedem Vertragspartner ein Original zukommt. Kopien können sowohl an Finanzbehörden als auch an die Anleger ausgefolgt werden.

VI. Honorierung

(1) Die Anleihe dient der Immobilienfinanzierung, sodass beim jeweiligen Ankauf von Liegenschaften Rechtsberatungskosten in Form von Ertragserrichtung und Treuhandschaft entstehen. Vereinbart wird, dass grundsätzlich die Abwicklungen der Ankäufe durch den Treuhänder erfolgen sollen. Das dabei anfallende Honorar deckt auch die Honorierung der gegenständlichen Treuhandschaft für die Wienwert Anleihe ab. Es wird pro Ankaufsvertrag mit 2 % des jeweiligen Kaufpreises zuzüglich Barauslagen und Umsatzsteuer pauschaliert. Mit diesem Honorar sind sowohl alle Leistungen des jeweiligen Ankaufsvertrages einschließlich Treuhandschaft und Verbücherung von Bankdarlehen, sowie auch Verbücherung des Darlehens für die Eigenmittel aus der Anleihe wie auch die Kosten für den gegenständlichen Treuhandvertrag und die diesbezüglich Abwicklung abgegolten.

(2) Für den Fall, dass Ankaufsabwicklungen nicht über den Treuhänder durchgeführt werden können, wird ein Honorar von 0,5 % der jeweiligen Pfandsomme zuzüglich Barauslagen und Umsatzsteuer festgelegt.

(3) Für die Kontoführung und Abwicklung des Treuhandkontos wird kein gesondertes Honorar vereinbart. Die Zinsen des Treuhandkontos stehen der Treugeberin zu, sie trägt aber auch die mit der Kontoführung verbundenen Bankspesen.

Wien, am



Wienwert Immobilien Finanz AG
Allerheiligenplatz 13
1200 Wien

Telefon +43.1 332 07 07
Fax +43.1 332 07 08
E-Mail anleihe@wienwert.at

www.wienwert.at