

BAUWERTPAPIER

Euges mbH

Wien, Republik Österreich

Emission

von bis zu € 15.000.000,00

5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022

mit einer Laufzeit vom 15.12.2017 bis 15.12.2022

Die Schuldverschreibungen werden im Nennbetrag von je € 1.000,00 begeben.

Die 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 begründen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin.

vom **01.12.2017**

International Securities Identification Number (ISIN): AT0000A1Z3P6

Wertpapierkennnummer (WKN): A19S02

Die Emittentin erfüllt die Voraussetzungen eines kleinen und mittleren Unternehmens (KMU). Der Umfang der im Prospekt veröffentlichten Angaben entspricht den Anforderungen an ein KMU (Art. 26b ProspektVO).

Dieses Dokument (der „**Prospekt**“) ist ein Prospekt und einziges Dokument im Sinne des Artikel 5 Absatz 3 der Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04.11.2003 betreffend den Prospekt, in der durch die Richtlinie 2010/73/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24.11.2010 geänderten Fassung, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel zu veröffentlichen ist, und zur Änderung der Richtlinie 2001/34/EG, zum Zwecke eines öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen in der Bundesrepublik Deutschland, dem Großherzogtum Luxemburg und der Republik Österreich. Dieser Prospekt wurde von der Luxemburgischen Wertpapieraufsichtsbehörde (Commission de Surveillance du Secteur Financier – „CSSF“) genehmigt und an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“) und die Österreichische Finanzmarktaufsicht („FMA“) gemäß Artikel 19 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere notifiziert. Die CSSF übernimmt gemäß Artikel 7 Absatz 7 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere keine Verantwortung für die wirtschaftliche oder finanzielle Kreditwürdigkeit der Transaktion und die Qualität und Zahlungsfähigkeit der Emittentin. Der gebilligte Prospekt kann auf der Internetseite der Emittentin (www.euges.at) und der Börse Luxemburg (www.bourse.lu) eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Schuldverschreibungen dürfen nur angeboten werden, soweit sich dies mit den jeweils gültigen Gesetzen vereinbaren lässt. Dies gilt ebenso für die Verbreitung des Prospekts. Diese Beschränkungen sind zu berücksichtigen. Die Schuldverschreibungen sind und werden insbesondere weder gemäß dem United States Securities Act von 1933 (der „**Securities Act**“) noch nach dem Wertpapierrecht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act oder des Rechtes eines Einzelstaats der Vereinigten Staaten von Amerika oder in einer Transaktion, die den genannten Bestimmungen nicht unterworfen ist.

Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Freiverkehr einer deutschen und/oder österreichischen Wertpapierbörse ist geplant.

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS	4
A Einleitung und Warnhinweise	4
B Emittent.....	5
C Wertpapiere	8
D Risiken.....	11
E Angebot	13
II. RISIKOFAKTOREN	16
Risiken in Bezug auf die Emittentin	16
Risiken im Zusammenhang mit Sicherheiten und der Treuhandstruktur.....	20
Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen.....	22
III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN	24
Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts.....	24
Gegenstand des Prospekts.....	24
Rang.....	24
Zukunftsgerichtete Aussagen	24
Informationen von Seiten Dritter	25
Links.....	25
Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre.....	25
Einsehbare Dokumente	26
IV. VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES	27
V. ANGABEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN	28
1. Allgemeine Informationen über die Euges mbH.....	28
a. <i>Name, Handelsregistereintragung, Sitz der Emittentin, Satzung</i>	28
b. <i>Unternehmensgegenstand</i>	28
c. <i>Geschäftsjahr</i>	28
d. <i>Stammkapital</i>	28
e. <i>Stellung der Emittentin in der Unternehmensgruppe und Organisationsstruktur</i>	29
2. Geschäftstätigkeit der Emittentin	29
a. <i>Überblick</i>	29
b. <i>Projektentwicklung</i>	30
c. <i>Bestandshaltung</i>	31
d. <i>Wichtigste Märkte</i>	32
3. Standorte	32
4. Investitionen.....	32
5. Mitarbeiter	33
6. Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane.....	33
a. <i>Potenzielle Interessenskonflikte</i>	33
b. <i>Gesellschafterversammlung</i>	34
7. Praktiken der Geschäftsführung	34
a. <i>Geschäftsführung</i>	34
b. <i>Corporate Governance und Risikomanagement</i>	34
8. Wesentliche Gesellschafter	34
9. Wesentliche Verträge	34
a. <i>Bestands-Anleihe - WohnWertpapier</i>	34
b. <i>Ankaufsverträge</i>	35
c. <i>Verkaufsverträge nach BTVG</i>	35
d. <i>Finanzierungsverträge</i>	36
e. <i>Dienstleistungsverträge einschl. Bauverträge</i>	36

f. Treuhandvertrag.....	36
10. Rechtsstreitigkeiten.....	36
11. Jüngste Entwicklung und Trends.....	37
VI. BESICHERUNGS- UND TREUHANDSTRUKTUR.....	38
VII. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN / RATING.....	40
1. Ausgewählte Finanzinformationen.....	40
2. Abschlussprüfer.....	41
3. Rating.....	41
4. Veränderungen in der Handelsposition.....	41
VIII. ANLEIHEBEDINGUNGEN.....	42
IX. BESTEUERUNG.....	51
1. Besteuerung in der Republik Österreich.....	51
2. Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland.....	55
3. Besteuerung im Großherzogtum Luxemburg.....	58
X. ANGABEN IN BEZUG AUF DIE ANLEIHE.....	62
1. Wertpapierkennnummer, International Securities Identification Number.....	62
2. Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen zur Schaffung der Wertpapiere.....	62
3. Bedingungen des Angebots.....	62
a. <i>Das Angebot</i>	62
b. <i>Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Emittentin</i>	62
c. <i>Zeichnungsanträge über Depotbanken</i>	63
d. <i>Zeichnungsanträge der Privatplatzierung</i>	63
e. <i>Frist des öffentlichen Angebots</i>	63
f. <i>Zuteilung</i>	63
g. <i>Ausgabebetrag</i>	63
h. <i>Zahlung Ausgabebetrag</i>	64
i. <i>Begebung, Übernahme, Ergebnis des Angebots</i>	64
j. <i>Zeitplan</i>	64
k. <i>Kosten im Zusammenhang mit dem Angebot</i>	65
l. <i>Rendite</i>	65
m. <i>Stabilisierungsmaßnahmen</i>	65
n. <i>Angebots- und Verkaufsbeschränkungen</i>	65
4. Einbeziehung zum Handel.....	66
5. Verbriefung.....	66
6. Clearing und Abwicklung.....	66
7. Zahlstelle, Nebenzahlstelle.....	66
8. Interesse von Seiten natürlicher oder juristischer Personen.....	66
XI. TREUHANDVERTRAG.....	67
XII. FINANZINFORMATIONEN.....	83
GEPRÜFTER EINZELABSCHLUSS DER EMITTENTIN FÜR DAS AM 31. DEZEMBER 2016	
ENDENDE GESCHÄFTSJAHR.....	84
XIII. GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHMEN FÜR IMMOBILIEN.....	104

I. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

Zusammenfassungen bestehen aus Offenlegungspflichten, die als „Angaben“ bezeichnet werden. Diese Angaben sind in den Abschnitten A – E (A.1 – E.7) mit Zahlen gekennzeichnet.

Diese Zusammenfassung enthält alle Angaben, die in einer Zusammenfassung für diese Art von Wertpapieren und Emittenten aufgenommen werden müssen. Da einige Angaben nicht angeführt werden müssen, können Lücken in der Zahlenfolge der Angaben bestehen.

Auch wenn eine Angabe aufgrund der Art von Wertpapieren und des Emittenten in der Zusammenfassung enthalten sein muss ist es möglich, dass Informationen bezüglich der Angaben nicht angegeben werden können. In diesem Fall wird in der Zusammenfassung eine kurze Beschreibung der Angabe gegeben und mit der Bezeichnung „entfällt“ vermerkt.

A Einleitung und Warnhinweise

A.1	Warnhinweise	<p>Die folgende Zusammenfassung sollte als Prospekteinleitung verstanden werden.</p> <p>Der Anleger sollte sich bei jeder Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf den Prospekt als Ganzen stützen.</p> <p>Ein Anleger, der wegen der in diesem Prospekt enthaltenen Angaben Klage einreichen will, muss nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedsstaats möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann.</p> <p>Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts irreführend, unrichtig oder inkohärent ist oder verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts wesentliche Angaben, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen, vermissen lassen.</p>
A.2	Zusätzliche Informationen in Bezug auf Finanzintermediäre	<p>Der Emittent stimmt der Verwendung des Prospekts durch alle gemäß Art. 4 Nummer 1 der Richtlinie 2006/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2006 zum Handel mit Wertpapieren zugelassenen Kreditinstituten (jeweils ein „Finanzintermediär“) zu (generelle Zustimmung). Die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre kann während der Angebotsfrist erfolgen. Finanzintermediäre können den Prospekt während der Angebotsfrist, vom 04.12.2017 bis 20.11.2018, für die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen in Deutschland, Österreich und Luxemburg verwenden. Der Emittent kann die Zustimmung jedoch jederzeit einschränken oder widerrufen, wobei der Widerruf der Zustimmung eines Nachtrags zum Prospekt bedarf.</p> <p>Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft.</p> <p>Der Emittent erklärt, dass er die Haftung für den Inhalt des Prospektes auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen übernimmt.</p> <p>Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Website anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung verwendet.</p> <p>Falls ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.</p>

B Emittent

B.1	Juristische und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin	Euges mbH																		
B.2	Sitz / Rechtsform / geltendes Recht / Land der Gründung der Emittentin	Die Emittentin hat ihren Sitz in Wien und ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht. Die Emittentin wurde in Österreich errichtet und auf sie ist das österreichische Recht anwendbar.																		
B.4b	Alle bereits bekannten Trends, die sich auf die Emittentin und die Branchen, in denen sie tätig ist, auswirken	Die Emittentin ist der Ansicht, dass sich die allgemeinen volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere das aktuelle niedrige Zinsniveau, auf die Emittentin und die Immobilienbranche weiterhin günstig auswirken. Darüber hinaus ist die Emittentin der Ansicht, dass durch das wirtschaftliche Wachstum Österreichs und die Knappheit an Grundstücken und Verkehrswegen in urbanen Bereichen sowie das verfügbare Kapital eine hohe Nachfrage an Immobilien außerhalb von Stadtkernen besteht, die jedoch eine schnelle Erreichbarkeit der Stadtkerne ermöglichen. Auch wenn die Zinsen zeitnah steigen sollten, geht die Emittentin davon aus, dass dies den Immobilienmarkt nicht kurz- oder mittelfristig negativ beeinflusst.																		
B.5	Beschreibung der Gruppe und Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe	<p>Die Emittentin ist die Euges mbH mit Sitz in Wien. Die Emittentin gehört zur „schilling“-Gruppe bestehend neben der Emittentin aus der „schilling“ Immobilien Management GmbH und der „schilling“ Wirtschaftsberatungs GmbH. Sämtliche Gesellschaftsanteile an der Emittentin werden von der „schilling“ Immobilien Management GmbH gehalten.</p> <p>Die Emittentin hat grundsätzlich einen von den anderen Gesellschaften der „schilling“-Gruppe getrennten Geschäftsbetrieb. Sie nimmt aber Dienstleistungen unter anderem von der Vier Dimensionen Immobilien GmbH in Anspruch. Die Vier Dimensionen Immobilien GmbH, Wien, wird mittelbar mehrheitlich von der Familie Josef Schroll gehalten. Zudem erwirbt die Emittentin voraussichtlich Immobilien von Unternehmen, bei denen die „schilling“ Immobilien Management GmbH jeweils Komplementärin ist.</p> <p>Die Struktur der „schilling“-Gruppe und die Stellung der Emittentin sind dabei wie folgt:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">Josef Schroll 46,67%</td> <td style="text-align: center;">Hanspeter Mähr 6,67%</td> <td style="text-align: center;">Karl Surma 46,67%</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">"schilling" Wirtschaftsberatungs GmbH FN 134716 Wien</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">100%</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">„schilling“ Immobilien Management GmbH FN 208669 t Wien</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">100%</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Euges mbH FN 438329b Wien</td> </tr> </table>	Josef Schroll 46,67%	Hanspeter Mähr 6,67%	Karl Surma 46,67%	"schilling" Wirtschaftsberatungs GmbH FN 134716 Wien			100%			„schilling“ Immobilien Management GmbH FN 208669 t Wien			100%			Euges mbH FN 438329b Wien		
Josef Schroll 46,67%	Hanspeter Mähr 6,67%	Karl Surma 46,67%																		
"schilling" Wirtschaftsberatungs GmbH FN 134716 Wien																				
100%																				
„schilling“ Immobilien Management GmbH FN 208669 t Wien																				
100%																				
Euges mbH FN 438329b Wien																				

B.9	Gewinnprognosen oder -schätzungen	Entfällt, da keine Gewinnprognose aufgenommen wird.																																																			
B.10	Beschränkungen in Bestätigungsvermerken	Entfällt, da keine Einschränkung erteilt wurde.																																																			
B.12	Ausgewählte historische Finanzinformationen	<p>Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen der Emittentin zum 31.12.2015 und zum 31.12.2016 sind dem geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2016 entnommen worden. Der Abschluss wurden nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches erstellt.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Alle Angaben nach UGB (in €)</th> <th>31.12.2016</th> <th>31.12.2015</th> </tr> <tr> <th>Bilanz</th> <th>(geprüft)</th> <th>(geprüft)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</td> <td>36.136,12</td> <td>33.756,73</td> </tr> <tr> <td>II Guthaben bei Kreditinstituten</td> <td>0</td> <td>151,06</td> </tr> <tr> <td>= Aktiva</td> <td>36.136,12</td> <td>33.907,79</td> </tr> <tr> <td>A. Eigenkapital</td> <td>33.437,34</td> <td>33.107,79</td> </tr> <tr> <td>B. Rückstellungen</td> <td>1.175,00</td> <td>800,00</td> </tr> <tr> <td>C. Verbindlichkeiten</td> <td>1.523,78</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>= Passiva</td> <td>36.136,12</td> <td>33.907,79</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Alle Angaben nach UGB (in €)</th> <th>01.01.2016 bis 31.12.2016</th> <th>01.01.2015 bis 31.12.2015</th> </tr> <tr> <th>Gewinn- und Verlustrechnung</th> <th>(geprüft)</th> <th>(geprüft)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Betriebsergebnis</td> <td>-1.134,12</td> <td>- 1.886,31</td> </tr> <tr> <td>Finanzergebnis</td> <td>1.734,86</td> <td>-5,90</td> </tr> <tr> <td>Ergebnis vor Steuern</td> <td>351,72</td> <td>- 1.892,21</td> </tr> <tr> <td>Ergebnis nach Steuern</td> <td>329,55</td> <td>-0,00</td> </tr> <tr> <td>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</td> <td>329,55</td> <td>- 1.892,21</td> </tr> <tr> <td>Jahresgewinn/-verlust</td> <td>329,55</td> <td>- 1.892,21</td> </tr> </tbody> </table>	Alle Angaben nach UGB (in €)	31.12.2016	31.12.2015	Bilanz	(geprüft)	(geprüft)	I Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	36.136,12	33.756,73	II Guthaben bei Kreditinstituten	0	151,06	= Aktiva	36.136,12	33.907,79	A. Eigenkapital	33.437,34	33.107,79	B. Rückstellungen	1.175,00	800,00	C. Verbindlichkeiten	1.523,78	0,00	= Passiva	36.136,12	33.907,79	Alle Angaben nach UGB (in €)	01.01.2016 bis 31.12.2016	01.01.2015 bis 31.12.2015	Gewinn- und Verlustrechnung	(geprüft)	(geprüft)	Betriebsergebnis	-1.134,12	- 1.886,31	Finanzergebnis	1.734,86	-5,90	Ergebnis vor Steuern	351,72	- 1.892,21	Ergebnis nach Steuern	329,55	-0,00	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	329,55	- 1.892,21	Jahresgewinn/-verlust	329,55	- 1.892,21
Alle Angaben nach UGB (in €)	31.12.2016	31.12.2015																																																			
Bilanz	(geprüft)	(geprüft)																																																			
I Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	36.136,12	33.756,73																																																			
II Guthaben bei Kreditinstituten	0	151,06																																																			
= Aktiva	36.136,12	33.907,79																																																			
A. Eigenkapital	33.437,34	33.107,79																																																			
B. Rückstellungen	1.175,00	800,00																																																			
C. Verbindlichkeiten	1.523,78	0,00																																																			
= Passiva	36.136,12	33.907,79																																																			
Alle Angaben nach UGB (in €)	01.01.2016 bis 31.12.2016	01.01.2015 bis 31.12.2015																																																			
Gewinn- und Verlustrechnung	(geprüft)	(geprüft)																																																			
Betriebsergebnis	-1.134,12	- 1.886,31																																																			
Finanzergebnis	1.734,86	-5,90																																																			
Ergebnis vor Steuern	351,72	- 1.892,21																																																			
Ergebnis nach Steuern	329,55	-0,00																																																			
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	329,55	- 1.892,21																																																			
Jahresgewinn/-verlust	329,55	- 1.892,21																																																			

		Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-1.892,21	0,00
		Bilanzverlust	-1.562,66	- 1.892,21
	Erklärung zu wesentlichen Verschlechterungen	Seit dem Datum des geprüften Abschlusses zum 31.12.2016 hat die Emittentin Gesellschafterdarlehen in Höhe von ca. € 350.000 für den Ankauf einer Immobilie erhalten und wird voraussichtlich weitere € 500.000 für einen weiteren Ankauf erhalten. Es ist beabsichtigt, diese Mittel voraussichtlich in Eigenkapital zu wandeln; dafür hat die Gesellschaft einen Gesellschafterbeschluss am 16.10.2017 gefasst. Zudem wird für oder im Zusammenhang mit dem Ankauf Bankfinanzierung für diese Immobilien aufgenommen.		
	Beschreibung wesentlicher Veränderungen bei der Finanzlage oder Handelsposition	Die Emittentin hat zwei Bestandsimmobilien bereits angekauft und beabsichtigt den Erwerb weiterer Immobilien, sowohl Bestand als auch für die Entwicklung. Die Emittentin hat für einen umgesetzten Erwerb ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von ca. € 350.000 erhalten und wird voraussichtlich weitere € 500.000 für den weiteren Ankauf erhalten. Zudem wird für oder im Zusammenhang mit dem Ankauf Bankfinanzierung für diese Immobilien aufgenommen. Im Übrigen sind seit dem 31.12.2016 bis zum Datum dieses Prospekts keine wesentlichen Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin eingetreten.		
B.13	Für die Bewertung der Zahlungsfähigkeit der Emittentin in hohem Maße relevante Ereignisse aus der jüngsten Zeit	Siehe B.12. Die Emittentin nimmt Dienstleistungen Dritter in Anspruch und hat dafür mit der Vier Dimensionen Immobilien GmbH einen Vertrag über Dienstleistungen einschließlich für die Akquise, Projektplanung und Kontrolle der Projekte sowie teilweise die Immobilienverwaltung geschlossen. Die Emittentin beabsichtigt, zugleich mit den 5,5% Schuldverschreibungen 2017/2022 eine weitere Schuldverschreibung (WKN A19S03 / ISIN AT000A1Z3Q4) zu emittieren („ WohnWertpapier 2017 “), deren Erlöse für Bestandsimmobilien verwendet werden sollen. Die Ansprüche aus diesem WohnWertpapier 2017 sollen Besicherungen u.a. aus den aus dem WohnWertpapier 2017 zu finanzierenden Projekten erhalten.		
B.14	Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe	Die Euges mbH gehört zur „schilling“-Gruppe, siehe oben B.5, und es bestehen damit Abhängigkeiten.		
B.15	Beschreibung der Haupttätigkeit des Emittenten.	Die Emittentin Euges mbH, Wien, hat als Geschäftszweck, Masterpläne zu entwickeln, städtebauliche Rahmenbedingungen zu schaffen und in diesem Kontext Immobilienprojekte zu realisieren. Die entwickelten Immobilienprojekte sollen in der Regel nach Fertigstellung entweder veräußert oder in den eigenen Bestand übernommen werden. Zudem ist beabsichtigt, Bestandsimmobilien bei Opportunitäten zuzukaufen. Der Erwerb kann dabei von Gesellschaften, bei denen ein verbundenes Unternehmen der Emittentin Komplementärin ist, von verbundenen Unternehmen oder von Dritten erworben werden und auch wieder verkauft werden. Die Emittentin hat bereits zwei solche Immobilie erworben und weitere Erwerbe sollen erfolgen. Die Euges mbH hat sich auf zwei Geschäftsfelder fokussiert: die der Projektentwicklung sowie dem Ankauf und der Weiterentwicklung von Bestandsimmobilien. Sie soll dabei ihren Geschäftszweck voraussichtlich begrenzen auf a) Bestandsimmobilien, die sie insbesondere aufgrund der Erlöse aus den parallel emittierten 4,25 % Schuldverschreibungen 2017/2024 (WohnWertpapier 2017) und Erlösen aus diesen Bestandsimmobilien,		

		<p>finanziert sowie</p> <p>b) Projektentwicklungen, die sie insbesondere aufgrund der Erlöse aus den mit diesem Prospekt emittierten 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 (BauWertpapier 2017) und Erlösen aus diesen Projektentwicklungen, finanziert.</p> <p>Projektentwicklungen können dabei bei Fertigstellungen in Bestandsimmobilien überführt und refinanziert werden.</p>
B.16	Die Emittentin betreffende Beteiligungen und Beherrschungsverhältnisse	Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 35.000 und ist eingeteilt in einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von € 35.000,00. Der Geschäftsanteil wird von der „schilling“ Immobilien Management GmbH gehalten. Alleinige Gesellschafterin der „schilling“ Immobilien Management GmbH ist die „schilling“ Wirtschaftsberatungs GmbH, deren Gesellschafter wiederum Herr Josef Schroll und Herr Karl Suma mit jeweils 46,67 % sind sowie Herr Hanspeter Mähr.
B.17	Ratings	Entfällt; es bestehen keine Ratings für die Emittentin und auch nicht für die 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022.

C Wertpapiere

C.1	Art und Gattung der angebotenen Wertpapiere, Wertpapierkennnummer	<p>Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um auf den Inhaber lautende Schuldverschreibungen mit der Wertpapierkennnummer (WKN) A19S02.</p> <p>Die International Securities Identification Number (ISIN) lautet AT0000A1Z3P6.</p>
C.2	Währung der Wertpapieremission	Die Emission erfolgt in €.
C.5	Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit	Entfällt, da die Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen nicht beschränkt ist.
C.8	Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte, Rangordnung / Sicherheiten und Beschränkungen dieser Rechte, Sonderkündigungsrechte, Negativverpflichtung und Mehrheitsbeschlüsse	

Rechte	<p>Die 5,5% Schuldverschreibungen 2017/2022 gewähren ihren Inhabern das Recht, Zinszahlungen sowie bei Fälligkeit die Rückzahlung des Nennbetrags zu verlangen.</p> <p>Zudem bestehen Kündigungsrechte im Fall von Verzug, Insolvenz, Zahlungseinstellung und Liquidation sowie unzulässiger Ausschüttung und Verstoß gegen die Erlösmitteltreuhand und das Zinsdeposit wie jeweils näher in den Anleihebedingungen geregelt.</p> <p>Die Emittentin beabsichtigt die Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 durch folgende Maßnahmen, wie näher im Treuhandvertrag vom 01.12.2017 (der „Treuhandvertrag“), wobei Treuhänder bei Emission die IMMUNITAS Wirtschaftsprüfung GmbH, 1090 Wien, Türkenstraße 25/12 ist, und den Anleihebedingungen vereinbart, zu sichern:</p> <p>Erlösmittelverwendungstreuhand: Die Erlöse aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 sollen neben Kosten für die Emission für den Erwerb und Entwicklung von Entwicklungsimmobilien („zu finanzierende Immobilienobjekte“) verwendet werden. Dabei sollen die Anleiheerlöse nach Abzug von Kosten und bestimmte Erlöse aus den zu finanzierenden Projekten (Erlösmittel) auf ein nach Wahl der Emittentin vom Treuhänder geführtes und an die Anleihegläubiger verpfändetes Konto oder Treuhandkonto gezahlt werden.</p> <p>Voraussetzung für die Verwendung und Auszahlung der Erlösmittel ist, dass die Bedingungen nach § 6 der Anleihebedingungen i.V.m. § 3 des Treuhandvertrags erfüllt sind. Dies sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der gesamte angeforderte Betrag an Erlösmitteln nicht den Finalen Immobilienwert des zu finanzierenden Immobilienobjekts übersteigt. Der Finale Immobilienwert des zu finanzierenden Immobilienobjekts bestimmt sich dabei auf der Grundlage eines marktüblichen Immobilienbewertungsgutachtes bezogen auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Projektentwicklung; und - die erstrangigen Hypotheken und die Sicherungszessionen nach § 6 Abs. 4 aus dem zu finanzierenden Immobilienobjekt werden bestellt bzw. vereinbart. Die Sicherungszessionen betreffen Rückgewähransprüche aus Abtretungen von Mieten, Pachten, Verkaufserlösen und Versicherungsansprüchen aus neu erworbenen oder zu refinanzierenden Immobilien; bisher wurden solche erstrangigen Hypotheken und die Sicherungszessionen nicht bestellt bzw. vereinbart. Die einmal bestellten erstrangigen Hypotheken und vereinbarten Sicherungszessionen können sich während der Laufzeit der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 ändern. Entsprechend dem Treuhandvertrag sind bei einem Verkauf oder Refinanzierung unter bestimmen Umständen diese freizugeben. <p>Zinsdeposit: Aus den Erlösen der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 ist ein Betrag in Höhe eines Jahreskupons der Zinsen beim Treuhänder zu hinterlegen und nach Verwendung der Mittel des Zinsdeposits aus Verkaufs- oder Miet- bzw. Pächterlösen aus den zu finanzierenden Immobilienobjekten entsprechend den Regelungen der Anleihebedingungen und des Treuhandvertrags wieder anzusparen.</p>
Rang- ordnung	<p>Die angebotenen Schuldverschreibungen stellen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die untereinander gleichrangig sind und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt.</p>

	Beschränkungen dieser Rechte	<p>Ein Mehrheitsbeschluss einer Versammlung der Anleihegläubiger kann für alle Anleihegläubiger bindend sein, auch für Gläubiger, die ihr Stimmrecht nicht ausgeübt haben oder die gegen den Beschluss gestimmt haben. Ein solcher Beschluss kann die Rechte der Anleihegläubiger beschränken oder ganz oder teilweise aufheben.</p> <p>Die Sicherungen können nur über den Treuhänder geltend gemacht werden.</p> <p>Es bestehen darüber hinaus keine Beschränkungen der Rechte aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022.</p>
C.9	Zinsen, Fälligkeit, Rendite, Vertreter der Anleihegläubiger	<p>Siehe C.8. Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennbetrag vom 15.12.2017 (einschließlich) bis zum 15.12.2022 (ausschließlich) verzinst und sind jährlich nachträglich am 15.12. eines jeden Jahres zahlbar.</p> <p>Grundsätzlich werden die Schuldverschreibungen am 15.12.2022 zu 100 % des Nennwerts von € 1.000 je Schuldverschreibung zurückgezahlt, soweit sie nicht zuvor zurückgezahlt oder zurückgekauft wurden. Die Anleger sind bei Vorliegen bestimmter Gründe wie z.B. Insolvenz, Liquidation wie näher in den Anleihebedingungen definiert, berechtigt, die Schuldverschreibungen zu kündigen.</p> <p>Weiterhin ist die Emittentin berechtigt, die 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 vorzeitig zum 15.12.2020 und 15.12.2021 ganz oder teilweise wie näher in den Anleihebedingungen geregelt, zu kündigen und zum vorzeitigen Rückzahlungsbetrag in Höhe von 103 % bzw. 101,5 % des Nennwerts. Die vorzeitige Kündigung kann auch mehrmals ausgeübt werden.</p> <p>Die Emittentin hat sich unbedingt und unwiderruflich verpflichtet, die Forderungen aus Rückzahlungen im Sinne der §§ 3, 4 der Anleihebedingungen oder Verpflichtungen zur Zahlung von Zinsen nach §§ 2, 3 der Anleihebedingungen, bei Fälligkeit in frei verfügbarer und konvertierbarer gesetzlicher Währung der Bundesrepublik Deutschland auf ein Verrechnungskonto bei der Zahlstelle zu zahlen bzw. zahlen zu lassen. Fallen der Fälligkeitstag oder der Zinszahltag (wie jeweils in den Anleihebedingungen definiert) auf einen Tag, der kein Zahltag ist, dann hat der Anleihegläubiger keinen Anspruch auf Zahlung vor dem nächsten Zahltag. Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Forderungen aus den Schuldverschreibungen zur Zahlung an die Inhaber der Schuldverschreibungen im Wege des Systems der OeKB CSD GmbH transferieren lassen.</p> <p>Die jährliche Rendite der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 auf Grundlage des Ausgabebetrages von 100 % des Nennbetrages und Rückzahlung bei Ende der Laufzeit beträgt 100 %.</p> <p>In den Anleihebedingungen ist kein gemeinsamer Vertreter der Gläubiger nach dem deutschen SchVG benannt.</p>
C.10	Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte und Angaben zu derivativer Komponente	Siehe C. 9. Entfällt, eine derivate Komponente gibt es nicht.
C.11	Zulassung zum Handel an einem regulierten Markt	Entfällt. Eine Zulassung der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 zum Handel an einem regulierten Markt im Sinne der Richtlinie 2004/39/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21.04.2004 über Märkte für Finanzinstrumente ist derzeit nicht beabsichtigt.

D Risiken

D.2	Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die der Emittentin eigen sind.	
		Die Emittentin ist allgemeinen operativen Risiken ausgesetzt. Die Emittentin investiert direkt oder über Projektgesellschaften in Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen von Immobilien. Die Erträge aus diesen Immobilien und deren Wert könnten sich jedoch nicht wie geplant entwickeln. Insbesondere könnten die Kosten des Erwerbs, der Entwicklung, Verwaltung und der Instandhaltung höher sein als erwartet.
		Die Emittentin ist erst seit kurzer Zeit operativ aktiv. Die Emittentin hat daher bisher nur einen beschränkten eigenen, aktiven Geschäftsbetrieb und deren Erfolg ist noch nicht bestätigt und aus diesem kann die Emittentin noch nicht mit einem kontinuierlichen Cashflow rechnen.
		Die Emittentin könnte nicht ausreichende Liquidität erzielen, um die Verbindlichkeiten aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 zu bedienen. Für die Rückzahlung der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 und die Zahlung von Zinsen müssen ausreichend liquide Mittel zur Verfügung stehen, indem Miet- und Pachteinnahmen sowie Verkaufs- und Refinanzierungserlöse und zwar sowohl aus den aufgrund der Erlösmittel der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 finanzierten Objekte, aber auch dem sonstigen Geschäftsbetrieb erzielt werden.
		Es könnten Immobilienprojekte nicht wie geplant gefunden werden. Für den wirtschaftlichen Erfolg des Geschäftsmodells der Emittentin ist neben anderen Faktoren ausschlaggebend, dass in eine ausreichende Anzahl von Immobilien mit den notwendigen Pacht- und Mieteinnahmen bzw. potentiellen Verkaufs- bzw. Refinanzierungserlösen investiert und diese erworben werden können.
		Die Kosten für die Investition in die Projekte könnten höher sein. Die Kosten für Prüfungen bei Erwerb und den Erwerb selbst einschließlich aufgrund von neu aufzusetzenden Strukturen (u..a. Versicherung und Finanzierung) könnten über dem von der Emittentin budgetierten Betrag liegen, auch weil Prüfungskosten aufgewendet werden, ohne dass das geprüfte Projekt erworben wird.
		Die Emittentin könnte in Immobilienprojekte investieren, die nicht die erwarteten Erträge erwirtschaften. Trotz des vorhandenen und eingebundenen Knowhows besteht das Risiko, dass Risiken in den Projekten nicht gesehen, nicht in der Höhe und/oder dem Umfang des Risikos und/oder der Eintritt des Risikos sonst nicht ausreichend berücksichtigt wurde oder die Planungen mangelhaft umgesetzt werden.
		Die Kosten für die Entwicklung der Immobilien könnten höher sein als erwartet. Unvorhersehbare, von außen wirkende Ereignisse aber auch eigene fehlerhafte Projektplanung auf Seiten der Emittentin könnten die Kosten für die Entwicklung eines Projekts jeweils erhöhen.
		Bei der Emittentin bestehen Finanzierungsrisiken. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin für notwendige bzw. beabsichtigte Co-Finanzierungen nicht die erwarteten Konditionen erhält und schlechtere Bedingungen z.B. bei der Laufzeit, Nebenkosten und Zinsen erzielen kann.
		Es könnten Änderungen erforderlich sein und Baugenehmigungen nicht wie

		erwartet erteilt werden. Es besteht das Risiko, dass insofern Änderungen erforderlich sind, insbesondere wenn die Produkte auf dem Markt nicht oder nicht vollständig angenommen werden und/oder die geplanten Standards nicht erfüllt werden können und/oder weil Erwerber Änderungen durchsetzen oder aufgrund der Voraussetzungen an öffentlich-rechtliche Genehmigungen wie der Baugenehmigung.
		Risiken hinsichtlich des Verkaufs von Objekten und/oder einer Refinanzierung. Der Verkauf eines Objekts und dessen Refinanzierung ist wesentlich von der Entwicklung des Immobilienmarkts abhängig.
		Die Unternehmen und/oder Personen, die mit der Emittentin zusammenarbeiten, könnten dem Geschäftsbetrieb der Emittentin u.a. durch Schlechtleistung Schaden zufügen. Mit involvierten Unternehmen und Personen könnten dem Geschäftsbetrieb erheblichen Schaden zufügen.
		Finanzielle Belastungen können entstehen, wenn nicht alle möglichen Schäden im Zusammenhang mit dem Geschäftsbetrieb der Emittentin durch adäquate Versicherungen umfassend abgedeckt sind. Ereignisse, wie Umweltkatastrophen, Erdbeben, kriegerische Auseinandersetzungen, Terrorismus und sonstige Ereignisse könnten nicht ausreichend versichert sein und solche Leistungen nicht oder nicht ausreichend fließen.
		Mögliche Compliance-Verstöße könnten zukünftig zu behördlichen Ermittlungen, Steuernachzahlungen, Schadensersatzansprüchen und der Beendigung von Beziehungen durch Geschäftspartner führen. Es besteht die Gefahr, dass gegen anwendbare rechtliche Vorschriften verstoßen wird, um Projekte erwerben, verwalten und betreiben zu können.
		Das Risikomanagementsystem der Emittentin könnte sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellen.
		Risiken aus der Veräußerung von Projekten. Die Emittentin könnte im Rahmen ihres Geschäftsmodells Immobilien verkaufen. Bei einem Verkauf eines unwirtschaftlichen Projekts besteht das Risiko, dass die Erlöse noch geringer sind als erwartet und Verluste nicht ausreichend durch andere Immobilienprojekte ausgeglichen werden.
		Risiken im Zusammenhang mit Gesetzgebungsänderungen. Zukünftige Änderungen der zum Zeitpunkt der Billigung dieses Prospekts geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien in den Geschäftsbereichen, in denen die Emittentin tätig ist, sind während der Gesamtdauer der Anleihe nicht ausgeschlossen
		Abhängigkeit von qualifizierten Fachkräften und Beratern. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin wird in hohem Maße auch davon abhängen, inwieweit es gelingt, qualifizierte Fachkräfte und Berater für die jeweiligen anspruchsvollen Aufgaben zu behalten und zu akquirieren.
D.3	Zentrale Angaben zu zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind.	
		Bei der Emission der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 sind noch keine Sicherheiten aus den zu finanzierenden Immobilienprojekten zugunsten der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 bestellt bzw. vereinbart und diese können sich über die Laufzeit ändern. Die Bestellung von solchen erstrangigen Hypotheken und die Vereinbarung von Sicherungszessionen erfolgen teilweise nach Eingang der Emissionserlöse und Erfüllung der Voraussetzungen nach dem Treuhandvertrag. Auch wenn der Ausgabebetrag gezahlt wurde, bestehen diese dann teilweise noch nicht. Die einmal bestellten erstrangigen Hypotheken und die

		vereinbarten Sicherungszessionen könnten dann auch nicht während der gesamten Laufzeit zur Verfügung stehen. Entsprechend dem Treuhandvertrag sind bei einem Verkauf oder Refinanzierung unter bestimmten Umständen freizugeben.
		Die Pfandrechte/Treuhandkonten und auch späteren Hypotheken sowie die Sicherungszessionen könnten nicht oder nicht bestandskräftig bestellt, nicht verwertet werden oder zu keinen oder nicht ausreichenden Erlösen führen.
		Fehlinvestitionen trotz Treuhandstruktur. Nach dem Treuhandvertrag nimmt der Treuhänder nur formale und keine sachlichen, inhaltlichen Prüfungen vor. Der Treuhänder überprüft damit insbesondere nicht, ob es sich insgesamt bei einem Projekt um ein wirtschaftlich sinnvolles Projekt handelt, Gründe gegen eine Investition oder vorzugswürdigere Projekte vorliegen oder die vorrangige Finanzierung wirtschaftlich sinnvoll ist.
		Pflichtverletzung und Fehlentscheidungen des Treuhänders. Es besteht das Risiko, dass der Treuhänder seine vertraglichen oder gesetzlichen Pflichten verletzt, beispielsweise indem er Teile des Emissionserlöses für die Finanzierung von Immobilienprojekten freigibt, obwohl die erforderlichen Bedingungen nach den Anleihebedingungen i.V.m. dem Treuhandvertrag nicht erfüllt sind oder indem er Gelder aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 nicht pflichtgemäß entsprechend dem Treuhandvertrag verwaltet.
		Insolvenzrisiko des Treuhänders. Darüber hinaus tragen die Anleger auch das Insolvenzrisiko des Treuhänders. Im Fall der Insolvenz des Treuhänders könnten die von diesem für die Anleger treuhänderisch gehaltenen Pfandrechte/Treuhandkonten und auch späteren Hypotheken sowie die Sicherungszessionen nicht ausschließlich und/oder ohne Zeitverzug für die Bedienung der Ansprüche der Anleihegläubiger zur Verfügung stehen.
		Die Inhaber der Schuldverschreibungen könnten eine geringere Rendite als erwartet bzw. möglich erzielen.
		Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf.
		Eine Aufstockung der Anleihe könnte sich nachteilig auf deren Marktwert auswirken.
		Im Falle einer Insolvenz der Emittentin könnte es mangels bestehender Einlagensicherung für die Schuldverschreibungen zu einem Totalverlust kommen.
		Die Mehrheit der Anleihegläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen.
		Es gab vor der Begebung keinen Markt für die Schuldverschreibungen und es gibt keine Gewissheit, dass sich ein liquider Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen entwickeln wird oder dass ein solcher Markt, sofern er entsteht, fortbestehen wird.

E Angebot

E.2b	Gründe für das Angebot, Zweckbestimmung der Erlöse, geschätzte Nettoerlöse	Der Emissionserlös in Höhe von voraussichtlich netto nach Abzug der Kosten € 14,1 Mio. sollen zum Erwerb und Entwicklung von Immobilien verwendet werden. Insbesondere ist der Erwerb folgender Immobilien geplant: Wiesen/Bad Sauerbrunn, Entwicklung Seepark Thürnthal, Entwicklung
E.3	Beschreib-	Die Schuldverschreibungen werden öffentlich angeboten in Luxemburg, Deutschland

	<p>ung der Angebotskonditionen</p>	<p>und Österreich („Öffentliche Angebote“)</p> <ul style="list-style-type: none"> - über die Emittentin. Die Anleger können bei der Emittentin unter www.euges.at, anleihe@euges.at und Telefonnummer 0080088995000 Zeichnungsanträge erhalten. Der Zeichnungsantrag muss an die Emittentin per Internet oder per FAX an die Nummer 00 43 1 24 280 209 geschickt werden. - über ausgewählte Depotbanken. <p>Der Ausgabebetrag für die Schuldverschreibungen im Öffentlichen Angebot entspricht</p> <p>(a) bis zu deren Einbeziehung zum Handel in den Dritten Markt (MTF) der Wiener Börse 100 % des Nennbetrags der Schuldverschreibungen; und</p> <p>(b) nach deren Einbeziehung zum Handel in den Dritten Markt (MTF) der Wiener Börse im Öffentlichen Angebot über die Emittentin und Depotbanken dem im elektronischen Handelssystem des Dritten Markts (MTF) der Wiener Börse ermittelten Schlusskurs am Vortag der Zeichnung durch den Anleger (der „Börsenpreis“) zuzüglich Stückzinsen.</p> <p>Der Ausgabebetrag ist bei einem Erwerb über ausgewählte Depotbanken nach Zuteilung Zug um Zug gegen Lieferung der Schuldverschreibungen zu zahlen, bei einer Zeichnung bei der Emittentin 5 Bankarbeitstage nach Zeichnung.</p> <p>Die Fristen der Öffentlichen Angebote betragen grundsätzlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - über die Emittentin vom 04.12.2017 bis 20.11.2018 (Angebotsfrist Emittentin) - über ausgewählte Depotbanken vom 04.12.2017 bis 31.12.2017 (Angebotsfrist Depotbanken) <p>Die Emittentin ist berechtigt, die vorgenannten Angebotsfristen abzukürzen, auch für einzelne Emissionswege und Länder.</p> <p>Das vorliegende Öffentliche Angebot erfolgt ausschließlich in Luxemburg, der Bundesrepublik Deutschland und in Österreich. Ein Angebot von Schuldverschreibungen findet insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien und Japan nicht statt.</p> <p>Die Emittentin hat noch keine Festlegungen für die Zuteilung getroffen. Die Emittentin behält sich vor, Zeichnungsanträge nicht anzunehmen und nicht zuzuteilen.</p> <p>Die Emittentin ist berechtigt, nach ihrem freien Ermessen einzelne Zeichnungsanträge zu kürzen oder einzelne Zeichnungsanträge zurückzuweisen. Eine Reduzierung der Zeichnung seitens des Anlegers nach Zeichnung ist nicht möglich.</p> <p>Die Emittentin behält sich vor, Zeichnungsanträge, die über das Öffentliche Angebot über die Emittentin gestellt werden, bei der Zuteilung erst zu berücksichtigen, wenn der Ausgabebetrag bei der Emittentin eingegangen ist.</p> <p>Die Emission kann auch zu einem geringeren Betrag erfolgen, wenn keine Vollplatzierung erreicht werden kann.</p> <p>Weiterhin werden die Schuldverschreibungen an qualifizierte Anleger in bestimmten Ländern im Rahmen einer Privatplatzierung, jedoch insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada und Japan, und nicht an U.S.-Personen in Sinne der Regulation S des U.S. Securities Act (der „Securities Act“) von 1933 in der jeweils gültigen Fassung zum Erwerb angeboten.</p>
E.4	Für die Emission wesentliche Interessen,	Die Berater für die Emission der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 und Finanzintermediäre sowie weitere Berater haben ein Interesse an der Emission, soweit ihre Vergütung (vgl. Emissionskosten) abhängig von dem Erfolg der Emission geschuldet wird.

	einschließlich Interessenkonflikte	<p>Zudem haben die Gesellschafter der Emittentin ein Interesse an der Emission sowie Dienstleister, die aufgrund der Emission Geschäft erhalten, wie z.B. die Vier Dimensionen Immobilien GmbH. Ebenso haben die Gesellschaften, von denen die Emittentin Immobilienprojekte beabsichtigt zu erwerben, ein Interesse an der Emission der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022.</p> <p>Ein besonderes Interesse von Dritten, insbesondere von natürlichen oder juristischen Personen, die an dem Angebot bzw. der Emission beteiligt sind, besteht darüber hinaus nicht.</p>
E.7	Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger von der Emittentin in Rechnung gestellt werden	Entfällt, da keine solchen Ausgaben den Anleihegläubiger in Rechnung gestellt werden.

II. RISIKOFAKTOREN

Potenzielle Anleger sind im Zusammenhang mit den in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen markt- und branchenspezifischen sowie unternehmensspezifischen Risiken in Bezug auf die Emittentin und in Bezug auf die Schuldverschreibungen ausgesetzt. Potenzielle Anleger sollten daher vor der Entscheidung über den Kauf der in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen der Emittentin die nachfolgend aufgeführten Risikofaktoren und die übrigen in diesem Prospekt enthaltenen Informationen sorgfältig lesen und bei ihrer Anlageentscheidung berücksichtigen.

Der Eintritt eines oder mehrerer der im Folgenden dargestellten markt- und branchenspezifischen und/oder unternehmensspezifischen Risiken kann, einzeln oder zusammen mit anderen Umständen, die Geschäftstätigkeit der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Diese Auswirkungen könnten auch die Wertentwicklung der Schuldverschreibungen und die Fähigkeit der Emittentin zur Zahlung von Zinsen oder zur Rückzahlung der Schuldverschreibungen in erheblichem Maße negativ beeinflussen. Anleger könnten hierdurch ihr in die Schuldverschreibungen investiertes Kapital teilweise oder vollständig verlieren. Die nachfolgend aufgeführten Risiken könnten sich zudem rückwirkend betrachtet als nicht abschließend herausstellen und daher nicht die einzigen Risiken sein, denen die Emittentin ausgesetzt ist. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Emittentin aus heutiger Sicht nicht bekannt sind oder als nicht wesentlich eingeschätzt werden, könnten ebenfalls die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich beeinträchtigen und sich negativ auf die Wertentwicklung der Schuldverschreibungen auswirken.

Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren stellt weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Bedeutung und Schwere der darin genannten Risiken oder das Ausmaß potenzieller Beeinträchtigungen des Geschäfts und der finanziellen Lage der Emittentin dar. Die genannten Risiken können sich einzeln oder kumulativ verwirklichen.

Risiken in Bezug auf die Emittentin

Die Emittentin ist allgemeinen operativen Risiken ausgesetzt.

Die Emittentin investiert direkt oder über Projektgesellschaften in Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen von Immobilien. Die Erträge aus diesen Immobilien und deren Wert könnten sich jedoch nicht wie geplant entwickeln. Insbesondere könnten die Kosten des Erwerbs, der Entwicklung, Verwaltung und der Instandhaltung höher sein als erwartet. Weiterhin könnten höhere Kosten aufgrund von Reparaturen, Schäden und notwendigen und sinnvollen Investitionen entstehen. Zugleich könnten aufgrund solcher Reparaturen Mieten und Pachten reduziert werden. Ebenso können die Miet- bzw. Pachteinahmen und der Wert geringer sein, weil gesetzliche Regelungen die Mieten bzw. Pachten beschränken, der Markt sich weniger stark entwickelt oder sogar die Marktpreise sinken. Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Die Emittentin ist erst seit kurzer Zeit operativ aktiv.

Die Emittentin wurde im Sommer 2017 aktiviert und hat begonnen, entsprechende Immobilienprojekte zu erwerben. Die Emittentin hat daher bisher nur einen beschränkten, eigenen, aktiven Geschäftsbetrieb und deren Erfolg ist noch nicht bestätigt und aus diesem kann die Emittentin noch nicht mit einem kontinuierlichen Cashflow rechnen. Sofern das Geschäftsmodell der Emittentin sich damit nicht entsprechend den Vorstellungen der Emittentin entwickelt, insbesondere nicht ausreichend Immobilien erworben und verkauft bzw. gehalten werden können, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Die Emittentin könnte nicht ausreichende Liquidität erzielen, um die Verbindlichkeiten aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 zu bedienen.

Die Emittentin beabsichtigt, den Erlös der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 in Projektentwicklungen von Immobilien zu investieren. Für die Rückzahlung der 5,5 %

Schuldverschreibungen 2017/2022 und die Zahlung von Zinsen müssen ausreichend liquide Mittel zur Verfügung stehen, indem Miet- und Pachteinnahmen sowie Verkaufs- und Refinanzierungserlöse und zwar sowohl aus den aufgrund der Erlösmittel der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 finanzierten Objekte, aber auch dem sonstigen Geschäftsbetrieb erzielt werden. Können die Einnahmen nicht erzielt werden, besteht das Risiko einer verspäteten Zahlung oder sogar eines teilweisen oder sogar vollständigen Verlusts der Kapitaleinlagen der Anleger sowie der Zinsen.

Es könnten Immobilienprojekte nicht wie geplant gefunden werden.

Für den wirtschaftlichen Erfolg des Geschäftsmodells der Emittentin ist neben anderen Faktoren ausschlaggebend, dass in eine ausreichende Anzahl von Immobilien mit den notwendigen Pacht- und Mieteinnahmen bzw. potentiellen Verkaufs- bzw. Refinanzierungserlösen investiert und diese erworben werden können. Sofern auf dem Markt nicht genügend Projekte zum Erwerb vorhanden sind, die die Investitionskriterien der Emittentin einschließlich sonstigen Auflagen der Erlösverwendungstreuhand erfüllen, ist das Geschäftsmodell der Emittentin gefährdet. Ein solcher Wettbewerbsdruck entsteht insbesondere, da stärker auch Versicherungen, Pensionskassen und andere Anlagegesellschaften und auch andere Projektentwickler direkt oder indirekt in Immobilien investieren. Ebenso könnten aufgrund höherer Kosten oder geringerer Einnahmen die von der Emittentin erwarteten Renditen nicht erreicht werden.

Dabei könnten bereits einige wenige Immobilienprojekte, die die erwarteten Erträge der Emittentin nicht erwirtschaften, dazu führen, dass die Emittentin ihre Verbindlichkeiten aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 und auch weitere Verbindlichkeiten nicht erfüllen kann. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken. Für die Anleger besteht damit auch das Risiko eines teilweisen oder sogar vollständigen Verlusts der Forderungen aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022.

Die Kosten für die Investition in die Projekte könnten höher sein.

Vor Erwerb von Immobilien von Dritten prüft die Emittentin die potentiellen Immobilien umfassend intern bzw. durch externe Berater. Die Kosten für diese Prüfungen könnten über dem von der Emittentin budgetierten Betrag liegen, auch weil Prüfungskosten aufgewendet werden, ohne dass das geprüfte Projekt erworben wird. Zudem können beim Erwerb von Immobilien teilweise bestehende Fremdfinanzierungen und andere Dienstleistungen wie Versicherungen abgelöst und neu abgeschlossen werden. Auch hierfür könnten sich die Kosten höher als geplant herausstellen. Die erhöhten Kosten könnten insgesamt dazu führen, dass die Emittentin weniger Projekte als geplant erwerben kann und/oder die Rentabilität der Investments gruppenbetrachtet sinkt. Dies könnte sich nachteilig auf die Wettbewerbsposition und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Die Emittentin könnte in Immobilienprojekte investieren, die nicht die erwarteten Erträge erwirtschaften.

Bevor die Emittentin Immobilienprojekte erwirbt, werden diese umfassend durch interne bzw. durch externe Berater geprüft. Zudem sollen bei der Planung und Umsetzung erfahrene Fachkräfte und Berater eingebunden werden. Trotz des vorhandenen und eingebundenen Knowhows besteht das Risiko, dass Risiken in den Projekten nicht gesehen, nicht in der Höhe und/oder dem Umfang des Risikos und/oder der Eintritt des Risikos sonst nicht ausreichend berücksichtigt wurde oder die Planungen mangelhaft umgesetzt werden. Sofern solche nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigte Risiken eintreten, oder Projekte mangelhaft umgesetzt werden, könnte die Emittentin geringere Erträge erwirtschaften bis hin zum Risiko eines Totalverlustes der Mittel, die in ein solches Projekt investiert wurden. Es besteht dabei sogar das Risiko, dass solche negativen Ereignisse bei einer Vielzahl von Projekten zu einem großen oder sogar – auch in Kombination mit anderen Risiken – sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und sogar zu einem teilweisen oder sogar vollständigen Verlust der Forderungen aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 führen.

Bei der Emittentin bestehen Finanzierungsrisiken.

Die Immobilienprojekte, die aufgrund der Erlöse aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 erworben werden, sollen bei Bedarf durch so genannte Mezzanine-Finanzierungen co-finanziert werden. Es besteht das Risiko, dass die Emittentin für solche Co-Finanzierungen nicht die erwarteten Konditionen erhält und schlechtere Bedingungen z.B. bei der Laufzeit, Nebenkosten und Zinsen erzielen kann. Dies kann sich negativ auf die Gesamtrendite bei der Emittentin und negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken und auch negative Auswirkungen auf die Zahlung von Zinsen und die Rückzahlung der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 haben. Dies gilt ebenso, wenn die Emittentin weitere Fremdfinanzierungen benötigt, um notwendige Investitionen einschl. Reparaturen vorzunehmen.

Des Weiteren erfolgt die Fremdfinanzierung möglicherweise teilweise mit einer variablen Verzinsung. Sofern sich die Zinsen zu Ungunsten der Emittentin entwickeln, könnte sich dies negativ auf die Emittentin auswirken. Solche Risiken könnten ebenso nicht vollständig durch entsprechende Sicherungsgeschäfte aufgefangen bzw. durch diese sogar schlechtere Konditionen geschaffen werden. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Projektgesellschaften und auch der Emittentin auswirken.

Die Kosten für die Entwicklung der Immobilien könnten höher sein als erwartet.

Unvorhersehbare, von außen wirkende Ereignisse aber auch eigene fehlerhafte Projektplanung auf Seiten der Emittentin könnten die Kosten für die Entwicklung eines Projekts jeweils erhöhen. Diese Kosten sind für die Emittentin unter Umständen nicht kalkulierbar.

Höhere Kosten können anfallen, weil beauftragte Unternehmen nicht sorgfältig gearbeitet haben. Auch wenn der Emittentin grundsätzlich Nachbesserungs- und Schadensersatzansprüche gegen beauftragte Unternehmen bei mangelhafter Leistung zustehen, könnten diese Ansprüche aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht durchsetzbar sein, so dass die Emittentin Kosten der Mängelbeseitigung oder der Verzögerung bei Entwicklung eines Immobilienprojekts selbst zu tragen hat.

Des Weiteren könnten Kostensteigerungen aufgrund von Umweltschäden, wegen geänderter Rechtslage und/oder steuerlichen Rahmenbedingungen oder wegen der Nichterteilung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen eintreten.

Ebenso könnten die Kosten aufgrund einer längeren Bauzeit, notwendiger Bauunterbrechungen und/oder wegen zusätzlicher Arbeiten erheblich steigen. Eine Baustelle erfordert eine umfangreiche Logistik. Sofern es dabei zu Veränderungen oder Verzögerungen kommt, könnte sich dies in Mehrkosten oder geringeren Einnahmen bei der Verpachtung und/oder dem Verkauf niederschlagen.

Sofern es zu Verzögerungen bei einzelnen Bauabschnitten kommt, könnte dies weitreichende Folgewirkungen auf das gesamte Projekt haben. Zudem drohen bei Bauverzögerungen Schadensersatzforderungen der Erwerber von Wohnungen und Mieter/Pächter. Auch kann eine falsche Kostenkalkulation der Emittentin ein Grund für eine Kostensteigerung sein. Diese Kostensteigerung könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich nachteilig beeinflussen.

Es könnten Änderungen erforderlich sein und Baugenehmigungen nicht wie erwartet erteilt werden.

Es besteht das Risiko, dass insofern Änderungen erforderlich sind, insbesondere wenn die Produkte auf dem Markt nicht oder nicht vollständig angenommen werden und/oder die geplanten Standards nicht erfüllt werden können und/oder weil Erwerber Änderungen durchsetzen oder aufgrund der Voraussetzungen an öffentlich-rechtliche Genehmigungen wie der Baugenehmigung. Solche Änderungen können zu Mehrkosten aber auch Imageschäden führen. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Risiken hinsichtlich des Verkaufs von Objekten und/oder einer Refinanzierung.

Der Verkauf eines Objekts und dessen Refinanzierung ist wesentlich von der Entwicklung des Immobilienmarkts abhängig. Dieser wird wesentlich von der wirtschaftlichen und politischen Lage sowie der gesellschaftlichen Stimmung und auch der Attraktivität eines Objekts sowie der Umgebung aber auch der demographischen Entwicklung, den Zins- und Steuersätzen beeinflusst. Es besteht das Risiko, dass sich die Preise auf dem Immobilienmarkt, sowohl Kauf- und als auch Mietpreise verringern bzw. nicht parallel zur den Baukosten steigern. Sofern dies der Fall ist, könnte die Emittentin für entwickelte Objekte weniger Erlöse erzielen oder eine Refinanzierung nur zu schlechteren Konditionen oder gar nicht möglich sein. Dies könnte die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich nachteilig beeinflussen und die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 beeinträchtigen.

Die Unternehmen und/oder Personen, die mit der Emittentin zusammenarbeiten, könnten dem Geschäftsbetrieb der Emittentin u.a. durch Schlechtleistung Schaden zufügen.

Neben der Emittentin gibt es eine Reihe weiterer Beteiligter bei der Umsetzung des Geschäftsmodells der Emittentin. Dies betrifft insbesondere den Erwerb, die Verwaltung, Unterhaltung und Bauleistungen. Diese mit involvierten Unternehmen und Personen könnten dem Geschäftsbetrieb erheblichen Schaden zufügen. Dies kann absichtlich oder durch Fahrlässigkeit, Vorsatz oder Misswirtschaft, Unfall, etc. geschehen, so dass sich für das Projekt die Ertragslage verschlechtert. Dies kann sich wiederum nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Finanzielle Belastungen können entstehen, wenn nicht alle möglichen Schäden im Zusammenhang mit dem Geschäftsbetrieb der Emittentin durch adäquate Versicherungen umfassend abgedeckt sind.

Ereignisse, wie Umweltkatastrophen, Erdbeben, kriegerische Auseinandersetzungen, Terrorismus und sonstige Ereignisse könnten nicht ausreichend versichert sein und solche Leistungen nicht oder nicht ausreichend fließen. Dies kann erhebliche negative Folgen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Mögliche Compliance-Verstöße könnten zukünftig zu behördlichen Ermittlungen, Steuernachzahlungen, Schadensersatzansprüchen und der Beendigung von Beziehungen durch Geschäftspartner führen.

Es besteht die Gefahr, dass gegen anwendbare rechtliche Vorschriften verstoßen wird, um Projekte erwerben, verwalten und betreiben zu können. Derartige Verhaltensweisen können zu Strafen, Sanktionen, gerichtlichen Verfügungen bezüglich zukünftigen Verhaltens, der Herausgabe von Gewinnen, dem Ausschluss aus bestimmten Geschäften, dem Verlust von Konzessionen oder zu anderen Restriktionen führen. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und der Emittentin insgesamt entsprechend wesentlich nachteilig beeinflussen.

Das Risikomanagementsystem der Emittentin könnte sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellen.

Trotz Bestehens eines Risikomanagementsystems können möglicherweise unbekannte oder unerkannte Risiken für die Emittentin bestehen und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Risikomanagementsystem sich teilweise oder insgesamt als unzureichend herausstellt oder versagt und sich solche Risiken im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Emittentin verwirklichen oder nicht schnell genug erkannt werden. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken könnte wesentlich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Risiken aus der Veräußerung von Projekten.

Die Emittentin könnte im Rahmen ihres Geschäftsmodells Immobilien verkaufen. Bei einem Verkauf eines unwirtschaftlichen Projekts besteht das Risiko, dass die Erlöse noch geringer sind als erwartet und Verluste nicht ausreichend durch andere Immobilienprojekte ausgeglichen werden. Bei einem wirtschaftlich guten Projekt besteht das Risiko, dass die

erzielten Mittel nicht ausreichend in neue Projekte angelegt werden können. Dies könnte nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Risiken im Zusammenhang mit Gesetzgebungsänderungen.

Zukünftige Änderungen der zum Zeitpunkt der Billigung dieses Prospekts geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien in den Geschäftsbereichen, in denen die Emittentin tätig ist, sind während der Gesamtdauer der Anleihe nicht ausgeschlossen. Diese können insbesondere steuerliche Rahmenbedingungen, Mietbeschränkungen und bauliche Auflagen betreffen und zu höheren Kosten führen. Dies könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin auswirken.

Abhängigkeit von qualifizierten Fachkräften und Beratern.

Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin wird in hohem Maße auch davon abhängen, inwieweit es gelingt, qualifizierte Fachkräfte und Berater für die jeweiligen anspruchsvollen Aufgaben zu behalten und zu akquirieren. Sofern dies nicht zu marktgerechten Vergütungen gelingt, ist die erfolgreiche Umsetzung, Anpassung und Marktpositionierung des Geschäftsmodells der Emittentin beeinträchtigt und gefährdet. Sofern den Fachkräften und Beratern bei der Begutachtung, Strukturierung und Umsetzung von Immobilienprojekten Risiken fehl einschätzen, übersehen oder mangelhaft umsetzen, könnte dies zu unwirtschaftlichen Akquisitionen und Umsetzungen von Immobilienprojekten führen. Dies wiederum könnte negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage haben.

Risiken im Zusammenhang mit Sicherheiten und der Treuhandstruktur

Bei der Emission der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 sind noch keine erstrangigen Hypotheken und Sicherungszessionen aus den zu finanzierenden Immobilienprojekten zugunsten der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 bestellt bzw. vereinbart worden und diese können sich über die Laufzeit ändern. Die Anleihegläubiger haben derzeit damit keine Besicherung für ihre Ansprüche aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 über erstrangige Hypotheken und Sicherungszessionen, auch wenn sie bereits Ausgabebeträge an die Emittentin geleistet haben

Bei Emission der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 werden noch keine erstrangigen Hypotheken und Sicherungszessionen betreffend Rückgewähransprüche aus Abtretungen von Mieten, Pacht, Verkaufserlösen und Versicherungsansprüchen aus den zu finanzierenden Immobilienprojekten bestellt bzw. vereinbart sein. Die Bestellung von solchen Hypotheken und Sicherungszessionen über eine Verpfändung des Kontos /Treuhandkonto für die Erlösmittel hinaus erfolgt teilweise nach Eingang der Emissionserlöse und Erfüllung der Voraussetzungen nach dem Treuhandvertrag an neu erworbenen oder zu refinanzierenden Immobilienprojekten. Die einmal bestellten Hypotheken und vereinbarten Sicherungszessionen könnten dann auch nicht während der gesamten Laufzeit zur Verfügung stehen. Entsprechend dem Treuhandvertrag sind bei einem Verkauf oder Refinanzierung unter bestimmten Umständen Hypotheken und Sicherungszessionen freizugeben. Sofern keine oder nicht ausreichende Sicherheiten bestellt sind, könnten die Ansprüche aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 nicht bedient werden.

Pfand- und Treuhandrechte und auch späteren Hypotheken und Sicherungszessionen könnten nicht oder nicht bestandskräftig bestellt, nicht verwertet werden oder zu keinen oder nicht ausreichenden Erlösen führen.

Nach den Anleihebedingungen für die 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 in Verbindung mit dem Treuhandvertrag ist vorgesehen, dass zugunsten der Anleihegläubiger aufgrund ihrer Forderungen aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2024 Hypotheken und Sicherungszessionen im Zusammenhang mit den Projektgesellschaften, in die die Erlöse aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 investiert werden sollen, zu bestellen sind, zudem besteht ein Zinskonto und Erlösmittelverwendungstreuhand über ein Pfand- oder Treuhandkonto.

Es besteht das Risiko, dass die zu bestellenden Pfand- bzw. Treuhandrechte und auch (spätere) Hypotheken sowie die Sicherungszessionen nicht bestellt werden und/oder im Sicherheitenfall z.B. aufgrund insolvenzrechtlicher oder sonstiger Regelungen nicht rechtsbeständig sind. Die Pfand- bzw. Treuhandrechte und auch spätere Hypotheken sowie die Sicherungszessionen könnten aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen durch den Treuhänder nicht verwertet werden können, unter anderem auch, wenn sich kein Erwerber für die Immobilienobjekte findet. Risiken könnten sich auch aus den jeweils anwendbaren insolvenzrechtlichen Regelungen ergeben, wenn die Bestellung der vom Treuhänder verwalteten Pfand- oder Treuhandrechte und auch (spätere) Hypotheken sowie die Sicherungszessionen sich als unwirksam herausstellt oder aufgrund des anwendbaren Rechts vorrangige Rechte Dritter oder des Insolvenzverwalters bestehen.

Im Hinblick auf die Sicherung der Zinszahlungs- und Rückzahlungsansprüche kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen einer Verwertung der vom Treuhänder verwahrten Sicherheiten der durch die Verwertung eingenommene Betrag nicht zur Deckung der Zins- und Rückzahlungsansprüche ausreicht. Ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann dabei eintreten, wenn so nicht ausreichend Mittel zur Verfügung stehen und die Anleihegläubiger keine oder allenfalls geringe Zahlungen auf ihre Forderungen erhalten.

Fehlinvestitionen trotz Treuhandstruktur.

Nach dem Treuhandvertrag nimmt der Treuhänder nur formale und keine sachlichen, inhaltlichen Prüfungen vor. Unabhängig von der Überprüfung, ob die formalen Bedingungen der Investition vorliegen, verbleiben alle Geschäftsentscheidungen bei der Geschäftsführung und der Treuhänder nimmt nur eine formale Prüfung vor. Der Treuhänder überprüft damit insbesondere nicht, ob es sich insgesamt bei einem Projekt um ein wirtschaftlich sinnvolles Projekt handelt, Gründe gegen eine Investition oder vorzugswürdigere Projekte vorliegen oder die vorrangige Finanzierung wirtschaftlich sinnvoll ist. Es besteht damit das Risiko, dass die Emittentin und ihre Organe wirtschaftlich falsche oder schlechte Entscheidungen treffen, ohne dass der Treuhänder dies prüft oder auch rechtlich vermeiden kann, solange die Voraussetzungen nach den Anleihebedingungen i.V.m. dem Treuhandvertrag formal erfüllt sind.

Pflichtverletzung und Fehlentscheidungen des Treuhänders.

Aufgrund der Treuhandstruktur der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 nimmt der Treuhänder Aufgaben der Erlösmitteltreuhand und der Sicherheitentreuhand im Interesse der Anleihegläubiger entsprechend den Regelungen der Anleihebedingungen i.V.m. dem Treuhandvertrag wahr. Es besteht das Risiko, dass der Treuhänder seine vertraglichen oder gesetzlichen Pflichten verletzt, beispielsweise indem er Teile des Emissionserlöses für die Finanzierung von Immobilienprojekten freigibt, obwohl die erforderlichen Bedingungen nach den Anleihebedingungen i.V.m. dem Treuhandvertrag nicht erfüllt sind oder indem er Gelder aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 nicht pflichtgemäß entsprechend dem Treuhandvertrag verwaltet.

Verletzt der Treuhänder seine Pflichten oder trifft Fehlentscheidungen, kann dies zu Nachteilen für die Anleihegläubiger führen, wenn der Treuhänder für seine Pflichtverletzungen – auch aufgrund Haftungsbegrenzungen – nicht oder nicht in vollem Umfang haftet oder entsprechende Ansprüche gegen diese nicht durchsetzbar sind.

Insolvenzrisiko des Treuhänders.

Darüber hinaus tragen die Anleger auch das Insolvenzrisiko des Treuhänders. Im Fall der Insolvenz des Treuhänders könnten die von diesem für die Anleger treuhänderisch gehaltenen Gelder auf Treuhandkonten sowie Sicherheiten nicht ausschließlich und/oder ohne Zeitverzug für die Bedienung der Ansprüche der Anleihegläubiger zur Verfügung stehen. Ein vollständiger Verlust der treuhänderisch gehaltenen Vermögenswerte ist nicht auszuschließen. Für die Anleger besteht daher die Gefahr eines teilweisen oder sogar vollständigen Verlusts der Forderungen aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022.

Risiken in Bezug auf die Schuldverschreibungen

Die Inhaber der Schuldverschreibungen könnten eine geringere Rendite als erwartet bzw. möglich erzielen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Marktzinsen auf den Kapitalmärkten (der „Marktzins“) steigen. Sofern der Marktzins steigt, könnte der Preis für die Schuldverschreibungen fallen, ohne dass die Verzinsung der Schuldverschreibungen angepasst wird. Die Rendite, die für denselben Betrag auf dem Kapitalmarkt durchschnittlich erzielt wurde, könnte damit höher sein als die Rendite aufgrund dieser Schuldverschreibungen.

Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin künftig aufnehmen darf.

Es gibt keine Beschränkung für die Höhe der Verschuldung, die die Emittentin aufnehmen darf. Diese Verbindlichkeiten können im Verhältnis zu den Schuldverschreibungen gleichrangig sein oder aufgrund von Sicherheiten sogar wirtschaftlich vorrangig. Jede Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten (Fremdkapital) erhöht die Verschuldung der Emittentin. Diese erhöhen damit das Ausfallrisiko für die Anleger.

Eine Aufstockung der Anleihe könnte sich nachteilig auf deren Marktwert auswirken.

Sollten nach Maßgabe der Anleihebedingungen weitere Schuldverschreibungen begeben werden, könnte dies zur Folge haben, dass die bisher emittierten Schuldverschreibungen aufgrund des damit verbundenen größeren Angebots einen geringeren Marktwert haben.

Im Falle einer Insolvenz der Emittentin könnte es mangels bestehender Einlagensicherung für die Schuldverschreibungen zu einem Totalverlust kommen.

Mit diesem Prospekt werden Inhaber-Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu € 15 Millionen ausgegeben. Die Rückzahlung des gesamten Anleihebetrages hängt davon ab, dass die Emittentin im Rahmen ihres Geschäftszwecks den Anleiheerlös so verwendet, dass sie ihren laufenden Zinsverpflichtungen nachkommen und die Emittentin die mit dieser Anleihe eingegangenen Verbindlichkeiten gegenüber den Anlegern erfüllen kann. Es kann keine Garantie oder sonstige Gewähr für den Eintritt der wirtschaftlichen Ziele und Erwartungen der Gesellschaft gegeben werden. Die hier angebotene Anleihe unterliegt keiner gesetzlich vorgeschriebenen Einlagensicherung. Deshalb besteht bei Unternehmensanleihen, wie der vorliegenden, stets das Risiko eines partiellen oder sogar vollständigen Verlustes der Kapitaleinlagen und der Zinsen.

Die Mehrheit der Anleihegläubiger kann nachteilige Beschlüsse für alle Anleger fassen.

Die Anleihebedingungen sehen vor, dass die Anleihegläubiger bestimmte Maßnahmen, insbesondere die Änderung der Anleihebedingungen und Freigabe von Sicherheiten, mit Mehrheitsbeschluss verbindlich für alle Anleihegläubiger beschließen können. Die Beschlüsse sind auch für Gläubiger bindend, die an der Beschlussfassung nicht teilgenommen oder gegen diese gestimmt haben. Ein Anleihegläubiger unterliegt daher dem Risiko, dass er an Beschlüsse gebunden ist, denen er nicht zugestimmt hat, und hierdurch Rechte aus den Schuldverschreibungen gegen seinen Willen verlieren kann.

Es gab vor der Begebung keinen Markt für die Schuldverschreibungen und es gibt keine Gewissheit, dass sich ein liquider Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen entwickeln wird oder dass ein solcher Markt, sofern er entsteht, fortbestehen wird.

Es gibt gegenwärtig keinen Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen. Die Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in den Freiverkehr einer deutschen und/oder österreichischen Wertpapierbörse wird beantragt. Es gibt jedoch keine Gewissheit, dass sich ein liquider Sekundärmarkt für die Schuldverschreibungen entwickeln wird oder dass ein solcher Markt, sofern er entsteht, fortbestehen wird. Die Tatsache, dass die Schuldverschreibungen im Freiverkehr gehandelt sind, führt nicht unbedingt zu einer höheren Liquidität im Vergleich zu nicht notierten Schuldverschreibungen. Falls Schuldverschreibungen nicht öffentlich gehandelt werden, können Preisinformationen für die Schuldverschreibungen schwieriger zu erhalten sein, was die Liquidität der

Schuldverschreibungen negativ beeinträchtigen kann. In einem illiquiden Markt könnte es sein, dass ein Inhaber der Schuldverschreibungen seine Schuldverschreibungen nicht jederzeit zu einem angemessenen Marktpreis verkaufen kann. Die Möglichkeit zum Verkauf der Schuldverschreibungen kann darüber hinaus aus länderspezifischen Gründen eingeschränkt sein.

III. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Verantwortlichkeit für den Inhalt des Prospekts

Die Euges mbH mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Wipplingerstraße 13/9, Österreich, übernimmt gemäß Artikel 9 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere die Verantwortung für den Inhalt dieses Prospekts und erklärt gemäß Artikel 9 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

Die Emittentin erklärt zudem, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage dieses Prospekts wahrscheinlich verändern können.

Unbeschadet von Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere ist die Emittentin nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen nicht verpflichtet, den Prospekt zu aktualisieren. Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

Gegenstand des Prospekts

Gegenstand dieses Prospekts sind nicht nachrangige Inhaber-Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu € 15 Millionen.

Rang

Die angebotenen 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 stellen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar, die untereinander gleichrangig sind und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt. Sicherheiten an Immobilien für Ansprüche aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 werden aus neu erworbenen oder zu refinanzierenden Immobilien gestellt; bisher wurden dementsprechend keine Sicherheiten an Immobilien bestellt. Die Sicherheiten werden dabei (gegebenenfalls auch Ablösung von Finanzierungen) im ersten Rang bestellt werden. Die einmal bestellten Sicherheiten könnten sich während der Laufzeit der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 ändern. Entsprechend dem Treuhandvertrag sind bei einem Verkauf oder Refinanzierung unter bestimmten Umständen Sicherheiten freizugeben.

Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. In die Zukunft gerichtete Aussagen sind alle Aussagen in diesem Prospekt, die sich nicht auf historische Tatsachen und Ereignisse beziehen. Dies gilt überall dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Emittentin, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die Emittentin ausgesetzt ist, enthält. Angaben unter Verwendung der Worte „sollen“, „dürfen“, „werden“, „glaubt“, „geht davon aus“, „erwartet“, „nimmt an“, „schätzt“, „plant“, „ist der Ansicht“, „nach Kenntnis“, „nach Einschätzung“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche in die Zukunft gerichteten Aussagen hin. Die in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Emittentin. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen basieren auf Annahmen und Faktoren und unterliegen Ungewissheiten, deren Nichteintritt bzw. Eintritt dazu führen kann, dass die tatsächlichen Verhältnisse einschließlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer als diejenigen ausfallen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen können sich, obwohl sie zum

derzeitigen Zeitpunkt angemessen sind, als fehlerhaft erweisen. Die Geschäftstätigkeiten der Emittentin unterliegen zudem einer Reihe von erheblichen Risiken und Unsicherheiten, die ebenfalls dazu führen könnten, dass eine zukunftsgerichtete Aussage, Einschätzung oder Vorhersage unzutreffend wird. Deshalb sollten die Anleger unbedingt die Kapitel „Zusammenfassung des Prospekts“, „Risikofaktoren“ und „Angaben über die Emittentin“ lesen, die eine ausführliche Darstellung derjenigen Faktoren enthalten, die auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin und den Markt Einfluss haben, in dem diese tätig ist. In Anbetracht der Risiken, Ungewissheiten und Annahmen können die in diesem Prospekt erwähnten zukünftigen Ereignisse auch ausbleiben. Die Emittentin und ihre Geschäftsführer können daher nicht für den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen einstehen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin keine Verpflichtung übernimmt, über ihre gesetzliche Verpflichtung (insbesondere zur Veröffentlichung von Nachträgen gemäß Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere) hinaus derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

Informationen von Seiten Dritter

Informationen von Seiten Dritter, die Verwendung in diesem Prospekt gefunden haben, wurden korrekt und vollständig wiedergegeben. Informationen von Seiten Dritter, die in diesem Prospekt übernommen wurden, sind – soweit bekannt und ableitbar – korrekt wiedergegeben; es wurden keine Fakten unterschlagen, die die wiedergegebenen Informationen irreführend oder unkorrekt gestalten würden. Die Quellen der Informationen hat die Emittentin geprüft.

Links

Soweit dieser Prospekt Links enthält, erfolgen die Verweise zu reinen Informationszwecken und sind kein Teil dieses Prospekts.

Verwendung des Prospekts durch Finanzintermediäre

Der Emittent stimmt der Verwendung des Prospekts durch alle gemäß Art. 4 Nummer 1 der Richtlinie 2006/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2006 zum Handel mit Wertpapieren zugelassenen Kreditinstitute (jeweils ein „Finanzintermediär“) zu (generelle Zustimmung). Die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre kann während der Angebotsfrist erfolgen. Finanzintermediäre können den Prospekt während der Angebotsfrist, vom 04.12.2017 bis 20.11.2018, für die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen in Deutschland, Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg verwenden. Der Emittent kann die Zustimmung jedoch jederzeit einschränken oder widerrufen, wobei der Widerruf der Zustimmung eines Nachtrags zum Prospekt bedarf.

Die Zustimmung ist an keine weiteren Bedingungen geknüpft.

Der Emittent erklärt, dass er die Haftung für den Inhalt des Prospektes auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung der Schuldverschreibungen übernimmt.

Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Website anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung verwendet.

Falls ein Finanzintermediär ein Angebot macht, wird er die Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen unterrichten.

Weitere Hinweise bezüglich dieses Prospekts und des Angebots

Es ist niemand befugt, andere als die in diesem Prospekt und eventuellen Nachträgen der Emittentin gemachten Angaben oder Tatsachen als solche der Emittentin zu verbreiten. Sofern solche Angaben dennoch als von der Emittentin verbreitet werden sollten, dürfen derartige Angaben oder Tatsachen nicht als von der Emittentin autorisiert betrachtet werden.

Weder die Zustimmung der Emittentin zur Verwendung dieses Prospektes noch das Angebot, der Verkauf oder die Lieferung von 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 darunter schließt aus, dass

a die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben nach dem Datum dieses Prospektes bzw. im Fall eines Nachtrags nach dessen Datum unzutreffend geworden sind, oder

b nach dem wesentliche nachteilige Veränderung in der Geschäftstätigkeit oder der Finanzlage der Emittentin, die wesentlich im Zusammenhang mit der Begebung und dem Verkauf der Schuldverschreibungen ist, nach dem Datum dieses Prospektes bzw. im Fall eines Nachtrags nach dessen Datum eingetreten sind, oder

c andere im Zusammenhang mit der Begebung der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 stehende Angaben zu einem anderen Zeitpunkt als dem Zeitpunkt, zu dem sie mitgeteilt wurden oder auf den sie datiert wurden, unzutreffend sind,

sofern die Emittentin ihre Pflicht nach Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere zur Veröffentlichung eines Nachtrags erfüllt hat.

Die Schuldverschreibungen sind nicht für jeden Anleger geeignet. Weder dieser Prospekt noch andere in Verbindung mit den Schuldverschreibungen gemachten Angaben stellen eine Empfehlung an den Anleger seitens der Emittentin dar, die 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 zu erwerben.

Das Angebot, der Verkauf und die Lieferung der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 sowie die Verbreitung dieses Prospekts unterliegen rechtlichen Beschränkungen. Dazu wird auf den *Abschnitt X* verwiesen.

Einsehbare Dokumente

Während der Gültigkeitsdauer des Prospekts können Kopien folgender Unterlagen in Papierform während der üblichen Geschäftszeiten bei der Emittentin, 1010 Wien, Wipplingerstraße 13/9, Republik Österreich eingesehen werden:

- der Gesellschaftsvertrag der Emittentin;
- der geprüfte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2016;
- Treuhandvertrag mit IMMUNITAS Wirtschaftsprüfung GmbH vom 01.12.2017;
- Eventuelle Nachträge nach Artikel 13 des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt für Wertpapiere

IV. VERWENDUNG DES EMISSIONSERLÖSES

Die Emittentin erhält aus der Emission der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 einen voraussichtlichen Bruttoerlös von bis zu € 15 Mio. Abzüglich der von der Emittentin zu tragenden Kosten, welche sich auf circa € 900.000. bzw. 6 % des Emissionserlöses belaufen, wird der Nettoerlös voraussichtlich bis zu € 14,1 Mio. betragen, unter der Annahme vollständiger Platzierung der Schuldverschreibungen.

Der Emissionserlös in Höhe von voraussichtlich nach Abzug der Kosten netto € 14,1 Mio. sollen zum Erwerb und Entwicklung von Immobilien verwendet werden.

Voraussetzung ist, dass die Bedingungen nach den Anleihebedingungen i.V.m. dem Treuhandvertrag eingehalten werden und zwar insbesondere der gesamte angeforderte Betrag an Erlösmitteln nicht den Finalen Immobilienwert des zu finanzierenden Immobilienobjekts übersteigt und Sicherheiten an den zu finanzierenden Immobilienobjekten an dem Treuhänder zugunsten der Anleihegläubiger der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 bestellt werden. Der Finale Immobilienwert des zu finanzierenden Immobilienobjekts bestimmt sich dabei auf der Grundlage eines marktüblichen Immobilienbewertungsgutachtes bezogen auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Projektentwicklung.

Insbesondere ist der Erwerb folgender Immobilien geplant, die näher in *Abschnitt V 2 b* dargestellt sind:

Wiesen/Bad Sauerbrunn, Entwicklung

Seepark Thürnthal, Entwicklung

V. ANGABEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN

1. Allgemeine Informationen über die Euges mbH

Die Euges mbH (die „**Emittentin**“) mit Sitz in Wien wurde am 27.07.2015 gegründet, ursprünglich unter der Firmierung G3S GmbH. Die Umfirmierung in Euges mbH erfolgte wirksam am 03.11.2017. Die „schilling“ Immobilien Management GmbH mit Sitz in Wien war Gründerin der Euges mbH.

a. Name, Handelsregistereintragung, Sitz der Emittentin, Satzung

Die Emittentin ist eine nach dem Recht der Republik Österreich errichtete und auch tätige Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Sie ist als „Euges mbH“ unter der Firmenbuchnummer FN 438329 b im Firmenbuch der Republik Österreich beim Handelsgericht Wien eingetragen und unter dieser Bezeichnung im Rechtsverkehr tätig.

Sitz der Emittentin ist Wien, die inländische Geschäftsanschrift lautet 1010 Wien, Wipplingerstraße 13/9, Republik Österreich, die Emittentin ist unter der Telefonnummer +43 (1) 581 04 19 0 zu erreichen.

b. Unternehmensgegenstand

Gegenstand der Emittentin ist gemäß Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages

- a) die Emission von Anleihen und anderen Kapitalmarktinstrumenten wie z.B. Instrumente mit Wandlungsrechten sowie Instrumente i.S.d. Alternativfinanzierungsgesetzes zur Umsetzung von Maßnahmen nach Absatz b);
- b) der Erwerb von bebauten und unbebauten Liegenschaften sowie deren Verwaltung und Verwertung, insbesondere durch Vermietung, Verpachtung oder Veräußerung sowie durch Errichtung von Bauten jeglicher Art;
- c) die Errichtung von anderen Gesellschaften, die Vermittlung und der Verkauf an inländische Gesellschaften;
- d) die Beteiligung respektive Übernahme der Geschäftsführung an Unternehmen aller Art
- e) die Verwaltung und Übernahme von Unternehmensbeteiligungen, insbesondere Geschäftsanteile und Aktien;
- f) die Vermögensverwaltung, soweit diese nicht an einen Befähigungsnachweis oder an eine besondere Bewilligung (Konzession) gebunden respektive Rechtsanwälten, Notaren oder Banken vorbehalten ist;
- g) der Betrieb, die Übernahme und Vermittlung aller mit dem Gesellschaftszweck in Verbindung stehenden Geschäften;

die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig oder nützlich erscheinen, insbesondere zur Begebung von Anleihen zur Finanzierung des Gesellschaftszweckes und insbesondere Errichtung von Zweigniederlassungen im In- und Ausland;

Bankgeschäfte im Sinne des Kreditwesengesetzes und jene Tätigkeiten, die der Wirtschaftstreuhänderberufsordnung unterliegen, sind von der Tätigkeit der Gesellschaft ausgeschlossen.

c. Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Emittentin läuft vom 01. Januar bis zum 31. Dezember eines Jahres.

d. Stammkapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 35.000 und ist eingeteilt in einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von € 35.000,00. Der Geschäftsanteil wird von der „schilling“ Immobilien Management GmbH gehalten. Alleinige Gesellschafterin der „schilling“ Immobilien Management GmbH ist die „schilling“ Wirtschaftsberatungs GmbH, deren Gesellschafter wiederum Herr Josef Schroll, Herr Hanspeter Mähr und Herr Karl Suma.

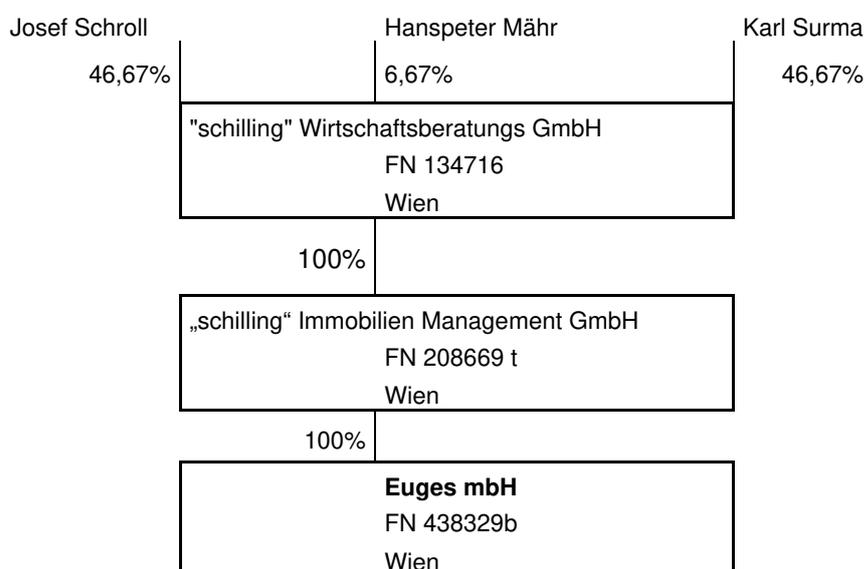
Die Gesellschafterversammlung hat am 16.10.2017 einen Beschluss gefasst, nach dem das Stammkapital erhöht werden kann. Die Erhöhung soll mindestens € 100.000 und bis zu € 400.000 betragen. Für jeden € 1 soll ein zusätzlicher Betrag in Höhe von € 14 (mithin insgesamt € 15) gezahlt werden. Es ist damit beabsichtigt, eine Kapitalerhöhung von bis zu € 6 Mio. umzusetzen.

e. Stellung der Emittentin in der Unternehmensgruppe und Organisationsstruktur

Die Emittentin ist die Euges mbH mit Sitz in Wien. Die Emittentin wird gemeinsam mit der „schilling“ Immobilien Management GmbH und der „schilling“ Wirtschaftsberatungs GmbH auch die „schilling“-Gruppe genannt. Sämtliche Gesellschaftsanteile an der Emittentin werden von der „schilling“ Immobilien Management GmbH gehalten.

Die Emittentin hat grundsätzlich einen von den anderen Gesellschaften der „schilling“-Gruppe getrennten Geschäftsbetrieb. Sie nimmt aber Dienstleistungen von der Vier Dimensionen Immobilien GmbH, Wien, in Anspruch. Die Vier Dimensionen Immobilien GmbH wird mittelbar mehrheitlich von der Familie Josef Schroll gehalten. Zudem erwirbt die Emittentin voraussichtlich Immobilien von Unternehmen, bei denen die „schilling“ Immobilien Management GmbH jeweils Komplementärin ist.

Das nachfolgende Schaubild zeigt die Gruppen- und Beteiligungsstruktur der Euges mbH und deren Stellung in der „schilling“-Gruppe zum Datum des Prospekts:



Die Emittentin hat grundsätzlich einen von den anderen Gesellschaften der „schilling“-Gruppe getrennten Geschäftsbetrieb. Allerdings bestehen geschäftliche Beziehungen derart, dass die Emittentin von der Vier Dimensionen Immobilien GmbH (FN 266153 b, Wien) Dienstleistungen in Anspruch nimmt sowie von Gesellschaften Bestandsimmobilien beabsichtigt zu erwerben, bei denen Verbundene Unternehmen Komplementäre sind (vgl. *Wesentliche Verträge* im *Abschnitt V 9*). Die Vier Dimensionen Immobilien GmbH wird dabei mehrheitlich von der Familie Josef Schroll gehalten.

2. Geschäftstätigkeit der Emittentin

a. Überblick

Die Emittentin Euges mbH, Wien, hat als Geschäftszweck, Masterpläne zu entwickeln, städtebauliche Rahmenbedingungen zu schaffen und in diesem Kontext Immobilienprojekte zu realisieren. Die entwickelten Immobilienprojekte sollen in der Regel nach Fertigstellung entweder veräußert oder in den eigenen Bestand übernommen werden. Zudem ist beabsichtigt, Bestandsimmobilien bei Opportunitäten zuzukaufen. Der Erwerb kann dabei von Gesellschaften, bei denen ein verbundenes Unternehmen der Emittentin Komplementärin ist,

von verbundenen Unternehmen oder von Dritten erworben und auch wieder verkauft werden. Die Emittentin wurde im Sommer 2017 aktiviert und hat bereits zwei solche Immobilien erworben und beabsichtigt weitere zu erwerben.

Die Emittentin hat sich als Ziel gesetzt, gemeinsam mit erfahrenen Partnern wie der Vier Dimensionen Immobilien GmbH Orte in attraktive und langfristig funktionierende Quartiere zu verwandeln. Diese Projekte sollen sowohl in urbanen Zentren als auch in Stadtrandlagen umgesetzt werden.

Die Leistungsstärke der Emittentin wird auf jahrelange Erfahrung ihres Managements und der „schilling“-Gruppe und einer schlanken und effizienten Organisationsstruktur basieren. Die Euges mbH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der „schilling“ Immobilien Management GmbH, die auf über 30 Jahre Erfahrung in der erfolgreichen Projekt- und Objektentwicklung zurückblicken kann.

In dieser Zeit konnte die „schilling“-Gruppe mit ca. 79 Projekten gemeinsam und mit Projektpartnern ein Projektvolumen von € 260 Mio. realisieren. Solche neu entwickelten und revitalisierten Projekte der „schilling“-Gruppe betragen 355.000 m² Nettogeschosßfläche, dies entspricht 2.520 Einheiten.

Die Projektprüfung und Umsetzung von Projekten wird dabei von Managementpartnern wie der Vier Dimensionen Immobilien GmbH gewährleistet. Die Vier Dimensionen Immobilien GmbH ist über entsprechende Leistungsverträge für die Emittentin tätig. Die Gesellschafter der Vier Dimensionen Immobilien GmbH sind die Familie von Josef Schroll. Die Vier Dimensionen Immobilien GmbH setzt ihr Human Resources Potential mit einem Erfahrungswert von drei Jahrzehnten in der Immobilienentwicklung ein. Die Vier Dimensionen Immobilien GmbH übernimmt dabei insbesondere die Akquise, Projektplanung und Kontrolle der Projekte sowie teilweise die Immobilienverwaltung.

Die Euges mbH hat sich auf zwei Geschäftsfelder fokussiert, die der Projektentwicklung sowie dem Ankauf und der Weiterentwicklung von Bestandsimmobilien. Sie soll dabei ihren Geschäftszweck begrenzen auf

- a) Bestandsimmobilien, die sie insbesondere aufgrund der Erlöse aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 (WohnWertpapier 2017) und Erlösen aus diesen Bestandsimmobilien, finanziert; sowie
- b) Projektentwicklungen, die sie insbesondere aufgrund der Erlöse aus den parallel emittierten 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 (BauWertpapier) und Erlösen aus diesen Projektentwicklungen finanziert.

Projektentwicklungen können dabei bei Fertigstellungen in Bestandsimmobilien überführt und refinanziert werden.

b. Projektentwicklung

Die hohe Kunst und Kompetenz der Projektentwicklung ist nach Ansicht der Emittentin das Gespür und Entdecken einer Lage sowie die Weitsicht der Wertentwicklung und Fähigkeit, wohnwirtschaftliche Nutzung zu erkennen.

Zum einen werden Grundstücksflächen erworben, um Wertsteigerungen durch Optimierung der Bebauung zu erreichen. Zum anderen werden Objekte erworben, die nach Abbruch und Neubebauung eine Vergrößerung der Nutzflächen zur Folge hat.

Die Spezialisierung der Emittentin ist, diese Objekte gemeinsam mit ihren Partnern frühzeitig aufzuspüren und Immobilien mit Persönlichkeit zu entwickeln. Die Konzeption des Projektes, das Einbeziehen der richtigen Partner sowie die Entwicklung bis Fertigstellung bilden die Kernkompetenzen des Unternehmens ab.

Die Emittentin beabsichtigt, für die Finanzierung des Geschäftsbereichs Projektentwicklung diese Schuldverschreibung in Höhe von bis zu € 15 Millionen zu emittieren. Aus den Erlösen aus dem BauWertpapier 2017 sollen entsprechend den Regelungen der Anleihebedingungen i.V.m. dem Treuhandvertrag (vgl. *näher in Abschnitten VIII und XI*) bei ausreichenden Emissionserlösen unter anderem folgende Immobilienprojekte erworben werden:

Wiesen/Bad Sauerbrunn, Entwicklung

Die Liegenschaft Wiesen ist im Burgenland in der Nähe des Neusiedlersees im milden pannonische Klima der Region beheimatet. Auf insgesamt 112.351 m² erstreckt sich das Gesamtareal. Bestandteil ist eine Teichliegenschaft mit etwa 33.000 m² Wasserfläche, die als Fischteich mit Badegelegenheit genutzt werden kann. Besonders in dieser Region ist die Nachfrage nach Wohnobjekten, auch für touristische Zwecke, sehr hoch.

Das geplante Bauprojekt „Keltenhof“ ist aktuell leerstehend und die Liegenschaft wird im Rahmen Abbruch / Neubau die Errichtung einer Seewohnapartmentanlage mit einer Wohnnutzfläche von 3.425 m² entstehen lassen.

Der Baubereich erstreckt sich über 47.892 m² Gesamtfläche, davon 5.200 m² Bauland Dorf und 11.300 m² Bauland Freizeit sind. Die restlichen 31.392 m² sind Landwirtschaft und Freizeitfläche, wobei eventuell eine Umwidmung in Bauland zu 50 % erfolgen kann. Die unbebauten Grundstücke sind derzeit ungenutzt und bieten weiteren Raum zur Errichtung ganzjährig nutzbarer Einfamilienhäuser. Der Kaufpreis beträgt EUR 1.515.600,00 zuzüglich Nachbesserung von EUR 25,00 p/m² jener Flächen die durch Umwidmung aufgewertet werden.

Seepark Thürnthal, Entwicklung

Die Seeparkanlage in Niederösterreich besteht aus 142 mit Wohnhäusern bebaubaren Grundstücken, davon liegen 65 direkt am See. Die Grundstücke haben Flächen zwischen 268 m² und 562 m². Die Liegenschaft befindet sich an einem Privatbadensee. Neben den bereits 41 realisierten Wohneinheiten, ist für die nächste Projektentwicklungsphase als Schritt B auf einer Teilfläche von rd. 3.800 m² die Errichtung eines Kombinationsarrangements aus (Mikro)Häusern in Symbiose mit Gastro- und Freizeitbewirtschaftung der nächste Etappenschritt. Die so geschaffenen Einheiten dienen den Käufern einerseits zur Eigennutzung und additiv als Ertragseinheiten durch Vermittlung auf einer Buchungsplattform für Kurzzeitnutzung von Buchungskunden.

Phase C widmet sich der Nutzung und Veräußerung einer weiteren Teilfläche im Ausmaß von rd. 16.000 m² mit Direktzugang zu den Seeflächen zur Schaffung weiterer exklusiver Seegrundstücke bzw. einer hochwertigen Wohn- und Erholungslandschaft.

c. Bestandshaltung

Wohnen ist nach der Philosophie der Emittentin der Grundstein der Lebensqualität und muss sich an den Bedürfnissen derer orientieren, die dort leben. Die Euges mbH hat daher das Ziel, urbane Räume mit höchster Lebensqualität zu gestalten und darüber hinaus somit zur positiven Gestaltung des Stadtbildes beizutragen.

Gebäuden und Quartieren soll nicht nur neuer Glanz verliehen werden, sondern ebenso ein nachhaltiger baulicher Wert geschaffen werden. Auf diesem Wege werden die Objekte zum einen revitalisiert und erweitert. Zum anderen können auch durch eine Neubebauung erweiterter und moderner Wohnraum erreicht werden.

Projektbeispiele

Die Emittentin beabsichtigt, aus den Erlösen der parallel zu emittierenden 4,25% Schuldverschreibungen 2017/2024 (WohnWertpapier 2017) bei ausreichenden Emissionserlösen unter anderem folgende Immobilienprojekte für den Bestand zu erwerben bzw. zu refinanzieren:

Seepark Thürnthal, Bestand

Der Seepark, Fels am Wagram, liegt etwa 40 km westlich von Wien und 15 km östlich von Krems an der Donau. Der Ort ist von den Donau-Auen rund fünf Kilometer entfernt.

Die Seeparkanlage inklusive der Sport- und Liegeflächen sowie des Grüngürtels hat eine Fläche von insgesamt 45.770 m². Die Gesamtfläche inklusive des Baulands beträgt 98.543 m². Fertiggestellt wurden 41 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 5.620 m² (Stand 10/2017).

Thematisch ist das gesamte Quartier unter dem Motto Leben mit höchstem Freizeitwert geführt. Dies ist dem geschuldet weil die Grundstückeigentümer den See und die Freizeitanlagen exklusiv nutzen können.

Der Erwerb des Objekts ist derzeit in Verhandlung, auch die Finanzierung des Erwerbs durch Banken. Der Erwerb erfolgt von einem verbundene Unternehmen.

Öpping, Rohrbach, Bestand

Auf einer Grundfläche von 2.968 m² entstanden Wohneinheiten m² und das Grünland kann zu Baugrund umgewidmet werden. Die Liegenschaft befindet sich in einem Sonderbauggebiet Tourismus in der Gemeinde Öpping in Oberösterreich. Bei dem Wohnungsquartier handelt es sich um ein im 19. Jahrhundert entstandenes Ensemble, das ab dem Jahr 2000 in der Außenansicht im alten Gewand wieder hergestellt und im Innenbereich nach neuesten Energieverordnungen und nach den Bedürfnissen des modernen Wohnens konzipiert und realisiert wurde. Das Objekt teilt sich in 2 Teile und zwar einen bereits erworbenen mit 3 Wohneinheiten mit einer Nutzfläche inkl. Nebenflächen von 577m² zzgl. Garten von 2.435 m². Der Kaufpreis betrug € 325.000,00 und der erwarteter Mietertrag nach Einschätzung der Emittentin p.a. € 28.000,00 bis 34.000,00.

Der zweite Teil besteht aus einem gewerblich genutzten Tanzlokal und 4 Wohneinheiten sowie 13.000 m² Gewerbefläche (zurzeit als Parkplatz für das Tanzlokal). Der Kaufpreis dafür beträgt € 1.500.000,00 und der aktuelle Mietertrag p.a. ca. € 87.000,00.

Das Objekt ist von einem verbundenen Unternehmen erworben worden. Der Erwerb wurde aufgrund eines Gesellschafterdarlehens finanziert. Mittels der Erlöse aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 soll das Objekte teilweise refinanziert werden.

Wiesen/Bad Sauerbrunn

Bei dem Objekt in Bad Sauerbrunn/Wiesen handelt es sich um 64.459 m² Wasserflächen zzgl. Landw. und Grünflächen. Der Kaufpreis beträgt ca. € 1.000.000,00 und der aktuelle Mietertrag p.a. ca. EUR 45.000,00, der nach Einschätzung der Emittentin noch optimierbar ist.

Das Objekt ist von einem verbundenen Unternehmen erworben worden. Der Erwerb wird aufgrund eines Gesellschafterdarlehens finanziert. Mittels der Erlöse aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 soll das Objekte teilweise refinanziert werden.

Um Mittel aus den 5,5% Schuldverschreibungen 2017/2022 für den Erwerb und Entwicklung der vorgenannten Objekte verwenden zu können, sind die Regelungen der Anleihebedingungen und des Treuhandvertrags (vgl. *näher in Abschnitt VIII und XI*) einzuhalten.

d. Wichtigste Märkte

Die Emittentin konzentriert sich zunächst auf Österreich und den süddeutschen Raum vorwiegend im Bereich von Wohnraum. Es sollen vor allem außerhalb von Kernzonen Lagen entwickelt werden, die jedoch eine schnelle Erreichbarkeit der Stadtkerne ermöglichen.

3. Standorte

Die Emittentin hat derzeit ausschließlich einen Standort in Wien. Sie plant derzeit nicht, weitere Standorte zu eröffnen.

4. Investitionen

Seit dem 31.12.2016 wurden von der Emittentin bis zum Datum des Prospekts Investitionen in Höhe von € 350.000 vorgenommen und es ist der Erwerb eines weiteren Objekts konkret geplant in Höhe von € 500.000. Die Finanzierung erfolgt aus Gesellschafterdarlehen. Die Emittentin beabsichtigt, die Erlöse aus der Emission der 5,5% Schuldverschreibungen 2017/2022 und dem parallel emittierten WohnWertpapier 2017 nach Abzug von Kosten in Immobilienprojekte zu investieren. Weitere konkrete Investitionen wurden noch nicht beschlossen.

5. Mitarbeiter

Die Gesellschaft verfügt neben ihren beiden Geschäftsführern über einen Mitarbeiter.

6. Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane

Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung und die Generalversammlung. Die Aufgabenfelder dieser Organe sind im GmbH-Gesetz und im Gesellschaftsvertrag geregelt.

Geschäftsführer der Gesellschaft sind Herr Dr. Gerhard Kantusch und Herr Jörg Neuhold.

Dr. Gerhard Kantusch, geboren 1959, studierte Rechtswissenschaften und kümmert sich als Geschäftsführer der Gesellschaft primär um den Bereich Marketing und Investor Relations. Er begann seine berufliche Laufbahn als Assistent der Personalleitung und war seit 1998 als Personalleiter und Geschäftsführer unter anderem in der Tarbuk AG, RHI AG sowie Bilfinger Berger Industrial Services / BIS Shared Services Österreich GmbH tätig. Seit 2006 ist Dr. Kantusch bei der P & C Pension Consulting GmbH als Geschäftsführer (und Gesellschafter) in den Bereichen Sozialkapitalmanagement, Firmenpensionsmodelle, Betreuung und Optimierung von Pensionskassen- und Versicherungsmodellen, erfolgsabhängige Vergütungssysteme, HR-Management auf Zeit, Mitarbeiterbeteiligungsmodelle, Selbstständigenvorsorge und Benefitpläne tätig. Dr. Kantusch verfügt über umfassende Erfahrung im Bereich Personalmanagement und ist seit 2017 als Geschäftsführer für den oben genannten Bereich bei der Gesellschaft tätig.

Er ist gesamtvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 1009 ABGB befreit.

Er übt darüber hinaus zurzeit außerhalb der Emittentin und der „schilling“-Gruppe keine Organfunktionen oder anderen Tätigkeiten aus, die für die Emittentin von Bedeutung sind.

Jörg Neuhold, geboren 1969, hat eine Ausbildung an der höheren Bundeslehranstalt für Fremdenverkehrsberufe absolviert und kümmert sich als Geschäftsführer der Gesellschaft primär um den Bereich Vertrieb. Er begann seine berufliche Laufbahn im Hotelfachgewerbe als Commis de Rang und war seit 1991 als Chef de Rang und F&B Controller unter anderem im Hotel Steigenberger und Hotel Post sowie als Standortleiter im Casino Baden für die Do & Co AG tätig. Seit 2000 ist Herr Neuhold bei der „schilling“ Wirtschaftsberatungs GmbH als Verkaufsleiter in den Bereichen Management und Betreuung von Vertragspartnern und Kunden, Suche und Auswahl neuer Mitarbeiter und Vertriebspartner, Personalführung, Mitarbeiterförderung, Schulungskoordination, Sales und Business Development, Einführung neuer Produkte, Projektplanung, Kostenplanung, Durchführung und Monitoring, Marketing, Vertragsverhandlungen sowie Vertragsabschlüsse tätig. Herr Neuhold verfügt über umfassende Erfahrung im Bereich Vertrieb. Er verantwortet denn Bereich Sales und Business Development, die Kostenplanung und das Monitoring von Bauprojekten sowie das Management von Vertragspartnern.

Er ist gesamtvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 1009 ABGB befreit.

Herr Neuhold ist zudem Leiter Vertrieb bei der „schilling“ Wirtschaftsberatungs GmbH, der mittelbaren Gesellschafterin der Emittentin.

Er übt darüber hinaus zurzeit außerhalb der Emittentin und der schilling Gruppe keine Organfunktionen oder anderen Tätigkeiten aus, die für Emittentin von Bedeutung sind.

Gemäß Ziffer 5 Abs. 1 der Satzung bestimmt die Generalversammlung im Einzelfall, wie viele Geschäftsführer bestellt werden und wie diese die Gesellschaft vertreten. Die Bestellung von Prokuristen ist zulässig, wobei ein Prokurist gemeinsam mit einem Geschäftsführer vertritt.

Die Geschäftsführer sind unter der Geschäftsadresse der Euges mbH (1010 Wien, Wipplingerstraße 13/9, Republik Österreich) erreichbar.

a. **Potenzielle Interessenskonflikte**

Es könnten sich Interessenskonflikte der Mitglieder der Geschäftsführung der Emittentin zwischen ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin und ihrer Stellung bei anderen Unternehmen der „schilling“ Gruppe ergeben.

Im Übrigen bestehen derzeit keine Interessenskonflikte und sind auch zukünftig keine Interessenskonflikte zwischen ihren Pflichten gegenüber der Emittentin und ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen ersichtlich.

b. *Gesellschafterversammlung*

Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Gesellschaft. Die Generalversammlung ist berechtigt zur Entscheidung in allen Angelegenheiten, die den Betrieb des Unternehmens betreffen. Sie hat den Jahresabschluss zu genehmigen und gegebenenfalls den Abschlussprüfer zu bestellen.

Beschlüsse der Gesellschafter bedürfen grundsätzlich der gesetzlichen Mehrheit.

7. *Praktiken der Geschäftsführung*

a. *Geschäftsführung*

Die Geschäftsführer der Emittentin führen als Leitungsorgan die Geschäfte, entwickeln die strategische Ausrichtung und setzen diese in Abstimmung mit den Gesellschaftern um. Dabei sind sie an das Interesse und die geschäftspolitischen Grundsätze des Unternehmens gebunden. Die Geschäftsführer berichten den Gesellschaftern regelmäßig und umfassend über Geschäftsverlauf, Strategie und Risiken.

Die Geschäftsführer bedürfen zudem für bestimmte Geschäfte und Maßnahmen, die über den Umfang des laufenden Geschäftsbetriebs hinausgehen oder für die Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung sind, der Zustimmung der Generalversammlung. Eine darüber hinaus gehende Geschäftsordnung für die Emittentin besteht derzeit nicht. Da die „schilling“ Immobilien Management sämtliche Geschäftsanteile der Emittentin hält, kann sie faktisch die Geschäftsführung bestimmen.

b. *Corporate Governance und Risikomanagement*

Die Emittentin ist keine börsennotierte Gesellschaft. Damit unterliegt die Emittentin nicht dem Österreichischen Corporate Governance Kodex. Zur Einhaltung der entsprechenden Regelungen ist die Emittentin nicht verpflichtet und hält diesen nicht ein.

Die Emittentin verfügt über ein Risikomanagement im Wesentlichen wie folgt: Das interne Kontrollsystem und regelmäßige Besprechungen mit den Leitungsgremien stellen sicher, dass die Geschäftsführung rechtzeitig über mögliche Gefahren und Risiken informiert wird. Es findet ein ständiges Controlling hinsichtlich Zeit, Qualität und Kostenentwicklung sowie der Entwicklung der Verkäufe von Objekten (zum Teil tagesaktuell) statt. Regelmäßige Berichterstattung an die Geschäftsführung soll sicherstellen, dass frühzeitig erforderliche Maßnahmen ergriffen werden können.

8. *Wesentliche Gesellschafter*

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 35.000 und ist eingeteilt in einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von € 35.000,00. Der Geschäftsanteil wird von der „schilling“ Immobilien Management GmbH gehalten. Alleinige Gesellschafterin der „schilling“ Immobilien Management GmbH ist die „schilling“ Wirtschaftsberatungs GmbH, deren Gesellschafter wiederum Herr Josef Schroll, Herr Hanspeter Mähr und Herr Karl Suma sind.

9. *Wesentliche Verträge*

a. *Bestands-Anleihe - WohnWertpapier*

Die Emittentin beabsichtigt zudem die Emission einer Anleihe zur Finanzierung von Bestandsimmobilien (ISIN AT0000A1Z3Q4/ WKN A19S03, „**WohnWertpapier 2017**“).

Für die Forderungen aus dem WohnWertpapier 2017 werden dabei nachrangige Hypotheken sowie die Sicherungszessionen an den Immobilienobjekten, die aufgrund dem WohnWertpapier 2017 finanziert werden, gewährt. Die Forderungen aus den 4,25 % Schuldverschreibungen 2017/2024 und der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 partizipieren an diesen Werten nur nach den jeweils vorrangig Berechtigten.

b. Ankaufsverträge

Die Emittentin hat für die Projekte Öpping, Rohrbach, Bestand, und Wiesen/Bad Sauerbrunn bereits Verträge zum Erwerb abgeschlossen. Diese beinhalten nach Ansicht der Emittentin marktübliche Bedingungen.

c. Verkaufsverträge nach BTVG

Bei einem Verkauf von Eigentumswohnungen gemäß dem österreichischem Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) bereits in der Bauphase muss die Emittentin trotzdem deren Errichtung anteilig vorfinanzieren. Die Vergütungsregelung nach dem Baurärgervertragsgesetz (BTVG) erlaubt eine Abrechnung von Teilschritten der Gesamtsumme eines Bauprojekts nach den in der ÖNORM B 2120 festgelegten Fertigstellungsquoten.

Ein Schwerpunkt des BTVG ist die Absicherung von Zahlungen der Kunden. Der Bauräger darf nach dem BTVG Zahlungen eines Erwerbers nur entgegen nehmen, wenn ein wirksamer Kaufvertrag vorliegt, eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 im Grundbuch eingetragen wurde, die Sicherung der Lastenfreistellung erfolgt ist und eine behördliche Baugenehmigung erteilt wurde.

Grundsätzlich darf der Bauräger Zahlungen nur entsprechend dem Baufortschritt entgegennehmen. Dafür sieht das BTVG eine Staffelung vor, die an bestimmten Bauabschnitten orientiert ist (§ 10 Abs. 2 Z 1 und 2, § 9 Abs. 4 Ratenplan A bzw. Ratenplan B, BTVG). Der Zahlungsplan des BTVG stellt danach 7 mögliche Teilzahlungen zur Verfügung wobei der Bauräger zwischen Ratenplan A oder Ratenplan B wählen kann. Der Bauräger und Verkäufer kann also je nach Bauablauf und Bauorganisation einzelne Teilzahlungen unterschiedlich bündeln, muss dabei aber die Höchstgrenzen einhalten, die das BTVG setzt.

Die Zahlungsvorgaben des BTVG gemäß Ratenplan A (§ 9 Abs. 4) sind dabei wie folgt:

- a) 15 vom Hundert bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung;
- b) 35 vom Hundert nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs;
- c) 20 vom Hundert nach Fertigstellung der Rohinstallationen;
- d) 12 vom Hundert nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung;
- e) 12 vom Hundert nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes;
- f) 4 vom Hundert nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z 1) und
- g) der Rest nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauräger allfällige Gewährungsleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung (§ 4 Abs. 4) gesichert hat;

im Ratenplan B (§ 9 Abs. 4):

- a) 10 vom Hundert bei Baubeginn auf Grund einer rechtskräftigen Baubewilligung;
- b) 30 vom Hundert nach Fertigstellung des Rohbaus und des Dachs;

- c) 20 vom Hundert nach Fertigstellung der Rohinstallationen;
- d) 12 vom Hundert nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich deren Verglasung;
- e) 17 vom Hundert nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes;
- f) 9 vom Hundert nach Fertigstellung der Gesamtanlage (§ 4 Abs. 1 Z 1) und
- g) der Rest nach Ablauf von drei Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, sofern der Bauträger allfällige Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche nicht durch eine Garantie oder Versicherung

Sofern die genannten Voraussetzungen nicht sämtlich erfüllt werden können, hat der Bauträger die Möglichkeit, gegenüber dem Kunden eine umfassende Bürgschaft (Bankgarantie bzw. Versicherungsgarantie) zu stellen (§ 8 Abs. 1 BTVG). Diese soll die Leistungserfüllung und alle etwaigen Ansprüche des Auftraggebers auf Rückgewähr oder Auszahlung seiner erbrachten Zahlungen absichern. Eine Fertigstellung des Bauobjekts wird durch eine Bürgschaft nach BTVG nicht garantiert.

Die Erlöse aus dem BTVG dürften bis zur Fertigstellung nur für den Zweck der Errichtung verwendet und entsprechend den Vorgaben des BTVG verwahrt werden.

d. Finanzierungsverträge

Die Emittentin wird im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Refinanzierung der Immobilienprojekte, die aufgrund der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 erworben werden, Finanzierungsverträge für so genannte Senior-Finanzierungen abschließen. Die Senior-Finanzierung kann dabei durch Banken oder andere institutionelle Investoren erfolgen, wie Pensionskassen, Versicherungen und Krankenkassen. Im Zusammenhang mit der Finanzierung werden neben den Kreditverträgen insbesondere auch Sicherheitenverträge und Interkreditorenvereinbarungen abgeschlossen werden.

e. Dienstleistungsverträge einschl. Bauverträge

Die Projektprüfung und Umsetzung von Immobilienprojekten wird dabei unter anderem von der Vier Dimensionen Immobilien GmbH gewährleistet. Vier Dimensionen Immobilien GmbH ist über entsprechende Leistungsverträge für die Emittentin tätig. Die Vier Dimensionen Immobilien GmbH übernimmt dabei insbesondere die Akquise, Projektplanung und Kontrolle der Projekte sowie teilweise die Immobilienverwaltung.

Die vertraglichen Regelungen mit der Vier Dimensionen Immobilien GmbH enthalten dabei nach Ansicht der Emittentin marktübliche Regelungen und orientieren sich an der Vergütung für Leistungen für fremde Dritte.

f. Treuhandvertrag

Die Emittentin hat mit der IMMUNITAS Wirtschaftsprüfung GmbH am 01.12.2017 einen Treuhandvertrag (der „Treuhandvertrag“) abgeschlossen mit dem Ziel, die Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 zu sichern. Insofern wird auf die Sicherheitenstruktur in *Abschnitt XI* verwiesen.

10. Rechtsstreitigkeiten

In den letzten zwölf Monaten bestanden keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), noch wurden solche Verfahren abgeschlossen, die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder der schilling Gruppe ausgewirkt bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

11. Jüngste Entwicklung und Trends

Die Emittentin ist der Ansicht, dass sich die allgemeinen volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen, insbesondere das aktuelle niedrige Zinsniveau, auf die Emittentin und die Immobilienbranche weiterhin günstig auswirken. Darüber hinaus ist die Emittentin der Ansicht, dass durch das wirtschaftliche Wachstum Österreichs und die Knappheit an Grundstücken und Verkehrswegen in urbanen Bereichen sowie das verfügbare Kapital eine hohe Nachfrage an Immobilien außerhalb von Stadtkernen besteht, die jedoch eine schnelle Erreichbarkeit der Stadtkerne ermöglichen. Auch wenn die Zinsen zeitnah steigen sollten, geht die Emittentin davon aus, dass dies den Immobilienmarkt nicht kurz- oder mittelfristig negativ beeinflusst.

Seit dem Datum des letzten geprüften Abschlusses zum 31.12.2016 haben sich keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin ergeben.

VI. BESICHERUNGS- UND TREUHANDSTRUKTUR

Die Parteien beabsichtigen, die Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 durch folgende Maßnahmen, wie näher im Treuhandvertrag vom 01.12.2017 (der „**Treuhandvertrag**“, vgl. *näher in Abschnitt XI*) und den Anleihebedingungen vereinbart, zu sichern. Treuhänder bei Emission der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 ist die IMMUNITAS Wirtschaftsprüfung GmbH ist.

1) Erlösmittelverwendungstreuhand

Die Erlöse aus den 5,5% Schuldverschreibungen 2017/2022 sollen im Wesentlichen für den Erwerb und Entwicklung von Immobilien („**zu finanzierende Immobilienobjekte**“) verwendet werden. Dabei sollen die Anleiheerlöse nach Abzug von Kosten und bestimmte Erlöse aus den zu finanzierenden Projekten (Erlösmittel) auf ein nach Wahl der Emittentin vom Treuhänder geführtes und an die Anleihegläubiger verpfändetes Konto oder Treuhandkonto gezahlt werden.

Voraussetzung ist, dass die Bedingungen nach § 6 der Anleihebedingungen i.V.m. § 3 des Treuhandvertrags erfüllt sind. Dies sind insbesondere, dass

- der gesamte angeforderte Betrag an Erlösmitteln nicht den Finalen Immobilienwert des zu finanzierenden Immobilienobjekts übersteigt. Der Finale Immobilienwert des zu finanzierenden Immobilienobjekts bestimmt sich dabei auf der Grundlage eines marktüblichen Immobilienbewertungsgutachtes bezogen auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Projektentwicklung.
- ein Baucontrollers der Emittentin gegenüber dem Treuhänder schriftlich bestätigt, dass die Gesamtfinanzierung der geplanten Maßnahmen zur Erreichung des Finalen Immobilienwerts aufgrund der Erlösmittel und Einnahmen aus Verkäufen und Vermietung sowie weiteren Finanzmitteln gesichert ist.
- die Anleihe-Sicherheiten werden nach § 6 Abs. 4 aus dem zu finanzierenden Immobilienobjekt bestellt.

2) Zinsdeposit

Es wird ein Zinsdeposit wie folgt hinterlegt und wieder angespart:

Aus den Erlösen der 5,5% Schuldverschreibungen 2017/2022 ist ein Betrag in Höhe eines Jahreskupons der Zinsen beim Treuhänder zu hinterlegen.

Nach Verwendung der Mittel des Zinsdeposits ist aus Verkaufs- oder Mieterlösen aus den zu finanzierenden Immobilienobjekten nach Begleichung von Steuern und Abgaben in Bezug auf das Immobilienobjekt, Kosten und Gebühren der relevanten Agenten (Treuhand, Zahlstelle), Zahlung der Bewirtschaftungskosten und der Verwaltergebühr und sonstiger nicht von den Mietern zu zahlenden Aufwendungen der Betrag in Höhe des Zinskupons für ein Jahr jeweils wieder anzusparen.

3) Zukünftige Hypotheken und Sicherungszessionen

Zugunsten der Anleihegläubiger der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 sollen aus den zu finanzierenden Immobilienprojekten erstrangige Sicherheiten bestellt werden. Insbesondere sollen folgende Besicherungen erfolgen:

- erstrangige Hypotheken zugunsten der Anleihegläubiger;

- Sicherungszession durch die Emittentin an den Treuhänder sämtlicher Ansprüche
 - o aus dem vollständigen oder teilweisen Verkauf und Vermietung/Verpachtung des zu finanzierenden Immobilienobjekts (**Miet- und Pachtansprüche**);
 - o aus dem vollständigen oder teilweisen Verkauf des zu finanzierenden Immobilienobjekts (**Verkaufserlöse**);
 - o aus Versicherungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit der Errichtung, Unterhaltung und Verpachtung des zu finanzierenden Immobilienobjekts abschließt, soweit rechtlich zulässig und/oder nicht Ansprüche Dritter begründet werden sollen, (**Versicherungsansprüche**).

Der Treuhänder ist berechtigt, eine Interkreditorenvereinbarung hinsichtlich der Verwendung von Einnahmen und Verwertung von Sicherheiten mit marktüblichen Bedingungen für Junior- und Mezzanine-Finanzierungen abzuschließen. Bei Emission der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 werden noch keine Sicherheiten an den zu finanzierenden Immobilienprojekten bestellt sein. Hypotheken und Sicherungszessionen an Immobilien für Ansprüche aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 werden aus neu erworbenen oder zu refinanzierenden Immobilien gestellt; Die Hypotheken und Sicherungszessionen werden dabei im ersten Rang bestellt werden. Die einmal bestellten Hypotheken und vereinbarten Sicherungszessionen könnten sich während der Laufzeit der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 ändern. Entsprechend dem Treuhandvertrag sind bei einem Verkauf oder Refinanzierung unter bestimmten Umständen Hypotheken und Sicherungszessionen freizugeben.

Die Bestellung von Hypotheken und Vereinbarung von Sicherungszessionen über eine Verpfändung des Kontos bzw. Treuhandkonto für die Anleihemittel hinaus erfolgt nach Eingang der Emissionserlöse und Erfüllung der Voraussetzungen nach dem Treuhandvertrag.

4) Ergänzende Hinweise zu Rangverhältnissen

Die Erlöse der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 dienen wirtschaftlich der Seniorfinanzierung von zu finanzierenden Immobilienprojekten. Eine vorrangige so genannte Senior-Finanzierung ist nicht beabsichtigt.

Grundsätzlich haftet auch das übrige Vermögen der Emittentin für die Ansprüche der Anleihegläubiger aus den 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022. Allerdings sei darauf hingewiesen, dass die Emittentin zugleich eine weitere Anleihe für Projektentwicklungen beabsichtigt zu emittieren (ISIN AT0000A1Z3Q4/ WKN A19S03, „**WohnWertpapier 2017**“).

VII. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN / RATING

1. Ausgewählte Finanzinformationen

Die im Folgenden aufgeführten ausgewählten Finanzinformationen der Emittentin zum 31.12.2015 und zum 31.12.2016 sind dem geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2016 entnommen worden. Der Abschluss wurden nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches erstellt.

Alle Angaben nach UGB (in €)	31.12.2016	31.12.2015
Bilanz	(geprüft)	(geprüft)
I Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	36.136,12	33.756,73
II Guthaben bei Kreditinstituten	0	151,06
= Aktiva	36.136,12	33.907,79
A. Eigenkapital	33.437,34	33.107,79
B. Rückstellungen	1.175,00	800,00
C. Verbindlichkeiten	1.523,78	0,00
= Passiva	36.136,12	33.907,79

Alle Angaben nach UGB (in €)	01.01.2016 bis 31.12.2016	01.01.2015 bis 31.12.2015
Gewinn- und Verlustrechnung	(geprüft)	(geprüft)
Betriebsergebnis	-1.134,12	- 1.886,31
Finanzergebnis	1.734,86	-5,90
Ergebnis vor Steuern	351,72	- 1.892,21
Ergebnis nach Steuern	329,55	-0,00
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	329,55	- 1.892,21
Jahresgewinn/-verlust	329,55	- 1.892,21
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-1.892,21	0,00

Bilanzverlust	-1.562,66	- 1.892,21
---------------	-----------	------------

2. Abschlussprüfer

Für die historischen Finanzinformationen seit dem 31.12.2016 ist die Moore Stephens Schwarz Kallinger Zwettler Wirtschaftsprüfung Steuerberatung GmbH 4400 Steyr Abschlussprüferin Emittentin. Die Moore Stephens Schwarz Kallinger Zwettler Wirtschaftsprüfung Steuerberatung GmbH ist Mitglied der Kammer der Wirtschaftstrehänder. Die Moore Stephens Schwarz Kallinger Zwettler Wirtschaftsprüfung Steuerberatung GmbH hat den Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, der Euges mbH für das am 31.12.2016 endende nach § 268 ff. UGB geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

3. Rating

Ein Rating wurde weder für die Gesellschaft noch für die anzubietenden 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 durchgeführt.

4. Veränderungen in der Handelsposition

Die Emittentin hat bereits zwei Immobilien angekauft und beabsichtigt den Erwerb weiterer Immobilien. Die Emittentin hat dafür ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von ca. € 350.000 erhalten und wird voraussichtlich weitere € 500.000 für einen weiteren Ankauf erhalten. Zudem wird für oder im Zusammenhang mit dem Ankauf eine Bankfinanzierung für diese Immobilien aufgenommen.

Im Übrigen sind seit dem 31.12.2016 bis zum Datum dieses Prospekts keine wesentlichen Änderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin eingetreten.

VIII. ANLEIHEBEDINGUNGEN

ANLEIHEBEDINGUNGEN
Die Euges mbH, eingetragen im Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 438329 b, (die „ Emittentin “) emittiert nach Maßgabe der nachfolgenden Anleihebedingungen eine Schuldverschreibung im Nennbetrag von bis zu € 15.000.000,00 (in Worten: Euro fünfzehn Millionen) („ BauWertpapier 2017 “), eingeteilt in bis zu 15.000 Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je € 1.000,00 (in Worten: Euro eintausend). Im Folgenden wird jede einzelne Schuldverschreibung als „ Schuldverschreibung “ bezeichnet.
Für das BauWertpapier 2017 und die einzelnen Schuldverschreibungen gelten die folgenden Anleihebedingungen:
§ 1 STATUS, FORM, VERBRIEFUNG, NENNWERT
(1) Inhaberschuldverschreibungen. Die Schuldverschreibungen lauten auf den Inhaber.
(2) Rang. Die Schuldverschreibungen begründen unbedingte, unmittelbare, nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin, die untereinander gleichrangig sind und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin stehen, ausgenommen solche Verbindlichkeiten, denen auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften Vorrang zukommt. Etwaige bestehende vorrangigen Rechte an den Anleihe-Sicherheiten nach § 6 Abs. 4 der Anleihebedingungen werden hierdurch nicht berührt.
(3) Verbriefung. Die Schuldverschreibungen werden zur Gänze durch eine veränderbare Sammelurkunde gemäß § 24 lit. b Depotgesetz ohne Zinsscheine verbrieft. Die Sammelurkunden werden handschriftlich durch rechtsgültige Unterschriften der Emittentin in vertretungsberechtigter Form unterzeichnet. Ein Recht auf Ausgabe von Einzelurkunden oder Zinsscheinen besteht nicht. Die Sammelurkunden sind für die Dauer der Laufzeit der Schuldverschreibungen von der OeKB CSD GmbH („OeKB“) als Wertpapiersammelbank verwahrt.
(4) „ Anleihegläubiger “ bedeutet jeder Inhaber von Schuldverschreibungen oder eines Miteigentumsanteils oder anderer vergleichbarer Rechte an den Schuldverschreibungen.
(5) Nennwert der Schuldverschreibungen. Der Nennbetrag einer einzelnen Schuldverschreibung abzüglich der Beträge, die auf eine Schuldverschreibung zurückgezahlt wurden, wird als " Nennwert der Schuldverschreibung " bezeichnet.
§ 2 ZINSEN
(1) Zinssatz, Zinsperiode, Zinszahlungstag. Die Schuldverschreibungen werden bezogen auf ihren Nennwert mit einem Zinssatz in Höhe von 5,5 % verzinst, und zwar vom (einschließlich) 15.12.2017 (der „ Zinsbeginn “) bis zum Fälligkeitstag wie in § 4 Abs. 1 der Anleihebedingungen definiert (ausschließlich). Die Zinsen sind jährlich nachträglich am 15.12. eines jeden Jahres zahlbar (jeweils ein „ Zinszahlungstag “), erstmals am 15.12.2018.
(2) Zahlungsverzug. Falls die Emittentin die Schuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht einlöst, erfolgt die Verzinsung der Schuldverschreibungen vom Tag der Fälligkeit entsprechend § 3 der Anleihebedingungen bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung der Schuldverschreibungen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweils von der Bundesbank veröffentlichten Basiszinssatz, mindestens dem Zinssatz nach § 2 Abs. 1 der Anleihebedingungen. Ein Anspruch auf weitergehenden Schadensersatz ist mit Ausnahme bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit ausgeschlossen.
(3) Zinsberechnung. Der jährliche Zins nach Abs. 1 sowie der Verzugszins nach Abs. 2 werden wie folgt auf die jeweiligen Zinszahlungstage berechnet: Die Berechnung erfolgt auf Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage einer Zinsperiode, geteilt durch die tatsächliche Anzahl der Tage

eines Zinsjahres Act/Act (ICMA 251). Der Tag der Auszahlung bzw. vorangegangene Zinszahlungstag wird einschließlich und der aktuelle Zinszahlungstag ausschließlich berechnet.

§ 3 ZAHLUNGEN

(1) **Zahlung an die Zahlstelle.** Die Emittentin verpflichtet sich unbeding und unwiderruflich, die Forderungen aus den Schuldverschreibungen auf Zinsen im Sinne des § 2 der Anleihebedingungen und Rückzahlungen im Sinne des § 4 der Anleihebedingungen (gemeinsam die „**Forderungen aus den Schuldverschreibungen**“) bei Fälligkeit auf ein Verrechnungskonto bei der Zahlstelle zu zahlen bzw. zahlen zu lassen. Fallen der Fälligkeitstag oder der Zinszahlungstag auf einen Tag, der kein Zahltag ist, dann hat der Anleihegläubiger keinen Anspruch auf Zahlung vor dem nächsten Zahltag. Weitergehende Zinsen sind aufgrund einer solchen Verschiebung nicht geschuldet. „**Zahltag**“ ist dabei jeder Tag außer einem Samstag oder Sonntag, an dem alle betroffenen Bereiche des Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) („**TARGET**“) betriebsbereit sind, um die betreffenden Zahlungen weiterzuleiten.

(2) **Transfer an das Clearingsystem.** Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Forderungen aus den Schuldverschreibungen zur Zahlung an die Inhaber der Schuldverschreibungen im Wege des Clearingsystems transferieren lassen. Die Emittentin wird durch Leistung der Zahlung an die Zahlstelle entsprechend Abs. 1 zur Verfügung des Clearingsystems von ihrer Zahlungspflicht befreit.

(3) **Steuern.** Soweit die Emittentin zur Abführung von Abzug- und Ertragsteuern auf Forderungen aus den Schuldverschreibungen verpflichtet ist, mindern diese jeweils den auszahlenden Betrag. Der Inhaber der Schuldverschreibung trägt sämtliche auf die Schuldverschreibung entfallenden persönlichen Steuern.

(4) **Hinterlegung.** Die Emittentin ist berechtigt, beim Handelsgericht Wien Beträge der Forderungen aus den Schuldverschreibungen zu hinterlegen, die von den Anleihegläubigern nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem Fälligkeitstag bzw. dem Tag der Rückzahlung beansprucht worden sind, auch wenn die Anleihegläubiger sich nicht in Annahmeverzug befinden. Soweit eine solche Hinterlegung erfolgt und auf das Recht der Rücknahme verzichtet wird, erlöschen die diesbezüglichen Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin.

§ 4 RÜCKZAHLUNG

(1) **Rückzahlung.** Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder zurückgekauft, werden die Schuldverschreibungen in Höhe ihres Rückzahlungsbetrags am 15.12.2022 (der „**Fälligkeitstag**“) zurückgezahlt. Der „**Rückzahlungsbetrag**“ in Bezug auf jede Schuldverschreibung entspricht dem Nennwert der Schuldverschreibungen.

(2) **Vollständige oder teilweise vorzeitige Rückzahlung.** Die Emittentin ist zudem berechtigt, das BauWertpapier 2017 nach Wahl der Emittentin teilweise oder vollständig mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 und höchstens 60 Tagen gemäß § 11 Abs. 1 der Anleihebedingungen zum 15.12.2020 und 15.12.2021 eines Jahres gegenüber den Anleihegläubigern vorzeitig zu kündigen und diese zum Kündigungstermin in Höhe des Vorzeitigen Rückzahlungsbetrags wie nachstehend definiert, zurück zu zahlen. Die Emittentin ist berechtigt, den zurückzuzahlenden Betrag entsprechend Satz 1 frei zu wählen. Die Emittentin kann bei Teilkündigungen diese auch mehrfach erklären.

(3) Der „**Vorzeitige Rückzahlungsbetrag**“ beträgt bei einer vorzeitigen Rückzahlung

- (a) bei einer Kündigung zum 15.12.2020 103 % des zurückzuzahlenden Nennwerts der Schuldverschreibungen;
- (b) bei einer Kündigung zum 15.12.2021 101,5 % des zurückzuzahlenden Nennwerts der Schuldverschreibungen.

§ 5 DIE ZAHLSTELLE

(1) **Zahlstelle.** Die anfänglich bestellte Zahlstelle und deren bezeichnete Geschäftsstelle lautet wie folgt:

Baader Bank AG
Weihenstephaner Straße 4
85716 Unterschleißheim, Deutschland

(2) **Änderung der Zahlstelle.** Die Emittentin behält sich das Recht vor, jederzeit die Bestellung der Zahlstelle zu ändern oder zu beenden und eine andere oder zusätzliche Zahlstelle(n) zu bestellen. Die Emittentin wird zu jedem Zeitpunkt eine Zahlstelle unterhalten. Eine Änderung, Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel wird nur wirksam (außer im Insolvenzfall oder bei Kündigung aus wichtigem Grund, in dem eine solche Änderung sofort wirksam wird), sofern die Anleihegläubiger hierüber gemäß § 11 der Anleihebedingungen vorab unter Einhaltung einer Frist von mindestens 30 und nicht mehr als 45 Tagen informiert wurden.

(3) **Erfüllungsgehilfe der Emittentin.** Jede der Zahlstellen handelt ausschließlich als Erfüllungsgehilfe der Emittentin und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern und es wird kein Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihr und den Anleihegläubigern begründet.

§ 6 TREUHÄNDER, ERLÖSVERWENDUNGSKONTROLLE, SICHERHEITENSTRUKTUR

(1) **Treuhand.** Die Emittentin hat
IMMUNITAS Wirtschaftsprüfung GmbH
1090 Wien
Türkenstraße 25/12
(der „**Treuhand**“)

nach Maßgabe des Treuhandvertrages zwischen der Emittentin und dem Treuhand vom 01.12.2017 (der „**Treuhandvertrag**“) zum Treuhand bestellt, der die Aufgaben nach diesem § 6 der Anleihebedingungen i.V.m. dem Treuhandvertrag, der einen integrierenden Bestandteil dieser Anleihebedingungen bildet, wahrnimmt. Der Treuhand ist von den Beschränkungen des § 181 BGB und vergleichbaren Regelungen anderer Rechtsordnungen befreit.

Der Treuhand wird zum gemeinsamen Vertreter (der „**Gemeinsame Vertreter**“) gemäß § 15a des Gesetzes vom 24. April 1874 betreffend die gemeinsame Vertretung der Rechte der Besitzer von auf Inhaber lautenden oder durch Indossament übertragbaren Schuldverschreibungen und die bürgerliche Behandlung der für solche Schuldverschreibungen eingeräumten Hypothekarrechte, RGBI. Nr. 49/1874, in der jeweils gültigen Fassung (das „**KuratorenG**“) bestellt. Die Bestellung erfolgt für die einzelnen Hypotheken durch die Emittentin in den jeweiligen Pfandbestellungsurkunden und ist gerichtlich zu genehmigen.

(2) **Treuhandvertrag.** Für die Zwecke der Regelung der Beschränkungen der Anleihe-Sicherheiten (wie in § 6 Abs. 4 der Anleihebedingungen definiert) und der Rechte und Pflichten des Treuhänders/ Gemeinsamen Vertreters aus den Anleihe-Sicherheiten (wie in § 6 Abs. 4 der Anleihebedingungen definiert) ist der Treuhandvertrag in Kopie der Sammelurkunde nach § 1 Abs. 3 der Anleihebedingungen beigelegt. Der Treuhandvertrag ist wesentlicher Bestandteil dieser Anleihebedingungen. Durch die Zeichnung der Schuldverschreibungen stimmt jeder Anleihegläubiger (auch für seine Erben und Rechtsnachfolger) dem Abschluss des Treuhandvertrages und der Ernennung des Treuhänders sowie der Bestellung des Treuhänders als Gemeinsamen Vertreter i.S.d. KuratorenG zu und jeder Anleihegläubiger bevollmächtigt (auch für seine Erben und Rechtsnachfolger) und ermächtigt den Treuhand, die Rechte und Pflichten unter dem Treuhandvertrag auszuüben. Die Anleihegläubiger erkennen die im Treuhandvertrag festgelegten Beschränkungen an. Die Anleihegläubiger erteilen dem Treuhand hiermit eine Vollmacht, mit der Emittentin solche Änderungen zu diesem Treuhandvertrag zu vereinbaren, die

erforderlich sind, um (i) den Treuhänder als Gemeinsamen Vertreter wirksam zu bestellen und vom jeweils zuständigen Gericht wirksam bestätigen zu lassen, (ii) die jeweils in den Anleihebedingungen vorgesehenen Sicherheiten wirksam zu bestellen und (iii) die Verwertung dieser Sicherheiten sicherzustellen.

(3) **Erlösverwendungskontrolle.** Die Emittentin verpflichtet sich, entsprechend den näheren Regelungen des Treuhandvertrages dafür zu sorgen, dass

(a) die Erlöse aus dem BauWertpapier 2017 nach Abzug von Kosten aus oder im Zusammenhang mit der Emission; sowie

(b) die Erlöse aus dem Verkauf oder der Refinanzierung eines aus den Erlösmitteln (wie nachfolgend definiert) finanzierten Immobilienobjekts der Emittentin in Höhe der für das finanzierte Immobilienobjekt verwendeten Mittel und zwar nach Rückzahlung einer vorrangigen Finanzierung auf dem finanzierten Immobilienobjekt, Steuern und Nebenkosten aufgrund des Verkaufs oder der Refinanzierung; Eine Refinanzierung kann auch derart erfolgen, dass andere Mittel der Emittentin außer aus dem BauWertpapier 2017 verwendet werden.

auf ein nach Wahl der Emittentin vom Treuhänder geführtes und an die Anleihegläubiger verpfändetes Konto oder Treuhandkonto gezahlt werden (das Konto das „**Erlöskonto**“, die Mittel auf dem Erlöskonto die „**Erlösmittel**“), die vom Treuhänder nur nach den näheren Regelungen des Treuhandvertrages freigegeben werden. Die Freigabe von Erlösmitteln setzt nach den näheren Regelungen des Treuhandvertrages voraus, dass

(i) die Anleihe-Sicherheiten nach Abs. 4 aus dem zu finanzierenden Immobilienobjekt bestellt werden; und

(ii) der gesamte angeforderte Betrag an Erlösmitteln nicht den Finalen Immobilienwert des zu finanzierenden Immobilienobjekts übersteigt. Der Finale Immobilienwert des zu finanzierenden Immobilienobjekts bestimmt sich dabei auf der Grundlage eines marktüblichen Immobilienbewertungsgutachtens bezogen auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Projektentwicklung.

(4) **Hypotheken, Sicherungszessionen.** Die Emittentin wird entsprechend den näheren Regelungen des Treuhandvertrages zugunsten der Anleihegläubiger folgende Sicherheiten bestellen bzw. für deren Bestellung aus den jeweils zu finanzierenden Immobilienobjekten sorgen:

(a) Bestellung einer erstrangigen Hypothek auf dem zu finanzierenden Immobilienobjekt in Höhe von 120% der für das zu finanzierende Immobilienobjekt eingesetzten Erlösmitteln unter Anwendung der Bestimmungen des KuratorenG. Die Bestellung des Treuhänders als Gemeinsamer Vertreter der Inhaber der Schuldverschreibungen gemäß §§ 15a f KuratorenG erfolgt für die jeweilige Hypothek durch die Emittentin in der jeweiligen Pfandurkunde und ist gerichtlich zu genehmigen;

(b) Abtretung als Sicherheit durch die Emittentin an die Anleihegläubiger sämtlicher Ansprüche oder Rückübertragungsansprüche gegenüber vorrangigen Sicherheitennehmern

- (aa) aus dem vollständigen oder teilweisen Verkauf und Vermietung/Verpachtung des zu finanzierenden Immobilienobjekts (**Miet- und Pachtansprüche**);
- (bb) aus dem vollständigen oder teilweisen Verkauf des zu finanzierenden Immobilienobjekts (**Verkaufserlöse**);
- (cc) aus Versicherungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit der Errichtung, Unterhaltung und Verpachtung des zu finanzierenden Immobilienobjekts abschließt, soweit rechtlich zulässig und/oder nicht Ansprüche Dritter begründet werden sollen, (**Versicherungsansprüche**);

wobei die Emittentin berechtigt ist, die Forderungen selbst einzuziehen, solange kein Verwertungsfall nach dem Treuhandvertrag vorliegt. Mit der Ausübung und Verwertung dieser sicherungsweise abgetretenen Forderungen wird nach Maßgabe des Treuhandvertrages ausschließlich der Treuhänder/Gemeinsame Vertreter beauftragt.

Die vorgenannten Hypotheken und Sicherungszessionen gemeinsam mit dem Zinsdeposit nach Abs. 4 und den verpfändeten Treuhandkonten sind die „**Anleihe-Sicherheiten**“.

Die Anleihe-Sicherheiten werden innerhalb der gesetzlichen Beschränkungen des KuratorenG und des Gesetzes, womit ergänzende Bestimmungen betreffend die Vertretung der Besitzer von Pfandbriefen oder von auf Inhaber lautenden oder durch Indossament übertragbaren Schuldverschreibungen erlassen werden (das „**Kuratoren-ErgänzungsG**“) zugunsten der Anleihegläubiger im Innenverhältnis vom Treuhänder/Gemeinsamen Vertreter nach Maßgabe des Treuhandvertrages und den Bestimmungen der relevanten Sicherheiten-Verträge verwaltet. Der Treuhänder/Gemeinsame Vertreter wird im Falle der Hypotheken gem. Absatz (i), vorbehaltlich seiner gerichtlichen Abberufung als Gemeinsamer Vertreter der Pfandrechte i.S.d. § 15a Abs. 5 KuratorenG, unter Berücksichtigung der Bestimmungen der jeweiligen Pfandurkunde sowie der §§ 15a f KuratorenG im Grundbuch angemerkt.

(5) **Zinsdeposit.** Die Emittentin verpflichtet sich, entsprechend den näheren Regelungen des Treuhandvertrags einen Betrag in Höhe eines Jahreskupons für Zinsen nach § 2 der Anleihebedingungen auf ein nach Wahl der Emittentin vom Treuhänder geführtes und an die Anleihegläubiger verpfändetes Konto oder Treuhandkonto (das „**Zinsreservenkonto**“, die Mittel das „**Zinsdeposit**“)

(a) aus den Erlösen dem BauWertpapier 2017 nach Abzug von Kosten aus oder im Zusammenhang mit der Emission zu hinterlegen; und

(b) nach jeweiliger Verwendung der Mittel des Zinsdeposits aus Verkaufs- oder Mieterlösen aus den zu finanzierenden Immobilienobjekten nach Begleichung von Steuern und Abgaben in Bezug auf das Immobilienobjekt, Kosten und Gebühren u.a. Treuhänder und Zahlstelle, Zahlung der Bewirtschaftungskosten und der Verwaltergebühr und sonstiger nicht von den Mietern zu zahlenden Aufwendungen jeweils wieder anzusparen.

(6) **Formelle Prüfungspflicht.** Den Treuhänder trifft ausschließlich eine formelle Prüfungspflicht.

(7) **Pflichten des Treuhänders.** Die Einzelheiten der Aufgaben des Treuhänders und die Einzelheiten der Rechtsbeziehungen zwischen jedem Anleihegläubiger und dem Treuhänder richten sich alleine nach dem zwischen der Emittentin und dem Treuhänder zu Gunsten jedes Anleihegläubigers (teilweise als Vertrag zu Gunsten Dritter) abgeschlossenen Treuhandvertrag.

Der Treuhänder wird insbesondere beauftragt und verpflichtet,

(a) die Aufgaben und Pflichten wahrzunehmen, Rechte auszuüben, Entscheidungen zu treffen und Zustimmungen zu erteilen, die ihm ausdrücklich oder konkludent unter dem Treuhandvertrag sowie den Sicherheitenverträgen für die Anleihe-Sicherheiten sowie in diesem § 6 aufgegeben wurden;

(b) die Sicherheitenverträge für die Anleihe-Sicherheiten abzuschließen und Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die für die wirksame Bestellung der Anleihe-Sicherheiten erforderlich und zweckdienlich sind, sowie alle Anpassungen, Verzichte, Ergänzungen, Neufassungen oder Ersetzungen der Sicherheitenverträge für die Anleihe-Sicherheiten nach diesen Anleihebedingungen i.V.m. dem Treuhandvertrag zulässig sind, abzuschließen;

(c) alle Sicherheitenrechte der Anleihe-Sicherheiten zu verwalten und zu verwerten und zwar entsprechend den Regelungen der jeweiligen Sicherheitenverträge, dem Treuhandvertrag sowie Anleihe-Sicherheiten entsprechend den Regelungen des Treuhandvertrags freizugeben.

(8) **Änderung des Treuhänders.** Sollte das Treuhandverhältnis vorzeitig, aus welchem Grund auch immer, beendet werden, ist die Emittentin berechtigt und verpflichtet, einen neuen Treuhänder/Gemeinsamen Vertreter zu bestellen, wozu die Anleihegläubiger ihre ausdrückliche Zustimmung bereits jetzt erteilen. .

(9) **Stellung des Treuhänders.** Die dinglichen und schuldrechtlichen Sicherheiten, Pfandrechte und Treuhandmittel werden von der Emittentin zu Gunsten des Treuhänders bzw. im Interesse der Anleihegläubiger bestellt. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber der schuldrechtlichen und dinglichen Sicherungsrechte und Pfandrechte, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch ausschließlich für die Anleihegläubiger.

(10) **Aufgabenbeschränkung.** Der Treuhänder steht nicht dafür ein, dass die Anleihe-Sicherheiten

wirtschaftlich ausreichend, werthaltig und/oder durchsetzbar sind, um die Ansprüche der Anleihegläubiger aus dem BauWertpapier 2017 ganz oder teilweise zu erfüllen.

(11) **Projektgesellschaften.** Die Regelungen dieses § 6 gelten entsprechend, wenn sich ein zu finanzierendes Immobilienobjekt in einer Projektgesellschaft, an der die Emittentin sämtliche Anteile hält, befindet.

(12) **Inkassozeession.** Die Ansprüche auf Zinszahlungen gemäß § 2 und Rückzahlung der Schuldverschreibungen gemäß § 4 werden von den jeweiligen Anleihegläubigern an den Treuhänder/Gemeinsamen Vertreter, auch nach Maßgabe des nach Abs. 1, 2 abzuschließenden Treuhandvertrages, zum Inkasso abgetreten.

§ 7 VORLEGUNGSFRIST, VERJÄHRUNG

Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist wird für die Schuldverschreibungen auf zehn Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den Schuldverschreibungen, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an.

§ 8 KÜNDIGUNG

(1) **Kündigungsrecht der Anleihegläubiger.** Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibungen zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zu ihrem Nennwert zuzüglich (etwaiger) bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls:

(a) (Nichtzahlung von Kapital oder Zinsen) die Emittentin Forderungen aus den Schuldverschreibungen nicht innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitsdatum zahlt; oder

(b) (Zahlungseinstellung) die Emittentin ihre Zahlungsunfähigkeit bekannt gibt oder ihre Zahlungen allgemein einstellt; oder

(c) (Insolvenz u.ä.) ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder mangels Masse ablehnt, oder die Emittentin ein solches Verfahren einleitet oder beantragt oder eine allgemeine Schuldenregelung zu Gunsten ihrer Anleihegläubiger anbietet oder trifft, oder ein Dritter ein Insolvenzverfahren gegen die Emittentin beantragt und ein solches Verfahren nicht innerhalb einer Frist von 90 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt worden ist; oder

(d) (unzulässige Ausschüttung) die Gesellschafter der Emittentin Gewinne, Gesellschaftskapital oder vergleichbare Zahlungen (im Sinne so genannter verdeckter Gewinnausschüttungen, ausgenommen jedoch der Emittentin gewährte Darlehensmittel, die nicht aus Einlagen oder Gewinnen resultieren) an sich auszahlen bzw. entnehmen und/oder entsprechende Zahlungen an mit Verbundene Unternehmen vornehmen; oder

(e) (Verstoß gegen Erlösmittelverwendung und Zinsdeposit) die Emittentin die Regelungen zur Erlösmittelverwendung und Zinsdeposit nach § 6 der Anleihebedingungen auch nach einer schriftlichen Mahnung innerhalb von 14 Tagen nicht einhält.

(2) Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde.

(3) **Kündigungserklärung.** Eine Benachrichtigung, einschließlich einer Kündigung der Schuldverschreibungen gemäß Abs. 1 („**Kündigungserklärung**“), ist entweder (a) schriftlich in deutscher oder englischer Sprache gegenüber der Emittentin zu erklären und zusammen mit dem Nachweis in Form einer Bescheinigung der Depotbank (wie in § 12 der Anleihebedingungen definiert) oder in einer anderen geeigneten Weise, dass der Benachrichtigende zum Zeitpunkt der Benachrichtigung ein Anleihegläubiger der betreffenden Schuldverschreibung ist, persönlich oder per Einschreiben an die Emittentin zu übermitteln oder (b) bei der Depotbank des Anleihegläubigers zur Weiterleitung an die Emittentin über das Clearing System zu erklären.

(4) **Zeitliche Befristung des Kündigungsrechts.** Sofern die Emittentin den Kündigungsgrund nach diesem § 8 entsprechend § 11 der Anleihebedingungen veröffentlicht, besteht das

Kündigungsrecht nach lit. d, e nur innerhalb von 30 Tagen nach Veröffentlichung des Kündigungsgrundes, wobei der Tag der Veröffentlichung nicht mitgerechnet wird. Die Emittentin wird in diesem Fall die Schuldverschreibungen, für die wirksam Kündigungen erklärt wurden, zwei Bankarbeitstage nach Ablauf der Kündigungsfrist entsprechend § 4 der Anleihebedingungen zurückzahlen.

§ 9 BEGEBUNG WEITERER SCHULDVERSCHREIBUNGEN, RÜCKKAUF

(1) **Aufstockung; Begebung weiterer Schuldverschreibungen.** Eine Aufstockung des BauWertpapiers 2017 ist zulässig. Die Emittentin ist zudem berechtigt, weitere Schuldverschreibungen zu begeben, ohne dass diese klarstellend und vorbehaltlich der Regelungen des Treuhandvertrags und dieser Anleihebedingungen an den Anleihe-Sicherheiten des BauWertpapiers 2017 partizipieren.

(2) **Ankauf von Schuldverschreibungen.** Die Emittentin ist berechtigt, Schuldverschreibungen im Markt oder anderweitig zu jedem beliebigen Preis zu kaufen. Die von der Emittentin erworbenen Schuldverschreibungen können nach Wahl der Emittentin von ihr gehalten, weiterverkauft oder bei der Zahlstelle zwecks Entwertung eingereicht werden.

§ 10 ÄNDERUNGEN DER ANLEIHEBEDINGUNGEN - BESCHLÜSSE DER ANLEIHEGLÄUBIGER –

(1) **Änderungen der Anleihebedingungen.** Die Anleihegläubiger können nach §§ 5 ff. des Schuldverschreibungsgesetzes durch Mehrheitsbeschluss Änderungen der Anleihebedingungen durch die Emittentin zustimmen und/oder einen gemeinsamen Vertreter aller Schuldverschreibungsgläubiger nach dem SchVG bestellen. Eine Verpflichtung zur Leistung kann für die Anleihegläubiger durch Mehrheitsbeschluss nicht begründet werden.

(2) **Mehrheiten.** Die Anleihegläubiger beschließen mit einer Mehrheit von mindestens 75 % (Qualifizierte Mehrheit) der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmrechte wesentliche Änderungen der Anleihebedingungen, insbesondere die Zustimmung zu in § 5 Abs. 3 des Schuldverschreibungsgesetzes aufgeführten Maßnahmen. Beschlüsse, durch die der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen nicht geändert wird, bedürften zu ihrer Wirksamkeit einer einfachen Mehrheit von mindestens 50 % (Einfache Mehrheit). Jeder Anleihegläubiger nimmt an der Abstimmung nach Maßgabe des Nennwerts oder des rechnerischen Anteiles seiner Berechtigung an den ausstehenden Schuldverschreibungen teil. Jede Änderung der Anleihebedingungen bedarf der Zustimmung der Emittentin.

(3) **Beschlussfassung.** Beschlüsse der Anleihegläubiger werden entweder in einer Gläubigerversammlung gemäß nachstehendem lit. a oder im Wege der Abstimmung ohne Versammlung gemäß nachstehendem lit. b getroffen:

(a) Beschlüsse der Anleihegläubiger im Rahmen einer Gläubigerversammlung werden nach §§ 9 ff. Schuldverschreibungsgesetzes getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennwerts der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Gläubigerversammlung nach Maßgabe von § 9 Schuldverschreibungsgesetz verlangen. Die Einberufung der Gläubigerversammlung regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Einberufung der Gläubigerversammlung werden den Anleihegläubigern in der Tagesordnung die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung bekannt gegeben.

(b) Beschlüsse der Anleihegläubiger im Wege der Abstimmung ohne Versammlung werden nach § 18 des Schuldverschreibungsgesetzes getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennwerts der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Abstimmung ohne Versammlung nach Maßgabe von § 9 i.V.m. § 18 des Schuldverschreibungsgesetzes verlangen. Die Aufforderung zur Stimmabgabe durch den Abstimmungsleiter regelt die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung. Mit der Aufforderung zur Stimmabgabe werden den Anleihegläubigern die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung bekannt

gegeben.

(4) **Teilnahme an der Beschlussfassung.** Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung und die Ausübung der Stimmrechte ist bei einer Gläubigerversammlung nach Abs. 3 lit. a eine Anmeldung der Anleihegläubiger vor der Versammlung erforderlich. Die Anmeldung muss unter der in der Einberufung mitgeteilten Adresse spätestens am dritten Kalendertag vor der Gläubigerversammlung zugehen, wobei der Tag des Eingangs der Anmeldung mitzurechnen ist. Zusammen mit der Anmeldung müssen Anleihegläubiger den Nachweis ihrer Berechtigung zur Teilnahme an der Versammlung und der Abstimmung durch eine besondere Bescheinigung der Depotbank gemäß § 12 der Anleihebedingungen in Textform und die Vorlage eines Sperrvermerks der Depotbank erbringen, aus dem hervorgeht, dass die betreffenden Schuldverschreibungen für den Zeitraum vom Tag der Absendung der Anmeldung (einschließlich) bis zum Ende des Abstimmungszeitraums (einschließlich) nicht übertragen werden können.

(5) **Erweiterte Anwendung des SchVG.** Die vorgenannten Regelungen nach dem SchVG gelten gemäß § 22 SchVG entsprechend für den Treuhandvertrag und die Verträge für die die Pfandrechte/Treuhandkonten sowie (späteren) Hypotheken und die Sicherungszession zur Bestellung der vorgenannten Rechte nach dem Treuhandvertrag i.V.m. § 6.

(6) **Einseitige Anpassung.** Die Emittentin ist berechtigt, die Anleihebedingungen durch einseitige Willenserklärung zu ändern bzw. anzupassen bei redaktionellen Änderungen und Änderungen der Fassung, die inhaltlich zu keinen abweichenden Rechtsfolgen führen.

§ 11 MITTEILUNGEN

(1) **Mitteilungen der Emittentin.** Alle die Schuldverschreibungen betreffenden Mitteilungen der Emittentin erfolgen, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben, auf der Internetseite der Emittentin unter www.euges.at.

(2) **Mitteilungen der Anleihegläubiger.** Mitteilungen, die von einem Anleihegläubiger gemacht werden, müssen (a) schriftlich erfolgen und (b) zusammen mit der oder den betreffenden Schuldverschreibung(en) oder zusammen mit dem Nachweis in Form einer Bescheinigung der Depotbank (wie in § 12 der Anleihebedingungen definiert) oder in einer anderen geeigneten Weise, dass der Mitteilende zum Zeitpunkt der Mitteilung ein Anleihegläubiger der betreffenden Schuldverschreibung ist, persönlich oder per Einschreiben an die Emittentin geleitet werden.

(3) **Mitteilungspflichten.** Die Emittentin verpflichtet sich, auf ihrer Webseite nach Abs. 1 innerhalb von 2 Monaten nach einem Erwerb zu veröffentlichen, wenn Emissionsmittel für ein Immobilienobjekt in Höhe von EUR 5 Mio. oder mehr im Einzelfall verwendet wurden oder ein solches Immobilienobjekt verkauft oder refinanziert wurde.

§ 12 ANWENDBARES RECHT, GERICHTSSTAND UND GERICHTLICHE GELTENDMACHUNG

(1) **Anwendbares Recht.** Form und Inhalt der Schuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger und der Emittentin bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht. Die Anwendbarkeit zwingender Bestimmungen österreichischen Rechts, insbesondere der Bestimmungen des KuratorenG, wird davon nicht berührt.

(2) **Gerichtsstand.** Nicht-ausschließlicher Gerichtsstand für sämtliche im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen entstehenden Klagen oder sonstige Verfahren ist München. Ausgenommen hiervon sind Klagen von und gegen Konsumenten, hierfür richtet sich die Zuständigkeit nach den gesetzlichen Bestimmungen.

(3) **Zuständigkeit nach dem SchVG.** Für Entscheidungen gemäß § 9 Absatz 2, § 13 Absatz 3 SchVG ist gemäß § 9 Absatz 3 S. 1 1. Alt. SchVG das Amtsgericht Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland zuständig. Für Entscheidungen über die Anfechtung von Beschlüssen der Gläubiger ist gemäß § 20 Absatz 3 S. 3 1. Alt. SchVG das Landgericht Frankfurt am Main, Bundesrepublik Deutschland ausschließlich zuständig.

(3) **Geltendmachung von Ansprüchen.** Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, in jedem Rechtsstreit gegen die Emittentin oder in jedem Rechtsstreit, in dem der Anleihegläubiger und die

Emittentin Partei sind, oder hinsichtlich der Ansprüche aus dem BauWertpapier 2017 seine Rechte aus diesen Schuldverschreibungen im eigenen Namen auf der folgenden Grundlage zu schützen und/oder geltend zu machen: Er bringt eine Bescheinigung der Depotbank bei, bei der er für die Schuldverschreibungen ein Wertpapierdepot unterhält, welches (a) den vollständigen Namen und die vollständige Adresse des Anleihegläubigers enthält, (b) den Gesamtnennwert der Schuldverschreibungen bezeichnet, die unter dem Datum der Bestätigung auf dem Wertpapierdepot verbucht sind. Für die Zwecke des Vorstehenden bezeichnet eine „**Depotbank**“ jede Bank oder ein sonstiges anerkanntes Finanzinstitut, das berechtigt ist, das Wertpapierverwahrungsgeschäft zu betreiben und bei der/dem der Anleihegläubiger ein Wertpapierdepot für die Schuldverschreibungen unterhält. Unbeschadet des Vorstehenden kann jeder Anleihegläubiger seine Rechte aus den Schuldverschreibungen auch auf jede andere Weise schützen oder geltend machen, die im Land des Rechtsstreits prozessual zulässig sind.

(4) **Sprache.** Diese Anleihebedingungen sind in deutscher Sprache abgefasst.

IX. BESTEUERUNG

Der nachfolgende Abschnitt ist eine grundsätzliche und allgemein gehaltene Darstellung bestimmter steuerlicher Aspekte in der Bundesrepublik Deutschland bzw. in der Republik Österreich und dem Großherzogtum Luxemburg im Hinblick auf Erwerb, Besitz und Veräußerung der Wertpapiere. Die nachfolgenden Darstellungen der deutschen und österreichischen Besteuerungssituationen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Informationen, die für eine individuelle Kaufentscheidung hinsichtlich der angebotenen Wertpapiere notwendig sein könnten. Es werden lediglich die wesentlichen Vorschriften der jeweiligen Besteuerung der Einkünfte in Grundzügen dargestellt. Die Emittentin weist darauf hin, dass die konkreten Besteuerungsfolgen von den persönlichen Verhältnissen der Anleger abhängig sind und durch zukünftige Änderungen der Steuergesetze, der Rechtsprechung und/oder der Anweisungen der Finanzverwaltung berührt werden können. Die Darstellung basiert auf den in der Bundesrepublik Deutschland oder der Republik Österreich oder dem Großherzogtum Luxemburg geltenden Steuergesetzen zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospektes. Diese Gesetze können sich ändern, unter Umständen auch mit rückwirkenden Auswirkungen. Für die konkrete steuerrechtliche Behandlung des Erwerbs, des Besitzes oder der Veräußerung der Wertpapiere sind daher allein die im Einzelfall zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden Steuergesetze in der jeweiligen Auslegung der Finanzverwaltung und der Finanzgerichte (in Österreich das Bundesfinanzgericht, BFG) maßgeblich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Auslegung einer Finanzbehörde oder eines Finanzgerichts (bzw. des österreichischen BFG) von den hier dargestellten Ausführungen abweicht. Obwohl die nachfolgenden Ausführungen die Beurteilung der Emittentin widerspiegeln, dürfen sie nicht als steuerrechtliche Beratung, die durch diese Ausführungen nicht ersetzt werden kann und daher dringend empfohlen wird, und auch nicht als Garantie missverstanden werden.

1. Besteuerung in der Republik Österreich

Die nachfolgende Übersicht bestimmter Aspekte von in Österreich zum Datum des Prospekts anwendbaren Steuern sind allgemeiner Natur. Sie sollen einen grundsätzlichen Überblick über die zum Datum dieses Prospekts geltenden Rechtslage in steuerlicher Hinsicht sowie die einschlägige Verwaltungspraxis der Finanzverwaltung geben. Für mögliche Abweichungen auf Grund künftiger Änderungen von Gesetzen oder der Rechtsprechung oder der Auslegung durch die Finanzverwaltung kann keine Gewähr übernommen werden. Die nachfolgende Übersicht erhebt nicht den Anspruch, eine vollständige Beschreibung aller möglichen steuerlichen Erwägungen darzustellen, die für eine Investitionsentscheidung von Bedeutung sein können. Eine umfassende Darstellung sämtlicher steuerlicher Erwägungen und Überlegungen, die für den Erwerb, das Halten, die Veräußerung oder für eine allfällige sonstige Verfügung über die Schuldverschreibungen maßgeblich sein können, ist nicht Gegenstand dieser Übersicht.

Die folgende Übersicht dient lediglich einer grundsätzlichen Information. Sie stellt keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar und sollte nicht als eine solche angesehen werden. In bestimmten Situationen können Ausnahmen von der hier dargestellten Rechtslage zur Anwendung kommen. Es wird empfohlen, vorweg die rechtlichen und steuerlichen Aspekte im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten, der Veräußerung und der Einlösung der Schuldverschreibungen unter Einbeziehung des individuellen Steuerstatus mit dem eigenen Berater sorgfältig zu prüfen. Zukünftige Anleger sollten daher ihre Steuerberater und Rechtsanwälte zu Rate ziehen, um sich über besondere Rechtsfolgen Auskunft geben zu lassen, die aus der jeweils für sie anwendbaren Rechtsordnung erwachsen können.

Wir weisen darauf hin, dass die Emittentin keine Steuerzahlungen für den Anleger übernimmt und die Kosten einer eventuellen Veranlagung vom Anleger selbst zu tragen sind.

Aspekte der Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Österreich und dem jeweiligen Ansässigkeitsland ausländischer Anleihezeichner sowie allfällige Vermögens- und Sozialabgaben werden im Rahmen dieser Darstellung nicht behandelt.

Die Darstellung geht davon aus, dass die Schuldverschreibungen öffentlich, d.h. einem in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht unbestimmten Personenkreis angeboten werden.

a. Ertragsteuerliche Rahmenbedingungen in Österreich

Natürliche Personen, die in Österreich einen Wohnsitz und/oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben, unterliegen mit ihrem Welteinkommen der Einkommensteuer in Österreich (sog. unbeschränkte Einkommensteuerpflicht).

Natürliche Personen, die weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich haben, unterliegen nur mit bestimmten Inlandseinkünften der Einkommensteuer in Österreich (sog. beschränkte Einkommensteuerpflicht).

Körperschaften, die in Österreich ihren Sitz und/oder den Ort ihrer Geschäftsleitung haben, unterliegen mit ihrem gesamten Welteinkommen der Körperschaftsteuer in Österreich (sog. unbeschränkte Körperschaftsteuerpflicht).

Körperschaften, die in Österreich weder ihren Sitz noch den Ort ihrer Geschäftsleitung haben, unterliegen nur mit bestimmten Inlandseinkünften der Körperschaftsteuer in Österreich (sog. beschränkte Körperschaftsteuerpflicht).

Mit Wirkung ab 1.1.2016 wurde die Kapitalertragsteuer für Einkünfte aus Kapitalvermögen von 25 Prozent auf 27,5 Prozent erhöht, ausgenommen von der Erhöhung wurden nur Sparzinsen.

Bei Zufluss von Kapitaleinkünften über eine inländische auszahlende oder depotführende Stelle werden 27,5 Prozent Kapitalertragsteuer ("**KEST**") einbehalten und an die Finanzbehörde abgeführt.

Auszahlende Stelle ist jenes Kreditinstitut, das dem Anleger die Kapitalerträge aus den Schuldverschreibungen auszahlt oder gutschreibt. Der KEST-Abzug erfolgt grundsätzlich unabhängig vom Steuerstatus des Anlegers (beschränkte/unbeschränkte Steuerpflicht), sofern die Auszahlung der Erträge durch eine inländische auszahlende Stelle erfolgt. Für Auszahlungen an bestimmte Anleger kann ein KEST-Abzug unterbleiben.

Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern an der Quelle.

In Österreich ansässige Anleger

Mit den am 30. Dezember 2010 und am 1. August 2011 veröffentlichten Gesetzesänderungen und dem Budgetbegleitgesetz 2012 ("**BBG 2012**") wurde die Besteuerung von in Österreich ansässigen Anlegern, die ab 1. April 2012 Schuldverschreibungen erwerben, geändert.

Zu dieser neuen Rechtslage existiert gegenwärtig noch keine höchstgerichtliche Judikatur. Ein am 7. März 2012 veröffentlichter Erlass des Finanzministeriums soll eine einheitliche Vorgangsweise der Finanzverwaltung sicherstellen. Jedoch besteht noch keine gesicherte Anwendungspraxis der auszahlenden und/oder depotführenden Stellen, sodass sich noch Änderungen der tatsächlichen Umsetzung und der Praxis gegenüber der unten dargestellten Rechtslage ergeben können.

Seit dem Inkrafttreten o.a. Gesetzes, stellen sowohl die laufenden Zinszahlungen als auch realisierte Wertsteigerungen aus der Veräußerung, der Einlösung und der sonstigen Abschichtung Einkünfte aus Kapitalvermögen dar. Bei realisierten Wertsteigerungen ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös oder Einlösungsbetrag und den Anschaffungskosten, jeweils inklusive anteiliger Stückzinsen, als Einkünfte aus Kapitalvermögen anzusetzen. Sowohl von den laufenden Zinszahlungen als auch von realisierten Wertsteigerungen werden bei Zufluss über eine inländische auszahlende oder depotführende Stelle 27,5 Prozent KEST einbehalten und an die Finanzbehörde abgeführt.

Auszahlende Stelle ist jenes Kreditinstitut, das dem Anleger die Kapitalerträge aus den Schuldverschreibungen auszahlt oder gutschreibt. Für Auszahlungen an bestimmte Anleger kann ein KEST-Abzug unterbleiben.

Grundsätzlich gelten auch die Entnahme und das sonstige Ausscheiden der Teilschuldverschreibungen aus dem Depot des Steuerpflichtigen als Veräußerung. Werden

diesbezüglich bestimmte Meldepflichten erfüllt, führt dies jedoch nicht zur Besteuerung. Darüber hinaus kommt es bei einer Verlegung des Wohnsitzes durch den Steuerpflichtigen ins Ausland zu einer Wegzugsbesteuerung hinsichtlich der Schuldverschreibungen. Bei Wegzug in einen anderen EU-Mitgliedstaat oder bestimmte EWR-Staaten besteht die Möglichkeit eines Steueraufschubs.

Natürliche Personen

In Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die Schuldverschreibungen im Privatvermögen halten, unterliegen mit den Einkünften hieraus, zu denen neben den laufenden Zinszahlungen auch realisierte Wertsteigerungen aus der Veräußerung, Einlösung oder sonstigen Abschichtung der Schuldverschreibungen zählen, der Einkommensteuer. Werden diese Einkünfte über eine inländische auszahlende oder depotführende Stelle ausbezahlt, unterliegen sie einem KEST-Abzug von 27,5 Prozent. Dieser entfaltet grundsätzlich Endbesteuerungswirkung, d.h. über den Abzug von KEST hinaus besteht keine weitere Einkommensteuerpflicht.

Dies gilt allerdings nicht für Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen, soweit diese zu den Haupteinkunftsarten i.S.d. § 2 Abs. 3 Z 1 bis 4 EStG (betriebliche Einkünfte oder Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit) gehören.

Die Kapitalerträge unterliegen diesfalls im Veranlagungsweg dem besonderen Steuersatz von 27,5 Prozent und sind bei der Berechnung der Einkommensteuer des Anlegers grundsätzlich weder beim Gesamtbetrag der Einkünfte noch beim Einkommen zu berücksichtigen (keine progressionserhöhende Wirkung).

Erfolgt die Auszahlung über eine ausländische auszahlende Stelle an eine im Inland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person, so unterliegen sämtliche zugeflossenen Kapitaleinkünfte beim Anleger im Veranlagungsweg der Einkommensteuer zum besonderen Steuersatz von 27,5 Prozent und sind bei der Berechnung der Einkommensteuer des Anlegers grundsätzlich weder beim Gesamtbetrag der Einkünfte noch beim Einkommen zu berücksichtigen (keine progressionserhöhende Wirkung). In beiden Fällen ist ein Werbungskostenabzug (etwa Depotgebühr) ausgeschlossen.

Ein Verlustausgleich ist im außerbetrieblichen Bereich nur eingeschränkt mit gewissen Kapitaleinkünften möglich. Durch das BBG 2012 wurde eine Verlustausgleichsregelung eingeführt, wonach die depotführende Stelle verpflichtet ist, einen (laufenden) Verlustausgleich nach Maßgabe des § 27 Abs. 8 EStG für sämtliche Depots des Steuerpflichtigen durchzuführen. Für 2012 gilt eine Sonderbestimmung, wonach die depotführende Stelle den Verlustausgleich nachträglich bis zum 30. April 2013 durchzuführen hat. Bei verschiedenen Depots unterschiedlicher depotführender Stellen sieht das EStG eine Verlustausgleichsoption vor (§ 97 Abs. 2 EStG). Der besondere Steuersatz von 27,5 Prozent bleibt auch bei Ausübung der Verlustausgleichsoption erhalten.

Im betrieblichen Bereich ist die unterjährige Verrechnung von Verlusten nach vorrangiger Verrechnung mit positiven Einkünften und Zuschreibungen an solchen Wirtschaftsgütern (Anteile an Körperschaften, Fonds, Anleihen, Derivate) nur zu 50 Prozent der Verluste möglich. Ein Verlustvortrag dieses „halbierten“ Verlustes ist im betrieblichen Bereich sodann möglich. Im Privatvermögen ist ein solcher Verlustvortrag grundsätzlich ausgeschlossen.

Beträgt die tatsächliche Einkommensteuerbelastung einer natürlichen Person weniger als 27,5 Prozent, kann es sinnvoll sein, die Regelbesteuerungsoption nach § 27a Abs. 5 EStG auszuüben. Die KEST wird in dem Fall auf die Einkommensteuer angerechnet und der übersteigende Betrag rückerstattet.

Körperschaften

Werden die Schuldverschreibungen von einer im Inland unbeschränkt steuerpflichtigen Kapitalgesellschaft i.S.d. § 7 (3) KStG gehalten, entfaltet die einbehaltene KEST keine Endbesteuerungswirkung. Die Gesellschaft unterliegt mit den Kapitalerträgen der Körperschaftsteuer zum Tarifsteuersatz von derzeit 25 Prozent. Bei Abgabe einer Befreiungserklärung im Sinne des § 94 Z 5 EStG durch die empfangende Kapitalgesellschaft

unterbleibt der KEST-Abzug. Eine allenfalls einbehaltene KEST kann auf die eigene Körperschaftsteuerschuld der Kapitalgesellschaft angerechnet werden.

Für Kapitalgesellschaften als Anleger gelten die Einschränkungen zum Verlustausgleich nicht. Ein Verlustausgleich kann auch mit anderen Einkünften erfolgen. Ein Verlustvortrag in spätere Veranlagungszeiträume ist zulässig.

Für Österreichische Privatstiftungen kommt eine "Zwischensteuer" von 27,5 Prozent zur Anwendung, wenn die chuldverschreibungen außerhalb des Betriebsvermögens der Privatstiftung gehalten werden. Dies gilt sowohl für die laufenden Zinszahlungen als auch für realisierte Wertsteigerung aus der Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibung. In diesem Fall wird kein KEST-Abzug bei der Auszahlung der Kapitalerträge an die Privatstiftung bzw. bei Veräußerung/Einlösung vorgenommen. Die Zwischensteuerpflicht entfällt in jenem Umfang, in dem im selben Kalenderjahr KEST-pflichtige Zuwendungen an Begünstigte getätigt werden. Übersteigen die KEST-pflichtigen Zuwendungen die zwischensteuerpflichtigen Erträge, ist im Ausmaß der Überschreitung eine Gutschrift der Zwischensteuer möglich, sofern eine Deckung im Evidenzkonto gegeben ist.

Österreichische Steuern für in Österreich nicht ansässige Anleger

Der KEST-Abzug erfolgt grundsätzlich unabhängig vom Steuerstatus des Anlegers (beschränkte/unbeschränkte Steuerpflicht), sofern die Auszahlung der Erträge durch eine inländische auszahlende Stelle erfolgt.

Für Anleger, die in Österreich mangels Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalts, Sitz oder Geschäftsleitung nur beschränkt steuerpflichtig sind, entfällt der KEST-Abzug jedoch, wenn sich die Schuldverschreibungen auf dem Depot eines österreichischen Kreditinstituts befinden und die Ausländereigenschaft der auszahlenden Stelle nachgewiesen oder glaubhaft gemacht wird.

Im Falle einer ausländischen kuponauszahlenden Stelle wird keine österreichische Kapitalertragsteuer einbehalten. Im Übrigen sind ertragsteuerliche Konsequenzen im Ausland individuell zu klären.

b. EU-Quellensteuer

Das EU-Quellensteuergesetz (EU-QuStG) sah in Umsetzung der Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003 im Bereich der Besteuerung von Zinserträgen die Erhebung einer EU-Quellensteuer vor. Der EU-Quellensteuer unterlagen Zinsen aus Schuldverschreibungen, die eine österreichische Zahlstelle an einen wirtschaftlichen Eigentümer mit Wohnsitz in einem anderen EU-Mitgliedsstaat zahlt oder zu dessen Gunsten einzieht. Zinsen unterlagen nur dann der EU-Quellensteuer, wenn der wirtschaftliche Eigentümer eine natürliche Person ist. Es ist gleichgültig, ob die natürliche Person die Schuldverschreibungen im Privatvermögen oder im Betriebsvermögen hält. EU-Quellensteuer war für Zinszahlungen seit 1. Juli 2005 einzubehalten und betrug seit 1. Juli 2011 35 Prozent.

Diese Regelung trat mit Ablauf 31.12.2016 außer Kraft.

Ab 1.1.2017 unterbleibt die Erhebung einer EU-Quellensteuer. Stattdessen erfolgt ein automatischer Informationsaustausch mit sämtlichen EU-Staaten.

c. Erbschafts- und Schenkungssteuer

Erbschafts- und Schenkungssteuer wird in Österreich für ab dem 1. August 2008 verwirklichte Tatbestände nicht mehr erhoben. An die Stelle der Erbschafts- und Schenkungssteuer trat mit 1. August 2008 das Schenkungsmeldegesezt. Demnach sind Schenkungen grundsätzlich dem Finanzamt anzuzeigen.

Diese Meldeverpflichtung gilt für Schenkungen unter Lebenden, wenn der Schenkende oder der Erwerber zur Zeit der Ausführung der Schenkung einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich hat. Bei juristischen Personen sind der Sitz oder die Geschäftsleitung im Inland maßgeblich.

Von der Anzeigepflicht befreit sind Schenkungen zwischen nahen Angehörigen, wenn der Wert aller Schenkungen innerhalb eines Jahres EUR 50.000,- nicht übersteigt sowie

Schenkungen zwischen anderen Personen, wenn der Wert aller Schenkungen innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren insgesamt EUR 15.000,- nicht übersteigt.

Diese Meldeverpflichtung löst keine Besteuerung der Schenkung in Österreich aus; eine Verletzung der Meldeverpflichtung stellt jedoch eine Finanzordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldstrafe von bis zu 10 Prozent des Wertes des durch die nicht angezeigten Schenkungen übertragenen Vermögens geahndet wird.

2. Besteuerung in der Bundesrepublik Deutschland

a. Allgemeiner Hinweis

Dieser Abschnitt enthält eine kurze Übersicht einiger wichtiger deutscher Besteuerungsgrundsätze, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten oder der Übertragung von Schuldverschreibungen bedeutsam sein können. Es handelt sich dabei jedoch nicht um eine umfassende und vollständige Darstellung sämtlicher steuerlicher Aspekte, die für Anleihegläubiger relevant sein können. Grundlage dieser Übersicht sind das zum Prospektdatum geltende nationale deutsche Steuerrecht (gesetzliche Regelungen, veröffentlichte Auffassung der Finanzverwaltung und veröffentlichte finanzgerichtliche Rechtsprechung) sowie Bestimmungen des zwischen Österreich und Deutschland derzeit bestehenden Doppelbesteuerungsabkommens. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Regelungen oder Rechtsauffassungen – unter Umständen auch rückwirkend – ändern. Für andere als die nachfolgend behandelten Anleihegläubiger können abweichende Besteuerungsregeln gelten.

Potenziellen Erwerbenden von Schuldverschreibungen wird empfohlen, wegen der Steuerfolgen des Kaufs, des Haltens sowie der Veräußerung oder unentgeltlichen Übertragung von Schuldverschreibungen ihre steuerlichen Berater zu konsultieren. Gleiches gilt für die bei der Rückerstattung oder Anrechnung von zunächst einbehaltener Kapitalertragsteuer geltenden Regelungen.

Nur im Rahmen einer individuellen steuerlichen Beratung können in ausreichender Weise die steuerlich relevanten Besonderheiten des jeweiligen Anleihegläubigers berücksichtigt werden. Der steuerliche Teil dieses Prospekts ersetzt nicht die individuelle Beratung des Anleihegläubigers durch einen steuerlichen Berater.

Die Ausführungen in diesem Kapitel beziehen sich auf die bei Einreichung des Prospekts geltenden steuerlichen Regelungen.

Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern auf Erträge aus den Schuldverschreibungen an der Quelle. Die Einbehaltung und Abführung erfolgt, wenn die Schuldverschreibung für den Anleihegläubiger durch ein inländisches Kreditinstitut, Finanzdienstleistungsinstitut (einschließlich inländischer Niederlassungen eines ausländischen Instituts), Wertpapierhandelsunternehmen oder eine inländische Wertpapierhandelsbank („inländische Zahlstelle“) verwahrt oder verwaltet werden und die Kapitalerträge durch diese(s) gutgeschrieben oder ausgezahlt werden, ausschließlich durch die inländische Zahlstelle.

b. Einkommensbesteuerung unbeschränkt steuerpflichtiger natürlicher Personen

(i) Zinsen auf die Schuldverschreibungen

Die Zinszahlungen der Emittentin an die Anleihegläubiger, die in Deutschland ansässig sind und die Schuldverschreibung im Privatvermögen halten, unterliegen der Abgeltungsteuer. Die Abgeltungsteuer wird im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs durch die inländische Zahlstelle für Rechnung des Anleihegläubigers von den Zinszahlungen der Emittentin einbehalten. Der Abgeltungsteuersatz beträgt derzeit 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf – insgesamt also 26,375 % – und gegebenenfalls Kirchensteuer) der maßgeblichen Bruttoerträge. Maßgeblich sind die ausgezahlten Zinsen. Die der Abgeltungsteuer unterliegenden maßgeblichen Bruttoerträge werden nur auf Basis eines Freistellungsauftrags (bzw. im Rahmen des Steuerveranlagungsverfahrens der Gesamtbetrag der steuerpflichtigen Einkünfte aus Kapitalvermögen) um einen jährlichen, noch nicht

verbrauchten Sparer-Pauschbetrag in Höhe von € 801,00 (€ 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) gekürzt. Die tatsächlichen Werbungskosten dürfen nicht abgezogen werden. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuerschuld des Anleihegläubigers für die Zinserträge abgegolten; eine Pflicht zur Einbeziehung dieser Einkünfte in die Einkommensteuererklärung des Anlegers besteht daher grundsätzlich nicht. Wird keine Kapitalertragsteuer durch eine inländische Zahlstelle einbehalten, ist ein in Deutschland ansässiger Anleihegläubiger verpflichtet, die erhaltenen Zinsen in seiner Einkommensteuererklärung anzugeben. Die Einkommensteuer auf die Zinseinkünfte wird dann im Wege der Veranlagung erhoben.

Bei kirchensteuerpflichtigen Anleihegläubigern wird die Kirchensteuer auf Zinserträge auf Basis eines automatisierten Abfrageverfahrens durch die inländische Zahlstelle zusammen mit der Kapitalertragsteuer einbehalten und abgeführt. Ein Abzug der einbehaltenen Kirchensteuer als Sonderausgabe ist nicht zulässig.

Alternativ kann der Anleihegläubiger jedoch beantragen, dass seine Kapitalerträge anstelle der Abgeltungsbesteuerung nach den allgemeinen Regelungen zur Ermittlung der tariflichen Einkommensteuer veranlagt werden (sog. Veranlagungswahlrecht). In diesem Fall führt das für den Anleihegläubiger zuständige Veranlagungsfinanzamt eine Prüfung durch, ob die Veranlagung tatsächlich günstiger ist (sog. Günstiger-Prüfung). Auch in diesem Fall wären die Bruttoerträge abzüglich des genannten Sparer-Pauschbetrages für die Besteuerung maßgeblich und ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ausgeschlossen.

Nach dem zwischen Österreich und Deutschland derzeit bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen dürfen Zinsen grundsätzlich nur im Ansässigkeitsstaat des Gläubigers, hier des Anleihegläubigers besteuert werden. In Deutschland wäre eine Anrechnung von in Österreich einbehaltenen Quellensteuern nur bis zur Höhe von 25 % und nur insoweit möglich, wie das Doppelbesteuerungsabkommen einer Erhebung von Quellensteuern nicht entgegensteht.

Werden die Schuldverschreibungen von einer inländischen Depotstelle verwahrt, werden sie grundsätzlich der deutschen Besteuerung mit Kapitalertragsteuer wie oben beschrieben, unterworfen. Einbehaltene Kapitalertragsteuer kann nach einem anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen soweit die Voraussetzungen vorliegen ggf. erstattet werden. Einzelheiten sollte der Anleihegläubiger mit seinem steuerlichen Berater klären.

(ii) Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Die Abgeltungsteuer ist auch anwendbar auf Gewinne aus der Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibung.

Die Abgeltungsteuer wird auch hier im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs durch die inländische Zahlstelle für Rechnung des Anleihegläubigers einbehalten. Der Abgeltungsteuersatz beträgt wiederum 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf – insgesamt also 26,375 % – und gegebenenfalls Kirchensteuer). Bemessungsgrundlage ist der Unterschiedsbetrag zwischen den Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibung und den Anschaffungskosten, jeweils inklusive etwaiger anteiliger Stückzinsen, vermindert um die unmittelbar mit der Veräußerung im Zusammenhang stehenden Kosten. Sollten die Anschaffungskosten der Schuldverschreibung (etwa infolge eines Depotübertrags) nicht nachgewiesen werden, beträgt die Bemessungsgrundlage der Kapitalertragsteuer 30 % der Einnahmen aus der Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibung. Die der Abgeltungsteuer unterliegenden maßgeblichen Bruttoerträge werden bei Vorliegen eines entsprechenden Freistellungsauftrags nur um den jährlichen, nicht verbrauchten Sparer-Pauschbetrag in Höhe von € 801,00 (€ 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) gekürzt. Die tatsächlichen Werbungskosten dürfen nicht abgezogen werden. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuerschuld des Anleihegläubigers für den Veräußerungsgewinn abgegolten.

Bei kirchensteuerpflichtigen Anleihegläubigern wird die Kirchensteuer auf Zinserträge auf Basis eines automatisierten Abfrageverfahrens durch die inländische Zahlstelle zusammen mit der Kapitalertragsteuer einbehalten und abgeführt. Ein Abzug der einbehaltenen Kirchensteuer als Sonderausgabe ist nicht zulässig.

Alternativ kann der Anleihegläubiger beantragen, dass seine privaten Veräußerungsgewinne anstelle der Abgeltungsbesteuerung nach den allgemeinen Regelungen zur Ermittlung der tariflichen Einkommensteuer veranlagt werden. Auch in diesem Fall wären die Bruttoerträge abzüglich des genannten Sparer-Pauschbetrages für die Besteuerung maßgeblich und ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ausgeschlossen.

Verluste aus der Veräußerung der Schuldverschreibungen dürfen bei Privatanlegern nur mit positiven Einkünften aus Kapitalvermögen im laufenden oder einem späteren Jahr verrechnet werden. Diese Verrechnung nimmt im Regelfall die inländische Zahlstelle vor.

c. Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen

Schuldverschreibungen, die zu einem Betriebsvermögen gehören, unterliegen zwar der Kapitalertragsteuer von derzeit 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer bei natürlichen Personen), allerdings ist mit deren Abzug die Steuerschuld auf die entsprechenden Einnahmen nicht abgegolten, d.h. die Regelungen über die Abgeltungssteuer sind nicht anwendbar.

Vielmehr unterliegen Zinsen und Veräußerungsgewinne im Betriebsvermögen bei natürlichen Personen als Anleihegläubigern der tariflichen Einkommensteuer von bis zu 45 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag, d.h. insgesamt bis zu 47,475 % und ggf. zuzüglich Kirchensteuer) zuzüglich Gewerbesteuer, falls es sich um einen Gewerbebetrieb handelt. Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit den Zinsen oder Veräußerungsgewinnen stehen, werden nach den allgemeinen Vorschriften steuermindernd berücksichtigt. Die von der inländischen Zahlstelle einbehaltene Kapitalertragsteuer wird auf die tarifliche Einkommensteuer angerechnet. Entsprechendes gilt für Schuldverschreibungen, die von einer Personengesellschaft im Betriebsvermögen gehalten werden, soweit natürliche Personen an dieser Personengesellschaft beteiligt sind.

Bei Schuldverschreibungen im Betriebsvermögen von Kapitalgesellschaften bleibt es ebenfalls bei den geltenden allgemeinen Bestimmungen. Zinserträge und Gewinne aus der Veräußerung der Schuldverschreibungen unterliegen bei unbeschränkt steuerpflichtigen Körperschaften der Körperschaftsteuer von zurzeit 15 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag (insgesamt also 15,825 %) und der Gewerbesteuer. Die von der inländischen Zahlstelle einbehaltene Kapitalertragsteuer wird auf die tarifliche Körperschaftsteuer angerechnet. Entsprechendes gilt für Schuldverschreibungen, die von einer Personengesellschaft gehalten werden, soweit Kapitalgesellschaften an dieser Personengesellschaft beteiligt sind.

d. Besteuerung von im Ausland ansässigen Anleihegläubigern

Zins- und Kapitalerträge unterliegen grundsätzlich nicht der deutschen Besteuerung, wenn sie von ausländischen Anleihegläubigern erzielt werden, es sei denn sie sind als inländische Einkünfte zu qualifizieren, weil sie zum Beispiel als Teil eines inländischen Betriebsvermögens oder einer inländischen Betriebsstätte gelten. Dies ist grundsätzlich ebenfalls der Fall, wenn das Kapitalvermögen durch inländischen Grundbesitz oder durch inländische Rechte, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen, besichert sind. Anleihegläubiger gelten als nicht im Inland ansässig, wenn sie weder ihren Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt bzw. ihren Sitz oder den Ort ihrer Geschäftsleitung in Deutschland haben. Sind die Zins- und Kapitalerträge als inländische Einkünfte zu qualifizieren, können sie der deutschen Besteuerung unterliegen. Ein Besteuerungsrecht Deutschlands kann jedoch durch ein anwendbares Doppelbesteuerungsabkommen ausgeschlossen sein. Neben dem zwischen Österreich und Deutschland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen könnte dies ein zwischen dem Ansässigkeitsstaat des Anleihegläubigers und Deutschland bestehendes Doppelbesteuerungsabkommen sein.

Veräußerungsgewinne unterliegen grundsätzlich nicht der deutschen Besteuerung, wenn sie von ausländischen Anleihegläubigern erzielt werden. Anleihegläubiger gelten unter den zuvor genannten Voraussetzungen als nicht im Inland ansässig. Werden die Schuldverschreibungen von einer inländischen Zahlstelle verwahrt, werden sie grundsätzlich der deutschen Besteuerung mit Kapitalertragsteuer wie oben beschrieben, unterworfen. Bei Kapitalerträgen aus der Veräußerung oder Einlösung der Schuldverschreibungen eines im

Ausland ansässigen Anleihegläubigers wird keine Kapitalertragsteuer einbehalten, wenn die Kapitalerträge Betriebseinnahmen eines inländischen Betriebs sind und der ausländische Anleihegläubiger dies der auszahlenden Stelle nach amtlich vorgeschriebenem Muster erklärt. Einbehaltene Kapitalertragsteuer kann nach einem anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen soweit die Voraussetzungen vorliegen ggf. erstattet werden bzw. können Kapitaleinkünfte ggf. im Vorhinein vom Steuereinbehalt befreit werden. Einzelheiten sollte der Anleihegläubiger mit seinem steuerlichen Berater klären.

e. Erbschaft- und Schenkungssteuern

Der Erwerb der Schuldverschreibung von Todes wegen sowie die Schenkung der Unternehmensanleihen unterliegen der Erbschaft- und Schenkungsteuer, soweit der Erblasser oder Schenker oder der Erbe, Beschenkte oder sonstige Erwerber zurzeit des Erwerbs in Deutschland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt hatte oder deutscher Staatsangehöriger ist und gewisse weitere Voraussetzungen vorliegen (zum Beispiel früherer Wohnsitz in Deutschland). Für Familienangehörige und Verwandte kommen Freibeträge in unterschiedlicher Höhe zur Anwendung. Ein Doppelbesteuerungsabkommen für Schenkung- und Erbschaftsteuer besteht zwischen Österreich und Deutschland derzeit nicht.

f. Sonstige Steuern

Der Erwerb, das Halten und die Veräußerung der Schuldverschreibungen sind grundsätzlich umsatzsteuerfrei. Ebenso erhebt die Bundesrepublik Deutschland zurzeit keine Börsenumsatz-, Gesellschaftsteuer, Stempelabgabe oder ähnliche Steuern auf die Übertragung der Schuldverschreibungen.

Eine Vermögensteuer wird in der Bundesrepublik Deutschland derzeit nicht erhoben. Eine zukünftige Erhebung kann nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die geplante Einführung einer Finanztransaktionssteuer. Die konkrete Ausgestaltung dieser Steuer und ob sie eingeführt wird, ist derzeit unklar. Für die Zukunft könnte der Handel mit Schuldverschreibungen ggf. einer Finanztransaktionssteuer unterfallen.

Potentielle Investoren sollten die möglichen Änderungen der Steuergesetze beachten und zur Klärung mit ihrem steuerlichen Berater Rücksprache nehmen.

g. Common Reporting Standard, Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz

Am 29. Oktober 2014 hat Deutschland ein multilaterales Abkommen über den automatischen Informationsaustausch in Steuersachen unterzeichnet, worin ein globaler Standard für den automatischen Informationsaustausch über Finanzkonten (Common Reporting Standard) vereinbart wurde. Deutschland hat sich darin verpflichtet, beginnend im September 2017 für den Meldezeitraum 2016, Informationen über Finanzkonten mit den OECD-Partnerstaaten auszutauschen. Das Abkommen wurde durch das Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz in nationales Recht umgesetzt. Danach sind Finanzinstitute zur Weiterleitung von Informationen verpflichtet und unterliegen bestimmten Melde- und Sorgfaltspflichten bzw. -vorschriften.

3. Besteuerung im Großherzogtum Luxemburg

a. Allgemeiner Hinweis

Die folgenden Ausführungen sind eine generelle Beschreibung bestimmter luxemburgischer steuerlicher Aspekte hinsichtlich des Erwerbes, des Haltens und der Veräußerung von Schuldverschreibungen.

Diese Beschreibung ist keine vollständige und abschließende Darstellung aller möglichen steuerrechtlichen Aspekte, die für die Entscheidung eines Käufers, Aktien und / oder Schuldverschreibungen zu erwerben, relevant sein können.

Käufer sollten sich in ihrem jeweiligen Einzelfall durch ihre eigenen Steuerberater hinsichtlich der luxemburgischen und ausländischen steuerrechtlichen Aspekte des Erwerbes, des Haltens und der Veräußerung der Schuldverschreibungen beraten lassen.

Es sollten keine Schlussfolgerungen gezogen werden hinsichtlich steuerrechtlicher Aspekte, welche nicht ausdrücklich in den folgenden Ausführungen behandelt werden.

Die Ausführungen basieren auf der zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes in Luxemburg anwendbaren Gesetzgebung, welche ggf. auch mit rückwirkender Wirkung geändert werden können.

Jeglicher Verweis in den folgenden Darstellungen auf eine Steuer, Abgabe oder Quellensteuer ähnlicher Natur erfolgt ausschließlich aus Sicht von luxemburgischem Recht.

Die unten genannten Besteuerungsrechte Luxemburgs können ggf. durch anwendbare Doppelbesteuerungsabkommen eingeschränkt oder ausgeschlossen sein.

Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung von Steuern auf Erträge aus den Schulverschreibungen an der Quelle.

b. Generelles zur luxemburgischen Besteuerung von natürlichen und juristischen Personen

Juristische Personen. Die luxemburgische Körperschaftssteuer (impôt sur le revenu des collectivités), der damit verbundene Beitrag für den Beschäftigungsfonds (contribution au fonds pour l'emploi), die Gewerbesteuer (impôt commercial communal) und die Vermögenssteuer (impôt sur la fortune) sind anwendbar auf die meisten steuerpflichtigen juristischen Personen, die in Luxemburg steuerlich ansässig sind oder die Einkommen aus luxemburgischen Quellen oder luxemburgischen Aktiva erhalten. Die Körperschaftssteuer beträgt gegenwärtig 19 % (15 % bei einem besteuerbaren Einkommen von bis zu € 25.000,-). Weiterhin werden ein Beitrag für den Beschäftigungsfonds in Höhe von 7 % der Körperschaftssteuer fällig, sowie eine auf das besteuerbare Einkommen anzuwendende Gewerbesteuer i.H.v. 6,75 % bis 12 % (abhängig von der Kommune, in der die jeweilige Körperschaft ansässig ist). Für in Luxemburg-Stadt ansässige Körperschaften ergibt sich damit ein Gesamtsteuersatz (Körperschaftssteuer, Solidaritätsbeitrag und Gewerbesteuer) i.H.v. 27,08 %. Bezüglich der Vermögenssteuer wird je nach Art der gehaltenen Aktiva und der Bilanzhöhe der jeweiligen steuerpflichtigen juristischen Person eine Mindeststeuer erhoben.

Natürliche Personen. Die Einkommenssteuer (impôt sur le revenu des personnes physiques) und der Beitrag für den Beschäftigungsfonds (contribution au fonds pour l'emploi) sind grundsätzlich anwendbar auf natürliche Personen, die in Luxemburg steuerlich ansässig sind oder die in bzw. aus Luxemburg Einkommen erhalten. Unter bestimmten Voraussetzungen können steuerpflichtige natürliche Personen, die eine kommerzielle Tätigkeit in Luxemburg ausüben oder daran beteiligt sind, der vorgenannten Gewerbesteuer unterliegen. Die luxemburgische Einkommenssteuer wird nach einem progressiven Satz erhoben (0 - 40 % je nach besteuerbarem Einkommen) und unterliegt darüber hinaus dem Beitrag zum Beschäftigungsfonds i.H.v. 7 % oder 9 % der Einkommenssteuer, abhängig von der Höhe des Einkommens und abhängig von der individuellen Situation der steuerpflichtigen natürlichen Person.

c. Quellensteuer i.H. von 20% bei in Luxemburg ansässigen natürlichen Personen

Zinszahlungen von luxemburgischen Zahlstellen an natürliche Personen, die in Luxemburg ansässig sind, oder an bestimmte niedergelassene Einrichtungen, die Zinszahlungen für solche Privatpersonen sichern (es sei denn, diese Einrichtungen haben sich für die Behandlung wie anerkannte OGAW in Übereinstimmung mit der Richtlinie des Europäischen Rates 85/611/EG oder die Regelungen über den Austausch von Informationen entschieden), unterliegen seit dem 1. Januar 2017 einer Quellensteuer mit abgeltender Wirkung von 20 % (die „20 % Quellensteuer“).

Dem luxemburgischen Gesetz vom 23. Dezember 2005 in seiner geänderten Fassung zufolge können sich Privatpersonen, welche in Luxemburg ansässig sind, dafür entscheiden, selbst eine Erklärung über ihre Zinseinkünfte abzugeben und so eine seit dem 1. Januar 2017 pauschale Einkommensbesteuerung von 20 % (die „20 % Pauschalsteuer“) auf Zinszahlungen zu entrichten, sofern diese im Rahmen ihres Privatvermögens anfallen. Diese 20 % Pauschalsteuer betrifft Zinszahlungen, welche nach dem 31. Dezember 2007 von

bestimmten, nicht in Luxemburg ansässigen Zahlstellen (wie in der EU-Zinsrichtlinie definiert) geleistet wurden, d.h. Zahlstellen, welche sich in einem EU-Mitgliedsstaat außer Luxemburg, einem Mitgliedsstaat des Europäischen Wirtschaftsraums, der kein Mitgliedsstaat der EU ist, oder einem Staat oder Einrichtung, welche ein internationales Abkommen abgeschlossen haben, das direkt mit der EU-Zinsrichtlinie in Zusammenhang steht, befinden.

Die 20 % Quellensteuer oder die 20 % Pauschalsteuer stellen die endgültige Steuerpflicht von in Luxemburg ansässigen privaten Steuerzahlern dar, welche Zahlungen im vorgenannten Sinne im Rahmen ihres Privatvermögens erhalten.

d. Einkommensbesteuerung des Kapitals, Zinsen, Gewinnen bei Verkauf oder Rückkauf von in Luxemburg ansässigen Einkommensbesteuerung des Kapitals, Zinsen, Gewinnen bei Verkauf oder Rückkauf von in Luxemburg ansässigen Anleihegläubigern

Natürliche Personen. Ein in Luxemburg ansässiger Anleihegläubiger der Schuldverschreibungen, der im Rahmen der Verwaltung seines Privatvermögens agiert, unterliegt luxemburgischer Einkommensbesteuerung hinsichtlich erhaltener Zinsen, Rückkaufagios oder Ausgabediscouts, außer wenn 20 % Quellensteuer oder die 20 % Pauschalsteuer darauf erhoben wurde. Gewinne, die er bei einer Veräußerung jeglicher Art der Schuldverschreibungen realisiert, unterliegen nicht der luxemburgischen Einkommensbesteuerung, soweit der Verkauf mehr als 6 Monate nach deren Akquise stattgefunden hat. Im Ausland auf Zinszahlungen angewandte Quellensteuern können ggf. in Luxemburg gemäß internem luxemburgischem Recht oder anwendbaren Doppelbesteuerungsabkommen für die luxemburgische Einkommensbesteuerung berücksichtigt werden.

Körperschaften. Eine in Luxemburg ansässige Körperschaft muss erhaltene oder aufgelaufene Zinsen, jegliche Rückzahlungsgagios oder Ausgabediscouts, sowie jegliche Gewinne bei jeglicher Art von Veräußerung der Schuldverschreibungen in ihr besteuertes Einkommen für luxemburgische Zwecke aufnehmen. Das Gleiche gilt für Anleihegläubiger, die natürliche Personen sind und die im Rahmen der Verwaltung eine professionellen oder geschäftlichen Unternehmens handeln.

SICAR und FIAR. Einkommen aus den Schuldverschreibungen, das durch Risikokapitalinvestmentgesellschaften im Sinne des Gesetzes vom 15. Juni 2004 in seiner aktuellen Fassung oder durch als Kapitalgesellschaft aufgesetzte Reservierte Alternative Investmentfonds im Sinne des Gesetzes vom 14. Juli 2016 realisiert wird, ist von der Körperschaftssteuer befreit, soweit es als qualifiziertes Einkommen im Sinne des vorgenannten Gesetzes behandelt wird.

Verbriefungsgesellschaften. Einkommen aus den Schuldverschreibungen, das durch Verbriefungsgesellschaften im Sinne des abgeänderten Gesetzes vom 22. März 2004 realisiert wird, unterliegt der normalen Einkommensbesteuerung, wobei jedoch sämtliche Verpflichtungen der Verbriefungsgesellschaft gegenüber ihren Investoren und Gläubigern (z.B. Dividenden, Zinsen, etc.) steuerlich abzugsfähig sind. Das Einkommen solcher Verbriefungsgesellschaften im Hinblick auf die Aktien kann insofern körperschaftssteuerlich neutralisiert werden.

Andere. Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere im Sinne des Gesetzes vom 17. Dezember 2010 in seiner aktuellen Fassung, spezialisierte Investmentfonds im Sinne des Gesetzes vom 13. Februar 2007 in seiner aktuellen Fassung oder Verwaltungsgesellschaften für Privatvermögen im Sinne des Gesetzes vom 11. Mai 2007 in seiner aktuellen Fassung sind in Luxemburg einkommenssteuerbefreit, sodass Einkommen aus den Schuldverschreibungen körperschaftssteuerbefreit ist

e. Andere luxemburgische Steuern

Vermögenssteuer. Das luxemburgische Recht kennt keine Vermögenssteuer für natürliche Personen. Die Schuldverschreibungen unterliegen in Luxemburg der Vermögenssteuer, wenn sie (i) von einer voll besteuerten luxemburgischen Körperschaft gehalten werden (ausgeschlossen sind Organismen für gemeinsame Anlagen im Sinne des Gesetzes vom 17. Dezember 2010, Verbriefungsgesellschaften im Sinne des Gesetzes vom 22. März 2004

in seiner aktuellen Fassung mit Ausnahme einer Minimum-Vermögenssteuer, Risikokapitalinvestmentgesellschaften im Sinne des Gesetzes vom 15. Juni 2004 in seiner aktuellen Fassung mit Ausnahme einer Minimum-Vermögenssteuer, spezialisierte Investmentfonds im Sinne des Gesetzes vom 13. Februar 2007 in seiner aktuellen Fassung und Verwaltungsgesellschaften für Privatvermögen im Sinne des Gesetzes vom 11. Mai 2007 in seiner aktuellen Fassung) oder (ii) einem Unternehmen oder einem Teil davon zurechenbar sind, das in Luxemburg durch eine Betriebsstätte einer nicht in Luxemburg ansässigen juristischen Person geführt wird. Die Vermögenssteuer wird jährlich erhoben. Sie entspricht 0,5 % des Nettovermögens der vorgenannten Anleihegläubiger der Schuldverschreibungen. Je nach Art der gehaltenen Aktiva und der Bilanzhöhe der jeweiligen steuerpflichtigen juristischen Person wird eine Mindestvermögenssteuer erhoben.

Registrierungssteuern und Stempelsteuern. Die Ausgabe der Schuldverschreibungen und deren Veräußerung unterliegen keiner Registrierungssteuer oder Stempelsteuer in Luxemburg.

Erbschaftsteuer und Schenkungssteuer. Gemäß luxemburgischem Recht sind Schuldverschreibungen einer natürlichen Person, die zum Zeitpunkt ihres Todes in Luxemburg ansässig ist, in der für Erbschaftssteuer relevanten Steuerbasis inbegriffen. Luxemburgische Schenkungssteuer kann anfallen auf Schenkungen von Schuldverschreibungen, soweit diese notariell beurkundet oder anderweitig in Luxemburg registriert werden.

X. ANGABEN IN BEZUG AUF DIE ANLEIHE

1. Wertpapierkennnummer, International Securities Identification Number

Die International Securities Identification Number (ISIN) für die 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 lautet AT0000A1Z3P6, die Wertpapierkennnummer (WKN) A19S02.

2. Beschlüsse, Ermächtigungen und Genehmigungen zur Schaffung der Wertpapiere

Die Begebung der Schuldverschreibungen wurde von der Geschäftsführung der Emittentin am 30.11.2017 beschlossen. Die Schuldverschreibungen werden nach den Vorschriften des deutschen Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), konkret nach den §§ 793 ff. BGB geschaffen.

3. Bedingungen des Angebots

a. Das Angebot

Die Emittentin bietet nicht nachrangige Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 15 Mio. im Wege der Eigenemission an. Die Emission kann auch zu einem geringeren Betrag erfolgen, wenn keine Vollplatzierung erreicht werden kann.

Das Angebot in Luxemburg, Deutschland und Österreich besteht aus

- (a) einem öffentlichen Angebot durch die Emittentin , sowie
- (b) Angebot über ausgewählte Depotbanken,

die Angebote nach lit. (a) und (b) nachfolgend auch die „**Öffentlichen Angebote**“. Im Großherzogtum Luxemburg wird das Angebot durch die Veröffentlichung des gebilligten Wertpapierprospekt auf der Internetseite der Börse Luxemburg und insbesondere durch die geplante Schaltung von Anzeigen im Luxemburger Wort kommuniziert.

Im Rahmen der Privatplatzierung haben qualifizierte Investoren, und außerhalb Österreichs, Luxemburg und Deutschlands entsprechend den jeweiligen Regelungen über Ausnahmen von der Prospektspflicht auch nicht qualifizierte Investoren, voraussichtlich zudem die Möglichkeit Zeichnungsanträge im Wesentlichen entsprechend den Regelungen des öffentlichen Angebots nach diesem Prospekt zu stellen.

Voraussetzung für den Erwerb der Schuldverschreibungen ist das Vorhandensein eines Wertpapierdepots, in das die Schuldverschreibungen gebucht werden können. Sofern ein solches Depot nicht vorliegt, kann es bei einem Kreditinstitut bzw. einer Bank eingerichtet werden.

Für das öffentliche Angebot wurde dieser Prospekt gemäß den Vorschriften des Luxemburgischen Gesetzes vom 10.07.2005 betreffend den Prospekt über Wertpapiere und der Prospektverordnung erstellt. Der Wertpapierprospekt wird ab dem 01.12.2017 bei der Gesellschaft kostenlos erhältlich sein. Der Prospekt wird außerdem auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.euges.at und der Börse Luxemburg unter www.bourse.lu ab dem 01.12.2017 veröffentlicht.

Je Anleger ist mindestens eine Schuldverschreibung zu zeichnen. Es besteht kein Höchstbetrag der Zeichnungen. Das Angebot erfolgt sowohl an qualifizierte als auch nicht qualifizierte Anleger.

b. Zeichnungsanträge des öffentlichen Angebots über die Emittentin

Die Schuldverschreibungen werden zudem öffentlich angeboten über die Emittentin in Österreich, Deutschland und Luxemburg. Die Anleger können bei der Emittentin unter www.euges.at, anleihe@euges.at oder der Telefonnummer 00800 8899 5000 einen Zeichnungsantrag erhalten. Der Zeichnungsantrag muss an die Emittentin per Internet oder Fax an folgende Nummer 00 43 1 24 280 209 gesendet werden. Hinsichtlich der Nutzung des Internetportals gelten insofern die Geschäftsbedingungen des Internetportals.

c. Zeichnungsanträge über Depotbanken

Anleger können zudem bei ausgewählten Depotbanken Zeichnungsanträge erhalten und über die Depotbanken Schuldverschreibungen erwerben.

d. Zeichnungsanträge der Privatplatzierung

Zudem erfolgt eine Privatplatzierung an ausgewählte qualifizierte Investoren und außerhalb Österreichs, Luxemburgs und Deutschlands nicht qualifizierte Investoren insbesondere in Deutschland, Luxemburg und Österreich. Der Erwerb für bzw. durch diese Investoren erfolgt im Wesentlichen entsprechend den Regelungen und Konditionen des öffentlichen Angebots nach diesem Prospekt.

e. Frist des öffentlichen Angebots

Die Schuldverschreibungen werden voraussichtlich wie folgt öffentlich angeboten:

- über die Emittentin: vom 04.12.2017 bis 20.11.2018 (**Angebotsfrist Emittentin**)
- über ausgewählte Depotbanken: vom 04.12.2017 bis 31.12.2017 (**Angebotsfrist Depotbanken**)

Die Emittentin ist berechtigt, die vorgenannten Angebotsfristen abzukürzen oder hinsichtlich der Emissionswege und Länder beschränken. Die Angebotsfristen für das öffentliche Angebot werden in jedem Fall abgekürzt und enden vor Ablauf der vorgenannten Fristen spätestens an demjenigen Börsentag, an dem eine Überzeichnung vorliegt.

Jedwede Verkürzung der Angebotsfrist sowie die Festlegung weiterer Angebotsfristen oder die Beendigung des öffentlichen Angebots der Schuldverschreibungen wird auf der Webseite der Emittentin bekannt gegeben.

f. Zuteilung

Die Emittentin hat noch keine Festlegungen für die Zuteilung getroffen. Die Emittentin behält sich vor, Zeichnungsanträge nicht anzunehmen und nicht zuzuteilen.

Die Emittentin ist berechtigt, nach ihrem freien Ermessen einzelne Zeichnungsanträge zu kürzen oder einzelne Zeichnungsanträge zurückzuweisen. Eine Reduzierung der Zeichnung seitens des Anlegers nach Zeichnung ist nicht möglich.

Die Emittentin behält sich vor, Zeichnungsanträge, die über das Öffentliche Angebot über die Emittentin gestellt werden, bei der Zuteilung erst zu berücksichtigen, wenn der Ausgabebetrag bei der Emittentin eingegangen ist.

Anleger erhalten die Zuteilungsmittelung durch Verkauf bzw. Begebung und Übertragung. Sofern und soweit Zeichnungsanträge endgültig nicht zugeteilt wurden, wird die Emittentin die Anleger entsprechend den Angaben im Zeichnungsantrag innerhalb von 15 Bankarbeitstagen (München) nach Abschluss der Zuteilung informieren.

g. Ausgabebetrag

Der Ausgabebetrag für die Schuldverschreibungen im Öffentlichen Angebot entspricht

- (i) bis zur Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in den Dritten Markt (MTF) der Wiener Börse 100 % des Nennbetrags der Schuldverschreibungen, zuzüglich Stückzinsen nach § 2 der Anleihebedingungen für den Zeitraum vom 15.12.2017 (einschließlich) bis zu dem Stückzinstag wie unten definiert; und

nach der Einbeziehung der Schuldverschreibungen zum Handel in den Dritten Markt (MTF) der Wiener Börse im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Emittentin zu einem Ausgabebetrag in Höhe des im elektronischen Handelssystem des Dritten Markts (MTF) ermittelten Schlusskurses am Vortag der Zeichnung durch den Anleger („Börsenpreis“) zuzüglich Stückzinsen nach § 2 der Anleihebedingungen für den Zeitraum vom 15.12.2017 (einschließlich) bis zu dem Stückzinstag (einschließlich).

Stückzinstag ist der Kalendertag, der dem zweiten Bankarbeitstag (Wien) nach dem Tag, an dem ein Anleger sein kontoführendes Kreditinstitut anweist, den Ausgabebetrag zuzüglich Stückzinsen auf das im Zeichnungsantrag angegebene Konto der Emittentin zu überweisen. Der Tag der Anweisung wird dabei nicht mitgerechnet. Sofern der Tag der Anweisung kein Bankarbeitstag ist, gilt insofern der nächstfolgende Bankarbeitstag.

h. Zahlung Ausgabebetrag

Für Schuldverschreibungen, für die Zeichnungsanträge bei der Emittentin gestellt wurden, ist der Ausgabebetrag innerhalb von 5 Bankarbeitstagen (Wien) nach Stellung des Zeichnungsantrags auf das im Zeichnungsantrag angegebene Konto der Emittentin zu zahlen. Soweit Schuldverschreibungen, für die Zeichnungsanträge bei der Emittentin gestellt wurden, nicht oder nicht vollständig zugeteilt werden, werden eventuell zu viel erbrachte Beträge den Anlegern innerhalb von 5 Bankarbeitstagen, frühestens am 13.12.2017 auf ihr benanntes Konto zurücküberwiesen.

Für Schuldverschreibungen, die über Depotbanken gezeichnet wurden, ist der Ausgabepreis nach Zuteilung gegen Übertragung der Schuldverschreibungen im Wege des so genannten Zahlungs-/Lieferungsgeschäfts zu zahlen.

i. Begebung, Übernahme, Ergebnis des Angebots

Die Schuldverschreibungen, für die bis zum 13.12.2017 Zeichnungsanträge gestellt und zugeteilt wurden, werden vorbehaltlich der Zuteilung voraussichtlich am 15.12.2017 (der „**Ausgabetag**“) begeben. Soweit für Schuldverschreibungen nach diesem Zeitpunkt Zeichnungsanträge gestellt wurden, erfolgt die Begebung grundsätzlich innerhalb von 10 Bankarbeitstagen (Wien) nach Zuteilung. Das Ergebnis des Angebots der Schuldverschreibungen wird voraussichtlich am 20.11.2018 auf der Webseite der Emittentin veröffentlicht. Die Emittentin behält sich vor, Zwischenstände bereits vorher zu veröffentlichen.

Soweit die Anleger Schuldverschreibungen unmittelbar bei der Emittentin gezeichnet haben, erfolgt die Begebung durch Annahme der Zeichnung durch die Emittentin und Lieferung in die Depots der Anleger nach Zuteilung und Zahlung des Ausgabetrags entsprechend den Regelungen dieses Angebots.

Soweit Anleger Schuldverschreibungen über Depotbanken gezeichnet haben, leiten die Depotbanken und Zahlstelle diese an die Emittentin weiter. Die zugeteilten Schuldverschreibungen werden dann an die Anleger nach Zuteilung im Sinne eines so genannten Zahlungs-/Lieferungsgeschäfts gegen Zahlung des Ausgabetrags übertragen.

Die Übertragung sämtlicher Schuldverschreibungen an die Anleger entsprechend der Zuteilung setzt voraus, dass die Zahlstelle die Schuldverschreibungen zur Weiterübertragung von der Emittentin übertragen erhalten hat.

Vor dem Hintergrund der Angebots- und Verkaufsbeschränkungen erfolgt die Begebung der Schuldverschreibungen im Rahmen des Verfahrens der OeKB CSD GmbH.

j. Zeitplan

Für das öffentliche Angebot der Schuldverschreibungen ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Billigung des Wertpapierprospekts	01.12.2017
Veröffentlichung des gebilligten Prospekts auf der Internetseite http://www.euges.at sowie auf der Webseite der Börse Luxemburg unter www.bourse.lu	01.12.2017
Beginn der Angebotsfristen	04.12.2017
Voraussichtliche Einbeziehung der Anleihe zum Handel im Dritten Markt (MTF) an der Wiener Börse	15.12.2017

Ende der Angebotsfrist über ausgewählte Depotbanken	31.12.2017
Ende der Angebotsfrist Emittentin	20.11.2018
Veröffentlichung des Ergebnisses des öffentlichen Angebots auf der Internetseite www.euges.at und Übermittlung an die CSSF sowie Veröffentlichung auf der Webseite der Börse Luxemburg unter www.bourse.lu	20.11.2018

k. Kosten im Zusammenhang mit dem Angebot

Die Emittentin wird dem Anleger keine Kosten oder Steuern in Rechnung stellen. Anleger sollten sich über die allgemein im Zusammenhang mit den Schuldverschreibungen anfallenden Kosten und Steuern informieren, einschließlich etwaiger Gebühren ihrer Depotbanken im Zusammenhang mit dem Erwerb und dem Halten der Schuldverschreibungen.

l. Rendite

Die jährliche Rendite der Schuldverschreibungen auf Grundlage des Ausgabebetrages von 100 % des Nennbetrages und Rückzahlung bei Ende der Laufzeit beträgt 5,50 % p.a..

m. Stabilisierungsmaßnahmen

Im Zusammenhang mit der Emission behält sich die Emittentin vor, ein geeignetes Institut als Stabilisierungsmanager zu benennen. Der Stabilisierungsmanager kann für einen beschränkten Zeitraum nach dem Ausgabetag Maßnahmen ergreifen, die auf die Stützung des Börsen- oder Marktpreises der Schuldverschreibungen abzielen, um einen bestehenden Verkaufsdruck auszugleichen (Stabilisierungsmaßnahmen). Der beschränkte Zeitraum für Stabilisierungsmaßnahmen beginnt mit Veröffentlichung des Prospekts und endet spätestens 30 Kalendertage nach dem die Emittentin erstmals Ausgabebeträge für die Schuldverschreibungen erhalten hat oder 60 Kalendertage nach der ersten Zuteilung von Schuldverschreibungen, dementsprechend welcher Zeitpunkt früher liegt. Es besteht keine Verpflichtung der Emittentin einen Stabilisierungsmanager zu bestellen und keine Pflicht des Stabilisierungsmanagers, Stabilisierungsmaßnahmen zu ergreifen, und es ist daher nicht sichergestellt, dass Stabilisierungsmaßnahmen überhaupt durchgeführt werden. Stabilisierungsmaßnahmen können zu einem Börsenkurs beziehungsweise Marktpreis der Schuldverschreibungen führen, der anderenfalls nicht erreicht würde. Darüber hinaus kann sich vorübergehend ein Börsenkurs bzw. Marktpreis auf einem Niveau ergeben, das nicht dauerhaft ist. Falls derartige Stabilisierungsmaßnahmen ergriffen werden, können sie jederzeit wieder eingestellt werden.

n. Angebots- und Verkaufsbeschränkungen

Die Schuldverschreibungen dürfen nur angeboten werden, soweit sich dies mit den jeweils gültigen Gesetzen vereinbaren lässt. Die Verbreitung dieses Prospekts und das Angebot der in diesem Prospekt beschriebenen Schuldverschreibungen können unter bestimmten Rechtsordnungen beschränkt sein. Personen, die in den Besitz dieses Prospekts gelangen, müssen diese Beschränkungen berücksichtigen. Die Emittentin wird bei Veröffentlichung dieses Prospekts keine Maßnahmen ergriffen haben, die ein öffentliches Angebot der Schuldverschreibung unzulässig machen würden, soweit Länder betroffen sind, in denen das öffentliche Angebot von Schuldverschreibungen rechtlichen Beschränkungen unterliegt.

Die Schuldverschreibungen sind und werden insbesondere weder gemäß dem United States Securities Act von 1933 (der „**Securities Act**“) noch nach dem Wertpapierrecht von Einzelstaaten der Vereinigten Staaten von Amerika registriert und dürfen innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika oder an oder für Rechnung oder zugunsten einer U.S.-Person (wie in Regulation S unter dem Securities Act definiert) weder angeboten noch verkauft werden, es sei denn, dies erfolgt gemäß einer Befreiung von den Registrierungspflichten des Securities Act oder des Rechtes eines Einzelstaats der

Vereinigten Staaten von Amerika oder in einer Transaktion, die den genannten Bestimmungen nicht unterworfen ist. Dieses Dokument ist nicht für Personen in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien oder Japan bestimmt.

Die Übertragbarkeit der Schuldverschreibungen ist nicht beschränkt.

4. Einbeziehung zum Handel

Der Antrag auf Einbeziehung der Schuldverschreibungen in den Dritten Markt (MTF) der Wiener Börse wurde gestellt. Die Aufnahme des Handels in den Schuldverschreibungen in den Dritten Markt (MTF) der Wiener Börse erfolgt voraussichtlich am 15.12.2017.

5. Verbriefung

Die Schuldverschreibungen sind durch eine Sammelurkunde ohne Zinsscheine verbrieft. Anleger können die Schuldverschreibungen in global verbrieft Form erwerben, Einzelurkunden und Zinsscheine werden nicht ausgegeben.

6. Clearing und Abwicklung

Die Schuldverschreibungen sind für das Clearing durch die OeKB CSD GmbH, 1010 Wien, Strauchgasse 1-3, akzeptiert.

7. Zahlstelle, Nebenzahlstelle

Zahlstelle ist die

Baader Bank AG

Weihenstephaner Straße 4

85716 Unterschleißheim, Deutschland.

8. Interesse von Seiten natürlicher oder juristischer Personen

Die Berater für die Emission der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022 und Finanzintermediäre, die Wiener Börse sowie weitere Berater haben ein Interesse an der Emission, soweit ihre Vergütung (vgl. Emissionskosten) abhängig von dem Erfolg der Emission geschuldet wird.

Zudem haben die Gesellschafter der Emittentin ein Interesse an der Emission sowie Dienstleister, die aufgrund der Emission Geschäft erhalten, wie z.B. die Vier Dimensionen Immobilien GmbH. Ebenso haben die Schwestergesellschaften, von denen die Emittentin Immobilienprojekte beabsichtigt zu erwerben, ein Interesse an der Emission der 5,5 % Schuldverschreibungen 2017/2022.

Ein besonderes Interesse von Dritten, insbesondere von natürlichen oder juristischen Personen, die an dem Angebot bzw. der Emission beteiligt sind, besteht darüber hinaus nicht.

Treuhandvertrag BauWertpapier 2017

zwischen

1. Euges mbH

- nachfolgend auch „**Emittentin**“ genannt –

und

2. IMMUNITAS Wirtschaftsprüfung GmbH, 1090 Wien, Türkenstraße 25/12

- nachfolgend auch „**Treuhänder**“ oder „Gemeinsamer Vertreter“ genannt –

3. die Anleihegläubiger des **BauWertpapiers 2017** der Emittentin

- die „**Anleihegläubiger**“ genannt –

- die Beteiligten nachfolgend auch die „**Parteien**“ genannt –

Anlage 1.2 Anleihebedingungen

1 Präambel

- 1.1 Die Emittentin beabsichtigt, eine Anleihe in Form von Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu € 15.000.000,00 (das „**BauWertpapier 2017**“) zu begeben. Das BauWertpapier 2017 ist eingeteilt in bis zu 15.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Inhaberschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je € 1.000,00 (einzeln die „**Schuldverschreibung**“ und mehrere die „**Schuldverschreibungen**“).
- 1.2 Grundlage des BauWertpapiers 2017 sind die hier als **Anlage 1.2** beigefügten Anleihebedingungen (die „**Anleihebedingungen**“). Jedem Inhaber einer Schuldverschreibung (einzeln und gemeinsam die „**Anleihegläubiger**“) stehen daraus die in den Anleihebedingungen bestimmten Rechte zu; insbesondere das Recht auf Zinsen und ein Recht auf Rückzahlung des BauWertpapiers 2017. Für die Zwecke des öffentlichen Angebots des BauWertpapiers 2017 in Deutschland, Luxemburg und Österreich wird die Emittentin nach Billigung durch die Commission de Surveillance du Secteur Financier (die „**CSSF**“) einen Wertpapierprospekt veröffentlichen (gemeinsam mit eventuellen Nachträgen der „**Wertpapierprospekt**“).
- 1.3 Die Erlöse aus dem BauWertpapier 2017 sollen wie näher im Wertpapierprospekt beschrieben im Wesentlichen für den Erwerb und die Entwicklung von Grundstücken und Immobilien („**zu finanzierende Immobilienobjekte**“) verwendet werden, vorausgesetzt dass die Voraussetzungen nach den Anleihebedingungen und diesem Treuhandvertrag, insbesondere zur Bestellung von Sicherheiten, erfüllt sind.
- 1.4 Die Parteien beabsichtigten, die Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger aus dem BauWertpapier 2017 durch erstrangige Sicherheiten an den jeweiligen zu finanzierenden Immobilienobjekten zu sichern, wobei insbesondere folgende Sicherheiten zu stellen sind:
- 1.4.1 erstrangige Hypotheken zugunsten der Anleihegläubiger;
- 1.4.2 Sicherungszession durch die Emittentin an den Treuhänder sämtlicher Ansprüche
- aus dem vollständigen oder teilweisen Verkauf und Vermietung/Verpachtung des zu finanzierenden Immobilienobjekts (**Miet- und Pachtansprüche**);
 - aus dem vollständigen oder teilweisen Verkauf des zu finanzierenden Immobilienobjekts (**Verkaufserlöse**);
 - aus Versicherungen, die die Emittentin im Zusammenhang mit der Errichtung, Unterhaltung und Verpachtung bzw. Vermietung des zu finanzierenden Immobilienobjekts abschließt, soweit rechtlich zulässig und/oder nicht Ansprüche Dritter begründet werden sollen, (**Versicherungsansprüche**);

Es wird klargestellt, dass die Emittentin entsprechend den Abtretungsverträgen zum Einzug der Forderungen berechtigt bleibt, solange kein Verwertungsfall nach dem Treuhandvertrag vorliegt.

Die nach Ziffern 1.4.1 und 1.4.2 zu bestellenden Sicherheiten werden durch den Treuhänder dabei entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages

gehalten, verwaltet und unter den Bedingungen und nach den Regelungen dieses Treuhandvertrages verwertet und freigegeben (**Sicherheitentreuhand**). Als Grundlage treten die Anleihegläubiger ihre Ansprüche aus den Schuldverschreibungen selbst (Rückzahlung, Zins) zum Inkasso an den Treuhänder ab, der dies hiermit annimmt.

- 1.5 Der Treuhänder nimmt sämtliche Aufgaben und Rechte aus diesem Treuhandvertrag ausschließlich im wirtschaftlichen Interesse der Anleihegläubiger entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrags wahr. Treugeber dieses Treuhandvertrages sind einerseits die Emittentin und andererseits die Anleihegläubiger als Inhaber eines (Mit)eigentumsanteils an den durch die Sammelurkunde verbrieften Schuldverschreibungen (nachstehend auch die „**Treugeber**“). Der Beitritt der Anleihegläubiger zu diesem Treuhandvertrag erfolgt durch Zeichnung einer oder mehrerer Schuldverschreibungen auf Basis der Anleihebedingungen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Emittentin, die Anleihegläubiger und der Treuhänder Folgendes:

2 Aufgaben des Treuhänders

- 2.1 Der Treuhänder verpflichtet sich gegenüber der Emittentin und den Anleihegläubigern, die Erlösverwendungstreuhand und Sicherheitentreuhand entsprechend den näheren Regelungen dieses Treuhandvertrages wahrzunehmen.
- 2.2 Das Treuhandverhältnis wird durch Zeichnung des BauWertpapiers 2017 seitens jedes einzelnen Anleihegläubigers und Unterfertigung dieses Treuhandvertrages durch die Emittentin und den Treuhänder zugunsten jedes einzelnen Anleihegläubigers und der Emittentin begründet. Einer gesonderten Unterfertigung durch die Anleihegläubiger bedarf es nicht, zumal dieser Treuhandvertrag einen integrierenden Bestandteil der Anleihebedingungen bildet. Die Ansprüche der Anleihegläubiger aus diesem Treuhandvertrag werden mit jeder Übertragung von Schuldverschreibungen an den jeweils aktuellen Inhaber der Schuldverschreibung mit allen Rechten und Pflichten übertragen, ohne dass es einer gesonderten Erklärung der Emittentin, des Treuhänders oder eines Anleihegläubigers bedarf.
- 2.3 Jedem Anleihegläubiger stehen die Rechte aus diesem Treuhandvertrag gegen den Treuhänder aus eigenem Recht zu. Jeder Anleihegläubiger ist aber auch verpflichtet, die sich aus diesem Treuhandvertrag, den Anleihebedingungen, der Bestellung des Treuhänders im Sinne der Bestimmungen des Gesetz betreffend die gemeinsame Vertretung der Rechte der Besitzer von auf Inhaber lautenden oder durch Indossament übertragbaren Schuldverschreibungen und die bürgerliche Behandlung der für solche Schuldverschreibungen eingeräumten Hypothekarrechte sowie des Gesetz womit ergänzende Bestimmungen betreffend die Vertretung der Besitzer von Pfandbriefen oder von auf Inhaberalautenden oder durch Indossament übertragbaren Schuldverschreibungen erlassen werden, jeweils in der geltenden Fassung (im weiteren „KuratorenG“) sowie den zwingenden, gesetzlichen Vorschriften ergebenden Beschränkungen zu beachten.
- 2.4 Der Treuhänder wird zum gemeinsamen Vertreter i.S.d. §§ 15a f KuratorenG bestellt (der „Gemeinsame Vertreter“). Der Gemeinsame Vertreter hat die im Rahmen dieses

Treuhandverhältnisses übernommenen Aufgaben nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Treuhandvertrages sowie der Anleihebedingungen im Interesse der Anleihegläubiger wahrzunehmen. Insbesondere obliegt dem Gemeinsame Vertreter die entsprechende Mitwirkung an der Bestellung der dinglichen Sicherheiten, deren Kontrolle, Verwaltung und allfällige Verwertung in Entsprechung der Bestimmungen dieses Treuhandvertrages sowie der Anleihebedingungen. Der Gemeinsame Vertreter ist somit befugt und von den Anleihegläubigern beauftragt, unter Beachtung der Vorgaben der Anleihebedingungen, des Treuhandvertrages sowie des KuratorenG über die zu bestellenden Sicherheiten zu verfügen.

- 2.5 Der Gemeinsame Vertreter ist verpflichtet, seine Bestellung auch i.S.d. §§ 15a f. KurG anzunehmen und in diesem Zusammenhang (i) unverzüglich dem zuständigen Gericht wahrheitsgemäß Auskunft zu erteilen, und dessen Vorladungen Folge zu leisten, (ii) soweit für die gerichtliche Genehmigung erforderlich eine angemessene Versicherungsdeckung zu bescheinigen, (iii) den Nachweis des Nichtvorliegens von Vorstrafen durch Vorlage eines Strafregisterauszuges zu bescheinigen, und (iv) alle notwendigen und/oder nützlichen Erklärungen auch wiederholt und beglaubigt oder in Form eines Notariatsaktes abzugeben.

I. Erlösverwendungstreuhand

3 Erlösverwendung

- 3.1 Die Emittentin verpflichtet sich, die Erlöse aus dem BauWertpapier 2017 nach Abzug von Kosten aus oder im Zusammenhang mit der Emission des BauWertpapiers 2017 auf ein nach Wahl der Emittentin vom Treuhänder geführtes und an die Anleihegläubiger verpfändetes oder Treuhandkonto (das „**Erlöskonto**“, die Mittel auf dem Erlöskonto die „**Erlösmittel**“) einzuzahlen. Kosten aus oder im Zusammenhang mit der Emission des BauWertpapiers 2017 erfassen dabei Kosten für rechtliche, steuerliche und finanzstrukturierende Berater, Wirtschaftsprüfer, Kosten der Zahlstelle einschließlich im Zusammenhang mit diesen anfallenden Kosten, für den Vertrieb (einschließlich Marketing), Veröffentlichungen, die Börsen für das BauWertpapier 2017.
- 3.2 Die Parteien werden dafür sorgen, dass
- 3.2.1 aus den Anleiheerlösen ein Betrag in Höhe des Zinskupons für das erste Jahr der Laufzeit des BauWertpapiers 2017 auf ein Zinsreservekonto, das ein nach Wahl der Emittentin vom Treuhänder geführtes und an die Anleihegläubiger verpfändetes Konto oder Treuhandkonto ist, eingezahlt wird; und
 - 3.2.2 soweit Mittel auf dem Zinsreservekonto zur Zahlung von Zinsen verwendet wurden, die Emittentin Verkaufs- oder Mieterlöse aus den zu finanzierenden Immobilienobjekten nach Begleichung von Steuern und Abgaben in Bezug auf das Immobilienobjekt, Kosten und Gebühren der relevanten Agenten (Treuhand, Zahlstelle), Zahlung der Bewirtschaftungskosten und der Verwaltergebühr und sonstiger nicht von den Mietern zu zahlenden Aufwendungen, auf dem

Zinsreservekonto ein Betrag in Höhe des Zinskupons für ein Jahr angespart wird.

Die Mittel auf diesem Konto sind ausschließlich zu Zahlung von Zinsen zu verwenden.

3.3 Die Emittentin ist berechtigt, Erlösmittel abzüglich der Mittel für Zinsen nach Ziffer 3.2 zu verwenden und zur Auszahlung zu fordern, sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

3.3.1 Schriftliches Anforderungsschreiben der Emittentin an den Treuhänder;

3.3.2 Abschluss eines Vertrags zum Erwerb eines Immobilienobjekts;

3.3.3 Im Falle einer Refinanzierung Gewährung der Sicherheiten entsprechend Ziffer 4 i.V.m. § 6 Abs. 4 der Anleihebedingungen sowie

im Fall eines Erwerbs eines Immobilienobjekts Gewährung oder ausreichende Sicherstellung der Gewährung von Sicherheiten entsprechend Ziffer 4 i.V.m. § 6 Abs. 4 der Anleihebedingungen, wobei die Sicherstellung hinsichtlich der Einräumung einer Hypothek durch Vorlage eines formgerecht errichteten Treuhandvertrages zwischen dem Treuhänder/gemeinsamen Vertreter, dem Erwerber und dem Veräußerer der jeweiligen Liegenschaft sowie dem die Liegenschaftstransaktion abwickelnden Treuhänder zu erbringen ist, der jedenfalls vorzusehen hat, dass die Erlösmittel, die der Treuhänder/Gemeinsame Vertreter bei dem die Liegenschaftstransaktion abwickelnden Treuhänder erlegt, erst dann an den Veräußerer der Immobilie auszufolgen sind, wenn die jeweilige Hypothek auf dem Immobilienobjekt im Grundbuch einverleibt ist. Als der die Liegenschaftstransaktion abwickelnde Treuhänder ist ein öffentlicher Notar auszuwählen;

3.3.4 der gesamte angeforderte Betrag an Erlösmitteln nicht den Finalen Immobilienwert des zu finanzierenden Immobilienobjekts übersteigt.

Der Finale Immobilienwert des zu finanzierenden Immobilienobjekts bestimmt sich dabei auf der Grundlage eines marktüblichen Verkehrswertgutachtens bezogen auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Projektentwicklung; und

3.3.5 ein Baucontroller der Emittentin gegenüber dem Treuhänder schriftlich bestätigt, dass die Gesamtfinanzierung der geplanten Maßnahmen zur Erreichung des Finalen Immobilienwerts aufgrund der Erlösmittel und Einnahmen aus Verkäufen und Vermietung sowie weiteren Finanzmitteln gesichert ist.

Sofern in einem Projekt weitere Finanzierungen erforderlich sind, gelten die Regelungen für weitere Freigaben von Mitteln nach Ziffer 3.3 entsprechend.

3.4 Die Emittentin ist berechtigt, Erlösmittel abzüglich der Mittel für Zinsen nach Ziffer 3.2 zur vollständigen oder teilweisen Rückzahlung zu verwenden und zur

Auszahlung zu fordern, sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- 3.4.1 Schriftliches Anforderungsschreiben der Emittentin an den Treuhänder; und
 - 3.4.2 Nachweis, dass Rückzahlungen auf das BauWertpapier 2017 zu erbringen sind.
- 3.5 Die Emittentin ist berechtigt, Erlösmittel abzüglich der Mittel für Zinsen nach Ziffer 3.2 zur Zahlung für Kosten aus oder im Zusammenhang mit der Emission des BauWertpapiers 2017 zu verwenden und zur Auszahlung zu fordern, sofern die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
- 3.5.1 Schriftliches Anforderungsschreiben der Emittentin an den Treuhänder; und
 - 3.5.2 Nachweis, dass die Kosten angefallen sind und;
 - 3.5.3 Erklärung der Emittentin, dass diese nicht unmittelbar aus den Erlösen des BauWertpapiers 2017 bereits gezahlt wurden.
- 3.6 Die Auszahlung der zu verwendenden Mittel erfolgt, mit Ausnahme von Nebenkosten, als direkte Zahlung auf den Kaufpreis oder Refinanzierungsmittel. Auf schriftliche Aufforderung der Emittentin ist der Treuhänder verpflichtet, das Vorhandensein von entsprechenden Mitteln im Zusammenhang mit einem geplanten Erwerb oder Refinanzierung dem potentiellen Verkäufer bzw. Finanzierer zu bestätigen.

II. Sicherheitentreuhand

4 Sicherheitentreuhänder, Sicherungszweck

- 4.1 Die Emittentin hat sich gegenüber den Anleihegläubigern verpflichtet, folgende Sicherheiten zugunsten der Anleihegläubiger zu bestellen, welche vom Treuhänder gemäß den Bestimmungen dieses Treuhandvertrags und der Bestimmungen des KuratorenG im wirtschaftlichen Interesse der Anleihegläubiger verwaltet werden, sofern ein Immobilienobjekt erworben wird oder refinanziert wird:
- a) Die Emittentin wird zugunsten der Anleihegläubiger eine erstrangige Hypothek auf den zu erwerbenden Immobilienobjekten unter Anwendung der Bestimmungen des KuratorenG bestellen. Die Bestellung des Treuhänders als Gemeinsamen Vertreter der Inhaber der Schuldverschreibungen gemäß §§ 15a f KuratorenG erfolgt für die jeweilige Hypothek durch die Emittentin in der jeweiligen Pfandurkunde und ist gerichtlich zu genehmigen;
 - b) Zudem verpflichtet sich die Emittentin den Anleihegläubigern im Wege der Sicherungszession alle Ansprüche und Rechte in Bezug auf folgende Ansprüche hinsichtlich der zu erwerbenden bzw. zu refinanzierenden Immobilienobjekts zu bestellen:
 - i. Miet- und Pachtansprüche;
 - ii. Verkaufserlöse aus der Veräußerung von zu finanzierenden

Immobilienobjekten;

Versicherungsansprüche gegen Versicherungen für die zu finanzierenden Immobilienobjekte Es wird klargestellt, dass die Emittentin entsprechend den dafür zu erstellenden Zessionsverträgen zum Einzug der Forderungen berechtigt bleibt, solange kein Verwertungsfall nach dem Treuhandvertrag vorliegt. Mit der Ausübung und Verwertung dieser sicherungsweise abgetretenen Forderungen wird nach Maßgabe des Treuhandvertrages ausschließlich der Treuhänder/Gemeinsame Vertreter von den Treugebern beauftragt und bevollmächtigt.

Soweit die in diesem Punkt bezeichneten Zessionen nicht bereits aufgrund dieses Dokuments wirksam erfolgen, verpflichten sich die jeweiligen Zedenten ausdrücklich und unwiderruflich, jeweils auch verbindlich für ihre jeweiligen Rechtsnachfolger, die bezeichneten Zessionen gültig zu bewirken, und alle hierfür zumutbaren und/oder notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, Urkunden zu errichten, Erklärungen (auch wiederholt) abzugeben und Unterschriften (auch wiederholt) zu leisten.

Die Emittentin verpflichtet sich, auf Verlangen des Treuhänders in ihren Geschäftsbüchern die abtretungsgegenständlichen Ansprüche bzw. Forderungen durch einen Buchvermerk kenntlich zu machen.

Die in § 4.1 bezeichnete Hypothek und Miet- und Pachtansprüche, Verkaufserlöse und Versicherungsansprüche werden gemeinsam auch die „**Sicherheiten**“ genannt.

Die Sicherheiten werden innerhalb der gesetzlichen Beschränkungen des KuratorenG und des Gesetzes, womit ergänzende Bestimmungen betreffend die Vertretung der Besitzer von Pfandbriefen oder von auf Inhaber lautenden oder durch Indossament übertragbaren Schuldverschreibungen erlassen werden (das „**Kuratoren-ErgänzungsG**“) zugunsten der Anleihegläubiger im Innenverhältnis vom Treuhänder nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages und den Bestimmungen der relevanten Sicherheiten-Verträge verwaltet. Der Treuhänder wird im Falle der Hypotheken gemäß § 4.1 a), vorbehaltlich seiner gerichtlichen Abberufung als Gemeinsamer Vertreter der Pfandrechte i.S.d. § 15a Abs. 5 KuratorenG, unter Berücksichtigung der Bestimmungen der jeweiligen Pfandurkunde sowie der §§ 15a f KuratorenG im Grundbuch angemerkt.

4.2 Aufgabe des Treuhänders ist es,

4.2.1 an der vertragsgemäßen Bestellung der Sicherheiten mitzuwirken und alle zu ihrer wirksamen Begründung erforderlichen Erklärungen (auch Bewilligungen, Rangerklärungen, Anträge) abzugeben;

4.2.2 die Sicherheiten nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Treuhandvertrages im Auftrag und im Interesse der Anleihegläubiger zu halten, zu verwalten sowie, falls und soweit die betreffenden Voraussetzungen vorliegen, freizugeben oder für Rechnung der Anleihegläubiger zu verwerten;

4.2.3 Treuhandkonten bei einer internationalen, österreichischen oder deutschen Bank zu eröffnen und zu führen, soweit dies in diesem Treuhandvertrag vorgesehen ist.

Die dem Treuhänder in Bezug auf die Sicherheiten zukommenden Aufgaben werden

zusammen auch die „**Sicherheitentreuhand**“ genannt.

4.3 Der Treuhänder ist berechtigt, eine Interkreditorenvereinbarung hinsichtlich der Verwendung von Einnahmen und Verwertung von Sicherheiten mit marktüblichen Bedingungen für Junior- und Mezzanine-Finanzierungen abzuschließen.

4.4 Die Emittentin verpflichtet sich dem Gemeinsamen Vertreter und den Anleihegläubigern gegenüber, die zur Eintragung der Hypotheken unter Punkt 4.1. a) notwendigen Pfandurkunden dem Gemeinsamen Vertreter unverzüglich zur Verfügung zu stellen, welche insbesondere auch (i) die Bestellung des Gemeinsamen Vertreters i.S.d. §§ 15a f. KurG, und (ii) die Rechte und Pflichten des Gemeinsamen Vertreters beinhaltet. Die Emittentin wird weiters die Einholung der gerichtlichen Genehmigung über die Bestellung zum Gemeinsamen Vertreter i.S.d. §§ 15a f. KurG beantragen. Der Gemeinsame Vertreter verpflichtet sich gegenüber den Anleihegläubigern und der Emittentin, Letztere nach besten Kräften bei der Einholung der gerichtlichen Genehmigung zu unterstützen und die ihm im Rahmen dieses Treuhandverhältnisses zumutbaren notwendigen und/oder nützlichen Erklärungen abzugeben. Der Gemeinsame Vertreter ist verpflichtet, seine Bestellung auch iSd §§ 15a f. KuratorenG anzunehmen und in diesem Zusammenhang unverzüglich

- dem zuständigen Gericht wahrheitsgemäß Auskunft zu erteilen, und dessen Vorladungen Folge zu leisten, und
- eine angemessene Versicherungsdeckung zu bescheinigen, und
- den Nachweis des Nichtvorliegens von Vorstrafen durch Vorlage eines Strafregisterauszuges zu bescheinigen, und
- alle notwendigen und/oder nützlichen Erklärungen auch wiederholt und beglaubigt oder in Form eines Notariatsaktes abzugeben.

4.5 Mit gerichtlicher Genehmigung der Bestellung des Gemeinsamen Vertreters iSd §§ 15a f KuratorenG verpflichtet sich dieser die Funktion des Gemeinsamen Vertreters iSd Bestimmungen des KuratorenG — vorbehaltlich seiner vorzeitigen (gerichtlichen) Abberufung — während der aufrechten Treuhandschaft nach Maßgabe der Bestimmungen der dieser Bestellung zugrunde liegenden Pfandurkunde, dieses Treuhandvertrages, der Anleihebedingungen und im Zweifel jedenfalls im Interesse der Anleihegläubiger auszuüben.

4.6

5 Verwertung von Sicherheiten

5.1 Der Treuhänder ist verpflichtet, jedoch vorbehaltlich von Interkreditorenvereinbarungen nach Ziffer 4.3, für Rechnung der Anleihegläubiger Maßnahmen zur Verwertung von Sicherheiten einzuleiten (die „**Verwertungsmaßnahmen**“), sofern und soweit:

5.1.1 Forderungen der Anleihegläubiger bei Fälligkeit nicht durch auf den Thesaurierungs- oder Treuhandkonto vorhandene Mittel bedient werden können, und

5.1.2 soweit die Emittentin die Forderungen nicht hinsichtlich des Bestands

und/oder Höhe anerkennt:

- a. bei rechtlichen Differenzen über das Bestehen: diese durch ein rechtskräftiges, in Österreich oder Deutschland vollstreckbares Urteil bestätigt sind; und
- b. hinsichtlich der Höhe diese durch eine nationale oder internationale Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder ein rechtskräftiges, in Deutschland oder Österreich vollstreckbares Urteil bestätigt sind, wobei der Wirtschaftsprüfer mangels Vereinbarungen der Parteien durch Antrag einer durch den Präsidenten der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer Österreich in Wien benannt wird und

5.1.3 die Emittentin – gleich aus welchem Grund – Forderungen der Anleihegläubiger nach positiver Kenntnis des Treuhänders nicht vertragsgemäß erfüllt oder erfüllen kann.

5.2 Der Treuhänder wird der Emittentin vor Einleitung von Verwertungsmaßnahmen – unter Ankündigung der konkret beabsichtigten Verwertungsmaßnahmen – eine angemessene Frist von mindestens vier Wochen zur Befriedigung der fälligen Forderungen der Anleihegläubiger setzen. Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn die Emittentin die Erfüllung der besicherten Ansprüche endgültig ablehnt bzw. mitteilt, nicht leisten zu können, sowie für den Fall, dass (i) das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin eröffnet oder mangels Masse die Eröffnung abgelehnt wurde, (ii) die Emittentin selbst einen Insolvenzantrag gestellt hat oder (iii) über das Vermögen der Emittentin ein Insolvenzantrag gestellt wurde und dieser nicht innerhalb von zwei Monaten beseitigt wurde. Tritt einer der Fälle (i) bis (iii) ein, hat die Emittentin den Treuhänder unverzüglich und auch ohne vorherige Fristsetzung seitens des Treuhänders zu verständigen.

5.3 Im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin wird der Treuhänder gegenüber dem Insolvenzverwalter bezüglich der von ihm verwalteten Sicherheiten seine Rechte aus der jeweils anwendbaren Insolvenzordnung geltend machen.

5.4 Sämtliche Erlöse aus der Verwertung von Sicherheiten sind auf einem hierzu vom Treuhänder einzurichtenden Treuhandkonto zu hinterlegen („**Thesaurierungskonto**“). Nach Abschluss der Verwertung wird der Treuhänder – nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung, soweit diese nicht von der Emittentin getragen werden – den Verwertungserlös an die Anleihegläubiger im Verhältnis ihrer nominellen Beteiligung am Emissionserlös des BauWertpapiers 2017 auskehren.

6 Freigabe der Sicherheiten am Ende der Laufzeit des BauWertpapiers 2017 oder bei deren vollständiger Rückzahlung

6.1 Der Treuhänder ist am Ende der Laufzeit des BauWertpapiers 2017 Zug um Zug gegen den schriftlichen Nachweis der Emittentin, dass alle Forderungen der Anleihegläubiger befriedigt wurden, zur Freigabe bzw. Rückabwicklung der Sicherheiten auf Kosten der Emittentin verpflichtet. Der Nachweis wird durch

Bestätigung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft oder des Steuerberaters erbracht.

- 6.2 Für den Fall, dass die Emittentin beabsichtigt, die Forderungen der Anleihegläubiger ganz oder teilweise aus Fremdmitteln zu befriedigen, und dem Fremdmittelgeber hierzu Sicherheiten zu gewähren hat, wird der Treuhänder die bestellten Sicherheiten einem mit der Abwicklung betrauten Notar zu treuen Händen herausgeben, verbunden mit der Treuhandaufgabe, von den übertragenen Sicherheiten nur Gebrauch zu machen, wenn die vollständige Erfüllung der Forderungen der Anleihegläubiger zugunsten der Anleihegläubiger, ggf. über ein Notaranderkonto sichergestellt wird. Die damit verbundenen Kosten trägt die Emittentin.
- 6.3 Die Regelungen dieser Ziffer 6 gelten entsprechend bei sonstiger vollständiger Rückzahlung des BauWertpapiers 2017.

7 Freigabe der Sicherheiten während der Laufzeit des BauWertpapiers 2017

- 7.1 Die Emittentin bleibt berechtigt, das zu finanzierende Immobilienobjekt aufzuteilen und/oder ganz oder teilweise, auch im Wege von der Bauträgervertragsgesetz (BTVG) unterliegenden Verträgen an Dritte zu verkaufen. Sie hat dies dem Treuhänder mindestens einen Monat vor Beurkundung des ersten beabsichtigten Verkaufs schriftlich anzuzeigen
- 7.2 Der Treuhänder ist verpflichtet, die Sicherheiten nach Ziffer 4.1 freizugeben und zwar wenn und soweit die Emittentin die bzw. eines der Sicherungsgrundstücke (bzw. im Fall der Aufteilung Teileigentumeinheiten des Sicherungsgrundstücks) durch (notariellen) Kaufvertrag im Wege des Share- oder Asset Deals verkauft hat und die Lastenfreistellung sowie Aufhebung der Sicherungsabtretung an den Miet- und Pachtansprüchen zur Herbeiführung der Kaufpreisfälligkeit voraussetzungen erforderlich ist und wenn sichergestellt ist, dass der Kaufpreis abzüglich Kosten wie folgt verwendet wird:
- 7.2.1 Tilgung der vorrangigen bzw. vorrangig besicherten Finanzierung, soweit nach dieser Ansprüche bestehen;
 - 7.2.2 Zahlungen von Beträgen auf das Zinsreservekonto, so dass auf diesen ein Betrag in Höhe eines vollen Jahreskupons hinterlegt ist;
 - 7.2.3 Zahlung desjenigen Betrags des BauWertpapiers 2017 zuzüglich der darauf entfallenden Zinsen, der aus den Erlösmitteln des BauWertpapiers 2017 finanziert wurde, auf ein Erlöskonto; und
 - 7.2.4 der verbleibende Betrag auf ein freies Konto der Emittentin fließt.

In diesem Rahmen hat der Treuhänder bereits mit Kaufvertragsabschluss dem durchführenden Notar entsprechende Pfand- und Sicherungsfreigaben mit entsprechenden Treuhandaufgaben zu übersenden.

- 7.3 Die Regelung der Ziffer 7.2 gilt entsprechend im Fall einer Refinanzierung der betreffenden Immobilie.
- 7.4 Soweit das Sicherungsgrundstück (bzw. Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten daran) auf der Basis von Bauträgervertragsgesetz (BTVG)-Verträgen an Dritte

verkauft wird, ist der Treuhänder verpflichtet, dem jeweiligen Erwerber (gegebenenfalls vermittelt über den Notar) auf dessen Anforderung ein Freigabeversprechen hinsichtlich der Hypothek mit dem sich aus dem Baurärgervertragsgesetz (BTVG) ergebenden Inhalt für den verkauften Teil des Sicherungsgrundstücks zu übersenden. Dabei ist der Käufer als Bedingung für die Freigabe anzuweisen, den Kaufpreis vollständig auf die Erlöskonten oder das Thesaurierungskonto zu bezahlen. Der Treuhänder ist verpflichtet, sämtliche Sicherheiten freizugeben, wenn der Maximalbetrag der Thesaurierungskonten beim Treuhänder auf den Thesaurierungskonten hinterlegt ist. Der „**Maximalbetrag der Thesaurierungskonten**“ entspricht der Summe der Beträge der noch nicht erfüllten, fälligen und zukünftigen Forderungen der Anleihegläubiger für Zins und Tilgung aus dem BauWertpapier 2017 („**Maximalbetrag der Thesaurierungskonten**“). Der Maximalbetrag der Thesaurierungskonten ist gegebenenfalls durch den Abschlussprüfer der Emittentin zusammen mit dem jeweiligen Jahres- oder Halbjahresabschluss zu bestimmen. Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit eine Aktualisierung durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vorzulegen.

III. Allgemeine Regelungen

8 Stellung und Pflichten des Treuhänders und des Gemeinsamen Vertreters

- 8.1 Der Treuhänder ist verpflichtet, die Sicherheiten sowie einen etwaigen Verwertungserlös aus den Sicherheiten zu jedem Zeitpunkt von seinem sonstigen Vermögen getrennt zu halten und nicht mit seinem sonstigen Vermögen zu vermischen.
- 8.2 Der Treuhänder ist nur verpflichtet, die nach dem Treuhandvertrag ausdrücklich genannten Aufgaben zu übernehmen; insbesondere ist der Treuhänder nicht verpflichtet, die sachliche Richtigkeit von Schreiben und Aussagen der Emittentin und/oder Dritter selbst zu prüfen.
- 8.3 Der Treuhänder ist berechtigt, Untervollmachten nur an von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtet Personen zu erteilen.
- 8.4 Es ist nicht Aufgabe des Treuhänders, den Verkehrswert der Sicherheiten (oder den Beleihungswert sowie Beleihungsauslauf der Sicherungsgrundstücke sowie neuer Grundstücke) im Zeitpunkt der Stellung dieser Sicherheiten oder während der Laufzeit des BauWertpapiers 2017 zu überprüfen, es sei denn, in diesem Treuhandvertrag ist dies ausdrücklich anderes geregelt.
- 8.5 Die Sicherheiten werden vom Treuhänder jeweils zugunsten der Anleihegläubiger verwaltet und nur im Außenverhältnis für den Treuhänder bestellt. Im Innenverhältnis nimmt der Treuhänder die Rechte aus den für ihn bestellten Sicherheiten ausschließlich zugunsten der Anleihegläubiger wahr.
- 8.6 Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Treuhänders oder der Ablehnung der Eröffnung mangels Masse, überträgt der Treuhänder hiermit sämtliche nicht-akzessorischen Sicherungsrechte an den durch die Emittentin als Nachfolger bestellten Treuhänder, hilfsweise an die Emittentin. Die

nach Ziffer 8.6 entstehenden Kosten trägt der Treuhänder.

- 8.7 Der Gemeinsame Vertreter ist aufgrund dieses Treuhandvertrages iVm den Anleihebedingungen jedem einzelnen Anleihegläubiger unmittelbar, unter Beachtung der Beschränkungen dieses Treuhandvertrages, der Anleihebedingungen, seiner Bestellung als Gemeinsame Vertreter iSd Bestimmungen des KuratorenG gemäß den zugrunde liegenden Pfandurkunde(n) sowie der zwingend gesetzlichen Vorschriften, verpflichtet. Der Gemeinsame Vertreter ist nicht berechtigt, Forderungen aus dieser Treuhandschaft ohne eine einstimmige Weisung der Anleihegläubiger an dritte Personen oder einzelne Anleihegläubiger abzutreten.
- 8.8 Der Gemeinsame Vertreter hat die dinglichen und obligatorischen Sicherungsrechte zugunsten der Anleihegläubiger nach den Bestimmungen dieses Treuhandvertrages sowie der Regelungen über die Bestellung als Gemeinsame Vertreter zu wahren, zu kontrollieren, zu verwalten, sowie, falls die Voraussetzungen nach diesem Treuhandvertrag hierfür vorliegen, freizugeben oder zu verwerten.
- 8.9 Hinsichtlich der gemäß diesem Treuhandvertrag zu begründenden Hypotheken werden die Inhaber der Schuldverschreibungen gemäß §§ 11 ff. KurG unmittelbar Berechtigte. Dem Gemeinsame Vertreter obliegt jedoch die für dieses Pfandrecht aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen des KuratorenG sowie der Regelungen der jeweiligen Pfandurkunde(n), dieses Treuhandvertrages und der Anleihebedingungen die Ausübung der ihm übertragenen Rechte und Pflichten. Für den Fall der gerichtlichen Abberufung Gemeinsame Vertreter enden seine mit dieser Stellung als „Gemeinsame Vertreter " iSd der Bestimmungen des KuratorenG verbundenen Rechte und Pflichten; seine übrigen vertraglichen Verpflichtungen bleiben bis zur Beendigung dieses Treuhandvertrages aufrecht bestehen.
- 8.10 Der Gemeinsame Vertreter ist bei der Verwertung der dinglich (Pfandrechte) und/oder obligatorisch bestellten Sicherheiten an keine Reihenfolge gebunden. Er hat jedoch — vorbehaltlich dessen, dass die jeweils fälligen Ansprüche der Anleihegläubiger mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit vollständig durch die beabsichtigte Verwertungsmaßnahme befriedigt werden können — jene Verwertungsmaßnahmen zu ergreifen, die der Emittentin wirtschaftlich voraussichtlich am wenigsten zum Nachteil gereichen.
- 8.11 Die Treugeber beauftragen und bevollmächtigen den Gemeinsamen Vertreter, ihre Rechte aus den zu ihren Gunsten bestellten dinglichen Sicherheiten (Pfandrechte) gemäß Ziffer 4.1 a und obligatorischen Sicherheiten gemäß Ziffer 4.1 b, (jeweils) in ihrem Namen, oder nach Wahl des Gemeinsamen Vertreters, im eigenen Namen und auf ihre Rechnung mit der gleichen Sorgfalt wie ein ordentlicher Unternehmer (Geschäftsmann), jedoch unter Beachtung der berufsrechtlichen Verpflichtungen auszuüben. Mit der gerichtlichen Berufung des Gemeinsamen Vertreters i.S.d. §§ 15a f. KurG bevollmächtigen und ermächtigen die Treugeber den Gemeinsamen Vertreter weiters in Bezug auf die dinglich bestellten Sicherheiten mit der Wahrnehmung ihrer Interessen nach den Bestimmungen dieses Treuhandvertrages, der Pfandurkunde(n) sowie der Anleihebedingungen, sofern dies im Rahmen der zwingenden gesetzlichen Vorschriften, insbesondere jene des KurG sowie des Kur-ErgänzungsG zulässig ist, ohne dass es einer gesonderten Erklärung bedarf.
- 8.12 Die Treugeber verpflichten sich im Falle der gerichtlichen Abberufung oder

anderweitiger Beendigung der Funktion des Treuhänders als gemeinsamem Vertreter i.S.d. § 15a Abs. 5 KurG unverzüglich die Bestellung eines neuen „Gemeinsamen Vertreters“, gemeinschaftlich und gerichtlich zu beantragen, und zu diesem Zwecke eine Anleihegläubigerversammlung abzuhalten. Die Treugeber verpflichten sich jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen des KurG und Kur-ErgänzungsG zu berücksichtigen.

- 8.13 Im Falle der Abhaltung einer Anleihegläubigerversammlung sind der Gemeinsame Vertreter und die Emittentin in jedem Falle unverzüglich von den Anleihegläubigern von Beschlüssen der Anleihegläubigerversammlung zu verständigen. Dem Gemeinsamen Vertreter kommt das Recht zur Teilnahme in der Anleihegläubigersammlung (ohne Stimme) zu.
- 8.14 Der Gemeinsame Vertreter ist nach vorangehender Ankündigung berechtigt, die Unterlagen der Emittentin einzusehen, die die Anleihe, sowie die von ihm verwalteten Sicherheiten betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Treuhandvertrag und zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger nach seinem freien Ermessen notwendig ist. Auf Verlangen des Gemeinsamen Vertreters hat die Emittentin auf ihre Kosten außerdem Abschriften der vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen.
- 8.15 Der Gemeinsame Vertreter ist nicht verpflichtet, den Anleihegläubigern Einsichtnahme in Unterlagen, Urkunden und/oder sonstige Bezug habende Dokumente zu gestatten.

9 Inkassoession

Die Anleihegläubiger treten die ihnen aufgrund der Zeichnung der Schuldverschreibungen und damit verbunden den Anleihebedingungen und diesem Treuhandvertrag, erwachsende bzw. zustehende Ansprüche auf Zinszahlung und Rückzahlung der Schuldverschreibungen gegenüber der Emittentin an den Gemeinsamen Vertreter zum Inkasso ab. Der Gemeinsame Vertreter hat die Emittentin von der erfolgten Abtretung zu verständigen. Soweit die gegenständliche Abtretung nicht bereits aufgrund dieses Dokuments wirksam erfolgt, verpflichten sich die jeweiligen Zedenten ausdrücklich und unwiderruflich, jeweils auch verbindlich für ihre jeweiligen Rechtsnachfolger, die Abtretung gültig zu bewirken, und alle hierfür zumutbaren und/oder notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, Urkunden zu errichten, Erklärungen (auch wiederholt) abzugeben und Unterschriften (auch wiederholt) zu leisten.

10 Aufgaben der Emittentin

- 10.1 Die Emittentin hat die Bestellung der Sicherheiten und, wo erforderlich, die Bestellung des Treuhänders zum Gemeinsamen Vertreter zu veranlassen und zu bewirken. Die Emittentin sichert dem Treuhänder für die Laufzeit des BauWertpapiers 2017 ihre volle und uneingeschränkte Unterstützung dahingehend zu, dass sie alles in ihrer Macht stehende unternimmt und veranlassen wird, um die Bestellung und die uneingeschränkte Wirksamkeit der Sicherheiten

sicherzustellen und aufrechtzuerhalten.

- 10.2 Die Emittentin ist verpflichtet, den Treuhänder unverzüglich über solche Umstände und Tatsachen zu informieren, die Auswirkungen auf die Erfüllung der Pflichten des Treuhänders aus diesem Treuhandvertrag, die Erfüllung der Verpflichtungen der Emittentin aus dem BauWertpapier 2017 und/oder die vom Treuhänder verwalteten Sicherheiten haben können.
- 10.3 Von etwaigen Beschlüssen der Anleihegläubigerversammlung insbesondere nach dem SchVG ist der Treuhänder von der Emittentin unverzüglich zu informieren.

11 Rechte des Treuhänders und der Anleihegläubiger

- 11.1 Der Treuhänder ist gegenüber der Emittentin berechtigt, jederzeit nach vorheriger Ankündigung die Unterlagen der Emittentin einzusehen, die das BauWertpapier 2017 sowie die von ihm verwalteten Sicherheiten betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag sowie zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger nach seinem freien Ermessen notwendig ist. Auf Verlangen des Treuhänders hat die Emittentin auf ihre Kosten außerdem Abschriften der vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Emittentin ist verpflichtet, dem Treuhänder die Ausübung dieser Rechte auch gegenüber Tochtergesellschaften der Emittentin zu ermöglichen. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Gläubigern Einsichtnahme in Unterlagen zu gestatten.
- 11.2 Jedem einzelnen Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder und die Emittentin aus diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 881 ABGB, Vertrag zugunsten Dritter). Die Anleihegläubiger sind verpflichtet, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen zu beachten.
- 11.3 Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, für die Anleihegläubiger deren Rechte aus den Anleihebedingungen gegenüber der Emittentin geltend zu machen oder durchzusetzen.

12 Vergütung des Treuhänders

- 12.1 Die Vergütung ist in einer gesonderten Vergütungsvereinbarung geregelt.

13 Laufzeit und Kündigung

- 13.1 Dieser Treuhandvertrag tritt mit Billigung des Wertpapierprospektes durch die CSSF in Kraft.
- 13.2 Dieser Treuhandvertrag endet ohne weitere Erklärungen der Parteien
 - 13.2.1 mit vollständiger Befriedigung aller Forderungen der Anleihegläubiger und Freigabe der Sicherheiten durch den Treuhänder entsprechend den Regelungen dieses Treuhandvertrages; oder
 - 13.2.2 mit vollständiger Verwertung der Sicherheiten und Herausgabe des Verwertungserlöses an die Anleihegläubiger und vollständige Freigabe der Erlöskonten entsprechend den Regelungen dieses

Treuhandvertrages.

- 13.3 Die Emittentin kann diesen Treuhandvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn bis spätestens 27.11.2017 keine Zuteilung des BauWertpapiers 2017 an die Anleihegläubiger erfolgt ist oder die Emission des BauWertpapiers 2017 abgebrochen wurde mit der Folge, dass keine Zuteilung erfolgt oder eine vollständige Rückabwicklung vorgenommen wird. Es wird klargestellt, dass der Treuhänder im Falle einer Kündigung nach diesem Absatz 3 verpflichtet ist, etwaige bereits bestellte Sicherheiten unverzüglich zu Gunsten der Emittentin freizugeben.
- 13.4 Während der Laufzeit des BauWertpapiers 2017 ist eine ordentliche Kündigung des Treuhandvertrages durch die Emittentin und den Treuhänder ausgeschlossen.
- 13.5 Eine jederzeitige Kündigung des Treuhandverhältnisses aus wichtigen Gründen ist durch die Emittentin und den Treuhänder möglich. Das Nichteintreten eventuell von einem Anleihegläubiger angestrebter wirtschaftlicher Vorteile stellt keinen wichtigen Grund im Sinne dieser Bestimmung dar.
- 13.6 Im Falle einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages - aus welchem Grund auch immer – hat die Emittentin sicherzustellen, dass mit Ausscheiden des Treuhänders ein geeigneter Nachfolger in diesen Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt oder einen neuen Treuhandvertrag zu denselben Konditionen abzuschließen. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger unverzüglich über den Wechsel des Treuhänders entsprechend § 6 Abs. 8 der Anleihebedingungen zu informieren. Der Treuhänder ist verpflichtet, bei der Übertragung der Sicherheiten auf den neuen Treuhänder mitzuwirken. Der Treuhänder hat bei Beendigung des Treuhandvertrages auf seine gerichtliche Abbestellung als gemeinsamem Vertreter iSd § 15a KurG hinzuwirken und ein entsprechendes Ansuchen an das hierfür zuständige Gericht zu richten.

14 Haftung

- 14.1 Der Treuhänder haftet nicht für Verbindlichkeiten, die die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern oder sonstigen Dritten eingeht bzw. eingegangen ist. Der Treuhänder übernimmt insbesondere auch keine Haftung für den von der Emittentin veröffentlichten Wertpapierprospekt und den Erfolg des BauWertpapiers 2017.

15 Schlussbestimmungen

- 15.1 Die Anleihegläubiger erteilen dem Treuhänder hiermit eine Vollmacht, mit der Emittentin solche Änderungen zu diesem Treuhandvertrag zu vereinbaren, die erforderlich sind, um (i) den Treuhänder als Gemeinsamen Vertreter wirksam zu bestellen und vom jeweils zuständigen Gericht wirksam bestätigen zu lassen, (ii) die jeweils in den Anleihebedingungen vorgesehenen Sicherheiten wirksam zu bestellen und (iii) die Verwertung dieser Sicherheiten sicherzustellen.
- 15.2 Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Republik Österreich.
- 15.3 Bankarbeitstage sind Tage, an denen Banken in Wien für den Publikumsverkehr geöffnet sind.

- 15.4 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis.
- 15.5 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis des von den Parteien gewollten möglichst nahe kommt. Sollte der Vertrag eine Regelungslücke aufweisen, insbesondere einen offensichtlich regelungsbedürftigen Punkt nicht regeln, so werden die Parteien die Lücke durch eine wirksame Bestimmung ausfüllen, deren wirtschaftliches Ergebnis dem entspricht, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie die Lückenhaftigkeit erkannt hätten.
- 15.6 Gerichtsstand für Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist das sachlich und örtlich für Wien Innere Stadt zuständige Gericht.
- 15.7 Die Emittentin und der Treuhänder sind berechtigt, diesen Vertrag einvernehmlich zu ändern, soweit keine wesentlichen Rechte der Anleihegläubiger betroffen sind.

FINANZINFORMATIONEN

GEPRÜFTER EINZELABSCHLUSS DER EMITTENTIN FÜR DAS AM 31. DEZEMBER 2016 ENDEDE GESCHÄFTSJAHR.....	83
--	-----------

MOORE STEPHENS SCHWARZ KALLINGER ZWETTLER

MOORE STEPHENS SCHWARZ KALLINGER ZWETTLER

Wirtschaftsprüfung Steuerberatung GmbH

4400 Steyr , Bahnhofstraße 13

+43 (0)50206 2-0

+43 (0)50206 2-9100

office-steyr@skz-moorestephens.at

<http://www.skz-moorestephens.at>

Bericht

über die

Prüfung des Jahresabschlusses zum

31. Dezember 2016

G3S GmbH

1030 Wien , Erdbergstraße 8

Exemplar Nr.: 1

Inhaltsverzeichnis

Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung	1
Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses	2
Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung und Jahresabschluss	2
Erteilte Auskünfte	2
Nachteilige Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und wesentliche Verluste	2
Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)	2
Bestätigungsvermerk	3 - 5

Beilagen:

Jahresabschluss	
Bilanz zum 31. Dezember 2016	I
Gewinn- und Verlustrechnung 1. Jänner 2016 bis 31. Dezember 2016	II
Wirtschaftliche Verhältnisse	III
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhänder (AAB)	IV

An die Mitglieder der Geschäftsführung der
G3S GmbH
Wien

Wir haben die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 der

**G3S GmbH,
Wien,**

(im Folgenden auch kurz "Gesellschaft" genannt)

abgeschlossen und erstatten über das Ergebnis dieser Prüfung den folgenden **Bericht**:

Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

Mittels Gesellschafter(umlauf)beschluss vom 24.08.2017 der G3S GmbH, Wien, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 gewählt bzw. bestellt. Die Gesellschaft, vertreten durch die Geschäftsführung, schloss mit uns einen **Prüfungsvertrag**, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 unter Einbeziehung der Buchführung gemäß den §§ 269 ff UGB zu prüfen.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine **Kleinstkapitalgesellschaft** iSd § 221 UGB.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine **freiwillige Abschlussprüfung**.

Diese **Prüfung erstreckte sich darauf**, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses und der Buchführung die gesetzlichen Vorschriften und die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beachtet wurden.

Für die Berichterstattung zu Artikel 11 der Verordnung (EU) 537/2014 (EU-VO) wird auf den gesonderten Bericht an den Prüfungsausschuss verwiesen; die Berichterstattung zu Artikel 11 der genannten Verordnung ist nicht Gegenstand dieses Berichts.

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden **gesetzlichen Vorschriften** und die **berufüblichen Grundsätze** ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing). Wir weisen darauf hin, dass die Abschlussprüfung mit hinreichender Sicherheit die Richtigkeit des Abschlusses gewährleisten soll. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil jedem internen Kontrollsystem die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und auf Grund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche falsche Darstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckte sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im **September und Oktober 2017** (Hauptprüfung) durch. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichts materiell abgeschlossen.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Herr Hon.-Prof. Mag. Dr. Reinhard Schwarz, Wirtschaftsprüfer, **verantwortlich**.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Wirtschaftstreuhänder herausgegebenen "Allgemeinen **Auftragsbedingungen** für Wirtschaftstreuhandberufe" (Beilage IV) einen integrierten Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Gesellschaft und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung und Jahresabschluss

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung fest.

Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir - soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten - die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen.

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des **Jahresabschlusses** verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

Erteilte Auskünfte

Der gesetzliche Vertreter erteilte die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise. Eine vom gesetzlichen Vertreter unterfertigte Vollständigkeitserklärung haben wir zu unseren Akten genommen.

Nachteilige Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und wesentliche Verluste

Im Folgenden wird über nachteilige Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. wesentliche Verluste, die das Jahresergebnis nicht unwesentlich beeinflusst haben, berichtet:

Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)

Bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer haben wir keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der geprüften Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei den internen Kontrollen des Rechnungslegungsprozesses sind uns nicht zur Kenntnis gelangt. Die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs (§ 22 Abs 1 Z 1 URG) sind nicht gegeben.

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

**G3S GmbH,
Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2016 sowie der Ertragslage der GmbH für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der GmbH unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unsere Verantwortlichkeit und Haftung ist analog zu § 275 Abs 2 UGB (Haftungsregelungen bei der Abschlussprüfung einer kleinen oder mittelgroßen Gesellschaft) gegenüber der Gesellschaft und auch gegenüber Dritten mit insgesamt 2 Millionen Euro begrenzt.

Hervorhebung eines Sachverhalts - Ergänzung

Die Gesellschaft ist auf Grund der Größenmerkmale nicht verpflichtet, einen Anhang zu erstellen. Das bei der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung enthaltende Dokument "Anhang" beinhaltet nicht alle gesetzlich geforderten Angaben für einen Anhang.

Unser Prüfungsurteil ist im Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht eingeschränkt.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GmbH vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der GmbH zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den

Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die GmbH zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der GmbH abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der GmbH zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der GmbH von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.

- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Linz, am 10. Oktober 2017

MOORE STEPHENS
Schwarz Kallinger Zwettler Wirtschaftsprüfung Steuerberatung GmbH
Volksgartenstraße 32, 4020 Linz
FN 50259 k



Dr. Reinhard Schwarz
Wirtschaftsprüfer



Dr. Udo Schwarz
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

Beilagen

Aktiva	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
A. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	35.235,64	33.500,00
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	<u>900,48</u>	<u>256,73</u>
	36.136,12	33.756,73
II. Guthaben bei Kreditinstituten	<u>0,00</u>	<u>151,06</u>
	<u>36.136,12</u>	<u>33.907,79</u>
Summe Aktiva	<u>36.136,12</u>	<u>33.907,79</u>



Passiva	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
A. Eigenkapital		
I. eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35.000,00
<i>gezeichnetes Stammkapital</i>	<i>35.000,00</i>	<i>35.000,00</i>
<i>einbezahltes Stammkapital</i>	<i>35.000,00</i>	<i>35.000,00</i>
II. Bilanzverlust	-1.562,66	-1.892,21
<i>davon Verlustvortrag</i>	<i>-1.892,21</i>	<i>0,00</i>
<i>davon Jahresgewinn, davon Jahresverlust</i>	<i>329,55</i>	<i>-1.892,21</i>
	<u>33.437,34</u>	<u>33.107,79</u>
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	375,00	0,00
2. sonstige Rückstellungen	800,00	<u>800,00</u>
	<u>1.175,00</u>	<u>800,00</u>
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1,68	0,00
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>1,68</i>	<i>0,00</i>
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.120,13	0,00
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>1.120,13</i>	<i>0,00</i>
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	100,61	0,00
<i>davon sonstige</i>	<i>100,61</i>	<i>0,00</i>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>100,61</i>	<i>0,00</i>
4. sonstige Verbindlichkeiten	301,36	0,00
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>301,36</i>	<i>0,00</i>
	<u>1.523,78</u>	<u>0,00</u>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>1.523,78</i>	<i>0,00</i>
Summe Passiva	<u>36.136,12</u>	<u>33.907,79</u>



ERWINNUNG UND VERLUSTRECHNUNG

G3S GmbH

01.01.2016 bis 31.12.2016

	2016	2015
1. sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>1.383,14</u>	<u>1.886,31</u>
2. Zwischensumme aus Z 1 bis 1 (Betriebsergebnis)	-1.383,14	-1.886,31
3. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.735,66	0,73
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>0,80</u>	<u>6,63</u>
5. Zwischensumme aus Z 3 bis 4 (Finanzergebnis)	<u>1.734,86</u>	<u>-5,90</u>
6. Ergebnis vor Steuern	351,72	-1.892,21
7. Steuern vom Einkommen	<u>22,17</u>	<u>0,00</u>
8. Ergebnis nach Steuern	<u>329,55</u>	<u>-1.892,21</u>
9. Jahresüberschuss/-fehlbetrag	<u>329,55</u>	<u>-1.892,21</u>
10. Jahresgewinn/-verlust	329,55	-1.892,21
11. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	<u>-1.892,21</u>	<u>0,00</u>
12. Bilanzverlust	<u>-1.562,66</u>	<u>-1.892,21</u>



Anhang zum Jahresabschluss 2016

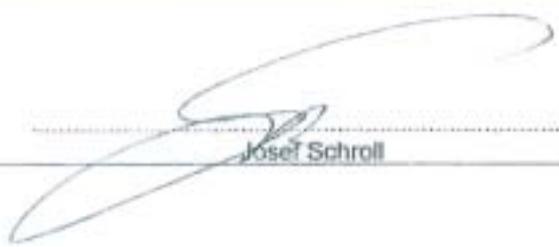
I. Allgemeine Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

- Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde nach den Vorschriften des Dritten Buches des UGB und unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung aufgestellt. Neben den gesetzlich geforderten Angaben in der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und im Anhang sind keine weiteren Angaben zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erforderlich (§§ 222 Abs 2 und 236 erster Satz UGB).
- Bei der Bilanzierung und Bewertung wurde den allgemein anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen, insbesondere dem Prinzip der Unternehmensfortführung (going-concern-Prinzip), Rechnung getragen. In Übereinstimmung mit dem Prinzip der Vorsicht wurden erkennbare Risiken und drohende Verluste, deren Ursachen vor dem Bilanzstichtag liegen, berücksichtigt, Gewinne jedoch nur insoweit ausgewiesen, als sie vor dem Abschlussstichtag realisiert wurden. Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet. Die Grundsätze der Vollständigkeit und Willkürfreiheit wurden beachtet. Abweichungen von den bisherigen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden bestehen nicht (§ 237 Abs 1 Z 1 UGB).
- Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung folgt in allen Punkten den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere den §§ 224 und 231 UGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Änderungen gegenüber dem Vorjahr wurden nicht vorgenommen (§ 223 Abs 1 UGB).
- Änderungen hinsichtlich des Ausweises einzelner Vermögensgegenstände und Schulden sowie entsprechende Anpassungen der Vorjahreszahlen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen (§ 223 Abs 2 UGB). Allfällige Änderungen ergeben sich aus den Anpassungen des UGBs durch das RÄG 2014.
- Abweichende Gliederungen auf Grund unterschiedlicher Geschäftszweige der Gesellschaft bestehen für den Jahresabschluss nicht (§ 223 Abs 3 UGB).
- Bei der Erstellung des Anhanges wurde von den größenabhängigen Erleichterungen des § 242 UGB Gebrauch gemacht.
- Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurden unternehmensrechtliche Bilanzierungsgebote oder -verbote ausnahmslos eingehalten. Bilanzierungshilfen wurden keine angesetzt.



G3S GmbH

Wien, am 28. August 2017



.....
Josef Schroll

Kennzahlen gemäß Unternehmensreorganisationsgesetz (URG)

Ermittlung der Eigenmittelquote gemäß § 23 URG:

	2016 EUR	2015 EUR
Eigenkapital laut Bilanz	33.437,34	33.107,79
Gesamtkapital (§224 Abs. 3 UGB)	36.136,12	33.907,79
- von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	0,00	0,00
- Investitionszuschüsse	<u>-0,00</u>	<u>-0,00</u>
= Gesamtkapital	36.136,12	33.907,79

Eigenmittelquote gemäß § 23 URG:

$\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital}}$	=	92,53 %	97,64 %
---	---	---------	---------

Ermittlung der fiktiven Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG:

	2016 EUR	2015 EUR
Rückstellungen	1.175,00	800,00
+ Verbindlichkeiten	1.523,78	0,00
- sonstige Wertpapiere und Anteile	0,00	0,00
- von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	0,00	0,00
- liquide Mittel	<u>0,00</u>	<u>-151,06</u>
= effektives Fremdkapital	2.698,78	648,94
Ergebnis vor Steuern	351,72	-1.892,21
- auf die gewöhnliche Geschäftstätigkeit entfallende Steuern vom Einkommen	-22,17	0,00
+ Abschreibungen auf das Anlagevermögen und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00	0,00
- Zuschreibungen zum Anlagevermögen und Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00	0,00
- Auflösung Investitionszuschüsse	-0,00	-0,00
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
= Mittelüberschuss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	329,55	-1.892,21

Fiktive Schuldentilgungsdauer gemäß § 24 URG:

$\frac{\text{(effektives) Fremdkapital}}{\text{Mittelüberschuss d. gew. Geschäftstätigkeit}}$	=	8,2 Jahre	k. A. (negativer Mittelüberschuss)
---	---	-----------	------------------------------------

Nach § 22 des URG wird Reorganisationsbedarf vermutet, wenn die Eigenmittelquote weniger als 8 % und die fiktive Schuldentilgungsdauer mehr als 15 Jahre beträgt.

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhänder (AAB 2011)

Festgestellt vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen bei der Kammer der Wirtschaftstreuhänder und zur Anwendung empfohlen vom Vorstand der Kammer der Wirtschaftstreuhänder mit Beschluss vom 8.3.2000, adaptiert vom Arbeitskreis für Honorarfragen und Auftragsbedingungen am 23.5.2002, am 21.10.2004, am 18.12.2006, am 31.8.2007, am 26.2.2008, am 30.6.2009, am 22.3.2010 sowie am 21.02.2011.

Präambel und Allgemeines

(1) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhänder gliedern sich in vier Teile: Der I. Teil betrifft Verträge, die als Werkverträge anzusehen sind, mit Ausnahme von Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; der II. Teil betrifft Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung; der III. Teil hat Verträge, die nicht Werkverträge darstellen und der IV. Teil hat Verbrauchergeschäfte zum Gegenstand.

(2) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt, dass, falls einzelne Bestimmungen unwirksam sein sollten, dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine gültige, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

(3) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt weiters, dass der zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhänderberufes Berechtigte verpflichtet ist, bei der Erfüllung der vereinbarten Leistung nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausübung vorzugehen. Er ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages hierfür geeigneter Mitarbeiter zu bedienen.

(4) Für alle Teile der Auftragsbedingungen gilt schließlich, dass ausländisches Recht vom Berufsberechtigten nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen ist.

(5) Die in der Kanzlei des Berufsberechtigten erstellten Arbeiten können nach Wahl des Berufsberechtigten entweder mit oder ohne elektronische Datenverarbeitung erstellt werden. Für den Fall des Einsatzes von elektronischer Datenverarbeitung ist der Auftraggeber, nicht der Berufsberechtigte, verpflichtet, die nach den DSGVO notwendigen Registrierungen oder Verständigungen vorzunehmen.

(6) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Mitarbeiter des Berufsberechtigten während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Berufsberechtigten verpflichtet.

I. TEIL

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Verträge über (gesetzliche und freiwillige) Prüfungen mit und ohne Bestätigungsvermerk, Gutachten, gerichtliche Sachverständigentätigkeit, Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, Steuerberatungstätigkeit und über andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten mit Ausnahme der Führung der Bücher, der Vornahme der Personalsachbearbeitung und der Abgabenverrechnung.

(2) Die Auftragsbedingungen gelten, wenn ihre Anwendung ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart ist. Darüber hinaus sind sie mangels anderer Vereinbarung Auslegungsbefehl.

(3) Punkt 8 gilt auch gegenüber Dritten, die vom Beauftragten zur Erfüllung des Auftrages im Einzelfall herangezogen werden.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen schriftlichen als auch mündlichen Äußerung, so ist der Berufsberechtigte nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen. Dies gilt auch für abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(3) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (z.B. Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Berufsberechtigten bekannt werden.

(2) Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen. Diese Vollständigkeitserklärung kann auf den berufsüblichen Formularen abgegeben werden.

(3) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit keinerlei Ersatzpflichten.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Berufsberechtigten gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber stimmt zu, dass seine persönlichen Daten, nämlich sein Name sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Berufsberechtigten und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen iSd §§ 271 ff UGB im Informationsverbund (Netzwerk), dem der Berufsberechtigte angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder des Informationsverbundes (Netzwerkes) auch ins Ausland übermittelt werden (eine Liste aller Übermittlungsempfänger wird dem Auftraggeber auf dessen Wunsch vom beauftragten Berufsberechtigten zugesandt). Hierfür entbindet der Auftraggeber den Berufsberechtigten nach dem Datenschutzgesetz und gem § 91 Abs 4 Z 2 WTBG ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber nimmt in diesem Zusammenhang des Weiteren zur Kenntnis, dass in Staaten, die nicht Mitglieder der EU sind, ein niedrigeres Datenschutzniveau als in der EU herrschen kann. Der Auftraggeber kann diese Zustimmung jederzeit schriftlich an den Berufsberechtigten widerrufen.

5. Berichterstattung und Kommunikation

- (1) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.
- (2) Alle Auskünfte und Stellungnahmen vom Berufsberechtigten und seinen Mitarbeitern sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen oder schriftlich bestätigt werden. Als schriftliche Stellungnahmen gelten nur solche, bei denen eine firmenmäßige Unterfertigung erfolgt. Als schriftliche Stellungnahmen gelten keinesfalls Auskünfte auf elektronischem Wege, insbesondere auch nicht per E-Mail.
- (3) Bei elektronischer Übermittlung von Informationen und Daten können Übertragungsfehler nicht ausgeschlossen werden. Der Berufsberechtigte und seine Mitarbeiter haften nicht für Schäden, die durch die elektronische Übermittlung verursacht werden. Die elektronische Übermittlung erfolgt ausschließlich auf Gefahr des Auftraggebers. Dem Auftraggeber ist es bewusst, dass bei Benutzung des Internet die Geheimhaltung nicht gesichert ist. Weiters sind Änderungen oder Ergänzungen zu Dokumenten, die übersandt werden, nur mit ausdrücklicher Zustimmung zulässig.
- (4) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Berufsberechtigten und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung von automatischen Anrufbeantwortersystemen, Fax, E-Mail und anderen elektronischen Kommunikationsmittel – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Berufsberechtigten nur dann als zugegangen, wenn sie auch schriftlich zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Berufsberechtigten gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.
- (5) Der Auftraggeber stimmt zu, dass er vom Berufsberechtigten wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch übermittelt bekommt. Es handelt sich dabei nicht um unerbetene Nachrichten gemäß § 107 TKG.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Berufsberechtigten

- (1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Berufsberechtigten erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe beruflicher schriftlicher als auch mündlicher Äußerungen des Berufsberechtigten an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten.
- (2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Berufsberechtigten zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Berufsberechtigten zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.
- (3) Dem Berufsberechtigten verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Berufsberechtigten vorbehalten.

7. Mängelbeseitigung

- (1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner beruflichen schriftlicher als auch mündlicher Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hievon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.
- (2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Berufsberechtigten bzw. – falls eine schriftliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Berufsberechtigten.
- (3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 8.

8. Haftung

- (1) Der Berufsberechtigte haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.
- (2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhänderberufsgesetz (WTBG) in der jeweils geltenden Fassung.
- (3) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.
- (4) Gilt für Tätigkeiten § 275 UGB kraft zwingenden Rechtes, so gelten die Haftungsnormen des § 275 UGB insoweit sie zwingenden Rechtes sind und zwar auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtete Handlungen begangen worden sind, und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.
- (5) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.
- (6) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt und der Auftraggeber hievon benachrichtigt, so gelten nach Gesetz und den Bedingungen des Dritten entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzanspruch gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Berufsberechtigte haftet nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.
- (7) Eine Haftung des Berufsberechtigten einem Dritten gegenüber wird bei Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen durch den Auftraggeber ohne Zustimmung oder Kenntnis des Berufsberechtigten nicht begründet.

- (8) Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht nur im Verhältnis zum Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten, soweit ihnen der Berufsberechtigte ausnahmsweise doch für seine Tätigkeit haften sollte. Ein Dritter kann jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuvorkommen befriedigt.

9. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

- (1) Der Berufsberechtigte ist gemäß § 91 WTBG verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.
- (2) Der Berufsberechtigte darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hiezu besteht.
- (3) Der Berufsberechtigte ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftrages zu verarbeiten oder durch Dritte gemäß Punkt 8 Abs 6 verarbeiten zu lassen. Der Berufsberechtigte gewährleistet gemäß § 15 Datenschutzgesetz die Verpflichtung zur Wahrung des Datengeheimnisses. Dem Berufsberechtigten überlassenes Material (Datenträger, Daten, Kontrollzahlen, Analysen und Programme) sowie alle Ergebnisse aus der Durchführung der Arbeiten werden grundsätzlich dem Auftraggeber gemäß § 11 Datenschutzgesetz zurückgegeben, es sei denn, dass ein schriftlicher Auftrag seitens des Auftraggebers vorliegt, Material bzw. Ergebnis an Dritte weiterzugeben. Der Berufsberechtigte verpflichtet sich, Vorsorge zu treffen, dass der Auftraggeber seiner Auskunftspflicht laut § 26 Datenschutzgesetz nachkommen kann. Die dazu notwendigen Aufträge des Auftraggebers sind schriftlich an den Berufsberechtigten weiterzugeben. Sofern für solche Auskunftsarbeiten kein Honorar vereinbart wurde, ist nach tatsächlichem Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Der Verpflichtung zur Information der Betroffenen bzw. Registrierung im Datenverarbeitungsregister hat der Auftraggeber nachzukommen, sofern nichts Anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.

10. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 12.

(2) Ein – im Zweifel stets anzunehmender – Dauerauftrag (auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes (vergleiche § 88 Abs 4 WTBG) nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(3) Bei einem gekündigten Dauerauftragsverhältnis zählen - außer in Fällen des Abs 5 - nur jene einzelnen Werke zum verbleibenden Auftragsstand, deren vollständige oder überwiegende Ausführung innerhalb der Kündigungsfrist möglich ist, wobei Jahresabschlüsse und Jahressteuererklärungen innerhalb von 2 Monaten nach Bilanzstichtag als überwiegend ausführbar anzusehen sind. Diesfalls sind sie auch tatsächlich innerhalb berufsfähiger Frist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen Unterlagen unverzüglich zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund iSd § 88 Abs 4 WTBG vorliegt.

(4) Im Falle der Kündigung gemäß Abs 2 ist dem Auftraggeber innerhalb Monatsfrist schriftlich bekannt zu geben, welche Werke im Zeitpunkt der Kündigung des Auftragsverhältnisses noch zum fertig zu stellenden Auftragsstand zählen.

(5) Unterbleibt die Bekanntgabe von noch auszuführenden Werken innerhalb dieser Frist, so gilt der Dauerauftrag mit Fertigstellung der zum Zeitpunkt des Einlangens der Kündigungserklärung begonnenen Werke als beendet.

(6) Wären bei einem Dauerauftragsverhältnis im Sinne der Abs 2 und 3 - gleichgültig aus welchem Grunde - mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die darüber hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Mitteilung gemäß Abs 4 gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

11. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Berufsberechtigten angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 3 oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Berufsberechtigte zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 12. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Berufsberechtigten auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Berufsberechtigte von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

12. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Kündigung), so gebührt dem Berufsberechtigten gleichwohl das vereinbarte Entgelt, wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Bestellers liegen, daran verhindert worden ist (§ 1168 ABGB); der Berufsberechtigte braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Berufsberechtigte auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Abs 1.

(3) Kündigt der Berufsberechtigte ohne wichtigen Grund zur Unzeit, so hat er dem Auftraggeber den daraus entstandenen Schaden nach Maßgabe des Punktes 8 zu ersetzen. (4) Ist der Auftraggeber – auf die Rechtslage hingewiesen – damit einverstanden, dass sein bisheriger Vertreter den Auftrag ordnungsgemäß zu Ende führt, so ist der Auftrag auch auszuführen.

13. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung.

(2) Das gute Einvernehmen zwischen den zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhänderberufes Berechtigten und ihren Auftraggebern wird vor allem durch möglichst klare Entgeltvereinbarungen bewirkt.

(3) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine viertel Stunde.

(4) Auch die Wegzeit wird üblicherweise im notwendigen Umfang verrechnet.

(5) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Berufsberechtigten notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(6) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder besondere Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so sind Nachverhandlungen mit dem Ziel, ein angemessenes Entgelt nachträglich zu vereinbaren, üblich. Dies ist auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren üblich.

(7) Die Berufsberechtigten verrechnen die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich.

(8) Zu den Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse, gegebenenfalls Schlafwagen), Diäten, Kilometergeld, Fotokopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(9) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien zu den Nebenkosten.

(10) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(11) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Berufsberechtigten übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(12) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmungsgeschäften gelten Verzugszinsen in der Höhe von 8 % über dem Basiszinssatz als vereinbart (siehe § 352 UGB).

(13) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(14) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Berufsberechtigten Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(15) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

14. Sonstiges

(1) Der Berufsberechtigte hat neben der angemessenen Gebührenoder Honorarforderung Anspruch auf Ersatz seiner Auslagen. Er kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte)-Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Er kann auch die Auslieferung des Leistungsergebnisses von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Berufsberechtigte nur bei krass grober Fahrlässigkeit bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung. Bei Dauerverträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(2) Nach Übergabe sämtlicher, vom Wirtschaftstreuhänder erstellten aufbewahrungspflichtigen Daten an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder ist der Berufsberechtigte berechtigt, die Daten zu löschen.

(3) Eine Beanstandung der Arbeiten des Berufsberechtigten berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur Zurückhaltung der ihm nach Abs 1 zustehenden Vergütungen.

(4) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Berufsberechtigten auf Vergütungen nach Abs 1 ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

(5) Der Berufsberechtigte hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Berufsberechtigten und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach der Geldwäscherichtlinie unterliegen. Der Berufsberechtigte kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Der Auftraggeber hat hierfür die Kosten insoweit zu tragen als diese Abschriften oder Fotokopien zum nachträglichen Nachweis der ordnungsgemäßen Erfüllung der Berufspflichten des Berufsberechtigten erforderlich sein könnten.

(6) Der Auftragnehmer ist berechtigt, im Falle der Auftragsbeendigung für weiterführende Fragen nach Auftragsbeendigung und die Gewährung des Zugangs zu den relevanten Informationen über das geprüfte Unternehmen ein angemessenes Entgelt zu verrechnen.

(7) Der Auftraggeber hat die dem Berufsberechtigten übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Berufsberechtigte nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder Depotgebühren in Rechnung stellen.

(8) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrungnahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Berufsberechtigten rechnen musste.

(9) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Berufsberechtigte berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

15. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur österreichisches Recht.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Berufsberechtigten.

(3) Für Streitigkeiten ist das Gericht des Erfüllungsortes zuständig.

16. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungen

(1) Bei Abschlussprüfungen, die mit dem Ziel der Erteilung eines förmlichen Bestätigungsvermerkes durchgeführt werden (wie z.B. §§ 268ff UGB) erstreckt sich der Auftrag, soweit nicht anderweitige schriftliche Vereinbarungen getroffen worden sind, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z.B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Devisenrechts, eingehalten sind. Die Abschlussprüfung erstreckt sich auch nicht auf die Prüfung der Führung der Geschäfte hinsichtlich Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit. Im Rahmen der Abschlussprüfung besteht auch keine Verpflichtung zur Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten.

(2) Bei Abschlussprüfungen ist der Jahresabschluss, wenn ihm der uneingeschränkte oder eingeschränkte Bestätigungsvermerk beigesetzt werden kann, mit jenem Bestätigungsvermerk zu versehen, der der betreffenden Unternehmensform entspricht.

(3) Wird ein Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk des Prüfers veröffentlicht, so darf dies nur in der vom Prüfer bestätigten oder in einer von ihm ausdrücklich zugelassenen anderen Form erfolgen.

(4) Widerruft der Prüfer den Bestätigungsvermerk, so darf dieser nicht weiterverwendet werden. Wurde der Jahresabschluss mit dem Bestätigungsvermerk veröffentlicht, so ist auch der Widerruf zu veröffentlichen.

(5) Für sonstige gesetzliche und freiwillige Abschlussprüfungen sowie für andere Prüfungen gelten die obigen Grundsätze sinngemäß.

17. Ergänzende Bestimmungen für die Erstellung von Jahres- und anderen Abschlüssen, für Beratungstätigkeit und andere im Rahmen eines Werkvertrages zu erbringende Tätigkeiten

(1) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, bei obgenannten Tätigkeiten die Angaben des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig anzunehmen. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen. Der Auftraggeber hat dem Berufsberechtigten alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Berufsberechtigten eine angemessene Bearbeitungszeit, mindestens jedoch eine Woche, zur Verfügung steht.

(2) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise.

b) Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

e) Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern. Erhält der Berufsberechtigte für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer und sonstiger Steuern und Abgaben erfolgt nur auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrssteuer, Grunderwerbsteuer,

b) die Verteidigung und die Beziehung zu dieser im Finanzstrafverfahren,

c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Gründung, Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerungen, Liquidation, betriebswirtschaftliche Beratung und andere Tätigkeiten gemäß §§ 3 bis 5 WTBG,

d) die Verfassung der Eingaben zum Firmenbuch im Zusammenhang mit Jahresabschlüssen einschließlich der erforderlichen Evidenzführungen.

(4) Soweit die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

II. TEIL

18. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des II. Teiles gelten für Werkverträge über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung.

19. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und der Buchführung zu Grunde zu legen. Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.

(3) Falls für die im Punkt 18 genannten Tätigkeiten ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgabene und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabebemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä gesondert zu honorieren.

(4) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 18 genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages und ist nach dem I. oder III. Teil der vorliegenden Auftragsbedingungen zu beurteilen.

(5) Ein vom Berufsberechtigten bei einer Behörde (z.B. Finanzamt, Sozialversicherungsträger) elektronisch eingereichtes Anbringen ist als nicht von ihm beziehungsweise vom übermittelnden Bevollmächtigten unterschrieben anzusehen.

20. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung und die Abgabenverrechnung notwendigen Auskünfte und Unterlagen zum vereinbarten Termin zur Verfügung stehen.

21. Kündigung

(1) Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart ist, kann der Vertrag ohne Angabe von Gründen von jedem der Vertragspartner unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalendermonats gekündigt werden.

(2) Kommt der Auftraggeber seiner Verpflichtung gemäß Punkt 20 wiederholt nicht nach, berechtigt dies den Berufsberechtigten zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

(3) Kommt der Berufsberechtigte mit der Leistungserstellung aus Gründen in Verzug, die er allein zu vertreten hat, so berechtigt dies den Auftraggeber zu sofortiger fristloser Kündigung des Vertrages.

(4) Im Falle der Kündigung des Auftragsverhältnisses zählen nur jene Werke zum Auftragsstand, an denen der Auftragnehmer bereits arbeitet oder die überwiegend in der Kündigungsfrist fertig gestellt werden können und die er binnen eines Monats nach der Kündigung bekannt gibt.

22. Honorar und Honoraranspruch

(1) Sofern nichts Anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(2) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 2 behält der Berufsberechtigte den vollen Honoraranspruch für drei Monate. Dies gilt auch bei Nichteinhaltung der Kündigungsfrist durch den Auftraggeber.

(3) Bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 21 Abs 3 hat der Berufsberechtigte nur Anspruch auf Honorar für seine bisherigen Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind.

(4) Ist kein Pauschalhonorar vereinbart, richtet sich die Höhe des Honorars gemäß Abs 2 nach dem Monatsdurchschnitt des laufenden Auftragsjahres bis zur Vertragsauflösung.

(5) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.

(6) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

23. Sonstiges

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des I. Teiles der Auftragsbedingungen sinngemäß.

III. TEIL

24. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen des III. Teiles gelten für alle in den vorhergehenden Teilen nicht erwähnten Verträge, die nicht als Werkverträge anzusehen sind und nicht mit in den vorhergehenden Teilen erwähnten Verträgen in Zusammenhang stehen.

(2) Insbesondere gilt der III. Teil der Auftragsbedingungen für Verträge über einmalige Teilnahme an Verhandlungen, für Tätigkeiten als Organ im Insolvenzverfahren, für Verträge über einmaliges Einschreiten und über Bearbeitung der in Punkt 17 Abs 3 erwähnten Einzelfragen ohne Vorliegen eines Dauervertrages.

25. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Auf die Absätze 3 und 4 der Präambel wird verwiesen.

(2) Der Berufsberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Berufsberechtigte ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben.

26. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Berufsberechtigten auch ohne dessen besondere Aufforderung alle notwendigen Auskünfte und Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung stehen.

27. Kündigung

Soweit nicht etwas Anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung kündigen (§ 1020 ABGB).

28. Honorar und Honoraranspruch

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit, aber auch nichts Anderes vereinbart ist, wird gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessenen Entlohnung geschuldet. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen. Der Honoraranspruch des Berufsberechtigten ergibt sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Im Übrigen gelten die unter Punkt 13. (Honorar) normierten Grundsätze.

(2) Im Falle der Kündigung ist der Honoraranspruch nach den bereits erbrachten Leistungen, sofern sie für den Auftraggeber verwertbar sind, zu aliquotieren.

(3) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

29. Sonstiges

Die Verweisungen des Punktes 23 auf Bestimmungen des I. Teiles der Auftragsbedingungen gelten sinngemäß.

IV. TEIL

30. Geltungsbereich

Die Auftragsbedingungen des IV. Teiles gelten ausschließlich für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr.140 in der derzeit gültigen Fassung).

31. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Berufsberechtigten und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutz-gesetzes.

(2) Der Berufsberechtigte haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(3) Anstelle der im Punkt 8 Abs 2 AAB normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Berufsberechtigten nicht begrenzt.

(4) Punkt 8 Abs 3 AAB (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG: Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Berufsberechtigten dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Berufsberechtigten sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Berufsberechtigten oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Berufsberechtigten außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt. Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Berufsberechtigten enthält, dem Berufsberechtigten mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird. Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Berufsberechtigte alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Berufsberechtigten den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen. Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG Für die Erstellung eines Kostenvoranschlages im Sinn des § 1170a ABG durch den Berufsberechtigten hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist. Wird dem Vertrag ein Kostenvoranschlag des Berufsberechtigten zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 7 wird ergänzt Ist der Berufsberechtigte nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Berufsberechtigten gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 15 Abs 3: Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs 1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen

(a) Verträge, durch die sich der Berufsberechtigte zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichtet und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des

zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit.a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Berufsberechtigten und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit.a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.

Gutachterliche Stellungnahmen für Immobilien

Nachfolgend sind Gutachterliche Stellungnahmen für die Projekte Seepark Thürnthal (Bestand) und Öpping (Bestand) beigefügt.

Diese sind rein zu Informationszwecken, erfüllen nicht die Voraussetzungen nach der Prospektverordnung und begründen keine Haftung der Ersteller dieser Gutachten. Die Emittentin weist ausdrücklich darauf hin, dass diese Immobiliengutachten nicht für Zwecke dieses Wertpapierprospekt erstellt wurden und sich die Grundlagen der Erstellung inzwischen geändert haben können.

Mag. (FH) Horst Wiesner
Allgemein gerichtlich beeideter und zertifizierter Sachverständiger
A-2301 Groß Enzersdorf, Franzosenweg 11



Traubenweg 16/Wohnoase Seepark
3481 Fels am Wagram

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	3
1.1. Bewertungsstichtag	3
1.2. Zweck der Bewertung	3
1.3. Eigentümer	3
1.4. Verfahren	3
1.5. Allgemeine Feststellungen	4
2. Grundlage des Gutachtens	6
2.1. Grundbuch	6
2.2. Allgemeine Grundlagen	7
3. Befund und Beschreibung	8
3.1. Bezirksdaten	8
3.2. Lage der Liegenschaft	10
3.3. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	13
3.4. Beschreibung der Liegenschaft und der Bebauung	14
4. Gutachten	21
4.1. Bewertungsmethodik	21
4.2. Bewertung	24
4.3. Verkehrswert	33

1. Allgemeines

Der Sachverständige wurde von Hrn. Saad-el-Din H.-Abdou/Vier Dimensionen Immobilien GmbH beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 533, GB 20033 Thürnthal

mit der Anschrift

3481 Fels am Wagram, Traubenweg 16/Wohnoase Seepark

zu ermitteln.

1.1. Bewertungsstichtag: 13.6.2016

1.2. Zweck der Bewertung: Zweck des Gutachtens ist die Wertermittlung der Liegenschaft zum Bewertungsstichtag für Bankbelehntzwecke. An dem Appartementhaus sind noch geringfügige Fertigstellungsmaßnahmen zu machen. Zum Beispiel sind dies Außenanlagen bei der Befundaufnahme 2-3 Tage vor Fertigstellung. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass dieses Appartementhaus bereits komplett fertig gestellt ist.

1.3. Eigentümer: Öko Response GmbH 1/1 Anteil

1.4. Verfahren:

Für die Wertermittlung von derartigen Wohnhäusern werden

- **Vergleichswertverfahren (§ 4 des LBG)**
- **das Ertragswertverfahren (§ 5 des LBG)**
- **das Sachwertverfahren (§ 6 des LBG)**

herangezogen.

1.5. Allgemeine Feststellungen

- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Dem gefertigten Sachverständigen wurden keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Lasten vorliegen.
- Der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas wurden seitens des gefertigten Sachverständigen abgefragt. Es liegt kein Hinweis auf eine Bodenkontaminierung für die Liegenschaft vor.

Bundesland: Niederösterreich
Bezirk: Tulln
Gemeinde: Fels am Wagram (32106)
Katastralgemeinde: Thürnthal (20033)
Grundstücksnummer: 886/123
Information: Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

- Die Nutzflächen wurden vom Auftraggeber übernommen. Inwieweit diese Angaben entsprechen, wurde nicht überprüft. Eigene Vermessungen durch den gefertigten Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Nutzflächenausmaßes kann daher vom gefertigten Sachverständigen nicht übernommen werden.
- Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Neubewertung vorzunehmen.

- Der rechtlichen Bewertung wurden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere die Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Die Wertermittlung unterstellt, dass die gegenständliche Liegenschaft geldlastenfrei ist.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

2. Grundlage des Gutachtens

2.1. Grundbuch



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 20033 Thürnthal
BEZIRKSGERICHT Tulln

EINLAGEZAHL 533

Letzte TZ 6622/2014

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
886/123	G	Gärten(10)	*	2997 Traubenweg 16

Legende:

G: Grundstück im Grenskataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 5819/2007 6030/2013 RECHT der Benutzung des Gst 886/1 (Badesee) für Gst 886/123

3 a 6030/2013 RECHT der Benutzung eines Teiles des Gst 886/11
(Zugang und Liegefläche) gem P 10.3. Kaufvertrag 2013-07-12
für Gst 886/123

4 a 6030/2013 RECHT der Benutzung eines Teiles des Gst 886/8
(Erholungsfläche) gem P 10.4. Kaufvertrag 2013-09-02
für Gst 886/123

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

ÖKO Response GmbH (FN 363940g)

ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030

a 6030/2013 Kaufvertrag 2013-07-12 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 6622/2014 Pfandurkunde 2014-11-04

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 4,400.000,--

für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG

(FN 203160s)

b 6622/2014 Kautionsband

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

14.06.2016 10:21:23

2.2.Allgemeine Grundlagen

- Besichtigung und Befundaufnahme der Liegenschaft am 13.6.2016
- Erläuterungen von Hrn. Saad-el-Din H.-Abdou und Hrn. Ing. Oliver Ulrich
- Grundbuchauszug
- Bestandpläne, Schnitte
- Heller Exekutionsordnung
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 2010
- Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Jäger, Wertermittlung von Grundstücken und Häusern
- Popper Teufelhart, Handbuch des Immobilienrechts
- Immobilienpreisspiegel 2015, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Mietzinsliste
- Beschreibung

3. Befund und Beschreibung

3.1 Bezirksdaten

Fels am Wagram ist eine Marktgemeinde mit 2197 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2016) im Bezirk Tulln in Niederösterreich. Sie liegt nördlich der Donau am markanten Höhenzug des Wagram und ist vor allem durch ihren Weinbau bekannt

Fels am Wagram



Basisdaten

Staat:	Österreich
Bundesland:	Niederösterreich
Politischer Bezirk:	Tulln
Kfz-Kennzeichen:	TU
Fläche:	29,41 km ²
Koordinaten:	⊙ 48°26' N, 15°49' O Koordinaten: 48°26' 19" N, 15°49' 3" O  
Höhe:	208 m ü. A.
Einwohner:	2.197 (1. Jän. 2016)
Bevölkerungsdichte:	75 Einw. pro km ²
Postleitzahl:	3481
Vorwahl:	02738
Gemeindekennziffer:	3 21 06

Geografie

Fels am Wagram liegt 40 km westlich von Wien und 15 km östlich von Krems an der Donau am Nordrand des Tullnerfeldes direkt oberhalb des Wagrams. Der Ort ist von den Donau-Auen und der Mündung des Kamp etwa 5 km entfernt.

Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 29,5 Quadratkilometer, wovon 6,9 Prozent bewaldet sind.

Auf der Löss-Hochfläche zwischen Fels und Gösing befinden sich sieben Kellergassen namens Dorner, Steinagrund, Mitterweg, Zwerigraben, Hammergraben, Scheibe und Floss wo regionaltypische Weinkeller zu finden sind.

Gemeindegliederung

Das Gemeindegebiet umfasst folgende vier Ortschaften (in Klammern Einwohnerzahl Stand 1. Jänner 2015^[1]):

- Fels am Wagram (1.498)
- Gösing am Wagram (329)
- Stettenhof (154)
- Thürnthal (219)

Die Gemeinde besteht aus den Katastralgemeinden Fels am Wagram, Gösing, Stettenhof und Thürnthal.

Einwohnerentwicklung

Nach dem Ergebnis der Volkszählung 2001 gab es 1.966 Einwohner. 1991 hatte die Marktgemeinde 1.848 Einwohner, 1981 1.850 und im Jahr 1971 1.925 Einwohner

Wirtschaft und Infrastruktur

Nichtlandwirtschaftliche Arbeitsstätten gab es im Jahr 2001 57, land- und forstwirtschaftliche Betriebe nach der Erhebung 1999 194. Die Zahl der Erwerbstätigen am Wohnort betrug nach der Volkszählung 2001 900. Die Erwerbsquote lag 2001 bei 46,69 Prozent

Quelle: Wikipedia

3.2. Lage der Liegenschaft

Die Liegenschaft befindet sich an einem Privatbadesee, inmitten des Wagrams und des Kamptals.



Dieses Appartementhaus (Wohnoase Seepark) ist Teil eines Gesamtprojektes rund um den Privatbadensee. Dazu zählen sowohl Eigengründe, die an die Bewohner zur Bebauung verkauft werden, als auch Wohnhäuser, die gemeinsam mit den Grundstücken verkauft werden.



Das Beispiel eines alleinstehenden Wohnhauses.

Ein kleinere Wohnhaus wurde bereits vermietet. In diesem Wohnhaus befindet sich auch das Baubüro des Projektentwicklers. Die Mietzinsliste liegt vor. Es wurden im Schnitt € 8,46 mit auf 10 Jahre befristete Mietverhältnisse abgeschlossen.



Die Bewohner dieser Wohnhäuser haben die Möglichkeit den Privatbadesee in einem abgeschlossenen Bereich zu nutzen.



Die Wohnhäuser sind in unmittelbarer Nähe zu diesem Privatbadesee gelegen.

3.3. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan weist die Liegenschaft als Bauland Wohngebiet mit einer 30%igen Bebaubarkeit, einer offenen Bauweise und einer Bauklasse I/II aus.

**Bebauungsplan KG Thürnthal
MARKTGEMEINDE FELS AM WAGRAM**

**Neuerlassung
Teilbebauungsplan Austerer See**

Legende:

- Stadtenzlinien eines in zwei
- Straßenfunktionen in der hier realisierten Siedlungsform
- Straßenfunktion
- Abgrenzung von Bauflächen
- Bebauungsdichte in %
- Bebauungsweise
- Bauklasse
- Bebauungshöhe
- Wohnzone
- Niveau der Verkehrsfläche

Niederösterreichische Bauordnung 1996
Bebauungsplanverordnung 1979
Müllabf. 1:1.000 DNM-Stand: © BEV 2008-11-26

Planerfassend:
RaumRegionMensch
www.raumregionmensch.at

Dr. Michael Ratelschwan
ÖBRO Nr. 41224-542 38 8010101
NR 02134-4790-10, NR 02134-4790-20
www.raumregionmensch.at

Plannummer: 8950-109 Oktober 2009



Öffentliche Aufgabe:	Bereich des Gemeindezweckes:	Kundmachung:

3.4. Beschreibung der Liegenschaft und der Bebauung

Die zu bewertende Liegenschaft hat einen annähernd quadratischen Grundriss. Die Grundstücksfläche beträgt 2.997m².



Das Appartementhaus mit 25 Wohneinheiten ist fertig gestellt. Dieses Wohnhaus ist unterkellert.



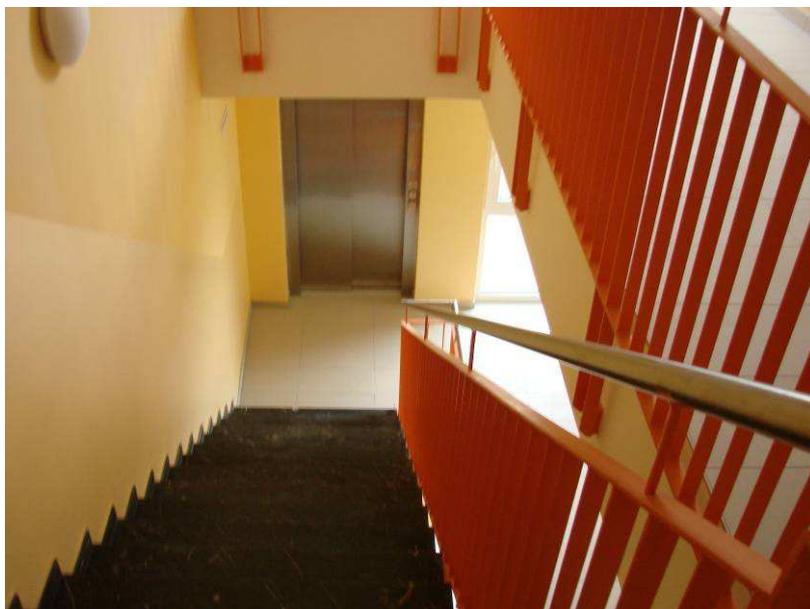
Jeder Wohneinheit ist ein PKW-Stellplatz auf der Freifläche vor dem Appartementhaus zugeteilt. Ab 80m² Wohnnutzfläche ist ein 2. PKW-Stellplatz zugeordnet. Insgesamt sind 38 PKW-Stellplätze vorhanden.



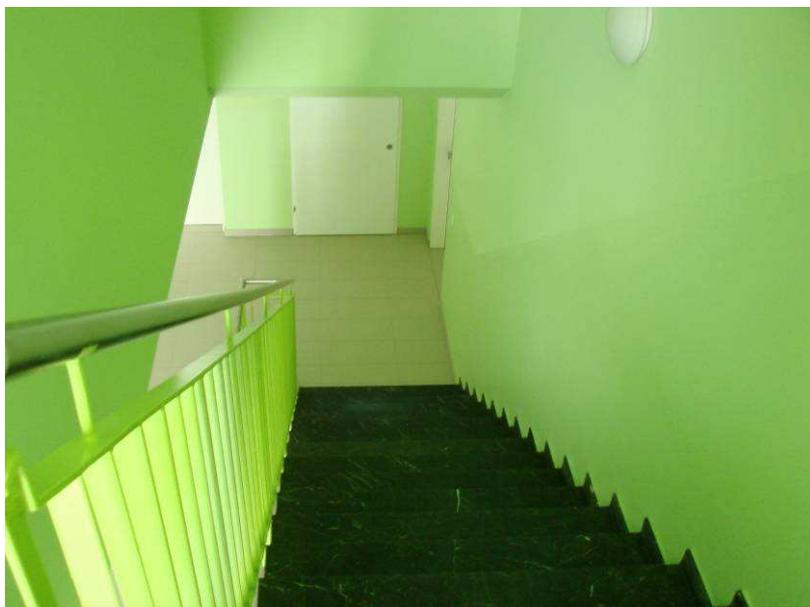
Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.



Der dreigeschossige Wohnbau wird durch einzelne Stiegenhäuser aufgeschlossen.
Jedes Stiegenhaus hat eine Aufzugsanlage in alle Ebenen.



Die einzelnen Stiegenhäuser sind farblich unterschiedlich gestaltet.



Die Wohnungen sind neuwertig und sehr gut ausgestattet.



Küchenzeile im Dachgeschoss



Badezimmer

Die Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet.



Die Heizung wird über eine zentrale Wärmepumpe mit Fußbodenheizung sichergestellt.



Die Wohnungen haben alle entsprechende Terrassen und Balkone mit sehr gutem Ausblick.



Baubeschreibung:

Bauweise	Ziegelmassiv kombiniert mit Holzmontagebau
Niedrigenergiebauweise mit nachhaltiger Wärmedämmung	
Dachform:	Flachdach
Heizung:	Wärmepumpe für Fußbodenheizungen und Warmwasser
Kaminanschluss für jede Wohnung	
Fenster:	teilweise Holzkastenfenster, teilweise Kunststofffenster
Böden:	Parkettböden, Steinböden
	Nassräume mit keramischen Fliesen

Die Mietzinsliste, die als Beilage angeschlossen wird, zeigt eine Vorschau auf den Mietertrag. Einzelne Wohnungen sind bereits vermietet.

4. Gutachten

4.1. Bewertungsmethodik

BEWERTUNG	Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und insbesondere unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt:
VERKEHRSWERT	Auftragsgemäß wurde der Verkehrswert der Liegenschaft gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (iwF LBG 1992) ermittelt. Der Verkehrswert ist gem. LBG 1992 definiert als der Preis, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.
STICHTAG	Der ermittelte Verkehrswert gibt den Geldwert der Liegenschaft zum Stichtag der Bewertung wieder, wobei spekulative Ansätze und besondere Vorlieben nicht zu berücksichtigen sind. Eine zukünftige Marktsituation, eine kurzfristige Veräußerung bei Außerachtlassung eines angemessenen Verwertungszeitraumes oder in einer Liquidationssituation kann dazu führen, dass der ermittelte Wert als Veräußerungserlös nicht erzielt wird.
HINWEISPFLICHT GEM. ÖNORM B 1802 PKT.3.3	Angesichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis einer Liegenschaftsbewertung nie eine, mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
FLÄCHEN	Die Vermessung der Liegenschaft ist nicht Gegenstand dieses Auftrages und wurde nicht beauftragt. Die der Bewertung zugrunde gelegten Flächen wurden von den Sachverständigen aufgrund der beigelegten Mietzinsliste erfasst.
INFORMATIONEN	Die Bewertung gründet sich teilweise auf die von Dritten erteilten Informationen (behördliche Auskünfte, usw.) und Unterlagen. Sollten sich diese Befundvoraussetzungen ändern, behält sich der Sachverständige das Recht vor, wertbeeinflussende Korrekturen durchzuführen.

VERFAHRENS- BEGRÜNDUNG	Da derartige Immobilien hauptsächlich zum Zwecke der Kapitalanlage erworben werden, gelangt das Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG zur Anwendung. Das Sachwertverfahren wird nicht gewichtet, aber berechnet.
SACHWERT GEM. § 6 LBG 1992	Im Sachwertverfahren wird der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile, sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache ermittelt. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.
NORMAL- HERSTELLUNGS- KOSTEN	Nach allgemein anerkannter Auffassung sind die herangezogenen Ausgangswerte für bestehende bauliche Anlagen nicht als „Rekonstruktionskosten“ zu verstehen, wie sie für die bestandsgetreue Wiedererrichtung eines Bauwerks aufzubringen sind, sondern als die gewöhnlichen Kosten, die unter Berücksichtigung technischer Entwicklungen aufzubringen wären, um zu einem mit dem bestehenden Gebäude vergleichbaren Bauwerk zu gelangen.
NUTZUNGSDAUER GND UND RND	Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung eines Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung und bestimmt sich unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Gebrauchs, einschließlich einer ordnungsgemäßen Wartung und Instandhaltung der Baulichkeit. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in der die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Verwendung und Instandhaltung voraussichtlich wirtschaftlich noch genutzt werden kann.
TECHNISCHE WERTMINDERUNG	Die technische Wertminderung wird durch das Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt.

**ERTRAGSWERT
§ 5 LBG 1992**

Im Ertragswertverfahren wird der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag nachhaltig zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache ermittelt. Durch Abzug des Aufwands für Mietausfallswagnis, nicht auf Bestandnehmer umlagefähiger Instandhaltungs- und Verwaltungskosten errechnet sich der Reinertrag. Sind die tatsächlich erzielten Erträge nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder statistische Daten herangezogen werden.

Die Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft folgt dem, durch das LBG 1992 und die ÖNORM B 1802, normierten Verfahrensablauf.

**RENTENBARWERT
FAKTOR (V)**

Der Rentenbarwertfaktor zur Kapitalisierung des Gebäudereinertrages entspricht dem Kapitalisierungsfaktor einer jährlich, nachschüssig zu zahlenden Rente, welcher durch nachstehende Term ausgedrückt wird:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)}$$

$$q = (1 + i)$$

$$i = p / 100$$

p = Liegenschaftszinssatz in %

n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

**LIEGENSCHAFTS-
ZINSSATZ**

Die Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, erstmals veröffentlicht in: "Der Sachverständige", Heft 3/2013 lautet:

	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	1,5-3,5%	2,0-4,0%	3,0-5,0%	3,5-5,5%

4.2. Bewertung

Bodenwert:

Im Immobilienpreisspiegel 2015, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, ist für den Bezirk Tulln für Grundstücke für Einfamilienhäuser mit einem einfachen Nutzungswert ein Wert von € 108,3/m², für einen guten Nutzungswert ein Wert von € 204,0/m² und € 289,0/m² für einen sehr guten Nutzungswert angeführt.

Von 2014 bis 2015 sind die Preise für Liegenschaften für Einfamilienhäuser im Bezirk Tulln steigend. (2014/2015: +4,2 %, +7,4 %, +10,3%).

Aus Sicht des Sachverständigen handelt es sich um eine Liegenschaft mit einem einfachen bis guten Nutzungswert.

Der Gewinn erhebt Grundstückswerte. Für Fels am Wagram wurde ein Preisniveau von € 45,- bis 55,- je m² Grundfläche angeführt. Für Fels am Wagram/Seegrundstücke wurde ein Preisniveau von € 100,- bis 150,- je m² Grundfläche angeführt.

Es wurden folgende Vergleichskaufpreise erhoben:

Kaufvertrag:

Grundstück

3481 Fels am Wagram

Verkäufer: SHD Liegenschaftsverwertung GmbH

Käufer: Armin Schwerdtner

KGNR:	20033	Nutzfläche (m²):	454,00
KG-Name:	Thürnthal	Loggia:	keine Angabe
EZ:	456	Balkon:	keine Angabe
GST-Nr:	886/150	Terrasse:	keine Angabe
TZ:	8988/2010	Garten:	keine Angabe
Gerichts-Nr:	201	Stockwerk:	keine Angabe
Gerichts-Name:	Tulln	Zimmer:	keine Angabe
GST-Fläche (m²):	454,00	Keller oder Lager:	keine Angabe
Bafl.(Gebäude) (m²):	keine Angabe	PKW Abstellplatz:	keine Angabe
Bafl.(begrünt) (m²):	keine Angabe		
B-Blatt L-Nr:	keine Angabe	KV-Datum:	05.11.2010
B-Blatt-Anteile:	1/1	Verbücherungsdatum:	12/2010
Kaufpreis (€)*:	48.900,00	Kaufpreis/m² (€/m²)*:	107,71

Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: keine Angabe

Auslandstransaktion: NEIN

Verwandtschaftsverhältnis: NEIN

Bauträger: NEIN

Bemerkungen: Weiters werden 454/100000-Anteile an der EZ Wasser mitverkauft und ist im Kaufpreis berücksichtigt.

Kaufvertrag:

Grundstück

3481 Fels am Wagram

Verkäufer: SHD Liegenschaftsverwertung GmbH;

Käufer: MA Katrin Ringl;DI Markus Roucka;

KGNR:	20033	Nutzfläche (m²):	534,00
KG-Name:	Thürnthal	Loggia:	keine Angabe
EZ:	455	Balkon:	keine Angabe
GST-Nr:	886/112	Terrasse:	keine Angabe
TZ:	24486/2012	Garten:	keine Angabe
Gerichts-Nr:	201	Stockwerk:	keine Angabe
Gerichts-Name:	Tulln	Zimmer:	keine Angabe
GST-Fläche (m²):	534,00	Keller oder Lager:	keine Angabe
Bafl.(Gebäude) (m²):	keine Angabe	PKW Abstellplatz:	keine Angabe
Bafl.(begrünt) (m²):	keine Angabe		
B-Blatt L-Nr:	keine Angabe	KV-Datum:	15.10.2012
B-Blatt-Anteile:	1/1	Verbücherungsdatum:	12/2012
Kaufpreis (€)*:	73.260,00	Kaufpreis/m² (€/m²)*:	137,19

Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: keine Angabe

Auslandstransaktion: NEIN

Verwandtschaftsverhältnis: NEIN

Bauträger: NEIN

Bemerkungen: Weitere Kaufobjekte : 534/100000 an EZ 456 Wasser

Kaufvertrag:

Grundstück

3481 Fels am Wagram

Verkäufer: SDH Liegenschaftsverwertung GmbH;

Käufer: Barbara Mohr;Christoph Honeder;

KGNR:	20033	Nutzfläche (m²):	505,00
KG-Name:	Thürnthal	Loggia:	keine Angabe
EZ:	455	Balkon:	keine Angabe
GST-Nr:	886/98	Terrasse:	keine Angabe
TZ:	24485/2012	Garten:	keine Angabe
Gerichts-Nr:	201	Stockwerk:	keine Angabe
Gerichts-Name:	Tulln	Zimmer:	keine Angabe
GST-Fläche (m²):	505,00	Keller oder Lager:	keine Angabe
Bafl.(Gebäude) (m²):	keine Angabe	PKW Abstellplatz:	keine Angabe
Bafl.(begrünt) (m²):	keine Angabe		
B-Blatt L-Nr:	keine Angabe	KV-Datum:	24.09.2012
B-Blatt-Anteile:	1/1	Verbücherungsdatum:	12/2012
Kaufpreis (€)*:	79.420,00	Kaufpreis/m² (€/m²)*:	157,27

Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: keine Angabe

Auslandstransaktion: NEIN

Verwandtschaftsverhältnis: NEIN

Bauträger: NEIN

Bemerkungen: Weitere Kaufobjekte:500/100000 Anteilen an EZ Wasser

Kaufvertrag:

Grundstück

3481 Fels am Wagram

Verkäufer: SHD Liegenschaftsverwertung GmbH

Käufer: Ernst Schlesinger

KGNR:	20033	Nutzfläche (m²):	567,00
KG-Name:	Thürnthal	Loggia:	keine Angabe
EZ:	456	Balkon:	keine Angabe
GST-Nr:	886/13	Terrasse:	keine Angabe
TZ:	7610/2011	Garten:	keine Angabe
Gerichts-Nr:	201	Stockwerk:	keine Angabe
Gerichts-Name:	Tulln	Zimmer:	keine Angabe
GST-Fläche (m²):	567,00	Keller oder Lager:	keine Angabe
Baufl.(Gebäude) (m²):	keine Angabe	PKW Abstellplatz:	keine Angabe
Baufl.(begrünt) (m²):	keine Angabe		
B-Blatt L-Nr:	keine Angabe	KV-Datum:	12.10.2011
B-Blatt-Anteile:	1/1	Verbücherungsdatum:	11/2011
Kaufpreis (€)*:	91.000,00	Kaufpreis/m² (€/m²)*:	160,49

Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: keine Angabe

Auslandstransaktion: NEIN

Verwandtschaftsverhältnis: NEIN

Bauträger: NEIN

Bemerkungen: Weitere Kaufobjekte: 567/100000 Anteile an der EZ Wasser

Die Vergleichswerte zeigen, dass je nach Lage innerhalb des Projektes die Bandbreite der Erhebungen des Magazin Gewinn entspricht.

Es wird der Grundwert für die zu bewertende Liegenschaft **mit € 125,- je m²** Grundfläche angenommen. Dies entspricht dem Mittelwert der erhobenen Vergleichswerte.

Sachwert

Der Bodenwert beträgt somit für die 2.997m² in Summe € 374.675,-.

Die Neuerstellungskosten für die hochwertig ausgestatteten Wohnflächen werden mit € 2.200.-/m² für die Wohnflächen angenommen.

Es wird eine Nutzungsdauer von 90 Jahren angenommen (Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, Nutzungsdauer von Wohnhäusern in massiver Ausführung zwischen 80 – 100 Jahren). Es wird eine Restnutzungsdauer von 85 Jahren angesetzt, da dieser Wohnbau gerade fertig gestellt wurde und die Nutzungsdauer in 5 Jahresabschnitten angesetzt wird.

Die Zustandsnote zeigt den neuwertigen Zustand (1,5 in der Skala von 1 bis 5).

Die Außenanlagen werden üblicherweise pauschal zwischen 2-12% der Neuerstellungskosten angesetzt. Es werden in diesem Fall die Außenanlagen (PKW-Stellplätze, Müllplatz, etc.) mit 8% angenommen.

Die ergibt folgende Berechnung:

Bodenwert	m²	€ / m²	
Grundfläche	2997,00	125	374.625
			0
			0
Bodenwert			374.625
Gebäudewert	m²	NHK/ m²	Neuherstellung
			0
Nutzfläche			
Wohnfläche	2.041,51	2.200	4.491.322
			0
Neubauwert zum Stichtag			4.491.322
Technische Wertminderung			
Neubauwert	2.041,51		4.491.322
Wertminderung wegen Alters		Ross	
RND / Jahre	85	Rechnerisches Alter	5
GND / Jahre	90	Relatives Alter (a)	0,056
Alterswertminderung	2,93 %	verbleibend	97,07 %
Zustandsnote			
Heideck	1,50	Heideck %	-0,31 %
Restwert gesamt		96,76 %	4.345.733
Gebäudesachwert			4.345.733
Gebäudewert			4.345.733
sonstige wertbeeinflussende Umstände			
Außenanlagen		8%	359.306
Sachwert der Liegenschaft			5.079.664

Ertragswert

Es wird für die Wohnungen der Mietzins laut vorgesehener Mietzinsliste von € 10,6 je m² monatlich im Durchschnitt angesetzt. In diesen Mietansatz sind die Parkplätze, die Kellerabteile und die Terrassenflächen inkludiert. Dieser Mietansatz ist relativ hoch, durch den hochwertigen Bau und die Möglichkeit den Privatbadensee zu nutzen, sollten diese Mietansätze nachhaltig erzielbar sein. Einzelne Wohnungen sind bereits vermietet.

Für die Ertragswertberechnung wurde für Mietausfallswagnis ein Abschlag von 6 % abgezogen, da die Miethöhe entsprechend berücksichtigt wird. Es wurden weiters 2% Abschlag für nicht überwälzbare Bewirtschaftungskosten angesetzt.

Als Instandhaltungsaufwand wird ein Aufwand von 0,25% abgezogen, da das Wohnhaus neuwertig ist.

Durch die Restnutzungsdauer von 85 Jahren und dem Kapitalisierungszinssatz von 3,5 %, der für diese Wohnimmobilie angesetzt wird, ergibt sich ein Vervielfältiger von 27,04. Bei Kapitalisierungszinssatz wird die Empfehlung des Sachverständigenverbandes berücksichtigt.

Der Bodenwert wird diskontiert mit einem Kapitalisierungszinssatz von 2,0% berücksichtigt. Der Bodenwert ist laut Fachliteratur mit einer Verzinsung zwischen 1,5 % -3,5 % zu berücksichtigen.

Die ergibt folgende Berechnung:

Einnahmen	m²	€/m²	Monat	Jahr
			-	-
Miete Wohnfläche	2.041,51	10,60	21.640,01	259.680
Gesamt	2.041,51		21.640,01	259.680
abzgl Bewirtschaftung und Wagnis			8 %	- 20.774
abzgl. Instandhaltung (Neubauwert)			0,25 %	- 11.228
Jahresreinertrag				227.677
Restnutzungsdauer/ Jahre			85	
Kapitalisierungszinssatz Vervielfältiger			3,50 % 27,04	
Ertragswert				6.155.668
Bodenwert				374.625
Diskontierungszeitraum / Jahre			85	
Kapitalisierungszinssatz			2,00 %	
diskontierter Bodenwert				69.596
sonstige wertbeeinflussende Umstände				0
Ertragswert des Wohnungseigentumsobjektes				6.225.264

4.3. Verkehrswert

Es wird bei diesem Wohnhaus nur der Ertragswert herangezogen, da die Wohnungen generell vermietet werden sollen.

Es ist aus Sicht des Sachverständigen kein Marktzü- oder -abschlag zu berücksichtigen.

Die Gewichtung von Sachwert und Ertragswert erfolgt		
Sachwert	0 %	5.079.664
Ertragswert	100 %	6.225.264
Mittelwert		6.225.264
Marktzuschlag	0%	0
Verkehrswert der Liegenschaft		6.225.264
Verkehrswert gerundet		€ 6.200.000

Der Verkehrswert der Liegenschaft beträgt gerundet zum Bewertungsstichtag

€ 6.200.000,-



Groß Enzersdorf, am 20.6.2016

Anmerkungen:

- Beim ermittelten Wert wurde keine Umsatzsteuer berücksichtigt.
- Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.
- Der Verkehrswert gilt für ein nicht kontaminiertes Grundstück. Ob eine Kontaminierung vorliegt, wurde nicht überprüft.
- Der Verkehrswert bei derartigen Objekten weist eine Schwankungsbreite von $\pm/10$ % auf.

Beilagen:

Grundrisspläne

Mietzinsliste



Ing. Peter FELIX GmbH

Am Grazer Tor 2
8600 Bruck / Mur
Tel.: +43 2622 / 78 020
Fax: +43 2622 / 44 251
Mobil: +43 664 / 426 41 36
Email: svfelix@aon.at

Hauptstraße 25
2801 Katzelsdorf
Tel.: +43 2622 / 78 020
Fax: +43 2622 / 44 251
Mobil: +43 664 / 426 41 36
Email: svfelix@aon.at

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

Gebäude- und Grundstücksbewertung

4150 Öpping 13



Katzelsdorf, 18.04.2017



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1	ALLGEMEINES	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Objekt	4
1.3	Auftrag	4
1.4	Zweck	4
1.5	Rechtliche Grundlagen	4
1.6	Definition „Verkehrswert“	4
1.7	Definition „Restnutzungsdauer“	5
1.8	Wert der Einrichtung	5
1.9	Definition – Herstellungswert, Herstellungskosten	6
1.10	Rechenmodus	6
1.11	Abkürzungen	7
1.12	Umsatzsteuer	9
1.13	Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht	9
1.14	Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung	9
2	BEFUND	10
2.1	Allgemeines	10
2.1.1	Stichtag der Schätzung und Tag der Besichtigung	10
2.1.2	Bei der Besichtigung anwesende Personen	10
2.1.3	Unterlagen	10
2.2	Lage und allgemeine Objektbeschreibung	11
2.2.1	Gutsbestand	11
2.2.2	Gebäude	14
2.2.3	Lagebeschreibung	15
2.2.4	Grundstücksform / Terrainverlauf	20
2.2.5	Flächenwidmung	22
2.2.6	Infrastrukturelle Einrichtungen	23

2.3	Rechtliche Erhebungen	24
2.3.1	Eigentümer	24
2.3.2	Nutzung	24
2.3.3	Titel der Nutzung und Bestandsrechte	25
2.3.4	Konzeptionelle Beschreibung	28
2.3.5	Belastungen	34
2.3.6	Kontaminierung	38
2.4	Technische Gebäudebeschreibung	40
2.4.1	Bauweise / Bauteile	40
2.4.2	Schäden	44
2.4.3	Technischer Zustand	44
2.4.4	Verbaute Fläche	44
2.4.5	Nutzflächen	44
2.4.5.1	Nutzflächen	45
2.4.5.2	Flächeneinteilung	46
2.5	Vergleiche am Immobilienmarkt	47
2.5.1	Nachfragen bei Maklern und sonstige Recherchen	47
3	BEWERTUNG	48
3.1	Methode	48
3.2	Bauwert – Definition	48
3.3	Sachwert	48
3.4	Marktgängigkeit	49
3.5	Berechnungen und Tabellen	49
3.5.1	Grundwert	49
3.5.1.1	Grundstücksanteil mit Bebauung	50
3.5.1.2	Grundstücksanteil mit Freiflächen	50
3.5.1.3	Grundwert gesamt	51
3.5.2	Neubauwert	51
3.5.2.1	Basis Nettogrundfläche	51
3.5.3	Bauzeitwert	51
3.5.3.1	Bauzeitwert Top 7, Top 4, Garagen, Terrassen	52
3.5.3.2	Bauzeitwert gesamt	53
3.5.4	Sachwert	53
3.5.5	Verkehrswert	53

4	ZUSAMMENFASSUNG	54
5	ANMERKUNGEN	59
6	ANLAGEN	60
6.1	Grundbuchsauszug	
6.2	Pläne	
6.3	Kaufverträge (Durchschnittswertermittlung)	
6.4	Baukostenindex	
6.5	Fotodokumentation	
6.6	Nutzwertgutachten DI Dr. Techn. Ludwig Steinbach	

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Vier Dimensionen Immobilien GmbH
Erdbergstraße 8
1030 Wien

1.2 Objekt

4150 Öpping 13

1.3 Auftrag

Erstattung von Befund und Gutachten über den Verkaufswert des Objektes mit der Adresse 4150 Öpping 13, inliegend der Katastralgemeinde 47317 Öpping mit der Grundbucheinlagezahl 418, Grundstücksnummer 6244 – Top 7 und Top 4 inklusive einer Doppelgarage und zweier Unterstände.

1.4 Zweck

Wertermittlung

1.5 Rechtliche Grundlagen

Das Gutachten ist im Sinne der entsprechenden Gesetze, Normen, Empfehlungen und in Anlehnung an diverse Literatur erstellt. Bei der Gutachtenerstellung fanden die Inhalte und Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG 1992 (BGBl 150), jene der ÖNORM B1802 v. Dez. 1997, die des Buches „Liegenschaftsbewertung“ von Heimo Kranewitter (4. überarbeitete Auflage), Ross-Brachmann, 29. Auflage sowie anderer Fachliteratur Berücksichtigung. Die angeführten Definitionen sind eine Darstellung aus diesen Schriftwerken.

1.6 Definition „Verkehrswert“

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

I.S.d. §2 Abs.2 u. 3 Art.I LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992)

Laut ÖNORM wird der Verkehrswert definiert als:

„Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.“

Im Baugesetzbuch vom 23. November 1994 wird im § 194 (BGBl I. S. 3486) der Verkehrswert definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

1.7 Definition „Restnutzungsdauer“

Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass neben dem reinen technischen Verschleiß der Konstruktionsstil, die Ausgestaltung, die Art der Versorgungseinrichtungen sowie die Raumeinteilungen für den Benutzer im Verhältnis zu modernen Strukturen ebenso an Wert verlieren. Die Restnutzungsdauer ist die nach Ablauf einer bestimmten Zeit noch verbleibende Nutzungsdauer eines Anlagegutes.

Dabei ist die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer eines Wirtschaftsgutes zu berücksichtigen, welche im Allgemeinen der Zeitraum ist, in dem dieses Wirtschaftsgut voraussichtlich seiner Zweckbestimmung nach genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird ab dem Stichtag gezählt.

Auf der Einschätzung der Restnutzungsdauer beruhen die Abschläge zur Ermittlung des Bauzeitwertes und der Ansatz der Laufzeit für die Ertragswertberechnung.

1.8 Wert der Einrichtung

Als Einrichtungen werden nur die mit dem Mauerwerk fest verbundenen Sanitärgegenstände sowie die Haustechnik berücksichtigt.

1.9 Definition – Herstellungswert, Herstellungskosten

Der Herstellungswert ist jener Betrag, zu dem ein gleichartiges Bauwerk errichtet werden kann, welche von jedermann zur gleichen Nutzung wie das zu bewertende oder zu einem äquivalenten Gebrauch verwendet werden kann. Der Herstellungswert muss daher nicht den Kosten entsprechen mit denen das Gebäude in kongruenter Weise nochmals errichtet werden kann. Der Herstellungswert ist aber ein Neuherstellungswert (=Neubauwert) und wird mit aktuellen Kostensätzen berechnet. Spezielle Ausstattungen werden nicht miteinbezogen. Das Gutachten ist im Sinne der entsprechenden Gesetze, Normen, Empfehlungen und in Anlehnung an diverse Literatur erstellt. Bei der Gutachtenerstellung fanden die Inhalte und Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG 1992 (BGBL 150), jene der ÖNORM B1802 v. Dez. 1997, die des Buches ‚Liegenschaftsbewertung‘ von Heimo Kranewitter, Ross-Brachmann, 29. Auflage sowie anderer Fachliteratur Berücksichtigung. Die angeführten Definitionen sind eine Darstellung aus diesen Schriftwerken.

1.10 Rechenmodus

Die Berechnungen erfolgen auf mehrere Dezimalstellen genau. Im Wesen einer Schätzung ist es begründet, dass die Angaben von Ergebnissen auch in gerundeter Form erfolgen. Bei der Verwendung von Zwischenergebnissen zur weiteren Berechnung werden jeweils die genauen Werte (inklusive allen Dezimalen) herangezogen. Die Angaben in den Rechentabellen werden auf zwei Dezimalstellen gerundet. Daher können sich beim händischen Nachrechnen von einzelnen Rechenschritten (mit den so gerundeten Werten) Rundungsfehler ergeben. Diese sind in ihrer Wertigkeit vernachlässigbar und beeinflussen den zu ermittelnden Wert nicht.

1.11 Abkürzungen

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Anm.	Anmerkung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschossfläche, Bruttogrundrissfläche
BK	Betriebskosten
BRI	Bruttorauminhalt
DKM	Digitale Katastralmappe
d.s.	das sind
EO	Exekutionsordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Einheitswert
EZ	Einlagezahl
f.	folgende Seite
ff.	folgende Seiten
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
GF	Geschäftsführer
Gst.	Grundstück
GVG	Grundverkehrswert
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
insb.	Insbesondere
IPS	Immobilienpreisspiegel
k.A.	keine Angabe
KG	Katastralgemeinde
KO	Konkursordnung
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LD	Lebensdauer
LGBl.	Landesgesetzblatt
LHSt	Landeshauptstadt
LNr.	Laufende Nummer
m.E.	meines Erachtens
MRG	Mietrechtsgesetz
MV	Mietvertrag
NF	Nutzfläche
Pkt.	Punkt

RH	Raumhöhe
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständiger
TZ	Tagebuchzahl
u.a.	unter anderem
udgl	und dergleichen
usw.	und so weiter
V	Vervielfältiger
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentum(gesetz)
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
w.o.	wie oben
z.B.	zum Beispiel

Gebäudebeschreibungen:

DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
KG	Kellergeschoss
OG	Obergeschoss
UG	Untergeschoss

Gerichts- und Behördenbezeichnungen:

BG	Bezirksgericht
LG	Landesgericht
OGH	Oberster Gerichtshof
OLG	Oberlandesgericht
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
BH	Bezirkshauptmannschaft
FA	Finanzamt
Gde	Gemeinde

1.12 Umsatzsteuer

Ab Inkrafttreten des Budgetbegleitgesetzes 1998 sind umsatzsteuerliche Bestimmungen für Immobilientransaktionen in Kraft, die folgenden Hinweis erforderlich machen:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungsstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungsstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerabzüge von baulichen Maßnahmen der letzten zehn Jahre zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

1.13 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

(ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer Bandbreite von bis zu 15 % nach oben und unten abweichen.

1.14 Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung

Seitens SV wird ausdrücklich festgehalten, dass gegenständliche Grundstücksbewertung als unabhängiger SV objektiv und unparteiisch erstellt wurde. Der SV erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die seitens AG oder seitens Dritter im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung zur Verfügung gestellt wurden und den Inhalt der gutachterlichen Stellungnahme selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

2 BEFUND

Erhebung der objektbezogenen Daten, Beschreibung der Bausubstanz, der Lage und Topografie des Baugrundes.

Erfragung der Marktsituation.

2.1 Allgemeines

2.1.1 Stichtag der Schätzung und Tag der Besichtigung

Stichtag der Schätzung: 18.04.2017

Tag der Besichtigung: 10.04.2017

2.1.2 Bei der Besichtigung anwesende Personen

Bei der Besichtigung waren außer dem Verfasser oder Mitarbeiter des Verfassers folgende Personen anwesend:

- Herr Saad-el-Din H.-ABDOU
- Herr Natschläger

2.1.3 Unterlagen

- Besichtigung
- Grundbuchsausdruck vom 14.04.2017
- Pläne
- Informationen von Maklern
- Besprechung in Fachkreisen

2.2 Lage und allgemeine Objektbeschreibung

2.2.1 Gutsbestand

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 47317 Oepping EINLAGEZAHL 418
BEZIRKSGERICHT Rohrbach

Letzte TZ 874/2016

Wohnungseigentum

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
6244	G	GST-Fläche *	13081	
		Bauf.(10)	1547	
		Gärten(10)	2868	
		Sonst(40)	8666	Starling 3

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****

4 b gelöscht

***** B *****

17 ANTEIL: 2357/3468

"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)

ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030

a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,

Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht

b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 1

18 ANTEIL: 145/3468

"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)

ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030

a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,

Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht

b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 2

19 ANTEIL: 95/3468

"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)

ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030

a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,

Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht

b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 3

20 ANTEIL: 61/3468

"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)

ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030

a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,

Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht

b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 5

21 ANTEIL: 125/3468

"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)

ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030

a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,

Seite 1 von 4

Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 6

22 ANTEIL: 3/3468
"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)
ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030
a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 9

23 ANTEIL: 3/3468
"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)
ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030
a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 10

24 ANTEIL: 3/3468
"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)
ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030
a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 11

25 ANTEIL: 3/3468
"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)
ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030
a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 12

26 ANTEIL: 3/3468
"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)
ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030
a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 13

27 ANTEIL: 46/3468
Maria Natschläger
GEB: 1957-06-21 ADR: Starling 3, Oepping 4151
a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 4
d 5251/2011 Adressenänderung
f gelöscht

28 ANTEIL: 605/3468
Maria Natschläger
GEB: 1957-06-21 ADR: Starling 3, Oepping 4151
a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 7
d 5251/2011 Adressenänderung
f gelöscht

29 ANTEIL: 19/3468
Maria Natschläger
GEB: 1957-06-21 ADR: Starling 3, Oepping 4151
a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 8
d 5251/2011 Adressenänderung
f gelöscht

***** c *****
11 a 1772/1997

- Dienstbarkeit
Gehen, Fahren über Gst 6244 für Gst 6243
- 19 auf Anteil B-LNR 27 28 29
a 910/2004 250/2010 Pfandurkunde 2004-03-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 490.000,--
für Welser Volksbank registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
b 910/2004 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 188 GB 47316
Oberghalleiten
e 5492/2009 Pfandrechtslöschung hins HE (Anteile B-LNR 17-26)
und NE EZ 1042 GB Freistadt
- 22 auf Anteil B-LNR 17 bis 26
a 5492/2009 Pfandurkunde 2009-08-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 956.800,--
für Volksbank Wien AG, FN 211524s
b 2133/2014 Kautionsband
- 23 auf Anteil B-LNR 27 28 29
a 1294/2013 Vergleich 2010-06-15
PFANDRECHT vollstr. EUR 200.000,--
Kosten EUR 4.287,96 für Volksbank Linz-Wels-Mühlviertel AG,
FN 352685f (2 E 661/13p)
- 24 auf Anteil B-LNR 27 28 29
a 2138/2014 Exekutionsbewilligung 2014-06-03
PFANDRECHT EUR 16.250,57
je 4 % Z aus EUR 377,50 ab 2.5.2013 bis 11.9.2013, aus EUR
377,50 von 2.6.2013 bis 11.9.2013, aus EUR 377,50 vom
2.7.2013 bis 19.11.2013, aus EUR 377,50 vom 2.8.2013 bis
13.1.2014, aus EUR 13.608,57 vom 8.8.2013 bis 6.3.2014, aus
EUR 377,50 ab 2.9.2013, ab 11.9.2013, ab 2.10.2013, ab
2.11.2013, ab 2.12.2013, ab 2.1.2014, ab 2.2.2014 ab
2.2.2014 ab 2.3.2014, aus EUR 13.231,07 ab 6.3.2014,
Kosten je EUR 1.648,04 samt 4 % Z seit 19.3.2014, Kosten
EUR 940,68 für "schilling" Immobilien Management GmbH & CO
4150 KG (FN 329637k)
- 25 auf Anteil B-LNR 17 bis 26
a 3403/2015 Pfandurkunde 2015-09-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 110.000,--
für
RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160s)
b 3403/2015 Kautionsband
- 26 auf Anteil B-LNR 17 bis 26
a 3424/2015 Pfandurkunde 2015-09-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 105.000,--
für
RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160s)
b 3424/2015 Kautionsband
- 27 auf Anteil B-LNR 27 28 29
a 664/2016 Wechselzahlungsauftrag 2015-04-07
PFANDRECHT vollstr. EUR 18.191,15
6 % Z aus EUR 18.191,15 ab 3.5.2015, Kosten EUR 1.037,08
für Raiffeisenbank Region Rohrbach reg.Gen.m.b.H. (2 E
264/16k)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

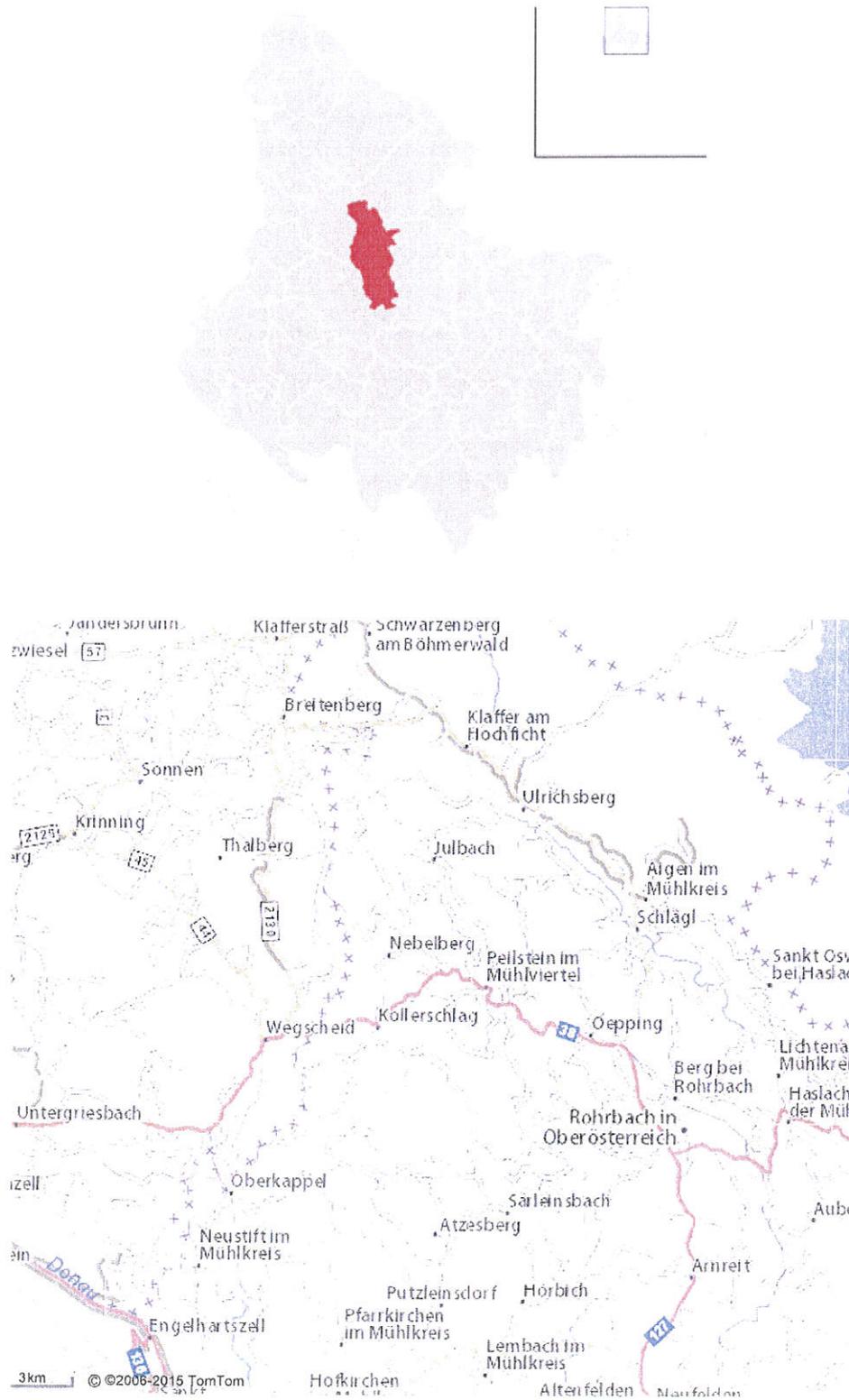
Seite 3 von 4

2.2.2 Gebäude

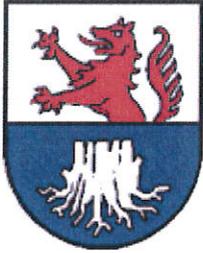


2.2.3 Lagebeschreibung

Gegenständliches Grundstück befindet sich in der KG Öpping (KG 47317) im Bezirk Rohrbach im oberen Mühlviertel.



Oepping



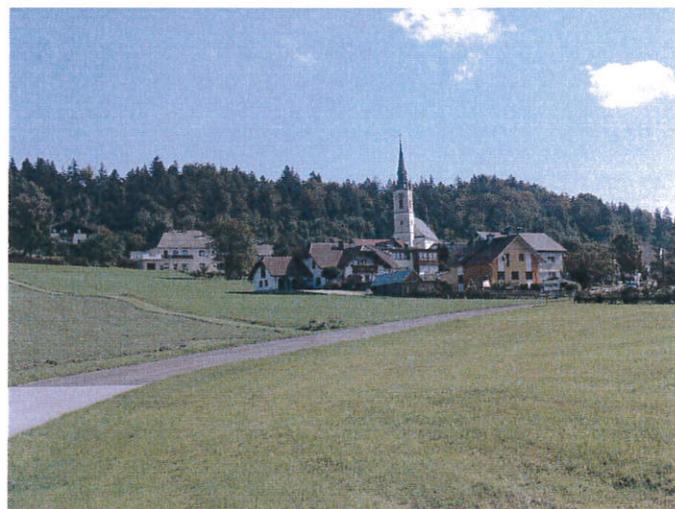
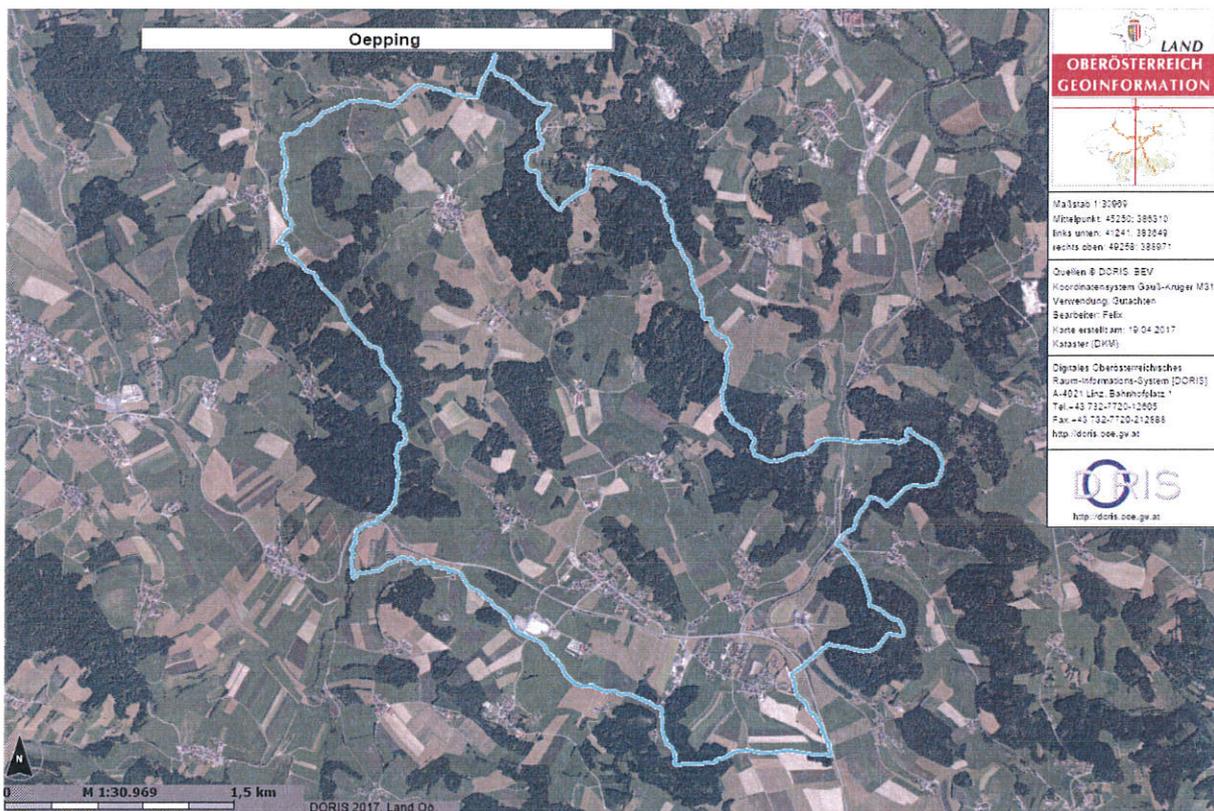
Basisdaten

Staat:	Österreich
Bundesland:	Oberösterreich
Politischer Bezirk:	Rohrbach
Kfz-Kennzeichen:	RO
Fläche:	23,01 km ²
Koordinaten:	48° 36' N , 13° 57' O Koordinaten: 48° 36' 14" N , 13° 56' 46" O  
Höhe:	629 m ü. A.
Einwohner:	1.507 (1. Jän. 2016)
Bevölkerungsdichte:	65 Einw. pro km ²
Postleitzahl:	4151
Vorwahl:	07289
Gemeindekennziffer:	4 13 25
Adresse	der Kapellenstraße 2
Gemeindeverwaltung:	4151 Oepping
Website:	www.oepping.at

Öpping liegt auf 629 m Höhe mit einer Entfernung von 5 km nach Rohrbach in Oberösterreich bzw. 49 km nach Linz.

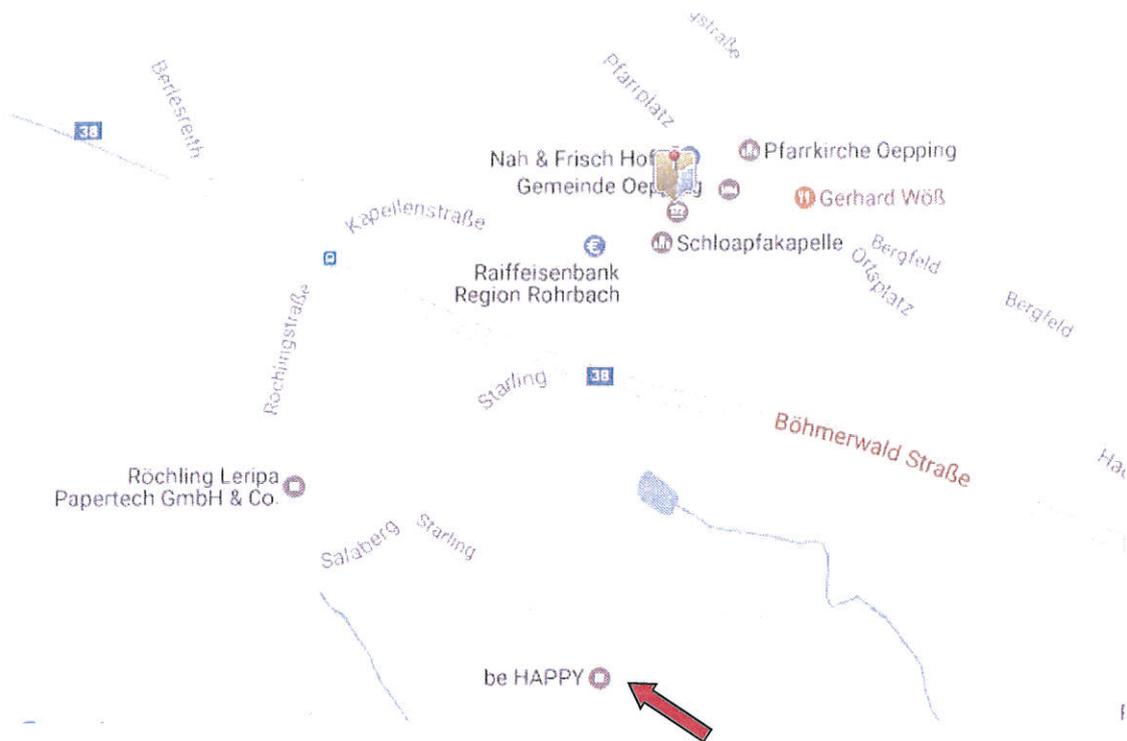
Die Ausdehnung beträgt von Nord nach Süd 9 km, von West nach Ost 3,8 km.

Die Gesamtfläche beträgt 23 km², 23,5 % der Fläche sind bewaldet, 70,4 % der Fläche werden landwirtschaftlich genutzt.



<p>Infrastruktur Ortschaft</p>	<p>Nahversorger, Bäckerei, Bank, Pfarramt, Gasthaus Kindergarten, Volksschule</p>
<p>Verkehrstechnik</p>	<p>Autobahnanbindung – Linz A 7 – 49 km Autobahnanbindung – Ansfelden A1 – 63 km</p> <p>Entfernung Rohrbach in Oberösterreich - 5 km Entfernung Passau - 49 km Entfernung Linz - 49 km Entfernung Salzburg - 177 km Entfernung Wien - 235 km</p> <p><u>Öffentliche Verkehrsmittel:</u> Fahrtzeit Rohrbach ca. 5 min. Fahrtzeit Linz ca. 1,5 Std. Fahrtzeit Salzburg ca. 2,5 Std. Fahrtzeit Wien ca. 3 Std.</p>
<p>Umgebung</p>	<p>Berufsbildende Schulen Rohrbach HAK, HAS, HLW, FW Berufsschule Rohrbach Hauptschule Rohrbach Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium Rohrbach</p> <p>Mit verkehrswertbeeinträchtigenden Emissionen ist im Wohngebiet nicht zu rechnen.</p>

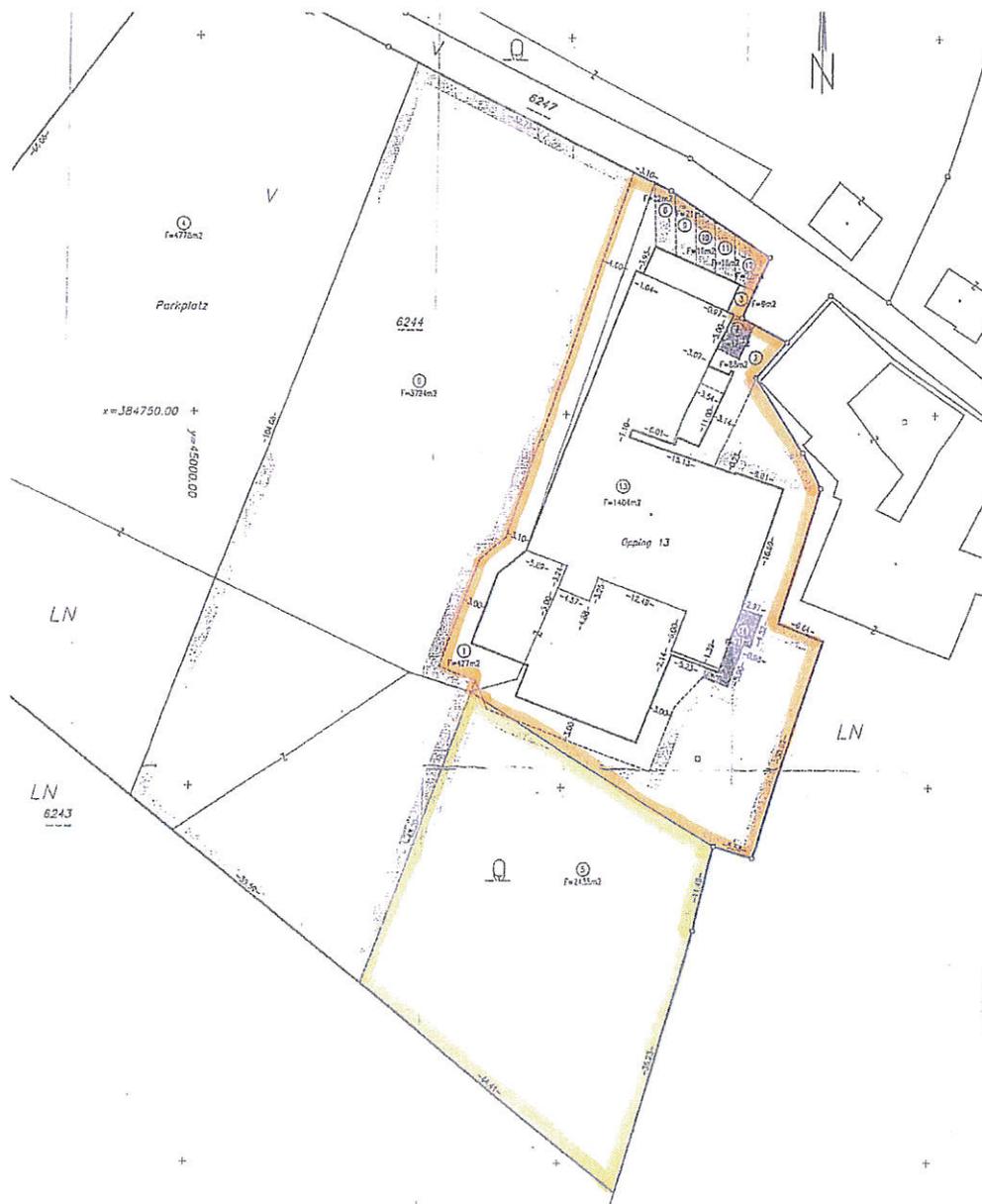
Die Zufahrt bzw. der Zugang zu gegenständlichem Grundstück erfolgt über die Böhmerwald Straße und in weiterer Folge über die Zufahrt Salaberg / Starling.

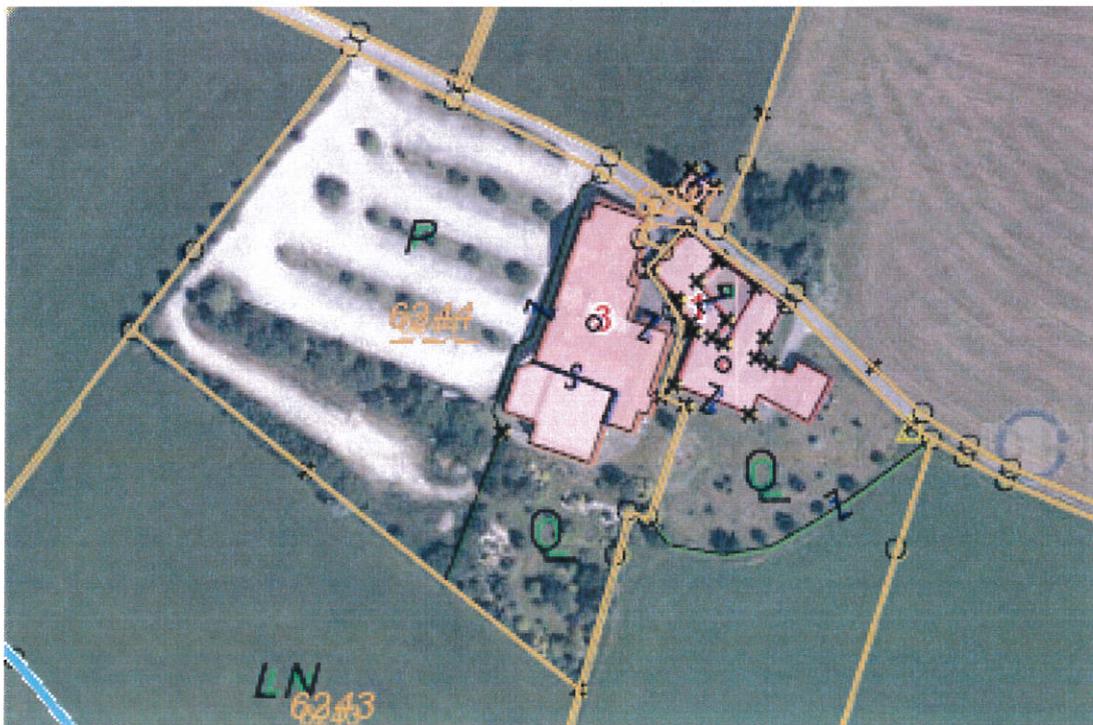
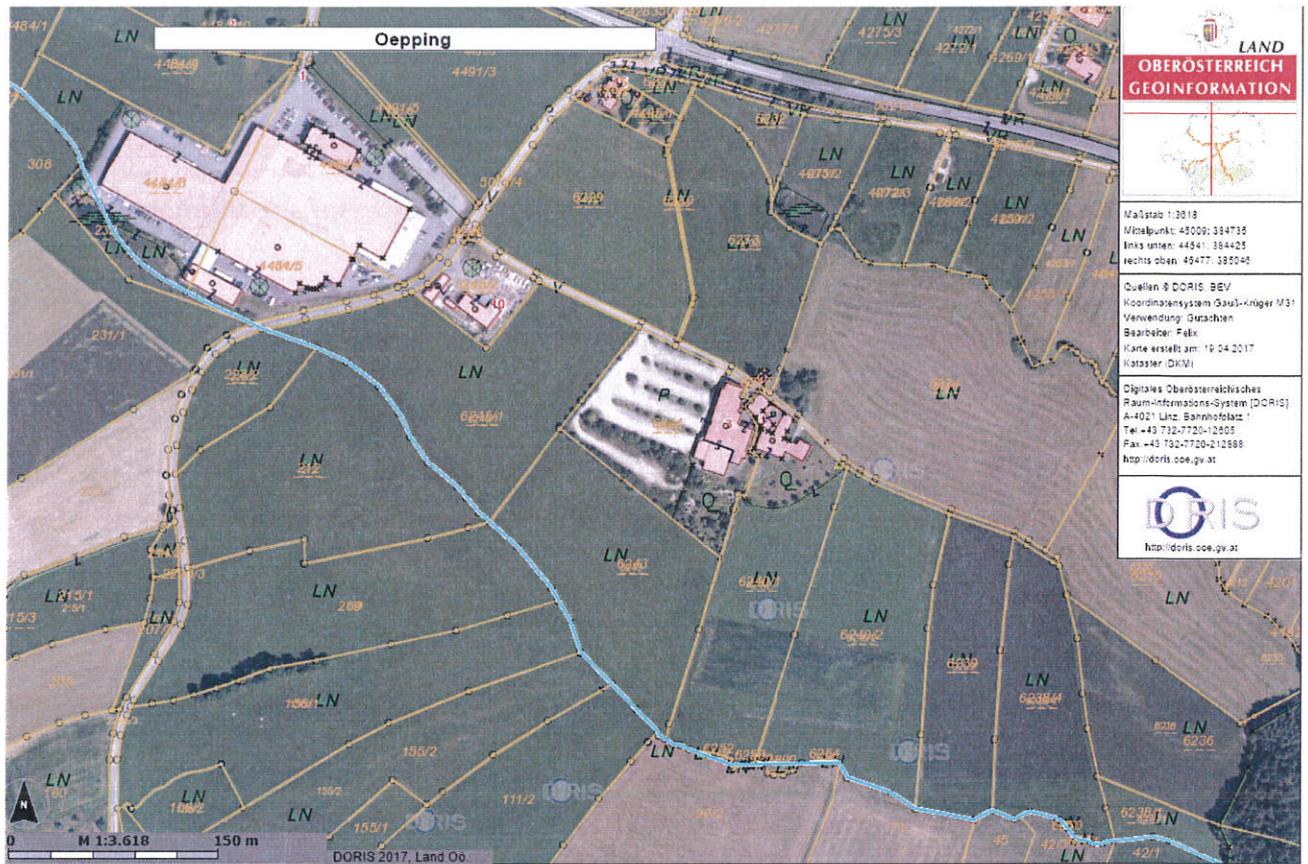


2.2.4 Grundstücksform / Terrainverlauf

Gegenständliches Baugrundstück weist eine vieleckige Form auf (siehe nachstehender Lageplan – orangene Kennzeichnung).

Die dazugehörige Grünfläche (siehe nachstehender Lageplan – gelbe Kennzeichnung) weist eine leichte Hanglage in südliche Richtung auf.





2.3 Rechtliche Erhebungen

2.3.1 Eigentümer

Anteile

„schilling“ Immobilien Management GmbH & Co KG
gemäß Grundbuchsauszug

Anteile

Maria Natschläger
gemäß Grundbuchsauszug

Dienstbarkeit

Gehen, Fahren über Gst 6244 für Gst 6243

Pfandrechte

gemäß Grundbuchsauszug

2.3.2 Nutzung

Die Liegenschaft wird als sporadisch geöffnete Diskothek sowie als Wohngebäude genutzt.

2.3.3 Titel der Nutzung und Bestandsrechte

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 47317 Oepping EINLAGEZAHL 418
BEZIRKSGERICHT Rohrbach

Letzte TZ 874/2016

Wohnungseigentum

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
6244	G GST-Fläche	* 13081	
	Bauf.(10)	1547	
	Gärten(10)	2868	
	Sonst(40)	8666	Starling 3

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****

4 b gelöscht

***** B *****

17 ANTEIL: 2357/3468

"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)

ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030

a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht

b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 1

18 ANTEIL: 145/3468

"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)

ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030

a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht

b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 2

19 ANTEIL: 95/3468

"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)

ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030

a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht

b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 3

20 ANTEIL: 61/3468

"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)

ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030

a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht

b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 5

21 ANTEIL: 125/3468

"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)

ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030

a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,

Seite 1 von 4

Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 6

22 ANTEIL: 3/3468
"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)
ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030
a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 9

23 ANTEIL: 3/3468
"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)
ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030
a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 10

24 ANTEIL: 3/3468
"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)
ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030
a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 11

25 ANTEIL: 3/3468
"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)
ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030
a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 12

26 ANTEIL: 3/3468
"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)
ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030
a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 13

27 ANTEIL: 46/3468
Maria Natschläger
GEB: 1957-06-21 ADR: Starling 3, Oepping 4151
a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 4
d 5251/2011 Adressenänderung
f gelöscht

28 ANTEIL: 605/3468
Maria Natschläger
GEB: 1957-06-21 ADR: Starling 3, Oepping 4151
a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 7
d 5251/2011 Adressenänderung
f gelöscht

29 ANTEIL: 19/3468
Maria Natschläger
GEB: 1957-06-21 ADR: Starling 3, Oepping 4151
a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 8
d 5251/2011 Adressenänderung
f gelöscht

..... c

11 a 1772/1997

DIENSTBARKEIT

- Gehen, Fahren über Gst 6244 für Gst 6243
- 19 auf Anteil B-LNR 27 28 29
 a 910/2004 250/2010 Pfandurkunde 2004-03-11
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 490.000,--
 für Welser Volksbank registrierte Genossenschaft mit
 beschränkter Haftung
 b 910/2004 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 188 GB 47316
 Obergahleiten
 e 5492/2009 Pfandrechtslöschung hins HE (Anteile B-LNR 17-26)
 und NE EZ 1042 GB Freistadt
- 22 auf Anteil B-LNR 17 bis 26
 a 5492/2009 Pfandurkunde 2009-08-25
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 956.800,--
 für Volksbank Wien AG, FN 211524s
 b 2133/2014 Kautionsband
- 23 auf Anteil B-LNR 27 28 29
 a 1294/2013 Vergleich 2010-06-15
 PFANDRECHT vollstr. EUR 200.000,--
 Kosten EUR 4.287,96 für Volksbank Linz-Wels-Mühlviertel AG,
 FN 352685f (2 E 661/13p)
- 24 auf Anteil B-LNR 27 28 29
 a 2138/2014 Exekutionsbewilligung 2014-06-03
 PFANDRECHT EUR 16.250,57
 je 4 % Z aus EUR 377,50 ab 2.5.2013 bis 11.9.2013, aus EUR
 377,50 von 2.6.2013 bis 11.9.2013, aus EUR 377,50 vom
 2.7.2013 bis 19.11.2013, aus EUR 377,50 vom 2.8.2013 bis
 13.1.2014, aus EUR 13.608,57 vom 8.8.2013 bis 6.3.2014, aus
 EUR 377,50 ab 2.9.2013, ab 11.9.2013, ab 2.10.2013, ab
 2.11.2013, ab 2.12.2013, ab 2.1.2014, ab 2.2.2014 ab
 2.2.2014 ab 2.3.2014, aus EUR 13.231,07 ab 6.3.2014,
 Kosten je EUR 1.648,04 samt 4 % Z seit 19.3.2014, Kosten
 EUR 940,68 für "schilling" Immobilien Management GmbH & CO
 4150 KG (FN 329637k)
- 25 auf Anteil B-LNR 17 bis 26
 a 3403/2015 Pfandurkunde 2015-09-21
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 110.000,--
 für
 RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160s)
 b 3403/2015 Kautionsband
- 26 auf Anteil B-LNR 17 bis 26
 a 3424/2015 Pfandurkunde 2015-09-21
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 105.000,--
 für
 RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160s)
 b 3424/2015 Kautionsband
- 27 auf Anteil B-LNR 27 28 29
 a 664/2016 Wechselzahlungsauftrag 2015-04-07
 PFANDRECHT vollstr. EUR 18.191,15
 6 % Z aus EUR 18.191,15 ab 3.5.2015, Kosten EUR 1.037,08
 für Raiffeisenbank Region Rohrbach reg.Gen.m.b.H. (2 E
 264/16k)

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.3.4 Konzeptionelle Beschreibung

Nutzflächenaufstellung Erdgeschoss

Nr.	Raum	Fläche
Einheit 1 - Cafe		
1	Tanzcafe	263,88 m ²
2	Erweiterung Cafe	80,02 m ²
3	Spielhalle	30,00 m ²
4	Kochnische	10,60 m ²
5	Vorraum - WC	5,95 m ²
6	WC-Anlage Herren	13,20 m ²
7	WC-Anlage Damen	12,80 m ²
8	Kassaraum	15,58 m ²
9	Vorraum	20,83 m ²
10	Garderobe	19,25 m ²
11	Büro	14,09 m ²
12	Sozialraum	13,98 m ²
13	Personal-WC	3,24 m ²
14	Vorraum (Keller)	6,25 m ²
15	Fluchtgang	17,26 m ²
16	Lager	16,77 m ²
17	Einstellraum	34,91 m ²
Summe E1		578,61 m²

Einheit 3 (Wohnung EG/Altbau)		
18	Vorraum	14,34 m ²
19	Wohnküche	37,20 m ²
20	Zimmer	21,34 m ²
21	Kammer	5,16 m ²
22	Bad	4,07 m ²
23	WC	1,72 m ²
Summe E3		83,83 m²

Einheit 7 (Wohnung DG/Altbau)		
24	Windfang	9,88 m ²
Summe E7 / EG		9,88 m²

Allgemein / Zubehör		
25	Windfang (Zugang zu E4 / E5 / E6)	5,64 m ²
26	Windfang (Zugang zu E3)	5,38 m ²
27	Abstellraum	7,08 m ²
28	Tankraum	11,44 m ²
29	Abstellraum	11,50 m ²
30	Heizraum	14,07 m ²
31	Abstellraum	11,12 m ²
32	Garage	20,36 m ²
33	überd. Vorplatz	20,42 m ²

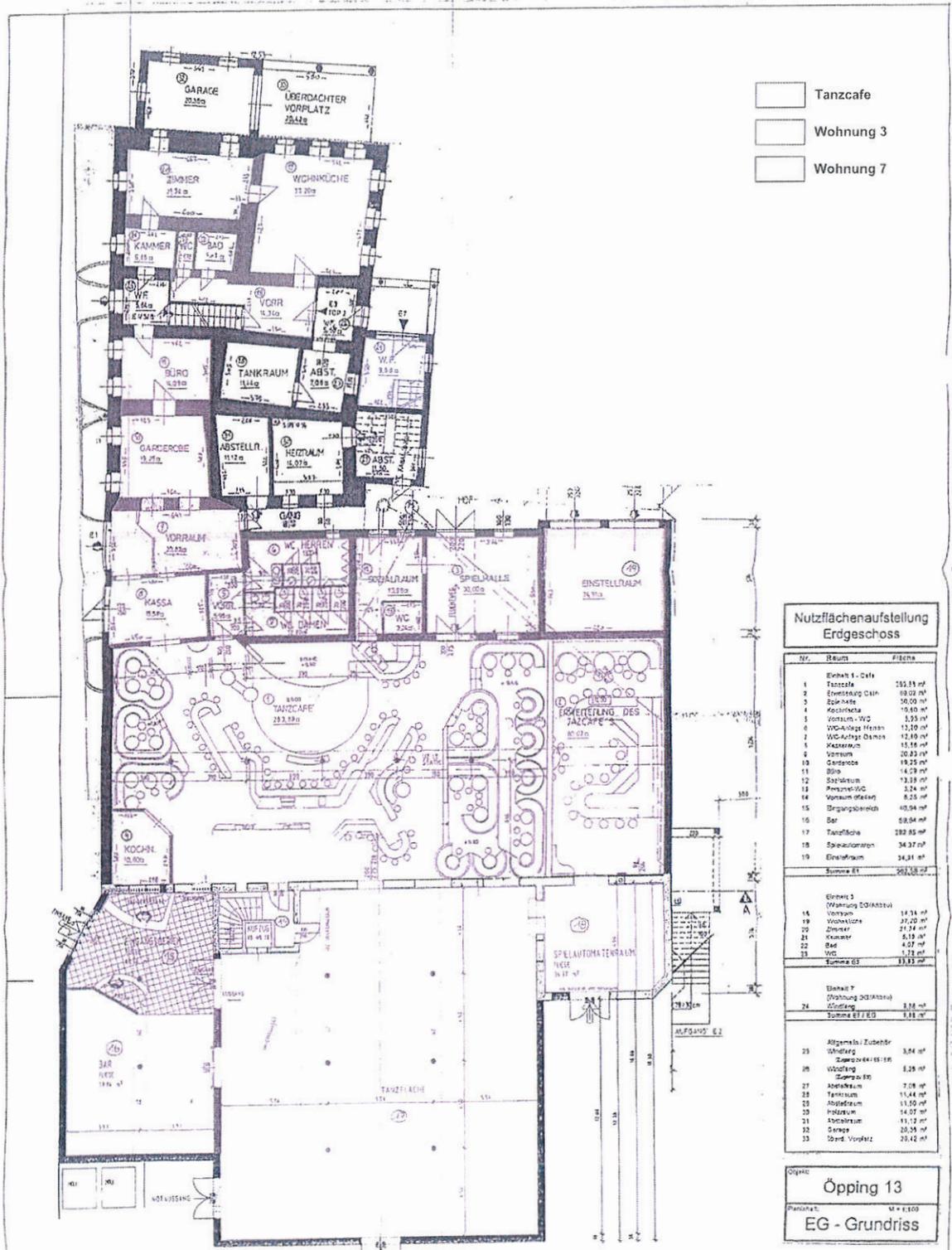
Objekt:

Öpping 13

Planinhalt:

M = 1:100

EG - Grundriss



- Tanzcafe
- Wohnung 3
- Wohnung 7

Nutzflächenaufstellung Erdgeschoss

Nr.	Raum	Fläche
1	Bereich 1 - Cafe	253,53 m²
2	Erweiterung Cafe	59,02 m²
3	Bühnen	50,00 m²
4	Küche	19,60 m²
5	Vorraum - WC	3,93 m²
6	WC-Anlage Herren	12,40 m²
7	WC-Anlage Damen	12,40 m²
8	Kassenzimmer	15,58 m²
9	Vorraum	20,23 m²
10	Garderobe	19,25 m²
11	Büro	14,57 m²
12	Speicher	13,18 m²
13	Rezeption	2,24 m²
14	Vorraum (Kasse)	8,23 m²
15	Bergangsbereich	40,94 m²
16	Sp	52,56 m²
17	Tanzfläche	282,45 m²
18	Spezialraum	34,37 m²
19	Einstellraum	14,31 m²
Summe EG		261,53 m²

Nr.	Raum	Fläche
18	Vorraum (Wohnung 3/7)	11,34 m²
19	Vorraum	37,20 m²
20	Zimmer	21,74 m²
21	Küche	6,19 m²
22	Bad	4,07 m²
23	WC	1,71 m²
Summe EG		138,25 m²

Nr.	Raum	Fläche
24	Wohnung 3/7	3,18 m²
Summe EG / EG		406,96 m²

Nr.	Raum	Fläche
25	Allgemein / Zubehör	3,54 m²
26	Wandlung	8,28 m²
27	Spezialraum	7,08 m²
28	Tanzfläche	11,44 m²
29	Abstellraum	11,50 m²
30	Profilraum	14,07 m²
31	Spezialraum	11,12 m²
32	Service	20,38 m²
33	Spand. Vorplatz	20,42 m²

Öpping 13
 Planmaßstab: M = 1:100
 EG - Grundriss

Nutzflächenaufstellung Obergeschoss

Nr.	Raum	Fläche
Einheit 2 (Wohnung OG/Neubau)		
1	Windfang	3,41 m ²
2	Vorraum	15,17 m ²
3	Wohnzimmer	37,20 m ²
4	Abstellraum	3,08 m ²
5	Gang	11,63 m ²
6	Schlafzimmer	18,75 m ²
7	Schrankraum	6,84 m ²
8	Kinderzimmer	15,71 m ²
9	Bad	10,85 m ²
10	Gästezimmer	15,86 m ²
11	WC	2,20 m ²
Summe E2		140,70 m²
Zubehör E2		
12	Terrasse (Eingang)	9,87 m ²
13	Balkon	8,00 m ²
Allgemein		
14	Diele	14,40 m ²
Einheit 4 (Wohnung OG/Altbau)		
15	Küche	9,16 m ²
16	Wohnzimmer	13,77 m ²
17	Schlafzimmer	14,30 m ²
18	Bad / WC	3,59 m ²
Summe E4		40,82 m²
Zubehör E4		
19	Terrasse	24,20 m ²
Einheit 5 (Wohnung OG/Altbau)		
20	Vorraum	6,54 m ²
21	Zimmer	10,84 m ²
22	Zimmer	16,55 m ²
23	Zimmer	7,97 m ²
24	WC	1,38 m ²
Summe E5		43,28 m²
Zubehör E5		
25	Terrasse	24,20 m ²
26	Zimmer	12,60 m ²

Einheit 6 (Wohnung OG/Altbau)		
27	Diele	9,82 m ²
28	Zimmer	18,91 m ²
29	Zimmer	15,06 m ²
30	WC	1,49 m ²
31	Bad	2,85 m ²
32	Vorraum	7,97 m ²
33	Zimmer	23,92 m ²
34	Fitnessraum	44,78 m ²
Summe E6		124,80 m²
Einheit 7 (Wohnung DG/Altbau)		
35	Stiege (Podest)	---
36	Wirtschaftsraum	15,99 m ²
Summe E7 / OG		15,99 m²
Allgemein / Zubehör		
37	Lüftung (Tanzcafe)	32,50 m ²
38	Lüftung (Tanzcafe)	54,50 m ²
39	Dachboden (ehemalige Scheune)	214,00 m ²

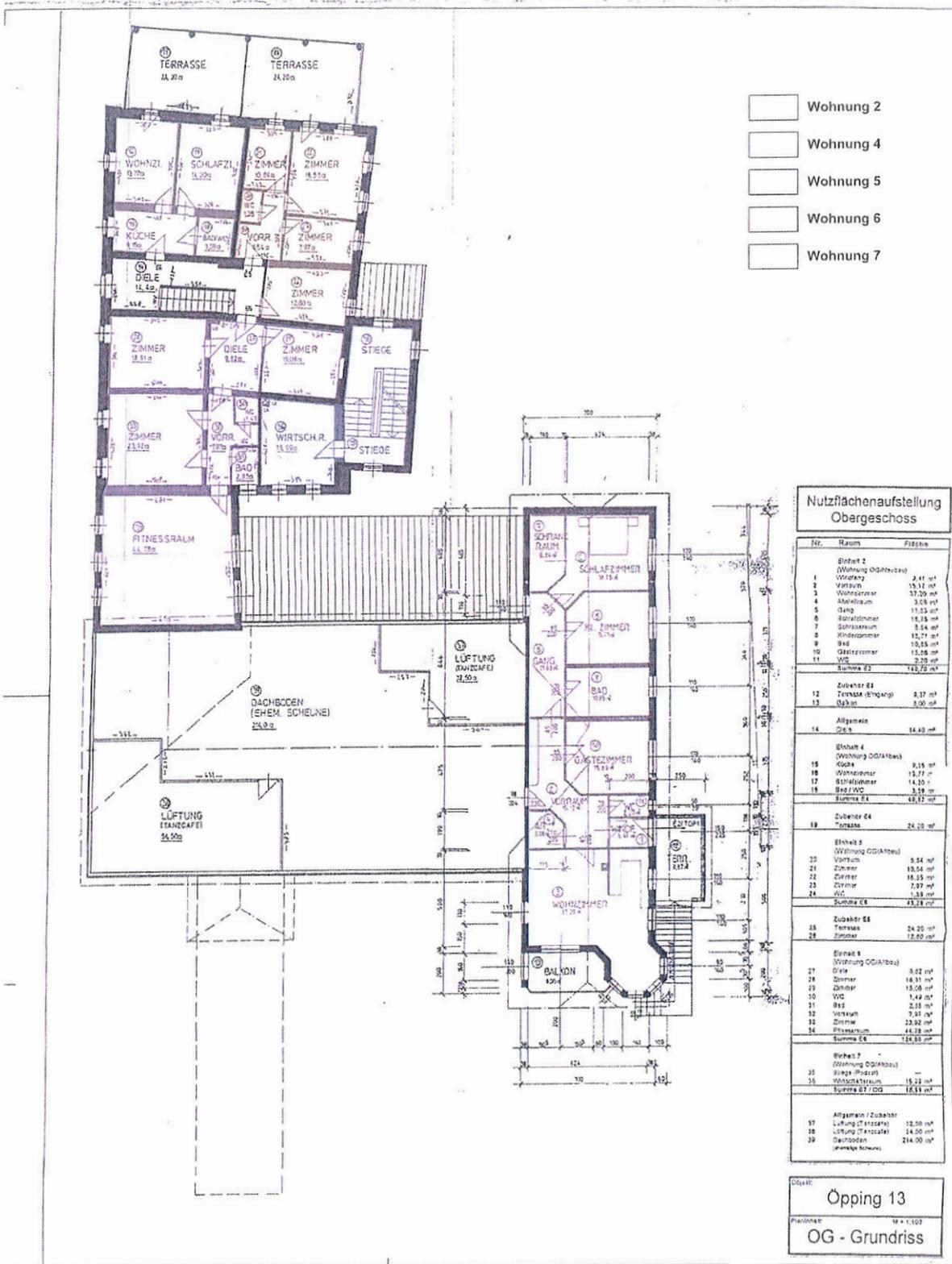
Objekt:

Öpping 13

Planinhalt:

M = 1:100

OG - Grundriss



Nutzflächenaufstellung Dachgeschoss und Galerie

Nr.	Raum	Fläche
DACHGESCHOSS:		
Einheit 7 (Wohnung DG/Altbau)		
1	Stiege	--- m ²
2	Diele	25,31 m ²
3	WC	2,85 m ²
4	Bad	14,90 m ²
5	Schlafzimmer	21,49 m ²
6	Schrankraum	15,10 m ²
7	Wohnküche	53,80 m ²
8	Abstellraum	7,37 m ²
9	Wohnzimmer	60,10 m ²
Summe E7 - DG		200,92 m²
Zubehör		
10	Balkon	10,07 m ²
11	Terrasse (Nord)	45,86 m ²
12	Terrasse (Süd)	74,06 m ²
GALERIE:		
Einheit 7		
13	Galerie	54,01 m ²
14	Zimmer	22,18 m ²
15	Zimmer	37,58 m ²
Summe E7 - Gal.		113,77 m²

Objekt:	Öpping 13
Planinhalt:	M = 1:100
DG - Grundriss	
Galeriegrundriss	

2.3.5 Belastungen

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 47317 Gepping EINLAGEZAHL 418
BEZIRKSGERICHT Rohrbach

Letzte TZ 874/2016

Wohnungseigentum

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
6244	G GST-Fläche *	13081	
	Bauf.(10)	1547	
	Gärten(10)	2868	
	Sonst(40)	8666	Starling 3

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****

4 b gelöscht

***** B *****

17 ANTEIL: 2357/3468

"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)

ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030

a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,

Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht

b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 1

18 ANTEIL: 145/3468

"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)

ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030

a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,

Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht

b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 2

19 ANTEIL: 95/3468

"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)

ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030

a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,

Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht

b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 3

20 ANTEIL: 61/3468

"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)

ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030

a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,

Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht

b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 5

21 ANTEIL: 125/3468

"schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)

ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030

a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,

Seite 1 von 4

Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
 b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 6

22 ANTEIL: 3/3468
 "schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)
 ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030
 a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
 Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
 b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 9

23 ANTEIL: 3/3468
 "schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)
 ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030
 a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
 Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
 b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 10

24 ANTEIL: 3/3468
 "schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)
 ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030
 a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
 Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
 b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 11

25 ANTEIL: 3/3468
 "schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)
 ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030
 a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
 Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
 b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 12

26 ANTEIL: 3/3468
 "schilling" Immobilien Management GmbH & Co 4150 KG (FN 329637k)
 ADR: Erdbergstraße 8, Wien 1030
 a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
 Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
 b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 13

27 ANTEIL: 46/3468
 Maria Natschläger
 GEB: 1957-06-21 ADR: Starling 3, Oepping 4151
 a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
 Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
 b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 4
 d 5251/2011 Adressenänderung
 f gelöscht

28 ANTEIL: 605/3468
 Maria Natschläger
 GEB: 1957-06-21 ADR: Starling 3, Oepping 4151
 a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
 Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
 b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 7
 d 5251/2011 Adressenänderung
 f gelöscht

29 ANTEIL: 19/3468
 Maria Natschläger
 GEB: 1957-06-21 ADR: Starling 3, Oepping 4151
 a 5492/2009 IM RANG 5971/2008 Urkunde 2009-08-26, Kaufvertrag 2009-08-26,
 Kaufvertrag 2009-08-26, Urkunde 2009-08-26 Eigentumsrecht
 b 5492/2009 Wohnungseigentum an Einheit 8
 d 5251/2011 Adressenänderung
 f gelöscht

***** C *****
 11 a 1772/1997

- DIENSTBARKEIT
Gehen, Fahren über Gst 6244 für Gst 6243
- 19 auf Anteil B-LNR 27 28 29
a 910/2004 250/2010 Pfandurkunde 2004-03-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 490.000,--
für Welser Volksbank registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung
b 910/2004 HAUPTZEINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 188 GB 47316
Oberahleiten
e 5492/2009 Pfandrechtslöschung hins HE (Anteile B-LNR 17-26)
und NE EZ 1042 GB Freistadt
- 22 auf Anteil B-LNR 17 bis 26
a 5492/2009 Pfandurkunde 2009-08-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 956.800,--
für Volksbank Wien AG, FN 211524s
b 2133/2014 Kautionsband
- 23 auf Anteil B-LNR 27 28 29
a 1294/2013 Vergleich 2010-06-15
PFANDRECHT vollstr. EUR 200.000,--
Kosten EUR 4.287,96 für Volksbank Linz-Wels-Mühlviertel AG,
FN 352685f (2 E 661/13p)
- 24 auf Anteil B-LNR 27 28 29
a 2138/2014 Exekutionsbewilligung 2014-06-03
PFANDRECHT EUR 16.250,57
je 4 % Z aus EUR 377,50 ab 2.5.2013 bis 11.9.2013, aus EUR
377,50 von 2.6.2013 bis 11.9.2013, aus EUR 377,50 vom
2.7.2013 bis 19.11.2013, aus EUR 377,50 vom 2.8.2013 bis
13.1.2014, aus EUR 13.608,57 vom 8.8.2013 bis 6.3.2014, aus
EUR 377,50 ab 2.9.2013, ab 11.9.2013, ab 2.10.2013, ab
2.11.2013, ab 2.12.2013, ab 2.1.2014, ab 2.2. 2014 ab
2.2.2014 ab 2.3.2014, aus EUR 13.231,07 ab 6.3.2014,
Kosten je EUR 1.648,04 samt 4 % Z seit 19.3.2014, Kosten
EUR 940,68 für "schilling" Immobilien Management GmbH & CO
4150 KG (FN 329637k)
- 25 auf Anteil B-LNR 17 bis 26
a 3403/2015 Pfandurkunde 2015-09-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 110.000,--
für
RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160s)
b 3403/2015 Kautionsband
- 26 auf Anteil B-LNR 17 bis 26
a 3424/2015 Pfandurkunde 2015-09-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 105.000,--
für
RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160s)
b 3424/2015 Kautionsband
- 27 auf Anteil B-LNR 27 28 29
a 664/2016 Wechselzahlungsauftrag 2015-04-07
PFANDRECHT vollstr. EUR 18.191,15
6 % Z aus EUR 18.191,15 ab 3.5.2015, Kosten EUR 1.037,08
für Raiffeisenbank Region Rohrbach reg.Gen.m.b.H. (2 E
264/16k)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Pfandrechtliche Belastungen haben keine Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert und werden im Rahmen einer Verwertung in ihrer tatsächlich aushaftenden Summe in Abzug gebracht.

2.3.6 Kontaminierung

Erläuterungen zum Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster:

Laut den seitens SV im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes durchgeführten Erhebungen sind keine Hinweise auf Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen des SV aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung seitens eines entsprechenden Experten.

Auf Grundlage eines solchen Bodenanalysegutachtens können seitens SV Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu gegenständlicher gutachterlicher Stellungnahme festgestellt werden.

Wird nachträglich festgestellt, dass gegenständliches Grundstück bzw. ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück in einer Weise genutzt wird, die zu einer Kontaminierung führen könnte, würde dies den ausgewiesenen Wert vermindern.

Gegenständliche gutachterliche Stellungnahme wird unter der Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination gegeben ist, erstellt.

Seitens SV wurde die Abfrage des Verdachtsflächen- und Altlastenkatasters durchgeführt.

Bundesland: Oberösterreich
Bezirk: Rohrbach
Gemeinde: Öpping (41325)
Katastralgemeinde: Öpping (47317)
Grundstücksnummer: 6244
Information: Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster
oder Altlastenatlas verzeichnet.

Erläuterungen des Verdachtsflächenkatasters lt. Umweltbundesamt:

„Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekannt zu geben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenige Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten."

2.4 Technische Gebäudebeschreibung

2.4.1 Bauweise / Bauteile

Bei gegenständlichem Gebäude handelt es sich um ein einzelstehendes im Jahre 1880 errichtetes Bauernhaus, an welchem ein Funktionsbauwerk (Diskothek) angebaut wurde.

Grundlage gegenständlichen Gutachtens sind die Wohnung Top 7 des Altgebäudes (Bauernhaus), die Wohnung Top 4 des Altgebäudes (Bauernhaus) sowie die zugehörigen Terrassenflächen bzw. eine sich in einem Nebengebäude befindliche Doppelgarage.

Anzumerken ist, dass die Wohnung Top 7 im Jahr 2000 ausgebaut wurde. Entsprechend dieses Ausbaus im Jahr 2000 stellt sich jene Wohnung als dem Alter entsprechend in einem sehr guten Zustand dar.

Im nördlichen Bereich (Giebelseite des Gebäudes) sind unter der vorhandenen Terrasse des 1. Obergeschosses ein Abstellplatz sowie eine Garage (jedoch ohne Garagentor) vorhanden. Eine Parkmöglichkeit für KFZ ist in jenem Bereich (Garage sowie überdachter Abstellplatz) gegeben. Anzumerken ist, dass die Garage sowie der Abstellplatz nur einspurig befahrbar sind (Parkmöglichkeit nur hintereinander).

Weiters ist im nördlichen Bereich des Gebäudes ein überdachter Eingangsbereich vorhanden. Jener Eingangsbereich ist mit einer Tondachdeckung versehen, weist eine große Eingangstüre auf und dient als Zugang zum Stiegenhaus in die Mansarde (Top 7).

Über das verflieste Stiegenhaus erreicht man das Zwischenpodest. Im Bereich des Zwischenpodestes ist der Versorgungsraum, in welchem sich die Gasheizung, welche ebenso im Zuge der Umbauarbeiten 2000 hergestellt wurde, befindet. Die Heizung als solches stellt sich dem Alter entsprechend in einem sehr guten Zustand dar.

Bei den Fenstern im Bereich des Stiegenhauses sowie des gesamten Gebäudes – ausgenommen WC – handelt es sich um Holz-Aluminium-Fenster, welche leicht gängig sind. Beschädigungen im Bereich der Holz-Aluminium-Fenster sowie im Bereich der Holz-Aluminium-Schiebetüren konnten seitens SV nicht festgestellt werden.

Top 7:

Über den weiteren Stiegenaufgang in die Mansarde erreicht man den Vorraum der Wohnung Top 7, welcher ebenso verflies ist bzw. gemalte Wände aufweist.

In südlicher Richtung befindet sich ein WC, welches ebenso bis zur Decke verflies ist und eine Nutz-Federbrett-Verschaltung an der Decke aufweist. Es sind ein WC, ein Pissoir, ein Handwaschbecken sowie fest verbaute Spiegel vorhanden. Gegenständliches WC stellt sich dem Alter entsprechend in einem sehr guten Zustand dar.

In weiterer Folge ist ein Vorraum vorhanden, welcher einen Ausgang in Richtung der sich davor befindlichen Dachterrasse aufweist. Im gegenständlichen Bereich sind ebenso Verfliesungen sowie Malerei an den Wänden vorhanden.

Im Vorraum befindet sich der Sicherungskasten. Gegenständlicher Sicherungskasten stellt sich dem Alter entsprechend dem Stand der Technik entsprechend dar. Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Elektrik sind als nicht erforderlich anzusehen.

Vom Vorraum aus besteht die Möglichkeit in das Schlafzimmer sowie in den sich dahinter befindlichen Schrankraum zu gelangen. Im Bereich des Schlafzimmers sowie auch des Schrankraumes ist ein Teppichboden verlegt. An der Decke sind Deckenstrukturen (abgehängte Decken) vorhanden.

Bei den Türen als solches handelt es sich im gesamten Innenbereich um hochwertige Holztüren.

Vom Schlafzimmer bzw. dem angrenzenden Schrankraum aus besteht die Möglichkeit auf den Holzbalkon / Holzterrasse, welcher in östlicher Richtung gelegen ist, zu gelangen.

Vom Schlafzimmer aus besteht weiters die Möglichkeit in das Badezimmer zu gelangen. Gegenständliches Badezimmer als solches ist am Boden sowie an den Wänden bis zur Decke verflies. Auch ist eine strukturierte Decke mit indirekter Beleuchtung vorhanden. Anzumerken ist, dass gegenständliches Badezimmer als hochwertig ausgestattet anzusehen ist. Im Badezimmer ist ebenso eine Dampfdusche für zwei Personen vorhanden, welche bestehen bleibt.

Die vorhandenen Waschbecken sowie die Badewanne sind über die Verfliesung direkt in das Badezimmer integriert.

Vom Vorraum gelangt man weiter in den Wohnraum (Wohnküche) bzw. in die Galerie. Im Bereich des Wohnzimmers ist ein hochwertiger Parkettboden vorhanden. Gegenständlicher Parkettboden weist Verfärbungen infolge gelagerter Möbel auf. Beschädigungen am Parkettboden können jedoch nicht festgestellt werden - eine Sanierung des Parkettbodens (schleifen, neu versiegeln) ist jedenfalls möglich.

Im Bereich der Sitzecke ist eine hochwertige Deckenverkleidung (Kassettendecke mit Holzträgern) vorhanden. Auch ist der Sitzbereich (inkl. der vorhandenen Sitzbänke) mit einer aufwendigen Holzvertäfelung an den Wänden verkleidet. Gegenständliche Holzvertäfelung sowie die Deckenkonstruktion (Deckenverkleidung) bleiben vorhanden.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die als großzügig anzusehende Dachterrasse. Von gegenständlicher Dachterrasse gelangt man in weiterer Folge in ein Zwischengebäude, welches Richtung Diskothek situiert ist (Neubau).

In jenem Zwischengebäude befindet sich ein Lagerraum. Die Dachdeckung besteht aus Tondachziegel. Im Inneren ist eine Holzverschalung sowie ein Blindboden vorhanden. Ein Ausbau gegenständlichen Raumes ist aus technischer Sicht als möglich anzusehen.

Auch ist im Bereich des Wohnzimmers ein Vorratsraum (Lagerraum) vorhanden. Gegenständlicher Lagerraum weist einen Teppichboden sowie gemalte Wände auf.

Direkt an das Wohnzimmer angrenzend befindet sich die Küche (offener Durchgang). Eine Küchenzeile war zum Zeitpunkt der Besichtigung SV nicht vorhanden. Anzumerken ist, dass man von der Küche aus auf den davor befindlichen Holzbalkon über Holz-Aluminium-Schiebetüren gelangen kann. Sämtliche Anschlüsse im Bereich der Küche sind vorhanden. Die Decke stellt sich auch hier als hochwertig (Holzverschalung) dar.

Von der Küche gelangt man weiter in den Bereich der Galerie. Die Galerie weist einen Kachelofen, welcher von beiden Seiten beheizbar ist, auf.

Die Galerie als solches (offenen Galerie) weist im Bereich des Daches eine Holzverschalung auf. Auch sind im gegenständlichen Bereich Dachflächenfenster vorhanden, welche elektronisch steuerbar sind. Anzumerken ist auch, dass sämtliche Rollos im gesamten Top 7 zentral elektrisch steuerbar sind.

Von der Galerie aus besteht die Möglichkeit über zwei Holz-Aluminium-Schiebetüren auf die sich davor befindliche Terrasse zu gelangen. Gegenständliche Terrasse weist einen Fliesenboden auf.

Von der Galerie gelangt man in weiterer Folge über eine Stiege, welche direkt über den Kachelofen führt und teilweise in diesen integriert ist, in den oberen Bereich der Galerie. Der obere Bereich der Galerie weist einen hochwertigen Parkettboden auf, an der Decke befindet sich eine Holzverkleidung. Fenster sowie Dachflächenfenster dienen der Belichtung.

Über einen Durchgang (Durchgangshöhe ca. 1,60 m) erreicht man zwei sich im Bereich über dem Stiegenaufgang befindliche Räume. Gegenständliche Räume (Hobbyräume) weisen eine unterdurchschnittliche Höhe auf.

Anzumerken ist auch hier, dass ein hochwertiger Parkettboden vorhanden ist. Die vorhandenen Dachflächen weisen eine Holzverschalung auf. Die Belichtung erfolgt über Dachflächenfenster sowie über Giebelfenster.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentral-Heizung, welche im unteren Bereich der Wohnung Top 7 als Fußbodenheizung ausgeführt ist. Im Bereich der Räume über der Galerie erfolgt die Beheizung über Heizkörper.

Weiters ist die im Bereich des Nebengebäudes (Erdgeschoss) vorhandene Doppelgarage dem Top 7 zuzuordnen.

Top 4:

Im Bereich des 1. Obergeschosses befindet sich die Wohnung Top 4, welche ebenso Gegenstand der Bewertung ist.

Anzumerken ist, dass es sich bei Top 4 um einen sich dem Alter entsprechend verbesserungswürdigen Altbau handelt.

In gegenständlicher Einliegerwohnung befinden sich ein Badezimmer, welches verflies ist, eine Küche, ein Wohnzimmer sowie ein Schlafraum, welche Teppichböden / PVC-Böden sowie gemalte Wände aufweisen.

Die Türen (einfache Holztüren) sowie die Fenster (leicht gängige Kunststofffenster, Doppelverglasung) stellen sich dem Alter entsprechend in einem guten Zustand dar.

Die Beheizung des Top 4 erfolgt über eine Gas-Zentral-Heizung und angeschlossene Heizkörper.

Anzumerken ist, dass zum Zeitpunkt der Begutachtung weder für die Wohnung Top 7 noch für die Wohnung Top 4 ein Energieausweis vorliegt.

2.4.2 Schäden

Im Bereich der Wohnung Top 7 konnten augenscheinlich keine Schäden festgestellt werden. Lediglich Abnützungen eines dem Zwecke entsprechenden Gebrauches sind im Bereich der Parkettböden sowie der Wandmalereien vorhanden.

Im Bereich der Wohnung Top 4 sind starke Gebrauchsspuren eines dem Zwecke entsprechenden Gebrauches feststellbar. Schäden als solches konnten keine festgestellt werden.

2.4.3 Technischer Zustand

Der technische Zustand der Wohnung Top 7, Wohnung Top 4 sowie auch der Garagen ist dem Alter entsprechend als sehr gut anzusehen. Die Ausstattung entspricht dem heutigen Stand sowie den Regeln der Technik und Handwerkskunst.

2.4.4 Verbaute Fläche

Es erfolgt keine technische Aufnahme. Die Werte wurden den übergebenen Plänen entnommen und zusammengestellt. Nicht bezeichnete Längen wurden aus den Plänen gemessen. Abweichungen zu den tatsächlichen Flächen sind möglich, wirken sich jedoch auf den Wert nur sehr minimal aus und sind vernachlässigbar.

2.4.5 Nutzflächen

Die Werte wurden den übergebenen Plänen entnommen und zusammengestellt. Es erfolgt keine gesonderte technische Aufnahme. Abweichungen zu den tatsächlichen Flächen sind möglich, wirken sich jedoch auf den Wert nur sehr minimal aus und sind vernachlässigbar.

2.4.5.1 Nutzfläche

<i>EINHEIT 7</i> <i>(Wohnung DG / Altbau)</i>					
Bauteil	Raumbezeichnung	Länge	Breite	Fläche	Bemerkung
	Stiege (Podest)			--	
	Wirtschaftsraum			15,99 m ²	
	Dachgeschoss:				
	Stiege			--	
	Diele			25,31 m ²	
	WC			2,85 m ²	
	Bad			14,90 m ²	
	Schlafzimmer			21,49 m ²	
	Schrankraum			15,10 m ²	
	Wohnküche			53,80 m ²	
	Abstellraum			7,37 m ²	
	Wohnzimmer			60,10 m ²	
	Zubehör:				
	Balkon			10,07 m ²	
	Terrasse (Nord)			45,86 m ²	
	Terrasse (Süd)			74,06 m ²	
	Galerie:				
	Galerie			54,01 m ²	
	Zimmer			22,18 m ²	
	Zimmer			37,58 m ²	
	Garage:				
	Garage			20,36 m ²	
	überd. Vorplatz			20,42 m ²	
	Summe Einheit 7			501,45 m²	

<i>Garage Nebengebäude</i>					
Bauteil	Raumbezeichnung	Länge	Breite	Fläche	Bemerkung
	Garage (Einstellraum)			34,91 m ²	
	Summe Garage			34,91 m²	

EINHEIT 4
(Wohnung OG / Altbau)

Bauteil	Raumbezeichnung	Länge	Breite	Fläche	Bemerkung
	Küche			9,16 m ²	
	Wohnzimmer			13,77 m ²	
	Schlafzimmer			14,30 m ²	
	Bad / WC			3,59 m ²	
	Summe Einheit 4			40,82 m²	

GESAMTGRUNDFLÄCHE

Bauteil	Bezeichnung	Länge	Breite	Fläche	Bemerkung
	Einheit 7			501,45 m ²	
	Garage Nebengebäude			34,91 m ²	
	Einheit 4			40,82 m ²	
	Summe Gesamtgrundfläche			577,18 m²	

2.4.5.2 Flächeneinteilung

Bauteil	Bezeichnung	Fläche	Bemerkung
	Freiflächen:	2.435,00 m ²	
	verbaute Flächen (Baufläche Gebäude) antellig	290,23 m ²	

gesamte Grundstücksfläche

2.725,23 m²

2.5 Vergleiche am Immobilienmarkt

Die Lage am Immobilienmarkt wurde in Fachkreisen besprochen. Auf Grund der Erfahrungen von Maklern wurde der Gesamtkaufpreis besprochen.

Beim Einsatz der Werte wurden die Informationen des „Immobilienpreisspiegels 2003“ und die Erfahrungen von lokal tätigen Maklern herangezogen.

Die Preise von Grundstücken wurden nach Konsultation von Maklern, sowie durch eigene örtliche Erfahrung angesetzt.

2.5.1 Nachfragen bei Maklern und sonstige Recherchen

Auf Grund der bei Immobilienbüros erfragten Grundstückspreise, der Erhebung am Grundbuch (siehe Anlage 6.3 Durchschnittswertermittlungen) sowie weiterer Vergleiche kann für den Baugrund ein Grundstückspreis von EUR 26,21 / m² sowie für Grünland / landwirtschaftliche Nutzung ein Grundstückspreis von EUR 1,72 / m² angegeben werden.

Auch ist anzumerken ist, dass Grünland (2.435 m²) umgewidmet werden kann.

3 BEWERTUNG

In die Bewertung flossen alle vorstehenden Beschreibungen in ihrer wertrelevanten Weise ein.

Die allgemeine Lage am Realitätenmarkt wurde erfragt und bildet mit eine Grundlage der Bewertung. Es flossen übliche, erzielbare Erträge in Bezug auf gegenständliches Objekt in die Bewertung ein. Dabei wurden Miet- und Kaufpreise erfragt, welche für ähnliche Objekte allgemein bezahlt werden.

Für die Anpassung des Verkehrswertes wurden die so erhobenen Preise aufgrund der wertbeeinflussenden Differenzfaktoren allenfalls korrigiert. Die Werte wurden somit durch indirekte und direkte Vergleichspreise ermittelt.

Geschätzt wird auftragsgemäß der „Markt- beziehungsweise der Verkehrswert“.

3.1 Methode

Für gegenständliche Bewertung wird seitens SV das Sachwertverfahren angewendet.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr ermittelt.

3.2 Bauwert – Definition

Als Ausgangsbasis wurde der in der „Österreichischen Immobilienzeitung“ publizierte Baupreis für die Berechnung der Herstellungskosten zur Ermittlung der Immobilienverwaltungsgebühr, die durch das statistische Zentralamt erfassten Wohnbaukosten und die Mittelwerte für den mehrgeschossigen Wohnbau vom Arbeitskreis des Sachverständigenverbandes zusammengestellt, herangezogen. Der aus diesen Kosten gewichtete Mittelwert wurde an die gegenständliche Baulichkeit angeglichen. Auch diese Werte stellen Durchschnitte aus Erfahrungswerten dar, von welchen die tatsächlichen bezahlten Herstellungskosten abweichen können.

3.3 Sachwert

Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert (Vergleichswert) und dem Bauzeitwert zusammen.

3.4 Marktgängigkeit

Gegenständliches Grundstück sowie die sich darauf befindlichen Wohnungen Top 7 und Top 4 sowie Garagen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Zentrums Öpping.

Im Bereich des Grundstückes befinden sich im Nahbereich medizinische und soziale Einrichtungen sowie Einrichtungen zur Abdeckung des täglichen Bedarfs.

Anzumerken ist, dass sich am Grundstück eine Diskothek mit dazugehörigem Parkplatz befindet. Die Diskothek „Be Happy“ ist an zwei Wochenende pro Monat in Betrieb.

Im Zuge des Betriebes ist partiell eine Lärmentwicklung aufgrund der Diskothek selbst bzw. aufgrund des sich vor der Diskothek befindlichen Parkplatzes (An- und Abfahrt der Diskothekenbesucher) zu erwarten.

Gegenständliche zum Zeitpunkt der Öffnung der Diskothek vorhandenen Einschränkungen infolge von Lärm sowie auch infolge vorhandener Emissionen im Bereich des sich vor der Diskothek befindlichen Parkplatzes werden mit einem Abschlag der Marktgängigkeit in Höhe von 6 % (laut Berechnung) bewertet.

3.5 Berechnungen und Tabellen

3.5.1 Grundwert

Auf Grund der bei Immobilienbüros erfragten Grundstückspreise, der Erhebung am Grundbuch (siehe Anlage 6.3 Durchschnittswertermittlungen) sowie weiterer Vergleiche kann für den Baugrund ein Grundstückspreis von EUR 26,21 / m² sowie für Grünland / landwirtschaftliche Nutzung ein Grundstückspreis von EUR 1,72 / m² angegeben werden.

Auch ist anzumerken ist, dass Grünland (2.435 m²) umgewidmet werden kann.

3.5.1.1 Grundstücksanteil mit Bebauung

Auf Basis des Nutzwertgutachtens DI Dr. Techn. Ludwig Steinbach GZ 1608 / 2009 vom 16.08.2009 wird für die Einheit 7, Top 7 ein Nutzwert von 605 für die Einheit 4, Top 4 ein Nutzwert von 46 sowie für die Einheit 8, Garage ein Nutzwert von 19 – somit ein Gesamtnutzwert von 670 / 3.468 angesetzt.

Dies bedeutet anteilig 19,31 % der Gesamtfläche.

Bei einer Grundfläche gemäß Grundbuchsatzug DI Dr. Techn. Ludwig Steinbach im Ausmaß von 1.503 (Baufläche) ergibt sich somit anteilig eine Grundfläche von 290,23 m².

Bezeichnung	Grundstücksfläche	Wertansatz	
Grundstücksteile bebaut	290,23 m ²	€ 26,21	€ 7.606,93
Wertanpassung	Zu- / Abschlag	Begründung	- € 760,69
	-10%	Bebauung	
Gesamt			€ 6.846,24

3.5.1.2 Grundstücksanteil mit Freiflächen

Die Freifläche im Ausmaß von 2.435,00 m² kann eventuell in Bauland umgewidmet werden.

Bezeichnung	Grundstücksfläche	Wertansatz	
Freifläche	2.435,00 m ²	€ 1,72	€ 4.188,20
Wertanpassung	Zu- / Abschlag	Begründung	
	kein Abschlag		€ 0,00
Gesamt			€ 4.188,20

3.5.1.3 Grundwert gesamt

Grundstücksanteil mit Bebauung		€ 6.846,24
Grundstücksanteil mit Freiflächen		€ 4.188,20
Grundwert gesamt	2.725,23 m ²	€ 11.034,44

3.5.2 Neubauwert

Der Neubauwert oder Herstellungswert ist auf Basis zum Bewertungsstichtag zu ermitteln. Es sind dabei die fiktiven Kosten für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag zu ermitteln.

3.5.2.1 Basis Nettogrundfläche

Berechnung Nettogrundfläche gemäß Heimo Kranewitter (Stand 2002) bzw. Ross-Brachmann, 29. Auflage.

Bezeichnung	Nettogrundfläche	Wertansatz	
Top 7	330,68 m ²	€ 1.073,01	€ 354.823,90
Terrassen	129,99 m ³	€ 450,00	€ 58.495,50
Garagen	75,69 m ³	€ 715,27	€ 54.138,50
Top 4	40,82 m ³	€ 890,00	€ 36.329,80
			€ 503.787,70
<i>+ Baupreiserhöhung 2002</i>		<i>44,38%</i>	€ 223.580,98
Gesamt Top 7, Top 4, Garagen, Terrassen inkl. Baupreiserhöhung			€ 727.368,68

3.5.3 Bauzeitwert

In der technischen Alterung ist die Abminderung durch Zeitablauf, Verschleiß und Witterungseinflüsse berücksichtigt.

Aufgrund der Einschätzung der Restnutzungsdauer erfolgt der Abschlag durch die Zeitabnutzung (technische Alterung). Darin ist die Abminderung durch Zeitablauf, Verschleiß und Witterungseinflüsse berücksichtigt.

Außenanlagen, wie befestigte Wege, Zufahrten, Terrassen, Freitreppen etc. werden mit einem pauschalen Zeitwert angegeben. Ein aufgestaute Sanierungsbedarf ergibt sich dadurch, dass für eine alternative Drittnutzung eine unbedingte Investition notwendig ist.

Die Abschläge für den verlorenen Bauaufwand sind jene Abschläge, welche die verlorene individuelle Gestaltung des Gebäudes bedeuten. Das bedeutet, dass im Rohbaubereich nur verlorene Individualität in den Raumaufteilungen gegeben ist, im fertigen Ausbau beziehen sich diese Abschläge jedoch auch auf Farbgestaltungen und Materialgestaltungen der Oberbeläge, Sanitäreinrichtungen, Innentüregestaltung etc. Bauteile welche geringe Unterschiede in ihrer Gestaltung haben, werden mit einem geringeren Bauaufwand bewertet.

3.5.3.1 Top 7, Top 4, Garagen, Terrassen

Bei gegenständlichem Gebäude kann von einer Nutzungsdauer von 125 Jahren ausgegangen werden. Das Alter des Gebäudes (Baujahr 1880) kann mit 137 Jahren angegeben werden.

Anzumerken ist, dass gegenständliches Gebäude im Jahr 2000 revitalisiert wurde. Da die Nutzungsdauer gemäß Ross-Brachmann bereits negativ wäre, dies jedoch keinesfalls den vor Ort angetroffenen Gegebenheiten entspricht, wird von einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen.

Der Sanierungsbedarf kann mit 1,5 % der Neubausumme angesetzt werden.

Die technische Alterung wird progressiv nach Ross ermittelt.

Neubauwert		€ 727.368,68	
	Abschläge / Zuschläge	Abzgl. technische Alterung progressiv 28 %	- € 203.663,23
		Abzgl. Investitionsrückstand 1,5 %	- € 10.910,53
		Abzgl. Marktgängigkeit 6%	- € 43.642,12
		Zzgl. Gesamtnutzung Gebäudekomplex 7 %	+ € 50.915,81
Bauzeitwert		€ 520.068,61	

4 ZUSAMMENFASSUNG

4150 Öpping 13
Gst.-Nr. 6244, EZ 418
Grundbuch Katastralgemeinde 47317 Öpping

Bewertung gem. Baurichtpreise Heimo Kranewitter, Stand 2002

Einheit 7
(Wohnung DG / Altbau)

Nummer lt. Plan		m ² Wohnnutz- fläche	Bau- richtpreis	Summe m ²
35	Stiege (Podest)	--	--	--
36	Wirtschaftsraum	15,99	870,00	13.911,30
	Dachgeschoss:			
1	Stiege	--	--	--
2	Diele	25,31	890,00	22.525,90
3	WC	2,85	950,00	2.707,50
4	Bad	14,90	1.420,00	21.158,00
5	Schlafzimmer	21,49	1.120,00	24.068,80
6	Schrankraum	15,10	860,00	12.986,00
7	Wohnküche	53,80	1.120,00	60.256,00
8	Abstellraum	7,37	640,00	4.716,80
9	Wohnzimmer	60,10	1.560,00	93.756,00

	Zubehör:			
10	Balkon	10,07	450,00	4.531,50
11	Terrasse (Nord)	45,86	450,00	20.637,00
3	Terrasse (Süd)	74,06	450,00	33.327,00
	Galerie:			
13	Galerie	54,01	1.120,00	60.491,20
14	Zimmer	22,18	640,00	14.195,20
15	Zimmer	37,58	640,00	24.051,20
	Garage:			
32	Garage	20,36	650,00	13.234,00
33	überd. Vorplatz	20,42	550,00	11.231,00
	Bewertung gem. Heimo Kranewitter Einheit 7	501,45		437.784,40

Bewertung gem. Baurichtpreise Heimo Kranewitter, Stand 2002

Garage Nebengebäude

Nummer lt. Plan		m ²	Bau- richtpreis	Summe m ²
17	Garage (Einstellraum)	34,91	850,00	29.673,50
	Bewertung gem. Heimo Kranewitter Garage Nebengebäude	34,91		29.673,50

Bewertung gem. Baurichtpreise Heimo Kranewitter, Stand 2002

**Einheit 4
(Wohnung OG / Altbau)**

Nummer lt. Plan		m ²	Bau- richtpreis	Summe m ²
15	Küche	9,16	890,00	8.152,40
16	Wohnzimmer	13,77	890,00	12.255,30
17	Schlafzimmer	14,30	890,00	12.727,00
18	Bad / WC	3,59	890,00	3.195,10
	Bewertung gem. Heimo Kranewitter Einheit 4	40,82		36.329,80

Baukostenberechnung über Baupreisindex

Preisbasis 2002	103,20
Preisbasis 12/2016	149,00

somit zzgl. 44,38 %

4150 Öpping 13
Gst.-Nr. 6244, EZ 418
Grundbuch Katastralgemeinde 47317 Öpping

Grundstück	Ausmaß	Einheit	EUR	EUR
Gst.Nr. 6244, EZ 418 - landwirtschaftliche Nutzung eine Umwidmung kann durchgeführt werden	2435	m ²	1,72	4.188,20
anteilig Grund Top 4, Top 7 gem. GA DI Dr. Steinbach Top 7: 605 Top 4: 46 Garage: 19 Summe 670 / 3468 = 19,31 % = 1503,00 * 0,1931 =	290,23	m ²	26,21	7.606,93
abzgl. Bebauung 10 % von 290,23				-760,69
Summe Gesamt - Grundstück				11.034,44

Wohnung Top 7, Wohnung Top 4, Abstellplätze, Garage	Ausmaß	Einheit	EUR	EUR
Wohnung Top 7	501,45	m ²		437.784,40
Garagen	34,91	m ²		29.673,50
Wohnung Top 4	40,82	m ²		36.329,80
				503.787,70
zzgl. Baukostenindex 44,38 %, Basis 2002				223.580,98
				727.368,68
abzgl. progressive Wertminderung ROSS 28,00 %				-203.663,23
zzgl. Gesamtnutzung des Gebäudekomplexes 7 %				50.915,81
abzgl. Marktgängigkeit 6 %				-43.642,12
abzgl. Investitionsrückstand 1,50 %				-10.910,53
Summe Gesamt				520.068,61
Wohnung Top 7, Wohnung Top 4, Abstellplätze, Garage				

Bodenwert	11.034,44
Wohnung Top 7, Wohnung Top 4, Abstellplätze, Garage	520.068,61
GESAMTSUMME - netto	531.103,04

Unter Berücksichtigung aller im Befund angeführten Umstände und Annahmen, wie insbesondere der Annahme zur Lastenfreiheit, Bestandsfreiheit und der Kontaminationsfreiheit ergibt sich wie folgt:

Sachwertverfahren gerundet

EUR 531.100,00

Ermittlung des Verkehrswertes der auf dem Grundstück 6244 befindlichen Wohnungen Top 7, Top 4, Garagen und Terrassen - zum Bewertungsstichtag 18.04.2017

EUR 531.100,00

(in Worten: EUR fünfhunderteinunddreißigtausendeinhundert)



5 ANMERKUNGEN

Gegenständliche gutachterliche Stellungnahme basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen. Der vorstehende Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen der SV im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt hat, wird ein Widerruf bzw. eine Abänderung der gutachterlichen Stellungnahme vorbehalten.

Das Ergebnis der Bewertung ist ein statischer Mittelwert von ermittelten Vergleichsgrößen und kann keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen ein entsprechender Preis auch am Markt realisierbar ist.

Ing. Peter FELIX GmbH

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger
Hauptstraße 25
2801 Katzelsdorf
Tel: +43 2622 / 78 030
Fax: +43 2622 / 44 251
Mobil: +43 664 / 426 41 36
Email: peter.felix@aon.at



Katzelsdorf, 18.04.2017

6 ANLAGEN

6.1 Grundbuchsauszug

6.2 Pläne

6.3 Kaufverträge (Durchschnittswertermittlung)

6.4 Baukostenindex

6.5 Fotodokumentation

6.6 Nutzwertgutachten DI Dr. Techn. Ludwig Steinbach