

**DAS BAULAND-BETEILIGUNGS-ZERTIFIKAT (A) mit TREUHANDVERTRAG (B)**  
(Neufassung nach GmbH-Gründung und Baulandankauf, Stand 1.9.2015)

**Zertifikatnummer:**

Vertragspartner:

- (1) Zertifikatinhaber (ZI) und Treugeber (TG):  
Name:  
Adresse:  
Geburtsdatum:  
Tel.nr.:  
E-Mail-Adresse:
  
- (2) Zertifikatgeber (ZG):  
Bauland-Beteiligungs-GmbH (BBGmbH), Firmenbuchnr. FN 394435b  
Angerstr. 23, 5071 Wals-Siezenheim  
Tel.: 0699/17212016  
Mail: [diebaulandbeteiligung@sbg.at](mailto:diebaulandbeteiligung@sbg.at)  
Web: [www.diebaulandbeteiligung.at](http://www.diebaulandbeteiligung.at)
  
- (3) Treuhänder (TH):  
Günther Mösenbacher, geb. 10.07.1958  
Angerstr. 23, 5071 Wals-Siezenheim

Investment in €:

Zahlungseingang:

**(A) DAS BAULAND-BETEILIGUNGS-ZERTIFIKAT**

§ 1 Das Zertifikat

Das Zertifikat sichert dem ZI treuhändisch verwaltete Gesellschafterrechte und gewinnabhängige Kapitalverzinsungsrechte (gewinnabhängige Verzinsung) im Rahmen der Bauland-Beteiligungs-GmbH. Diese wurde am 13.03.2013 gegründet und ist unter der Nummer FN394435b im Firmenbuch des Landesgerichts Salzburg eingetragen. Das Geschäftsfeld entspricht einem gewerblichen Bauträger. Alleiniger eingetragener Gesellschafter der GmbH ist – treuhändisch für die ZI – Herr Günther Mösenbacher, geb. 10.07.1958, wohnhaft in Angerstr. 23, 5071 Wals-Siezenheim. Das zur Gänze einbezahlte Stammkapital beträgt € 35.000,--.

§ 2 Beginn und Ende der Beteiligungsrechte

Die Beteiligungsrechte des ZI werden mit Einlagen des Beteiligungskapitals auf einem Geschäftskonto der Bauland-Beteiligungs-GmbH wirksam und enden mit dem Tag der Rückzahlung oder Übertragung des eingesetzten Kapitals.

§ 3 Gesellschaftsanteile und Kapitalverzinsungsrechte des ZI

Der ZI erwirbt jenen Anteil am Stammkapital (€ 35.000,--) der GmbH, der dessen Anteil am insgesamt eingesetzten Kapital sämtlicher ZI entspricht. Jener Teil des Investments, der nicht dem Stammkapital zuzuordnen ist, bildet ein partiarisches Darlehen des ZI an die BBGmbH.

Der ZI nimmt zur Kenntnis und stimmt ausdrücklich zu, dass sich durch die Aufnahme weiterer ZI bzw. durch das Ausscheiden bisheriger ZI die Anteile am Stammkapital der GmbH und die Höhe des partiarischen Darlehens für den einzelnen ZI verschieben. Die ZI sind einmal jährlich per 31.12. d. J. über den aktuellen Stand der Beteiligungen schriftlich zu informieren.

#### § 4 Treuhändische Verwaltung der Beteiligung

Die Gesellschaftsanteile sowie das partiarische Darlehen der ZI werden von Günther Mösenbacher, geb. 10.07.1958, wohnhaft Angerstr. 23, 5071 Wals-Siezenheim, treuhändisch gehalten und verwaltet, d. h. er hält die Anteile der einzelnen ZI im eigenen Namen, aber auf fremde Rechnung. Im Binnenverhältnis der GmbH und gemäß Eintragung im Firmenbuch ist Günther Mösenbacher alleiniger Gesellschafter der GmbH.

#### § 5 Erträge der ZI aus der Beteiligung

Die Erträge des ZI aus der Beteiligung setzen sich zusammen aus:

- (a) Zinsen aus dem partiarischen Darlehen
- (b) Zinsbonus zu den Zinsen aus dem partiarischen Darlehen
- (c) anteiliger Gewinnausschüttung als Gesellschafter

ad (a): Zinsen: es gilt eine garantierte Grundverzinsung von 3% p.a., jährlich im nachhinein verrechnet und gutgeschrieben, Tageberechnung 1/360, ohne Kreditnebenkosten oder Spesen, Auszahlung jeweils nach Abschluss eines Bauvorhabens;

ad (b): Zinsbonus: dieser entspricht dem Anteil des ZI am „Projektgewinn“ eines Bauvorhabens abzüglich Grundverzinsung; erste Auszahlung, wenn mindestens 50% der Gesamtverkaufserlöse eines Bauvorhabens in die GmbH geflossen sind und eine vorläufige Abrechnung möglich ist; zweite Auszahlung, wenn 100% der Gesamtverkaufserlöse eines Bauvorhabens in die GmbH geflossen sind.

„Projektgewinn“: Der Projektgewinn ist der Überschuss der Verkaufserlöse über sämtliche direkten und indirekten Projektkosten. Indirekte Projektkosten sind Gemeinkosten im Zeitraum zwischen Beginn und Ende eines Bauvorhabens, wobei als Beginn der Zeitpunkt des Entstehens der ersten direkten Kosten und als Ende die Bauvollendungsanzeige anzusehen sind. Stichtag ist der nachfolgende Monatserste. Für das erste Bauvorhaben gilt der 1.1.2014 als Beginnstichtag. Die Versteuerung der Zinszuflüsse obliegt dem ZI.

#### § 6 Veräußerung der Beteiligung

Der ZI hat jederzeit die Möglichkeit, seine Beteiligung zu veräußern. Die übrigen ZI haben hierbei ein Vorkaufsrecht. Der Veräußerungspreis unterliegt der freien Vereinbarung.

#### § 7 Mindestbindung und Rückzahlung der Beteiligung

Eine Rückzahlung der Beteiligung und des partiarischen Darlehens vor Ablauf von 3 Jahren ist grundsätzlich nicht möglich, kann jedoch im Einzelfall individuell vereinbart werden. Danach kann der ZI die Beteiligung und das partiarische Darlehen mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Ende eines Kalenderquartals aufkündigen. In diesem Fall wird der Nominalbetrag des Gesamtinvestments des einzelnen ZI rückgezahlt. Der ZG hat das Recht, eine Kündigung abzulehnen, wenn dadurch eine Kürzung des Gesamtvolumens aller Zertifikate um mehr als 25% innerhalb von 12 Monaten entstehen würde.

#### § 8 Geschäftsführer der GmbH und Entgelte

Der ZI ist mit der Bestellung von Herrn Günther Mösenbacher (siehe TH) als alleine vertretungsbefugter Geschäftsführer der BBGmbH ausdrücklich einverstanden. Eine Abwahl oder Absetzung von Hr. Mösenbacher in dieser Funktion ist ausgeschlossen. Herr Günther Mösenbacher ist verantwortlich und entscheidungsbefugt für die Bestellung eines zweiten, gewerberechtl. Geschäftsführers.

Dieser kann auch gleichzeitig zweiter handelsrechtlicher Geschäftsführer sein, jedoch nur mit dem ersten Geschäftsführer gemeinsam vertretungsbefugt. Dem zweiten Geschäftsführer obliegen im Rahmen der Geschäftsführung bautechnische und baurechtliche Aufgaben, das Baumanagement sowie die Bauleitung.

Der ZI stimmt folgenden Entgelttrichtlinien für die Geschäftsführer der GmbH ausdrücklich zu:

- (a) eine angemessene monatliche Pauschalvergütung des Arbeits-, Zeit- und Kostenaufwands;
- (b) eine Provision ausschließlich an den kaufmännischen (ersten) Geschäftsführer von maximal 3% des Gesamtkaufpreises lt. grundbücherlichem Kaufvertrag bei Verkauf einer Wohneinheit, die von der BBGmbH als Bauträger errichtet wurde, unabhängig davon, ob das Kaufgeschäft durch den ersten Geschäftsführer selbst oder von Anderen (z.B. Immobilienmakler) vermittelt wurde; die Fälligkeit der Provision richtet sich nach den Kaufpreis(teil)zahlungen der Käufer auf ein Treuhandkonto; Akontozahlungen sind zulässig;
- (c) eine Bonuszahlung nach Abschluss eines Bauvorhabens und Abverkauf sämtlicher Wohneinheiten durch rechtsgültigen verbücherungsfähigen Kaufvertrag; diese Bonuszahlung ist begrenzt mit 10% (je Geschäftsführer) des Projektgewinns gem. § 5;

#### § 9 Neufassung

Dieser Zertifikat- und Treuhandvertrag ersetzt alle bisherigen zwischen dem ZI und der BBGmbH abgeschlossenen Verträge. Alle früher abgeschlossenen Verträge treten mit der Unterzeichnung dieses Vertrages außer Kraft. Der ZI erklärt sich einverstanden, dass dadurch eine teilweise Umwandlung seines Investments von Kapitalreserven in ein partiarisches Darlehen an die BBGmbH erfolgt.

#### § 10 Gerichtsstand

Gerichtsstand für diesen Vertrag ist Salzburg.

### **(B) TREUHANDVERTRAG**

#### § 11 Treuhanderklärung

Der TH erklärt hiermit, die unter § 3 näher bezeichneten Geschäftsanteile an der BBGmbH nicht für eigene Rechnung erworben zu haben, sondern als Treuhänder des ZI, der auch die Mittel zur Leistung der Stammeinlage zur Verfügung gestellt hat.

#### § 12 Pflichten des Treuhänders

Der Treuhänder verpflichtet sich (für sich und seine Rechtsnachfolger):

- (a) über die in § 3 beschriebenen Geschäftsanteile nicht ohne ausdrückliche Zustimmung des TG zu verfügen; die Aufnahme weiterer ZI und das Ausscheiden bestehender ZI bedarf jedoch nicht der Zustimmung des TG;
  - (b) die nach Maßgabe dieses Zertifikatvertrages dem TG zustehenden Erträge innerhalb von zwei Monaten nach Erfüllung der Voraussetzungen abzurechnen und an den TG auszus zahlen;
  - (c) den TG über alle Vorgänge unverzüglich zu unterrichten, welche die Interessen des TG maßgeblich berühren, insbesondere über den Ankauf von Bauland und die Projektierung von Bauvorhaben;
- Der TH übt seine Tätigkeit unentgeltlich aus.

#### § 13 Rechtsnachfolge

Einem allfälligen Nachfolger in die Treuhandenschaft hat der TH alle Auskünfte, insbesondere in Gesellschaftsangelegenheiten, zu geben und alle Unterlagen auszufolgen, die zur Übernahme und Ausübung der Treuhandenschaft erforderlich sind.

#### § 14 Verschwiegenheitsverpflichtung

Der TH verpflichtet sich, den Namen des TG ohne dessen ausdrückliche Zustimmung nicht preiszugeben. Dieses Verbot gilt jedoch nicht gegenüber Finanzbehörden in Abgabenangelegenheiten und für gemeinsame Veranstaltungen mit den TG.

#### § 15 Beendigung der Treuhandschaft

Der TH ist berechtigt, dieses Treuhandverhältnis jederzeit ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalenderquartals durch eingeschriebenen Brief an den TG aufzukündigen.

#### § 16 Kosten

Allfällige, mit der Errichtung dieses Vertrages sowie mit künftigen Übertragungshandlungen des Vertragsgegenstandes verbundene Kosten, Gebühren und Steuern trägt der TG.

#### Datum und Unterschriften:

ZI, TG:

ZG, TH, GF: