

Gebührenfrei gemäß § 20 Z.5 Gebührengesetz

PFANDURKUNDE

Die

RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160 s)
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1, 1020 Wien,

in der Folge "Kreditgeber" genannt, steht mit

The Beginning Projektentwicklungs GmbH (FN 521251x)
Operngasse 26, 1040 Wien

in der Folge "Kreditnehmer" genannt, in ständiger Geschäftsverbindung, in deren Rahmen er (Aval-)Kredite und Darlehen einräumt. Zur Sicherstellung aller Forderungen an Haupt- und Nebenverbindlichkeiten bis zum Höchstbetrag von

€ 2.150.000,00 (Euro zweimillioneneinhundertfünfzigtausend)

die dem Kreditgeber oder dessen Gesamtrechtsnachfolger(n) gegen den (die) Kreditnehmer oder dessen (deren) Gesamtrechtsnachfolger(n) – bei einer Mehrheit von Kreditnehmern einzeln oder – in welcher Kombination auch immer – gemeinsam – aus bereits gewährten und **künftig zu gewährenden Darlehen, Geld-, Haftungs- und Garantiekrediten** erwachsen sind und in Zukunft erwachsen werden, einschließlich aller Forderungen, die dem Kreditgeber aufgrund eines Rücktritts des (der) Kreditnehmer(s) von einem Kredit-/Darlehensvertrag gegen den (die) Kreditnehmer zustehen, verpfändet (verpfänden)

The Beginning Projektentwicklungs GmbH (FN 521251x)
Operngasse 26, 1040 Wien

hiermit dem Kreditgeber die in seinem (ihrem) Eigentum stehende(n) Liegenschaft(en)/Liegenschaftsanteile

**EZ 42, Katastralgemeinde 01207 Lainz, Gerichtsbezirk Hietzing,
zur Gänze**

samt derzeitigem und künftigem Zubehör und erteilt (erteilen) hiermit die unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Urkunde das (Simultan-) Pfandrecht ohne sein (ihr) ferneres Wissen und Einvernehmen, aber auf seine (ihre) Kosten, zugunsten der RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160 s) für diese Kreditforderungen an den (die) Kreditnehmer bis zum Höchstbetrag von

€ 2.150.000,00 (Euro zweimillioneneinhundertfünfzigtausend)

ob der (den) genannten Liegenschaft(en)/Liegenschaftsanteilen einverleibt werde.

Sonstige Bestimmungen:

1. Gerichtsstandvereinbarung:

Für alle Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag wird gemäß § 104 JN das für jenen Gerichtsbezirk, in dem sich die pfandgegenständliche Liegenschaft befindet, zuständige Bezirksgericht vereinbart.

2. Versicherungen:

Pfandobjekt:

Der (Die) Liegenschaftseigentümer verpflichtet (verpflichten) sich, die zur Pfandrealität gehörigen Baulichkeiten, Einrichtungen und Anlagen ausreichend, ununterbrochen und wertentsprechend zu versichern und die Ansprüche aus allen für das Pfandobjekt abgeschlossenen Versicherungsverträgen zugunsten des Kreditgebers zu verpfänden. Der Kreditgeber ist berechtigt, die Versicherungsanstalt von der Verpfändung zu verständigen und die Versicherung zu seinen Gunsten vinkulieren zu lassen. Der Versicherungsvertrag darf während der Dauer der durch diesen Pfandvertrag besicherten Kreditgeschäftsverbindung ohne Zustimmung des Kreditgebers nicht abgeändert werden. Die Versicherungsprämien sind pünktlich zu bezahlen und der Nachweis über die Bezahlung dieser Prämien dem Kreditgeber jederzeit auf sein Verlangen vorzulegen. Diesem

steht es frei, im Falle der Nichtbezahlung der Prämien durch den (die) Liegenschaftseigentümer, diese Prämien auf Rechnung des (der) Kreditnehmer(s) oder des (der) Liegenschaftseigentümer(s) selbst zu bezahlen.

3. Nebenverbindlichkeiten:

Nebenverbindlichkeiten sind Zinsen, Verzugszinsen, Provisionen und Entgelte, Zinsen vom Ersetzungstag bis zum Tag der Zahlung des Kreditbetrages, länger als drei Jahre rückständige Zinsen bzw. Verzugs- und Zinseszinsen, über Meistbots- und Fruktifikationszinsen hinaus zu vergütende vereinbarte Zinsen, Bearbeitungsgebühr, Kosten (Barauslagen, Gebühren, Steuern, öffentliche Abgaben) aus der Begründung und Beendigung des Schuldverhältnisses, Mahn-, Vergleichs-, Prozess-, Exekutions-, Schätzungs-, Intabulations-, Lösungs- und Abtretungskosten, Kosten für Beteiligung an Schätzungs-, Versteigerungs-, Verteilungs- und Insolvenzverfahren, zweckentsprechende, notwendige und im angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehende außergerichtliche Betreibungs- oder Einbringungskosten.

Für den Fall einer Hinterlegung der gegenständlichen Pfandurkunde beim Kreditgeber ohne bücherliche Einverleibung des bestellten Pfandrechtes verpfändet (verpfänden) der (die) Liegenschaftseigentümer diesem die Entschädigungsforderungen aus der zuvor genannten Versicherung.

4. Zutrittsberechtigung:

Der Kreditgeber ist berechtigt, sich einmal pro Jahr oder wenn der Verdacht nachteiliger oder wertmindernder Veränderungen besteht oder wenn sich in der besicherten Geschäftsbeziehung vom (von den) Kreditnehmer(n) zu vertretende Rückstände ergeben vom wirtschaftlichen Zustand der Liegenschaft(en) bzw. der Gebäude auf Kosten des (der) Liegenschaftseigentümer(s) Kenntnis zu verschaffen. Dies kann insbesondere durch Betretung von Gebäuden, Begehung und Inaugenscheinnahme, auch unter Beiziehung von Sachverständigen, erfolgen. Sofern keine Gefahr in Verzug ist, wird der Kreditgeber dazu mit dem (den) Liegenschaftseigentümer(n) vorab einen Termin vereinbaren. Der Liegenschaftseigentümer verpflichtet sich, dem Kreditgeber auf dessen Aufforderung entsprechende Unterlagen über die Liegenschaft(en), insbesondere aussagekräftige Fotos, sowohl über die Außenanlagen als auch über das (die) Gebäude und dessen (deren) wesentliche Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen.

5. Nachteilige Veränderungen:

Der (Die) Liegenschaftseigentümer verpflichtet (verpflichten) sich, ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Kreditgebers keine wesentlichen Veränderungen an der (den) verpfändeten Liegenschaft(en)/Liegenschaftsanteilen z.B. durch Verpfändung, Verkauf, Schenkung, Übergabe, Verpachtung, Vermietung, Errichtung von Bauwerken im Sinne von § 435 ABGB oder durch sonstige Einräumung von Rechten an Dritte, vorzunehmen.

6. Gutschriftserteilung an Unternehmer/Verzicht auf Optionsrecht:

Der Kreditgeber ist berechtigt, bei Pfandverwertung den umsatzsteuerlichen Erlös gemäß § 11 Abs. 8 Umsatzsteuergesetz, durch Erteilung einer Gutschrift abzurechnen. Der (Die) Liegenschaftseigentümer verzichtet (verzichten) für die Dauer des Pfandrechtes unwiderruflich auf die Ausübung seines (ihres) Optionsrechtes zur Umsatzsteuerpflicht gemäß § 6 Abs. 2 UStG 1994 bei allfälliger Veräußerung der (den) Liegenschaft(en)/Liegenschaftsanteilen, in welcher Form auch immer. Der Kreditgeber wird jedoch über Ersuchen des (der) Liegenschaftseigentümer(s) der Ausübung dieses Optionsrechtes zustimmen, wenn sichergestellt ist, dass dadurch der Verwertungserlös für den Kreditgeber nicht vermindert wird.

7. Haftungsausschluss:

Der (die) Liegenschaftseigentümer verzichtet (verzichten) ausdrücklich auf die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen aus einer vom Kreditgeber leicht fahrlässig verspäteten oder unterlassenen Forderungsbetreibung gegen den (die) Kreditnehmer.

8. Aufzeichnungen des Kreditgebers:

Für eine von den Aufzeichnungen des Kreditgebers abweichende Höhe der Pfandschuld ist (sind) der (die) Liegenschaftseigentümer, sofern er (sie) Unternehmer ist (sind), beweispflichtig.

9. Information:

Der Kreditgeber ist nicht verpflichtet, von sich aus den (die) Liegenschaftseigentümer vom jeweiligen Stand der Pfandschuld zu unterrichten.

10. Kosten:

Eine für die Errichtung/Eintragung dieser Urkunde anfallende Rechtsgeschäfts-/Notars-/Eingabe-/Eintragungsgebühr sowie alle notwendigen und zweckentsprechenden Kosten einer Verwertung dieser Liegenschaft (diesen Liegenschaftsanteilen) trägt (tragen) der (die) Liegenschaftseigentümer.

11. Bankgeheimnis/Datenschutz:

Der (Die) Liegenschaftseigentümer stimmt (stimmen) der Weitergabe von Daten im Umfang der Datenschutzerklärung (Beiblatt) zu und entbindet (entbinden) den Kreditgeber gegenüber den in der Datenschutzerklärung genannten Personen und Institutionen ausdrücklich auch vom Bankgeheimnis.

12. Hinweis für Liegenschaftseigentümer, die nicht zugleich auch Kreditnehmer sind: Das hiermit eingeräumte Pfandrecht besichert Forderungen aus allen dem (den) Kreditnehmer(n) gewährten und künftig zu gewährenden Darlehen, Geld-, Haftungs- und Garantiekrediten, deren Besicherung durch das Pfandrecht der Liegenschaftseigentümer im Einzelfall zugestimmt hat.

13. Besichert das Pfand mehrere Schuldverhältnisse bestimmt der Kreditgeber die Verteilung des Verwertungserlöses. Die in einem Deckungsstock für gedeckte Schuldverschreibungen aufgenommenen Kreditforderungen werden durch dieses Pfandrecht vorrangig besichert.

Allgemeine Geschäftsbedingungen:

Weiters gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen in der derzeit gültigen Fassung, **gegenüber Verbrauchern jedoch nur** die Ziffern 1; 2 Abs 1, 2 und 4; 3 Abs 1 und 2; 4; 5 Abs 2; 7 Abs 1; 8; 10 bis 15; 16 Abs 1; 17; 18; 20; 21 Abs 2; 22a Abs 3; 22b; 23; 24 Abs 1, 2 und 4; 26, 34; 37; 38 Abs 1; 52 bis 56.

Der (Die) Liegenschaftseigentümer bestätigt (bestätigen) den Erhalt einer Kopie dieser Pfandurkunde **und der Datenschutzerklärung/Entbindung vom Bankgeheimnis.**

Wien, am

14. Sep. 2023

RAIFFEISEN LANDESBANK
NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160 s)

Wien

Ort

12.09.2023

Datum

The Beginning Projektentwicklungs GmbH (FN 521251x)

BRZ: 1088/2023

Die Echtheit der Zeichnung der Firma **The Beginning Projektentwicklungs GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1040 Wien, Operngasse 26, durch Frau **Mag. Margarita Alexandrova-Fetscher, geboren am 12.08.1970** (zwölften August neunzehnhundertsiebzig) und durch Herrn **Alexander Alexandrov, geboren am 21.10.1996** (einundzwanzigsten Oktober neunzehnhundertsechundneunzig) je als selbstständig vertretungsbefugte Geschäftsführer, wird hiermit bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89 a NO (Paragraph neunundachtzig a Notariatsordnung) aufgrund heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien, dass Frau Mag. Margarita Alexandrova- Fetscher und Herr Alexander Alexandrov berechtigt sind, die in diesem Firmenbuch unter FN 521251 x eingetragene Firma The Beginning Projektentwicklungs GmbH, als Geschäftsführer am heutigen Tage je alleine zu vertreten. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgte. -----

Wien, am 12.09.2023 (zwölften September zweitausenddreißig) -----

Staatl. Gebühr in Höhe von
Euro 14,30 entrichtet
Mag. Peter Hellmann, öffentlicher Notar
1130 Wien, Lainzer Straße 11/7



Dr. Wolfgang Schwarz, MBL
als Substitut des öffentlichen
Notars Mag. Peter Hellmann
1130 Wien, Lainzer Straße 11/7

BR

Be

1)

2)

be

--

mi

Fr

ge

in

20

no

to

--

ge

ne

Wi

zw



Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
öffentlicher Notar Mag. Helene Mayer
Wien – Innere Stadt

BRZ. 2927/2023

Bestätigt wird hiemit die Echtheit der Firmazeichnung:-----

1) der Frau Mag. (FH) Barbara BERGHOLD, geboren am 26. (sechs-
undzwanzigsten) Mai 1978 (neunzehnhundertachtundsiebzig),
und-----

2) des Herrn Mag. Wolfgang LEHOFER, geboren am 31. (ein-
unddreißigsten) Jänner 1962 (neunzehnhundertzweiundsech-
zig), -----

beide als Gesamtprokuristen der-----

----- RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG-----

mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1020 Wien,
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1, und aufgrund heute vor-
genommener Einsicht in das Firmenbuch, dass die Vorgenannten
in der angeführten Eigenschaft am 14. (vierzehnten) September
2023 (zweitausenddreißig) berechtigt waren und heute
noch berechtigt sind, die im Firmenbuch unter FN 203160 s pro-
tokollierte-----

----- RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG-----

gemeinsam rechtsverbindlich zu vertreten und für sie zu zeich-
nen.-----

Wien, am 18. (achtzehnten) September 2023 (zweitausenddreißig).-----



öffentlicher Notar



