

TREUHANDVEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen

- (1) **PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG, FN 256878**
Sechtergasse 18, 1120 Wien

(im Folgenden kurz: „PFS“ oder „VERKAUFENDE PARTEI“) einerseits

- (2) **[K1-Vorname] [K1-Nachname]**
geboren am [K1-Geburtsdatum] (SV-Nummer: [●])
[K1-Straße] [K1-Hausnummer]
[K1-PLZ] [K1-Ort]

(im Folgenden kurz: „[K1-KÜRZEL]“) und

- (3) **[K2-Vorname] [K2-Nachname]**
geboren am [K2-Geburtsdatum] (SV-Nummer: [●])
[K2-Straße] [K2-Hausnummer]
[K2-PLZ] [K2-Ort]

(im Folgenden kurz: „[K2-KÜRZEL]“, gemeinsam mit [K1-Kürzel] die „KAUFENDE PARTEI“) andererseits

wie folgt:

1. KAUFVERTRAG UND GRUNDGESCHÄFT

- 1.1 Die VERKAUFENDE PARTEI und die KAUFENDE PARTEI (gemeinsam: die „TREUGEBER“) haben am heutigen Tage mit gesonderter Urkunde einen Kaufvertrag (der „KAUFVERTRAG“) abgeschlossen, mit welchem die KAUFENDE PARTEI den in Punkt 1. des Kaufvertrags näher bezeichneten KAUFGEGENSTAND um einen Kaufpreis von [xxx] von der VERKAUFENDEN PARTEI erwirbt.
- 1.2 Soweit in dieser Vereinbarung nicht eigens definiert kommt sämtlichen in Kapitalien oder Kapitälchen geschriebenen Begriffen die im KAUFVERTRAG definierte Bedeutung zu.
- 1.3 Der KAUFVERTRAG ist Grundgeschäft dieser Treuhandvereinbarung und bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Treuhandvereinbarung.
- 1.4 Die TREUGEBER bestellen hiermit die TREUHÄNDERIN zu ihrem gemeinschaftlichen Treuhänder und die TREUHÄNDERIN übernimmt die Treuhandschaft nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Vereinbarung.
- 1.5 Im Falle eines Widerspruchs zwischen der Treuhandvereinbarung und dem Kaufvertrag gehen soweit es das Innenverhältnis zwischen der VERKAUFENDEN PARTEI und der KAUFENDEN PARTEI betrifft, die Bestimmungen des KAUFVERTRAGS vor; soweit es aber die Verpflichtungen der TREUHÄNDERIN betrifft, gehen die Bestimmungen dieser Treuhandvereinbarung vor.

2. TREUHANDAUFTRAG

- 2.1 Die TREUGEBER sind damit einverstanden, dass die TREUHÄNDERIN das im KAUFVERTRAG angeführte TREUHANDKONTO bei der dort angeführten TREUHANDBANK eröffnet, dessen Inhaber die TREUHÄNDERIN ist. Verfügungs- und zeichnungsberechtigt über das TREUHANDKONTO ist ausschließlich die TREUHÄNDERIN.
- 2.2 Die KAUFENDE PARTEI verpflichtet sich, den Kaufpreis gemäß den Bestimmungen des KAUFVERTRAGS auf das TREUHANDKONTO zu bezahlen.
- 2.3 Die Veranlagung des Kaufpreises erfolgt als täglich fälliges Geld, sodass die TREUHÄNDERIN zu keiner besonderen Veranlagung verpflichtet ist. Die Kosten der Kontoführung und Kontoschließung (im Folgenden „BANKSPESEN“) für das TREUHANDKONTO mit Dispositionskontrolle der Rechtsanwaltskammer Oberösterreich trägt die KAUFENDE PARTEI, wobei allfällige Habenzinsen abzüglich der Kapitalertragsteuer (im Folgenden „KEST“) am TREUHANDKONTO von der TREUHANDBANK im Zuge der Kontoschließung mit diesen Kosten gegenverrechnet werden können.
- 2.4 Im Fall eines Rücktrittes vom KAUFVERTRAG ist die TREUHÄNDERIN berechtigt zum KAUFVERTRAG eine Gebührenanzeige beim zuständigen Finanzamt und soweit erforderlich eine Meldung im Zusammenhang mit der Immobilienertragsteuer zu erstatten. Die bislang bei der TREUHÄNDERIN erlegten Beträge hat diese sodann auf jene Konten zurück überwiesen, von denen sie angewiesen wurden.
- 2.5 Für den Fall einer (teilweisen) Aufbringung des Kaufpreises mittels einer Fremdfinanzierung, für welche die TREUHÄNDERIN auch eine Treuhandenschaft für ein finanzierendes Kreditinstitut übernehmen soll, erteilen die TREUGEBER der TREUHÄNDERIN den einseitig unwiderruflichen Auftrag, die grundbücherliche Durchführung des KAUFVERTRAGES erst nach Sicherstellung der Erfüllung sämtlicher Treuhandbedingungen des finanzierenden Kreditinstitutes vorzunehmen.
- 2.6 Die TREUHÄNDERIN wird von den TREUGEBERN ermächtigt und bevollmächtigt von allfälligen Pfandgläubigern die Höhe des für die Lastenfreistellung erforderlichen Betrages anzufragen. Die TREUHÄNDERIN trifft keine Prüfverpflichtung hinsichtlich der Höhe der von den Pfandgläubigern zur Durchführung der Lastenfreistellung bekanntgegebenen Beträge.
- 2.7 Die TREUGEBER erteilen der TREUHÄNDERIN den einseitig unwiderruflichen Auftrag, nach Vorliegen des Rangordnungsbeschlusses (und somit ausdrücklich schon vor erfolgter Einverleibung des Eigentumsrecht zugunsten der KAUFENDEN PARTEI) und sämtlichen Urkunden in der Kanzlei der Treuhänderin um den Kaufgegenstand gemäß den Bestimmungen des KAUFVERTRAGES lastenfrei stellen zu können, den Kaufpreis wie folgt zu verwenden:
- (a) Auszahlung eines Teilbetrages, welcher der selbst berechneten Immobilienertragsteuer entspricht, bei Fälligkeit an das zuständige Finanzamt,
 - (b) einen Teilbetrag in Höhe von € [●] zur Lastenfreistellung auf das Konto der Volksbank Wien AG, IBAN [●], sowie
 - (c) einen Teilbetrag in Höhe von € [●] (inkl. USt.) welcher der verkäuferseitigen Maklerprovision entspricht, an die ASW Immobilien Service & Consulting GmbH;

- (d) Auszahlung des sodann verbleibenden Restkaufpreis an die VERKAUFENDEN PARTEI auf das Konto bei der Volksbank Wien AG, IBAN [●], lautend auf [●]
- 2.8 Sämtliche Vertragsteile verzichten betreffend die Abwicklung des gegenständlichen KAUFVERTRAGES eigene Grundbuchsesuche bei Gericht einzubringen.
- 2.9 Die TREUHÄNDERIN ist bereits zu Auszahlungen berechtigt, sobald die als Auszahlungsvoraussetzung bedungenen Eintragungen im elektronischen Grundbuch ersichtlich sind. Dies gilt nicht für Rangordnungsbeschlüsse, welche der TREUHÄNDERIN im Original vorliegen müssen, damit die diesbezügliche Auszahlungsvoraussetzung als eingetreten gilt. In allen anderen Fällen ist nach dem Willen der TREUGEBER die Beschlusszustellung nicht abzuwarten. Soweit Urkunden, die nicht von der TREUHÄNDERIN errichtet wurden, als Auszahlungsvoraussetzung vereinbart sind, ist die TREUHÄNDERIN nicht verpflichtet, die Echtheit der Unterschriften oder die Vertretungsbefugnis unterfertigender Personen oder die Übereinstimmung von Kopien mit Originalen zu überprüfen.
- Ansprüche aus Willensmängeln und Leistungsstörungen, insbesondere Gewährleistungsansprüche sowie Ansprüche aus Garantien lassen den Treuhandauftrag nach dem Willen der TREUGEBER jedenfalls unberührt und bilden daher kein Auszahlungshindernis. Streitigkeiten zwischen den TREUGEBERN über das Vorliegen oder Nichtvorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen sind im Verhältnis zwischen den Parteien des Grundgeschäftes auszutragen, sodass die TREUHÄNDERIN in solchen Streitigkeiten entsprechend dem Willen der TREUGEBER kraft Vereinbarung nicht passivlegitimiert ist. Im Fall unklarer Sach- und/oder Rechtslage ist die TREUHÄNDERIN berechtigt, aber nicht verpflichtet, mit einer Verfügung über den Kaufpreis bis zur Klärung der Sach- und/oder Rechtslage zuzuwarten. Entsprechend dem Willen der TREUGEBER ist die TREUHÄNDERIN in diesem Fall auch berechtigt, den am TREUHANDKONTO erliegenden Kaufpreis nach ihrem Ermessen gemäß § 1425 ABGB gerichtlich zu erlegen.
- Festgehalten wird, dass ein allenfalls im Rahmen der Ankauffinanzierung durch die KAUFENDE PARTEI intabuliertes Pfandrecht der Lastenfreiheit ebenso wenig entgegensteht, wie ausdrücklich – gemäß dem KAUFVERTRAG – zu übernehmende Lasten. Die TREUGEBER verzichten demgemäß unwiderruflich auf Rechtsmittel gegen Bewilligungsbeschlüsse über den grundbücherlichen Vollzug der vorstehend genannten Grundbuchshandlungen und bevollmächtigen die TREUHÄNDERIN ausdrücklich, auf Rechtsmittel zu verzichten und auch allfällige Rechtsmittel zurückzuziehen.
- 2.10 Die TREUHÄNDERIN ist zur ordnungsgemäßen und zügigen Besorgung der Treuhandschaft entsprechend den Bestimmungen dieser Vereinbarung verpflichtet, ohne dass sie dazu eine Haftung oder Garantie für einen bestimmten Erfolg trifft.
- 2.11 Im Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der KAUFENDEN PARTEI im Rahmen der Abwicklung des Treuhand- bzw. des KAUFVERTRAGES, hat die TREUHÄNDERIN die Verbücherung des Eigentumsrechtes der KAUFENDEN PARTEI nicht zu beantragen, sofern die gleichzeitige Einverleibung des Pfandrechtes ob dem KAUFGEGENSTAND für die ankauffinanzierende Bank nicht möglich sein sollte. Die TREUHÄNDERIN hat diesfalls im Namen der finanzierenden Bank den KAUFVERTRAG solange treuhändig zurückzuhalten, bis die Zustimmung auch zur Einverleibung des Pfandrechts für die finanzierende Bank gleichzeitig mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes der KAUFENDEN PARTEI erteilt wird.

- 2.12 Die TREUHÄNDERIN nimmt den Treuhandauftrag durch Mitfertigung der Treuhandvereinbarung an. Die Treuhandvereinbarung wird als Auftrag mit Wirkung über den Tod der TREUGEGER bzw. Vertragsparteien hinaus geschlossen. Eine Abänderung oder Auflösung dieses Treuhandverhältnisses ist an die Zustimmung der TREUHÄNDERIN gebunden.

3. VERSICHERUNGSSCHUTZ, HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG, TREUHÄNDERRISIKO

- 3.1 Die Oö. Rechtsanwaltskammer hat zur Sicherung der Treuhandabwicklungen nach dem Statut der Treuhand-Einrichtung eine Vertrauensschadenversicherung gegen jene Schäden abgeschlossen, die infolge vorsätzlich unerlaubter Verfügung über den im Rahmen der Treuhandschaft anvertrauten Kaufpreis einem Klienten zugefügt werden.

- 3.2 Sofern im Einzelfall keine andere Vereinbarung getroffen wird, gilt nachstehende Haftungsbegrenzung:

Die Haftung der TREUHÄNDERIN – egal aus welchem Rechtsgrund – ist im Falle leichter Fahrlässigkeit für den einzelnen Schadensfall mit insgesamt EUR 400.000,00 (in Worten: Euro vierhunderttausend) begrenzt. Sofern die TREUGEGER Unternehmer iSd § 1 Abs 2 KSchG sind, gilt diese Haftungsbeschränkung auch im Fall einfach grober Fahrlässigkeit. Sofern ein höherer Versicherungsschutz für einzelne Leistungen der TREUHÄNDERIN zur Verfügung steht, gilt für diese Leistungen die vorstehende Haftungsbegrenzung mit der Maßgabe, dass die Haftung beschränkt ist mit der im konkreten Schadensfall zur Verfügung stehenden Versicherungsdeckung.

Als einzelner Schadensfall zu verstehen ist die Summe der Schadenersatzansprüche aller Anspruchsberechtigten aus ein- und derselben Handlung oder die Summe der Ansprüche, die vom selben Berechtigten aus verschiedenen Handlungen in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang geltend gemacht werden, oder die Summe der Ansprüche aus einem aus mehreren Handlungen erfließenden einheitlichen Schaden. Für jeden einzelnen Schadensfall kommt, auch bei mehreren entschädigungspflichtigen Personen, nur eine einmalige Leistung (maximal im oben genannten Betrag) bezüglich aller Folgen eines Verstoßes in Frage. Diese Haftungsbeschränkung gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber anderen Personen als den TREUGEBERN begründet werden sollte, etwa, weil die Vertragsbeziehung mit den TREUGEBERN Dritte in ihren Schutzbereich einbezieht; diese Beschränkung gilt insbesondere gegenüber Gesellschaften, an denen die TREUGEGER mittelbar oder unmittelbar beteiligt sind oder die an den TREUGEBERN mittelbar oder unmittelbar beteiligt sind oder mit diesen unter einheitlicher Leitung stehen oder sonst mit diesen verbunden sind. Bei Vorhandensein zweier oder mehrerer konkurrierender Geschädigter ist der Haftungshöchstbetrag für jeden einzelnen Geschädigten nach dem Verhältnis der Höhe der Ansprüche zu kürzen.

- 3.3 Die Haftungsbeschränkung gilt auch zugunsten aller für die TREUHÄNDERIN auf ständiger Basis tätigen Rechtsanwälte (zB als deren Gesellschafter, Geschäftsführer oder ständige Werkvertragsnehmer oder in sonstiger Funktion).
- 3.4 Die TREUHÄNDERIN haftet für im Rahmen der Leistungserbringung mit einzelnen Teilleistungen beauftragte (externe) Dritte nur bei Auswahlverschulden. Das gilt insbesondere für zugezogene Steuerberater sowie Wirtschaftstreuhänder.
- 3.5 Die KAUFENDE PARTEI hat bei Einlangen des Kaufpreises auf dem Treuhandkonto schuldbefreiend bezahlt. Das weitere Treuhandschaftsrisiko trägt im Verhältnis der Vertragsparteien die VERKAUFENDE PARTEI.

- 3.6 Handlungen, Duldungen oder Unterlassungen der das TREUHANDKONTO führenden Bank, soweit sie nicht auf die Veranlassung oder die Zustimmung der TREUHÄNDERIN zurückgehen, liegen nicht im Verantwortungsbereich der TREUHÄNDERIN.

4. ALLGEMEINE TREUHANDBEDINGUNGEN

- 4.1 Die Treuhandabwicklung erfolgt gemäß dem Statut der Treuhand-Einrichtung der Oberösterreichischen Rechtsanwaltskammer soweit in dieser Treuhandvereinbarung nichts Abweichendes geregelt wird. Den TREUGEBERN wurde von der TREUHÄNDERIN der wesentliche Inhalt dieses Statuts zur Kenntnis gebracht und das „Informationsblatt Treuhand-Einrichtung“ der Oberösterreichischen Rechtsanwaltskammer vorab zur Verfügung gestellt. Dieses Informationsblatt ist auch abrufbar unter:

<https://oerak.at/website2021/wp-content/uploads/2021/01/beilage-7-informationsblatt-treuhand-einrichtung.pdf>

Die TREUGEBER sind verpflichtet der TREUHÄNDERIN jede Unterstützung, die zur Durchführung der Treuhand nach dem Statut der Treuhand-Einrichtung und zur Erreichung des Treuhandzweckes erforderlich ist, zukommen zu lassen. Die TREUGEBER haben der TREUHÄNDERIN bei der Abwicklung ihres Treuhandauftrages demnach insbesondere auch sämtliche für die Durchführung notwendigen Urkunden zur Verfügung zu stellen und sämtliche notwendigen Unterschriften – in der jeweils erforderlichen Form – zu leisten sowie entsprechende notwendigen Erklärungen abzugeben, all dies unverzüglich über erste Aufforderung der TREUHÄNDERIN. Dies gilt insbesondere auch für den gemäß dem Statut der Treuhand-Einrichtung zu errichtenden Kontoverfügungsauftrag sowie allfälligen Änderungen dazu. Die TREUGEBER sind daher verpflichtet, all diejenigen Handlungen vorzunehmen, die auf Basis einer redlichen und vernünftigen Beurteilung erforderlich oder zweckmäßig sind, um die Durchführung der Treuhand und die Erreichung des Treuhandzweckes so rasch wie möglich sicherzustellen, sowie ferner all diejenigen Handlungen zu unterlassen, die dies erschweren oder unmöglich machen.

- 4.2 Die TREUHÄNDERIN verwahrt die Urkunden zur Durchführung der ihr übertragenen Treuhandabwicklung, insbesondere Rangordnungsbeschlüsse, für alle TREUGEBER derart treuhändig, dass bis zur fertigen Abwicklung dieses Treuhandauftrages unwiderruflich Ansprüche oder Weisungen bezüglich dieser Urkunden an sie nur durch sämtliche TREUGEBER gemeinsam und mit ihrer Zustimmung erteilt werden können. Die TREUGEBER verzichten bis zur vollständigen Erfüllung des Treuhandauftrages unwiderruflich zu Gunsten der TREUHÄNDERIN auf jedes Verfügungsrecht über diese Urkunden.

Hinsichtlich jener Urkunden, welche der TREUHÄNDERIN von den TREUGEBERN oder Dritten (zB Kreditgeber) zu übergeben sind und nicht von ihr verfasst wurden, ist die TREUHÄNDERIN zu keiner Nachprüfung verpflichtet, sofern nicht Abweichendes ausdrücklich schriftlich vereinbart wurde.

- 4.3 Die TREUHÄNDERIN hat dabei die sie nach den §§ 8 ff RAO iVm §§ 40, 41 BWG treffenden Verpflichtungen (Gesetzliche Prüf-, Feststellungs-, Offenlegungs- und Meldepflichten zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sowie zum Zweck der Ermittlung einer allfälligen EU-Quellensteuerpflicht bzw. einer allfälligen Anwendbarkeit des FATCA-Abkommens mit den USA) zu erfüllen. Die TREUHÄNDERIN ist gemäß diesen Bestimmungen bei allen Geschäften, bei denen sie im Namen und auf Rechnung einer Partei Finanz- und

Immobilientransaktionen durchführt, oder an deren Planung oder Durchführung sie mitwirkt, zur besonders sorgfältigen Prüfung, insbesondere im Hinblick auf die Gefahr der Geldwäscherei (§ 165 StGB) oder Terrorismusfinanzierung (§ 278 d StGB), verpflichtet. Die KAUFENDE PARTEI erklärt in diesem Zusammenhang, allenfalls auch noch mittels gesondertem Formular, den KAUFGEGENSTAND auf eigene Rechnung zu erwerben. Die KAUFENDE PARTEI bestätigt dazu ausdrücklich, dass auf Käuferseite keinerlei Treuhandverhältnisse bestehen und sie daher mit dem KAUFVERTRAG selbst wirtschaftliches Eigentum am KAUFGEGENSTAND erwirbt. Die KAUFENDE PARTEI bestätigt in diesem Zusammenhang weiters, dass sie, ihre allfälligen direkten oder indirekten Gesellschafter, ihre/deren unmittelbaren Familienmitglieder (Ehepartner, Kinder, Lebensgefährten, Eltern, Schwiegerkinder) oder andere ihnen nahestehende Personen derzeit kein öffentliches Amt ausüben (politisch exponierte Person) und auch im letzten Jahr nicht ausgeübt haben. Die KAUFENDE PARTEI bestätigt überdies, Deviseninländer gemäß § 1 DevG zu sein. Sie bestätigt auch, dass kein Grund für den Verdacht einer Geldwäsche besteht und verpflichten sich, gegebenenfalls alle für die Entkräftung eines Verdachtes erforderlichen Umstände unverzüglich offen zu legen.

- 4.4 Die TREUGEGER entbinden die TREUHÄNDERIN im Verhältnis zueinander und im Verhältnis zu finanzierenden Bankinstituten der TREUGEGER sowie im Verhältnis zur TREUHANDBANK wie auch zur Rechtsanwaltskammer, dem Bundesministerium für Inneres (Bundeskriminalamt) und den steuerlichen Vertretern der TREUGEGER von der Verschwiegenheitspflicht, damit die TREUHÄNDERIN ihren Verpflichtungen gemäß dieser Treuhandvereinbarung sowie zur Veranlassung der Übermittlung von Kontoauszügen und Belegen in Kopie als auch zur Auskunftserteilung nachkommen kann. Die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht erstreckt sich auch auf Anfragen und die Auskunftserteilung samt der Vorlage von angeforderten Unterlagen gegenüber der anwaltlichen Standesbehörde, wie auch gegenüber anderen Behörden, sofern dazu eine gesetzliche Verpflichtung der TREUHÄNDERIN besteht. Die TREUGEGER ermächtigen überdies die TREUHÄNDERIN die TREUHANDBANK gegenüber der zuständigen Rechtsanwaltskammer und den TREUGEGERN von der Verpflichtung der Wahrung des Bankgeheimnisses zu entbinden.

5. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

- 5.1 Die Originalausfertigung dieser Treuhandvereinbarung verbleibt bei der TREUHÄNDERIN. Die Treugeber erhalten nach Unterfertigung eine unbeglaubigte Kopie.
- 5.2 Die TREUGEGER erteilen ihr Einverständnis zur Erfassung, Speicherung, Verarbeitung und Weiterleitung der notwendigen Daten (insbesondere auch ihre persönlichen sowie sämtlicher auf das Grundgeschäft Bezug nehmender Daten) und Urkunden durch die TREUHÄNDERIN wie auch durch die Rechtsanwaltskammer und die betroffenen Banken im Rahmen der Durchführung der Treuhandtschaft nach dem Statut der Treuhand-Einrichtung. Die TREUGEGER sind auch mit der Speicherung und Erfassung der Urkunden und Daten im elektronischen Urkundenarchiv der Rechtsanwälte (Archivium) einverstanden. Die TREUGEGER stimmen weiters einer allfälligen Akteneinsicht durch die Revisionsbeauftragten der Treuhand-Einrichtung der Oberösterreichischen Rechtsanwaltskammer zu.
- 5.3 Ansprüche der TREUGEGER gegenüber der TREUHÄNDERIN aus dieser Vereinbarung können an Dritte nicht abgetreten werden.

- 5.4 Die mit der Errichtung und Abwicklung dieser Treuhandvereinbarung verbundenen Kosten, Abgaben, Gebühren und BANKSPESEN trägt die KAUFENDE PARTEI. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung oder Vertretung trägt jeder Vertragsteil selbst.
- 5.5 Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

* * *

(Unterschriften umseitig)

UNTERSCHRIFTENSEITE

_____, am _____

PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG
FN 256878
(VERKAUFENDE PARTEI)

[K1-Vorname] [K1-Nachname]
geboren am [K1-Geburtsdatum]
(KAUFENDE PARTEI)

[K2-Vorname] [K2-Nachname]
geboren am [K2-Geburtsdatum]
(KAUFENDE PARTEI)

Stossier Oberndorfer & Partner
Rechtsanwälte GmbH & Co KG
(TREUHÄNDERIN)