



die auenweide

Version 3.0, Stand Oktober 2022

# Auenweide-Vermögenspool Anleihe

  xx  d/20  x   (altFG)

mit Mindestbindung (6 Monate) und Wertsicherung

des Vereins „Wohnprojekt Wördern“,  
ZVR-Zahl: 1805117731, mit Sitz in St. Andrä-Wördern

und Treuhandvereinbarung mit der Treuhänderin

Rechtsanwältin Mag. Ilse Kutil,  
3571 Gars am Kamp, Schillerstraße 163

## § 1 Begebung, Nennwert und Definition der Anleihe

Der Verein „Wohnprojekt Wördern“, im Folgenden kurz Verein/Emittent genannt, begibt aufgrund eines öffentlichen Angebotes die hiermit verbrieft Anleihe. Die Anleihe lautet auf Order, wurde von dem/der Zeichner\*in mit am Ende dieser Urkunde stehendem Datum zum in § 19 angegebenen Nennwert gezeichnet und an den Emittenten zu Händen der Treuhänderin übermittelt.

### **Erläuterung: Definition des „Vermögenspools“:**

Der Vermögenspool des Emittenten ist die Summe der Vermögenswerte, die durch sämtliche für das gegenständliche Projekt gezeichneten Anleihen aufgebracht wird. Diese bestehen einerseits aus dem mit diesen Mitteln angeschafften Realvermögen und andererseits aus dem Guthaben auf dem Treuhandkonto.

## § 2 Verwendung des Kapitals aus der Begebung der Anleihe

Der Verein ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 2226 des Grundbuches 20197 Wördern mit dem Grundstück Nr. 830/10 im grundbücherlichen Ausmaß von 6.182 m<sup>2</sup>.

Das durch die gegenständliche Anleihe aufgebrauchte Kapital wurde vom Emittenten zum Zwecke der Finanzierung des Kaufpreises dieser Liegenschaft zuzüglich Nebenkosten verwendet und darf des Weiteren künftig für folgende Zwecke verwendet werden:

1. Zur Finanzierung der Kosten des Erwerbs weiterer in Niederösterreich situierter Liegenschaften sowie der Errichtung von Bauwerken auf diesen Liegenschaften bzw. der Liegenschaft EZ 2226 GB Wördern je im Sinne des Vereinszwecks. Dies umfasst auch Bauneben- und Anschlusskosten sowie Kosten für die Errichtung von Versorgungs- und Energiegewinnungsanlagen.
2. Für die Tilgung von Darlehen, die für die vorgenannten Zwecke aufgenommen wurden und welche inklusive bereits durch den Vermögenspool abgedeckter Kosten maximal bis zur Höhe des Wertes des Immobilienvermögens abgerufen werden dürfen.
3. Für die Bildung der Liquiditätsreserve gemäß § 8 Ziff. 1.
4. Für Kaufnebenkosten sowie für Kosten, Gebühren und Abgaben aller Art, die durch die treuhändige Abwicklung und durch die Treuhänderhypothek entstehen.

## § 3 Erwerb der Anleihe und Beurkundung

Mit Eingang des Nennbetrages auf dem Anderkonto der Treuhänderin bei der Sparkasse Herzogenburg-Neulengbach - IBAN: AT77 2021 9000 0003 7135 BIC: SPHEAT21XXX lautend auf AK Mag. Ilse Kutil WP-Wördern ist die Anleihe durch den/die Zeichner\*in erworben. Im Anschluss an die Zeichnung durch den/die Zeichner\*in wird diese Urkunde über die Orderschuldverschreibung vom Verein und von der Treuhänderin gezeichnet und von Letzterer an den/die Zeichner\*in gesandt.

## § 4 Laufzeit und Übertragbarkeit

Die Laufzeit beginnt mit Eingang des Nennbetrages auf dem Konto der Treuhänderin und ist unbestimmt mit einer in §19 einzutragenden Bindung (6 Monate Mindestbindung). Sie endet nur durch Kündigung, welche zum Ende eines Kalenderquartals beiderseits unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erklärt werden kann.

Die Anleihe, die eine Orderschuldverschreibung ist, kann jederzeit an Dritte durch Indossament (handschriftliche Ergänzung am Ende der Urkunde, an wen sie übertragen

wird, und Unterfertigung mit Beisetzung des Datums) und Übergabe der Urkunde übertragen werden. Die veräußernde und die erwerbende Person verpflichten sich, Treuhänderin und Verein innerhalb einer Kalenderwoche durch Übermittlung einer Kopie des Indossaments über die Übertragung zu informieren. Die Wirksamkeit der Übertragung ist davon unabhängig.

Mit der Kündigung, spätestens mit Eintritt der Fälligkeit, ist diese Anleiheurkunde eingeschrieben an die Treuhänderin zu übersenden. Diese überweist daraufhin nach Maßgabe der auf dem Treuhandkonto vorhandenen Liquidität (siehe auch § 8) mit Eintritt der Fälligkeit den Nennbetrag auf jenes Konto, das von dem/der Inhaber\*in zuvor bekannt gegeben wurde.

## § 5 Wertsicherung<sup>1</sup>

- (1) Die Beträge der vorliegenden „Auenweide-Vermögenspool“-Anleihe sind unverzinst und werden nach dem Verbraucherpreisindex (VPI) 2015 wertgesichert. Der Auszahlungsbetrag der Anleihe erhöht oder vermindert sich in dem Verhältnis, in dem sich der Monatsindex drei Monate vor der Einzahlung zum Monatsindex drei Monate vor dem vereinbarten Auszahlungstermin erhöht oder vermindert hat.
- (2) Die Wertsicherung über den gesamten Anlagezeitraum ist jedoch mit 2,5% je 12 Monate gedeckelt, wobei verbleibende Monate aliquot berechnet werden.
- (3) Wenn die Wertsicherung nach Punkt (1) und (2) über den gesamten Anlagezeitraum über der Steigerung der Immobilienpreise liegt und nicht negativ ist ist für die Wertanpassung der niedrigere Wert maßgebend. Negative Immobilienpreisentwicklungen über den Anlagezeitraum werden jedoch nicht an die Anleger\*innen weitergegeben. Es bleibt in diesem Fall zumindest der Nennbetrag der Anleihe erhalten.

---

### <sup>1</sup> Beispielberechnung Wertsicherung und Deckelungen

Einzahlung von 100.000 € am 10. April 2019, Kündigung im Juni 2022, damit Auszahlung Ende September 2022. Veranlagungsdauer: 41 ganze Kalendermonate

**Berechnung der Wertsicherung:** VPI Juni 2022 dividiert durch VPI Jänner 2019, also 120,6 dividiert durch 105,5 = 1,1431. Der nicht gedeckelte Wert der Anleihe beträgt also 114.312,80 €.

**Berechnung des Inflationsdeckels:** 2,5% je 12 Monate für drei volle Jahre plus  $2,5\%/12 \cdot 5 = 1,04\%$  für die letzten 5 vollen Monate. Die maximale Wertsicherung beträgt also  $100.000 \text{ €} \cdot 1,025 \cdot 1,025 \cdot 1,025 \cdot 1,0104 = 108.809,03 \text{ €}$ . Die Deckelung der Wertsicherung bewirkt also eine Verringerung des auszahlenden Betrages um rund 5.500 € bzw. 5,5% des Nennbetrags.

**Vergleich mit Immobilienwertentwicklung:** Immo-Index 2021 dividiert durch Immo-Index 2018 =  $3100/2577 = 1,203$  für 36 Monate zuzüglich  $5/36$  aliquot für die darüber hinausgehenden 5 Monate, also  $0,203 \cdot 5/36 = 0,028$ , also 1,231 insgesamt, was einem Plus von 23,1 % entspricht. Dieser Deckel greift also nicht.

Für die Vergleichsberechnung wird der Immobilienpreisindex des Jahres vor der Einzahlung mit dem letztpublizierten Wert vor der Auszahlung verglichen und auf die Anzahl der Anlagemonate aliquotiert, wobei die von der Statistik Austria (oder einer etwaigen Nachfolgeinstitution) veröffentlichte Preisentwicklung von Wohnungen im Land Niederösterreich herangezogen wird (Quelle: STAT Sonderauswertungen Immobilien-Durchschnittspreise). Sollte diese nicht mehr berichtet werden, wird für die Vergleichsberechnung auf einen etwaigen Nachfolgeindex bzw. in Ermangelung dessen auf einen Index, der dem bisherigen Index am nächsten kommt, umgestellt und ist der Emittent verpflichtet, diese Umstellung spätestens in dem auf die Umstellung folgenden Jahresbericht bekanntzugeben.

### § 6 Sicherung der Anleihe durch Treuhänder-Höchstbetragshypothek

Die Sicherung des Anspruches auf Auszahlung von Anleihen erfolgt durch jene zugunsten des bis 30.11.2020 als Treuhänder fungierenden Rechtsanwalts (em.) Dr. Markus Distelberger (siehe hiezu § 16) und jene zugunsten der nunmehrigen Treuhänderin jeweils im Namen aller Zeichner\*innen gemeinsam im Grundbuch im laufenden Rang eingetragene Treuhänderhypothek, sowie durch allenfalls weitere einzutragende Treuhänderhypotheken.

Die Zeichner\*innen bestätigen in Kenntnis zu sein, dass im Grundbuch hinsichtlich der Vermögenspoolimmobilie in den ersten beiden Rängen das Pfandrecht für die Restkaufpreisforderung der Verkäufer und das Pfandrecht für die zwischenfinanzierende Bank eingetragen ist oder sein wird.

Der Emittent verpflichtet sich hiermit sowohl gegenüber dem/der Zeichner\*in und sämtlichen anderen aktuellen und künftigen Zeichner\*innen einer Anleihe für das gegenständliche Projekt als auch gegenüber der Treuhänderin, einseitig unwiderruflich der Treuhänderin das (soweit der Vermögenspool ausgeweitet wird, das weitere) Höchstbetragspfandrecht an den, gemäß § 2 dieses Vertrages beschriebenen, in seinem Eigentum stehenden Immobilien einzuräumen. Dieses dient zur Sicherung der bereits oder allfällig künftig von aktuellen oder künftigen Zeichner\*innen abgetretenen Ansprüche auf Auszahlung ihrer Anleihen.

Die Treuhänderhypotheken werden in Summe in jener Höhe bestellt, dass die Summe aller Anleihen des Vereins zuzüglich einer Nebengebührensicherstellung von 20 % gesichert ist.

Der/die Zeichner\*in tritt hiermit ebenso wie sämtliche anderen Zeichner\*innen von Anleihen den ihm/ihr zustehenden Anspruch auf Auszahlung seiner/ihrer Anleihe der Treuhänderin ab. Dies mit dem Auftrag an die Treuhänderin, diesen ihr übertragenen Anspruch bei Eintritt eines Sicherungsfalles im eigenen Namen, aber für Rechnung des Zeichners/der Zeichnerin

durch Realisierung der Treuhänderhypotheken geltend zu machen (siehe hierzu § 11). Hierzu hat der/die Zeichner\*in der Treuhänderin spätestens bei Eintritt des Sicherungsfalles das Original dieser Orderschuldverschreibung zu übergeben. Festgehalten wird, dass sich Rechtsanwalt (em.) Dr. Markus Distelberger im Hinblick auf die auf ihn eingetragene Treuhänderhypothek einseitig unwiderruflich verpflichtet hat, diese weiterhin für die Zeichner\*innen zu halten und der Treuhänderin einseitig unwiderruflich Vollmacht erteilt hat, über diese Treuhänderhypothek in seinem Namen im Sinne dieses Anleihevertrages zu verfügen und diese allenfalls zu realisieren. Der/die Zeichner\*in räumt in diesem Zusammenhang der Treuhänderin das Recht ein, einen etwaig an diese abgetretenen Anspruch auf Auszahlung erforderlichenfalls an Dr. Markus Distelberger weiter abzutreten.

Der Verein verpflichtet sich die Immobilien/Anlagen branchenüblich gegen Elementarereignisse und Feuer etc. zu versichern und die Auszahlung der Versicherungssumme im Schadensfall an die Treuhänderin zu vinkulieren.

Der Verein verpflichtet sich im Zuge der jährlichen Berichte (siehe hierzu § 13) darzulegen, dass durch die eingetragenen Pfandsummen unter Berücksichtigung der zwischenzeitig eingetretenen Inflation eine ausreichende pfandrechtliche Deckung besteht. Sobald die Pfandsummen die Höhe des aktuellen Poolvolumens um nicht mehr als 10% übersteigen, sind die Pfandsummen auf mindestens 130% des aktuellen Poolvolumens zu erhöhen. Der Verein hat die entsprechenden Pfandurkunden beglaubigt zu unterfertigen und der Treuhänderin zur Verfügung zu stellen.

### § 6a Gleichrangigkeit im Rahmen der Treuhänderhypotheken

Innerhalb des Rahmens der Treuhänderhypotheken zusammen haben grundsätzlich alle Zeichner\*innen im Verhältnis zueinander den gleichen Rang. Das heißt, ihre Ansprüche sind gleichrangig im Falle einer Geltendmachung der Hypothek(en) (im Falle einer Versteigerung oder eines freihändigen Verkaufes etc.) zu befriedigen.

### § 7 Vorrangseinräumung für langfristige Darlehen (außerhalb der Treuhänderhypotheken)

Bei öffentlichen oder öffentlich geförderten Darlehen sowie sonstigen Darlehen für alle baulichen Maßnahmen auf der Projektliegenschaft des Vereines mit mindestens 20 Jahren Laufzeit kann auf Wunsch des Vereines im Grundbuch den dafür einzutragenden Hypotheken der Vorrang eingeräumt werden.

Wenn solche vorrangigen Darlehen unmittelbar wertsteigernden baulichen Investitionen auf der Projektimmobilie dienen, hat die Auszahlung der Darlehensvaluta nicht direkt an den

Verein, sondern auf ein separates Treuhandkonto der Treuhänderin zu erfolgen, die dann für die Weiterüberweisung gleich wie im § 14 Ziff. 2 vorzugehen hat.

### § 7a Höchstgrenze der Belastung der Liegenschaft durch Hypotheken

Die Höchstgrenze für die Belastung der Liegenschaft (abzustellen ist hierbei auf die effektiv aushaftenden Pfandforderungen und nicht auf die im Grundbuch eingetragenen nominellen Pfandsummen) ist der Verkehrswert der Liegenschaft, welcher durch ein Gutachten eines gerichtlich beideten Sachverständigen für das Immobilienwesen ermittelt werden kann. Als Mindestverkehrswert der Liegenschaft wird jedenfalls der Anschaffungspreis samt Nebenkosten zuzüglich geleisteter Aufschließungsgebühren, zuzüglich getätigter Bauinvestitionen, zuzüglich Wertsicherung nach § 5 nach dem Verbraucherpreisindex und abzüglich 1,5 % jährliche Abwertung der vorhandenen Bauwerte angenommen.

Für die Richtigkeit des Verkehrswertes haftet nur der Emittent, nicht jedoch die Treuhänderin. Der Emittent verpflichtet sich im Geschäftskontakt mit dem/der Zeichner\*in und im Rahmen der jährlichen Berichte nachvollziehbare und glaubwürdige Angaben und Unterlagen zur Beurteilung bzw. Einschätzung des angegebenen Verkehrswertes zur Verfügung zu stellen.

Damit die Höchstgrenze der zulässigen Belastung der Projektliegenschaft nicht überschritten wird, verpflichtet sich der Emittent entweder werterhöhende Investitionen im Vorhinein oder Rückzahlungen von Anleihen in Höhe des Abwertungsbetrages von 1,5 % aus eigenen Mitteln (d.h. in der Regel aus den Mieteinnahmen etc. oder seiner wirtschaftlichen Tätigkeit) zu leisten.

Wurde eine Anleihe getilgt, können im Rahmen des Wertes der Immobilie neue Anleihen ausgegeben werden. Die Eintragung weiterer Darlehen sowie das Begeben neuer Anleihen ist nur dann zulässig, wenn die Summe der effektiven Belastungen den Wert der Immobilie nicht übersteigt. Vor Einräumung des Vorrangs durch die Treuhänderin sind dieser die Nachweise über Darlehensstände, Wert der bzw. Wertsteigerung durch bauliche Investitionen in die Immobilie durch Gutachten eines gerichtlich beideten Sachverständigen vorzulegen.

### § 8 Sicherstellung der Liquidität und Auszahlung von Anleihen

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

1. Diese Vereinbarung und der Treuhandvertrag mit der Treuhänderin bestimmen, dass eine Liquiditätsreserve von mindestens 10 % des gesamten Poolvolumens auf dem Treuhandkonto zu halten ist. Diese Liquiditätsreserve darf nur für Rückzahlungen von Anleihen nach diesem Vertrag verwendet werden. Wurde sie in einem Kalenderjahr für diese Zahlungen einmal voll ausgeschöpft, dürfen weitere Entnahmen aus dem Treuhandkonto für Rückzahlungen immer erst dann wieder erfolgen, wenn die Liquiditätsreserve wieder auf mindestens 10 % des gesamten Poolvolumens aufgefüllt ist. Verwendungen für neue Grundankäufe oder Bauinvestitionen sind nur mit den die 10%ige Liquiditätsreserve übersteigenden auf dem Treuhandkonto liegenden Beträgen zulässig.
2. Nach Möglichkeit sorgen Zeichner\*innen für kontinuierlichen Kapitalzufluss in den Pool und nehmen bei Auszahlung Rücksicht auf die Liquidität des Pools.
3. Zeichner\*innen können sich ihre Anleihen ganz oder teilweise wie folgt auszahlen lassen: Sie teilen ihre Auszahlungsanforderung schriftlich an den Verein mit. Nach Einlangen ihrer Erklärung wird ihr Beitrag im Pool (bzw. der gewünschte Teil davon) mit Ablauf der dreimonatigen Kündigungsfrist zum Quartalsende ((31. 3., 30. 6., 30. 9. oder 31. 12.), siehe hierzu § 4) zur Auszahlung fällig und daher – vorbehaltlich der Regelung des nachstehenden Punktes 5. – spätestens an diesem Fälligkeitstag ausgezahlt. Von einem/einer Zeichner\*in angeforderte Auszahlungssummen von mehr als 7,5% des Vermögenspoolvolumens können in Abständen von 3 Monaten in gleichhohen Raten ausbezahlt werden, falls die Liquidität für die gesamte Auszahlung dieser Anforderung innerhalb von 3 Monaten nicht vorhanden ist.
4. Zeichner\*innen können mit der Kündigung oder während der Kündigungsfrist neue bzw. bestehende Zeichner\*innen namhaft machen, die die gekündigten Anleihen übernehmen. In diesem Fall sind die angeforderten Anleihen spätestens drei Monate nach Einzahlung der neuen Anleihe ohne Berücksichtigung der Liquiditätssituation des Vereines (siehe folgender Punkt 6.) auszuzahlen. Der Verein behält sich in jedem Fall das Recht vor, neue Zeichner\*innen abzulehnen, sollten triftige Gründe vorliegen, die zu einem Zweifel an der Absicht der Zeichner\*innen führen, die Vereinsziele zu unterstützen.
5. Reicht die Liquiditätsreserve zum unter vorstehenden Punkt 3. definierten Fälligkeitstermin für eine Auszahlung nicht aus und werden innerhalb der Kündigungsfrist keine neuen Zeichner\*innen gefunden, stimmt der/die anfordernde Zeichner\*in einer automatischen Stundung der Auszahlung zu. Der Fälligkeitstermin (die Auszahlungsfrist) wird solange um je drei Monate hinausgeschoben (verlängert),

bis die notwendige Liquidität für die Auszahlung vorhanden ist. Die Auszahlungen erfolgen in der Reihenfolge des zeitlichen Einlangens der Auszahlungsanforderungen beim Verein.

6. Wurde der unter Punkt 3. definierte Fälligkeitstermin gemäß Punkt 5. um drei Jahre hinausgeschoben, hat sich also die Auszahlungsfrist bereits um drei Jahre verlängert, wird die Auszahlung nach Ablauf dieser drei Jahre auf jeden Fall fällig.

## § 9 Beschränkungen von Auszahlungen im Falle einer nationalen oder internationalen Wirtschaftskrise

Bei Eintreten mindestens einer der drei folgenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen können Auszahlungen ab Eintreten bis auf 3 Jahre nach deren Wegfall ausgesetzt werden, falls nicht genügend Liquidität im Sinne der Liquiditätsreserve vorhanden ist:

- Im Zuge einer Wirtschaftskrise wird das gesetzliche Zahlungsmittel durch eine Währungsreform zwangsweise umgetauscht. Die Spar- oder sonstigen Bankguthaben werden dadurch allgemein in ihrem Wert um mehr als 20 % reduziert.
- Die Jahresdurchschnittsarbeitslosigkeit (nach EU-Berechnungsweise) steigt auf mehr als 20 %.
- Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Gesamtwirtschaft von Österreich oder seiner allfälligen Nachfolgestaatseinheit (ev. EU, ...) schrumpft innerhalb eines Jahres um mehr als 5 %, innerhalb von zwei Folgejahren zusammen um mehr als 8 % oder innerhalb von drei Folgejahren zusammen um mehr als 10 %.

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

Zur Herstellung einer angemessenen Liquidität kann der Verein jederzeit auch Teile des Projektgrundes inklusive allenfalls darauf errichteter Gebäude verkaufen. Die Zeichner\*innen sind damit einverstanden, dass die Treuhänderin einer Freilassungserklärung des betreffenden Teiles für den Verkauf unter folgenden Bedingungen zustimmt:

1. Ein freihändiger Verkauf darf nicht unter dem Verkehrswert erfolgen. Dieser ist entweder mit Zustimmung aller Zeichner\*innen durch den Verein oder durch ein Gutachten eines von der Treuhänderin bestellten, gerichtlich beideten Sachverständigen festzulegen.
2. Der Verkaufserlös wird im ersten Schritt zur Abdeckung vorrangiger



Wohnbauförderungsdarlehen oder anderer vorrangiger Darlehen verwendet. Der verbleibende Erlös ist auf das Treuhandkonto zu hinterlegen und für die Auszahlungsanforderungen aus dem Vermögenspool gemäß § 6a zu verwenden. Sollte ein Restbetrag übrigbleiben, ist dieser für die Wiederauffüllung der Liquiditätsreserve auf 10 % auf dem Treuhandkonto zu belassen.

## § 11 Realisierung der Treuhänderhypotheken durch Versteigerung (Verschleuderungsverbot)

Die Treuhänderin übernimmt es, neben dem Fall der Insolvenzeröffnung über das Vermögen des Emittenten bzw. der Abweisung eines Insolvenzantrages mangels Masse, auch unter folgenden Umständen die Verwertung der Treuhänderhypotheken zugunsten aller Zeichner\*innen geltend zu machen:

- Der Verein ist mit der Erfüllung der seinen Zeichner\*innen zustehenden Ansprüche auf Rückzahlung ihrer Anleihen länger als 3 Monate (nachdem die Fälligkeit gemäß § 8 Ziff. 3, 5 und 6 nicht mehr weiter aufschiebbar war) in Verzug und
- es konnte kein sonstiges Einvernehmen erzielt werden und
- der Verein ist die Rückzahlung der Anleihe letztlich aufgrund einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung schuldig.

Nach Rechtskraft des Urteils über die von der Treuhänderin eingebrachte Pfandklage ist sie beauftragt, die Zwangsversteigerung der Liegenschaft zu beantragen. In diesem Zusammenhang entstehende Verfahrenskosten kann sie aus dem auf dem Treuhandkonto liegenden Guthaben auf jeden Fall unabhängig von den Bestimmungen zur Bildung der Liquiditätsreserve vereinbarten Regeln entnehmen. Reicht dieses Guthaben nicht aus, verpflichten sich die Zeichner\*innen, die Forderungen auf Verwertung des Poolvermögens durch die Treuhänderin geltend gemacht haben, im Verhältnis ihrer fällig gestellten Anleihebeträge diese Kosten an die Treuhänderin vorzufinanzieren.

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

- entweder in der Zwischenzeit eine außergerichtliche Regelung mit den betreffenden Zeichner\*innen erfolgt ist oder
- ein gänzlicher oder teilweiser Freihandverkauf durchgeführt werden konnte oder

- letztlich durch eine Versteigerung das gesamte mit den Treuhänderhypotheken belastete Grundvermögen des Vereines verwertet werden konnte.

Die Ansprüche der Zeichner\*innen werden aus dem Erlös nach Abzug der gerichtlich bestimmten Verfahrenskosten nach Maßgabe des Erlöses der Verwertung der Liegenschaft von der Treuhänderin abgedeckt.

Der Erlös der Zwangsversteigerung ist, unabhängig vom Zeitpunkt der Auszahlungsanforderung durch die Zeichner\*innen, im Rahmen der Realisierung der Treuhänderhypotheken durch die Treuhänderin auf alle Zeichner\*innen gemäß § 6a aufzuteilen.

## § 12 Haftungsbegrenzung

Die Haftung des Vereins gegenüber den Zeichner\*innen ist auf die Sachhaftung mit dem Liegenschaftsvermögen, mit der Liquiditätsreserve auf dem Treuhandkonto und auf die Rückzahlungsforderungen bzw. -erlöse nach Punkt § 11 eingeschränkt. Wenn die Liegenschaft, auf welcher die Treuhänderhypothek eingetragen ist, restlos verwertet worden und das Guthaben auf am Treuhandkonto restlos erschöpft sind, kann eine weitere Forderung gegenüber dem Emittenten nicht mehr geltend gemacht werden. Dies gilt nicht bei Schäden der Zeichner\*innen infolge Verletzungen dieses Vertrages durch den Emittenten. Eine persönliche Haftung der Zeichner\*innen untereinander oder des Vereinsvorstandes, ausgenommen im Falle des Verschuldens eines Schadens aufgrund einer strafbaren Handlung, ist ausgeschlossen.

## § 13 Datenschutz, Transparenz und Rechnungslegung

Dem/der Zeichner\*in wurde vor Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten und Abschluss dieses Vertrages die aktuelle Fassung der Datenschutzerklärung (siehe auch Homepage) des Vereines zur Kenntnis gebracht.

Der/die unterzeichnende Zeichner\*in erhält vom Verein mindestens jährlich eine Liste der Beträge aller Zeichner\*innen inklusive deren Kontaktdaten zum Ende des Kalenderjahres. Unter einem wird dem/der Zeichner\*in auch bekanntgegeben, wie viele Anleiheverträge in welchem Gesamtnennbetrag zum Ende des Kalenderjahres eine von den Regelungen des § 5 abweichende Wertsicherungsvereinbarung, so insbesondere ohne Deckelung gemäß § 5 Abs. (2) und (3) beinhalten und welche Auswirkungen dies auf den Vermögenspoolstand hat. Des Weiteren erhält der/die Zeichner\*in einen Bericht über die aktuelle wirtschaftliche Situation des Vereines. Dieser hat auch eine Begründung des Verkehrswertes der durch die Anleihe finanzierten und mit Treuhänderpfandrecht verpfändeten Immobilie zu enthalten.

Auch enthält dieser Bericht den aktuellen Stand der Grund- bzw. Gebäudenutzung.

Die aktuellen Beiträge werden jeweils inklusive der Wertsicherung festgestellt. Die Zeichner\*innen erklären sich mit dem Ergebnis der jährlichen Betragsfeststellung einverstanden, sofern sie nicht binnen eines Monats nach Zustellung schriftlich mit eingeschriebenem Brief an den Verein und an die Treuhänderin widersprochen haben.

## § 14 Treuhandvereinbarung

Der Emittent und die Zeichner\*innen bestellen mit Unterfertigung dieser Urkunde

Rechtsanwältin Mag. Ilse Kutil, 3571 Gars am Kamp, Schillerstraße 163

als Treuhänderin mit den in dieser Urkunde explizit für diese festgelegten Rechten und Pflichten.

Die Treuhänderin ist ermächtigt, den Anleihebetrag an

- den Verein oder
- vom Verein namhaft gemachten Darlehensgeber, deren Darlehen ganz oder teilweise zurückgezahlt werden soll oder
- vom Verein beauftragte Dritte, die auf der Vereinsliegenschaft Werke hergestellt haben oder Tätigkeiten durchgeführt haben, die im Zusammenhang mit der Herstellung von Werken stehen (z.B. Planungsarbeiten)

weiter zu überweisen, wenn Folgendes gewährleistet ist:

1. Zur Besicherung der Rückzahlung des Anleihebetrags samt Wertsicherung ist die Treuhänderhypothek in diesbezüglich entsprechender Höhe gemäß § 6 auf der dem Verein gehörenden Liegenschaft im Grundbuch sichergestellt. Des Weiteren wurde der Treuhänderin nachgewiesen, dass eine entsprechende Deckung durch den Verkehrswert der Liegenschaft iSd § 7a besteht.
2. Die Überweisung von Auszahlungen vom Treuhandkonto in den Fällen von Bauinvestitionen und zu anderen Zwecken iSd § 2 Punkt 1. bedarf neben der Vorlage des entsprechenden Rechnungsbeleges an die Treuhänderin auch des Nachweises, dass die getätigte Investition bzw. der Baufortschritt dem Wert der Auszahlung entspricht. Für den Fall, dass der vorliegende Einzelbeleg EUR 60.000,00 brutto (wertgesichert auf Basis VPI 2015 mit Basismonat Jänner 2023) nicht übersteigt, kann dieser Nachweis durch den Emittenten und den rechnungslegenden Professionisten erfolgen. Für Beträge darüber ist eine entsprechende Bestätigung eines behördlich befugten und beideten Ziviltechnikers, der für das Projekt

verantwortlichen örtlichen Bauaufsicht bzw. des Projektsteuerers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen zu erbringen.

Im Falle einer Weiterübertragung (Indossament) dieser Orderschuldverschreibung gehen die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten des/der Zeichner\*in aus der Treuhandvereinbarung ohne weitere Erklärung auf den/die neue/n Zeichner\*in über.

### § 15 Kosten dieses Vertrages und der Treuhandschaft

Die Zeichner\*innen werden, sofern in diesem Vertrag für bestimmte Umstände keine abweichenden Regelungen getroffen werden, mit keinerlei Kosten belastet. Alle Kosten werden durch den Verein getragen.

### § 16 Haftung und Entlastung der Treuhänderin

Festgehalten wird, dass der gegenständliche Vermögenspool und Anleihevertrag nicht von der Treuhänderin aufgesetzt bzw. verfasst wurden. Die Treuhänderin hat von Rechtsanwalt (em.) Dr. Markus Distelberger aufgrund dessen Emeritierung gemäß § 34a Abs. 5 RAO mit Stichtag 1.12.2020 die ansonsten einem Kammerkommissär zukommenden Aufgaben übernommen. Die Tätigkeit der Treuhänderin beschränkt sich im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Vermögenspool ausschließlich auf dessen treuhändige Abwicklung. Die Treuhänderin hat den Vermögenspool per 1.12.2020 wie er liegt und steht übernommen und wurde weder vom Emittenten noch vom/von der Zeichner\*in mit einer wie immer gearteten (zivil-, finanzmarkt-, gebührenrechtlichen etc. oder wirtschaftlichen) Prüfung der gegenständlichen Emission, des Systems des Vermögenspools oder des gegenständlichen Vertragstextes beauftragt und übernimmt diesbezüglich auch keine Haftung.

Die Treuhänderin haftet vielmehr ausschließlich für die Erfüllung der von ihr in diesem Vertrag ausdrücklich übernommenen Pflichten. Insbesondere haftet die Treuhänderin daher auch nicht für die Richtigkeit des vom Emittenten nachzuweisenden Verkehrswertes, die ausreichende und angemessene Versicherung der Projektliegenschaft und die Rechtzeitigkeit und Richtigkeit der vom Emittenten beizubringenden Gutachten oder der von diesem zu erstattenden Berichte. Die Treuhänderin haftet auch nicht für die Einbringlichkeit von Forderungen der Zeichner\*innen (insbesondere auf Aus- oder Rückzahlung des zur Verfügung gestellten Betrages). Dies gilt nicht bei Schäden der Zeichner\*innen infolge schuldhafter Verletzungen der Treuhandvereinbarung durch die Treuhänderin.

Forderungen der Zeichner\*innen auf Aus- bzw. Rückzahlung ihrer Anleihen sind gegenüber der Treuhänderin mit dem auf dem Treuhandkonto verwahrten Guthaben begrenzt. Mit der

Kenntnisnahme des jährlichen finanziellen Rechenschaftsberichts durch die Zeichner\*innen gilt die Treuhänderin als entlastet, wenn diese nicht binnen 14 Tagen schriftlich Widerspruch erheben.

## § 17 Dauer und Beendigung der Treuhandschaft

Unter folgenden Voraussetzungen kann die Treuhandschaft aufgelöst werden:

- vom Verein im Namen aller Zeichner\*innen mit Zustimmung von mindestens der Hälfte aller Zeichner\*innen durch Kündigung auf einen Monatsletzten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten. Die Zustimmung gilt als gegeben, wenn Zeichner\*innen nicht innerhalb von 14 Tagen ab schriftlicher Bekanntgabe widersprechen
- von der Treuhänderin durch Kündigung auf einen Monatsletzten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten
- durch Tod der Treuhänderin

Der Verein benennt und bestellt eine\*n neue\*n Treuhänder\*in aus dem Kreise der österreichischen Rechtsanwält\*innen, Notar\*innen oder Wirtschaftstreuhänder\*innen. Die Treuhänderin überträgt die von ihr übernommenen Aufgaben, Rechte und Pflichten inklusive der Treuhänderhypothenen während der Kündigungsfrist an ihre/n Nachfolger\*in. Dies erfolgt im Namen aller Zeichner\*innen. Wenn ein Monat vor Ende der Treuhandschaft noch kein\*e Nachfolger\*in bestellt wurde, kann diese/r von der Treuhänderin selbst beauftragt werden. Im Falle der Beendigung ihrer Tätigkeit als Rechtsanwältin kann der/die gemäß § 34a (2) bzw. (5) RAO tätige Rechtsanwalt/Rechtsanwältin mit der Fortführung der Treuhandschaft beauftragt werden. Im Falle des Todes der Treuhänderin bestellt der Verein eine\*n Nachfolger\*in aus oben genannten Kreisen oder werden die Agenden von dem/der gemäß § 34a (2) bzw. (5) RAO tätigen Rechtsanwalt/Rechtsanwältin übernommen.

## § 18 Rechtliche Informationen

Die wirtschaftlichen Risiken, die sich aus dem System eines Vermögenspools für die einzelnen Vertragspartner\*innen ergeben, werden im Vertragstext gleichmäßig bzw. angemessen für das besondere System des Vermögenspool verteilt. Sie zu beurteilen bleibt in der eigenen Verantwortung der Vertragspartner.

Bei diesem Vertrag handelt es sich um eine Orderschuldverschreibung. Dies ist ein Wertpapier, welches auf eine bestimmte Person lautet und welche dieser und späteren Erwerbenden/Erwerbenden die Übertragung mittels Indossament (schriftliches Festhalten der Übertragung am Ende der Urkunde mit Namen, Adressen und Unterschrift von Übergeber\*in und Übernehmer\*in der Anleihe) gestattet.

Dieses Wertpapier ist keine Teilnahme an einem Immobilienfonds oder einem Alternativen Investmentfonds und gewährt kein Anteilsrecht an einem Immobilienwert oder Immobilienfonds. Der Verein führt kein treuhändiges Halten und keine treuhändige Verwaltung von Immobilien für die Anleihezeichner\*innen durch. Dieses Wertpapier verbrieft lediglich das Recht auf Rückzahlung der Schuld des Vereines, die er durch die Begebung der Anleihe gegenüber dem/der Zeichner\*in eingegangen ist, zu den in dieser Urkunde festgelegten Bestimmungen. Die vom Verein mit den Mitteln aus den begebenen Anleihen angeschafften Immobilien dienen unmittelbar der operativen Tätigkeit des Vereines im Sinne seines statutenmäßigen Zweckes. Immobilieninvestmentfondsgesetz sowie Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz sind auf diese Anleihe nicht anwendbar.

Für die Geltendmachung dieser Schuld ist die Vorlage dieser Urkunde erforderlich. Wenn diese verlorengegangen sein sollte, ist die Urkunde auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen für kraftlos erklären zu lassen. Nach rechtswirksamer Kraftloserklärung wird eine neue Urkunde errichtet und auf Grund dieser nach den vertragsmäßigen Bestimmungen ausgezahlt. Die Kosten, die sich aus dem Verlust ergeben, übernimmt die zeichnende Person.

Mit der Unterschrift bestätigt der/die Zeichner\*in vor Abgabe seiner/ihrer Vertragserklärungen die geprüften Informationen § 4 Abs. 1 AltFG, d.s. Informationsblatt, aktuellen Jahresabschluss (bzw. Hinweis darauf, dass zur Aufstellung eines solchen keine gesetzliche Pflicht besteht), Geschäftsplan und die Vertragsbedingungen erhalten, gelesen und verstanden zu haben.

*Rücktrittsrecht für Verbraucher\*innen nach dem Alternativfinanzierungsgesetz (AltFG): Hat ein\*e Zeichner\*in, der/die Verbraucher\*in iSd Konsumentenschutzgesetzes ist, nicht vor Abgabe seiner/ihrer Vertragserklärung die geprüften Informationen gemäß § 4 Abs. 1 AltFG,*

*d.s. Informationsblatt, aktuellen Jahresabschluss (bzw. Hinweis darauf, dass zur Aufstellung eines solchen keine gesetzliche Pflicht besteht), Geschäftsplan und die Vertragsbedingungen erhalten, kann er/sie gemäß § 4 Abs. 7 AltFG von seinem/ihrer Angebot bzw. vom Vertrag schriftlich zurücktreten. Das Rücktrittsrecht erlischt mit Ablauf von zwei Wochen nach dem Tag, an dem der/die Zeichner\*in die fehlenden Informationen erhalten und über sein/ihr Rücktrittsrecht belehrt worden ist. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 5 Abs. 3, 5 und 6 KMG (Kapitalmarktgesetz) 2019 sinngemäß.*

Der/die Zeichner\*in verpflichtet sich, dem Emittenten bzw. der Treuhänderin bei Abschluss dieses Anleihevertrages die erforderlichen Dokumente zur Identitätsfeststellung (amtlicher Lichtbildausweis etc.) sowie auf jederzeitiges Verlangen unverzüglich etwaige weitere zur Abwicklung dieses Vertrages erforderliche Informationen, Erklärungen und Unterlagen (so insbesondere im Zusammenhang mit der Erfüllung von Geldwäschevorschriften etc., allgemein finanz- oder bankenrechtlicher Vorschriften oder bankeninternen Vorschriften, der die Treuhandkonten führenden Bank, etc. abzugebende bzw. beizubringende Erklärungen und Dokumente) zur Verfügung zu stellen. Die Nichterfüllung dieser Verpflichtung bzw. der genannten Vorschriften berechtigt den Emittenten zum sofortigen Vertragsrücktritt gegenüber dem/der Zeichner\*in und hat diese den Emittenten bzw. den/die Treuhänder\*in für sämtliche aus dieser Nichterfüllung allenfalls entstehenden Nachteile schad- und klaglos zu halten. Der Emittent ist gegenüber der Treuhänderin verpflichtet auf deren Aufforderung aus den genannten Gründen den Vertragsrücktritt gegenüber dem/der Zeichner\*in umgehend zu erklären.

Auf diesen Vertrag findet ausschließlich österreichisches Recht Anwendung. Allfällig vom Emittenten zur Verfügung gestellte Übersetzungen dieses Vertrages dienen lediglich der Information, entfalten aber keine Rechtswirkungen. Rechtsverbindlich ist allein der gegenständliche, in deutscher Sprache abgefasste Vertragstext.

## § 19 Erklärungen und Unterfertigungen

.....  
(Vor- und Zuname des Zeichners/der Zeichnerin)

.....  
(Geburtsdatum des Zeichners/der Zeichnerin)

.....  
(Adresse)

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

zeichnet die vorliegende „Auenweide-Vermögenspool Anleihe“ mit Wertsicherung

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

.....

2. mit einer Mindestbindung von .....Monaten/Jahren (6 Monate Mindestbindung)

Die Zeichner\*in beauftragt gleichzeitig auf Basis der in diesem Vertrag getroffenen Regelungen die Treuhänderin

Rechtsanwältin Mag. Ilse Kutil  
3571 Gars am Kamp, Schillerstraße 163

und überweist auf deren Treuhandkonto IBAN: AT77 2021 9000 0003 7135  
BIC: SPHEAT21XXX bei Sparkasse Herzogenburg-Neulengbach lautend auf AK Mag. Ilse Kutil WP-Wördern den oben angeführten Nennbetrag.

**Achtung:** Zahlungen auf das Treuhandkonto sind ausschließlich erst nach entsprechender Aufforderung durch die Treuhänderin zu tätigen!



....., am .....

(Unterschrift Zeichner\*in)

....., am .....

(Unterschrift Obfrau/Obmann des Vereines)

....., am .....

(Unterschrift Kassier\*in des Vereines)

....., am .....

(Unterschrift Treuhänderin)

Bei Anleihen über Euro 5.000 bitte ausfüllen: Ich wiederhole hiermit die bereits mit gesonderter Erklärung an den Emittenten erteilte Auskunft gemäß § 3a Abs. 2 AltFG, nämlich, dass der von mir gegebene Betrag ENTWEDER

- höchstens das Doppelte meines durchschnittlichen Nettoeinkommens über zwölf Monate gerechnet (unter Einrechnung des 13. und 14. Gehalts) ODER
- maximal 10 % meines Finanzanlagevermögens beträgt. (Angabe für Beträge über Euro 5.000 zwingend erforderlich).

Unterschrift Zeichner\*in: .....

Bitte in der Folge auf diesem oder einem angeschlossenen Blatt alle vereinbarten Änderungen oder Weiterübertragungen (Indossament) eintragen, die nach Unterzeichnung des Originalvertrags schriftlich festgehalten werden sollen

### Indossament