

LIEBENWEIN | RECHTSANWÄLTE

PFANDBESTELLUNGSURKUNDE

PFANDBESTELLUNGSURKUNDE

und

BESTELLUNG EINES GEMEINSAMEN VERTRETERS

im Sinne der Bestimmungen der
§§ 15a f. KuratorenG RGBI. Nr. 49/1874, idF BGBl1991/10

errichtet von

1. JP Immobilien Invest ZWEI GmbH

FN 357280 m

Lehargasse 9/1-10, 1060 Wien

(nachfolgend auch kurz die „PFANDBESTELLERIN“ genannt)

und

2. LF 1-3 Immobilienentwicklungs und –verwertungs GmbH

FN 239645 w

Lehargasse 9/10, 1060 Wien

(nachfolgend auch kurz die „DRITTFANDBESTELLERIN“ genannt)

und

3. Dr. Michael Mauler, geb. 19.05.1952

öffentlicher Notar,

Krongasse 14, 1050 Wien

(nachfolgend auch kurz der „GEMEINSAME VERTRETER“ genannt)

(PFANDBESTELLERIN, DRITTFANDBESTELLERIN und GEMEINSAME VERTRETER gemeinsam nachfolgend auch kurz die „VERTRAGSPARTEIEN“)

wie folgt:

I. PRÄAMBEL

1.1. Anleihe der JP Immobilien Invest ZWEI GmbH

1.1.1. *Teilschuldverschreibungen.* JP Immobilien Invest ZWEI GmbH, FN 357280 m, Lehargasse 9/1-10, 1060 Wien (nachfolgend auch kurz die „**PFANDBESTELLERIN**“) begibt eine „**ANLEIHE**“, mit der Laufzeit von 10 Jahren im Gesamtnennbetrag von EUR 60.800.000,00 (in Worten: Euro sechzig Millionen achthunderttausend), die in 608 (in Worten: sechshundertacht), auf Inhaber lautende und an den jeweiligen Inhaber zahlbare, untereinander gleichrangige Inhaberschuldverschreibungen in einer Stückelung von je EUR 100.000,00 (in Worten: Euro *ehunderttausend*) (nachfolgend auch kurz die „**TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN**“) eingeteilt ist. Die Emission der **TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN** erfolgt unter der ISIN AT0000A153X1 auf Grundlage der „**ANLEIHEBEDINGUNGEN**“ und des „**TREUHANDVERTRAGES**“ jeweils in der Fassung, welche dem durch die FMA (*österreichische Finanzmarktaufsicht*) gebilligten Prospekt beigeschlossenen ist.

1.1.2. *Verzinsung der Teilschuldverschreibungen.* Die **TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN** sind in Entsprechung der **ANLEIHEBEDINGUNGEN** vom Valutatag mit einem jährlichen Zinssatz von 3,75%, berechnet vom aushaftenden Nennbetrag, zu verzinsen.

1.1.3. *Fälligkeit der Zinsen (Kupon).* Die Zinsen sind nachträglich und jährlich zum Tag der Valuta („**ZINSAHLUNGSTAG**“) zur Zahlung über die Zahlstelle an das Clearingsystem oder an dessen Order mittelbar an die „**ANLEIHEGLÄUBIGER**“, das sind die jeweiligen Inhaber (bzw. Besitzer der Teilschuldverschreibungen iSd der Bestimmungen des KuratorenG RGBI. Nr. 49/1874; idF BGBl1991/10, nachfolgend auch kurz das „**KURG**“) eines Miteigentumsanteils an den durch die Sammelurkunde verbrieften **TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN**, fällig. Die näheren Details sind in den **ANLEIHEBEDINGUNGEN** geregelt, auf die verwiesen wird.

1.1.4. *Rückzahlung des Kapitals.* Die **TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN** sind im aushaftenden Nennbetrag, d.h. in ihrem jeweiligen Nennbetrag abzüglich vorangehender Rückzahlungen und/oder Teilrückzahlungen, insbesondere (jedoch nicht ausschließlich) solcher gemäß Punkt 5.4 der **ANLEIHEBEDINGUNGEN**, grundsätzlich zum Ende der Laufzeit der **TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN** zur Zahlung über die Zahlstelle an das Clearingsystem oder an dessen Order mittelbar an die **ANLEIHEGLÄUBIGER** fällig. Teilrückzahlungen auf den Nennbetrag der **TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN** haben in Entsprechung des Punktes 5.4 der **ANLEIHEBEDINGUNGEN** in den Jahren 2020 bis 2024 durch die **PFANDBESTELLERIN** zu erfolgen. Darüber hinaus wird (i) der Gesamtnennbetrag im Falle der vorzeitigen Beendigung gemäß Punkt 3.2 der **ANLEIHEBEDINGUNGEN**, oder (ii) der aushaftende Nennbetrag im Falle der berechtigten Kündigung der **TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN**, zur Zahlung über die Zahlstelle an das Clearingsystem oder an dessen Order mittelbar an die „**ANLEIHEGLÄUBIGER**“, jeweils in Entsprechung der Bestimmungen der **ANLEIHEBEDINGUNGEN**, fällig. Die unterschiedlichen Zahlungsfristen der Fälligkeiten hinsichtlich der

Punkte (i) bis (ii) sind – wie die übrigen Details – detailliert in den **ANLEIHEBEDINGUNGEN** geregelt, auf die verwiesen wird.

1.1.5. *Besicherung.* Die Ansprüche der **ANLEIHEGLÄUBIGER** auf Kapital, Zinsen und Nebenverbindlichkeiten aus und im Zusammenhang mit den **TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN** sollen grundbücherlich durch die Bestellung einer Simultanhypothek in Höhe von EUR 60.800.000,00 samt 3,75% Zinsen ob den nachstehend bezeichneten, im Eigentum der **PFANDBESTELLERIN** stehenden Liegenschaften, besichert werden:

Liegenschaft (EZ)	Grundbuch	Bezirksgericht	Liegenschaftsadresse
EZ 1444	01009 Mariahilf	Innere Stadt Wien	Linke Wienzeile 130A
EZ 1486	01002 Alsergrund	Josefstadt	Schwarzspanierstraße 8/ Garnisongasse 7
EZ 3279	12114 Krems	Krems an der Donau	Gaswerkgasse 5
EZ 917	12132 Stein	Krems an der Donau	Undstraße 1, 3/ Meyereckstraße 2/ Martin-Johann-Schmidt- Straße 1, 3, 5 und 7

1.2. **Kreditvergabe der JP Immobilien Invest ZWEI GmbH aus dem Emissionserlös der Anleihe an die LF 1-3 Immobilienentwicklungs und –verwertungs GmbH, FN 239645 w**

1.2.1. *Kreditvertrag.* Die **PFANDBESTELLERIN** gewährt der **LF 1-3 Immobilienentwicklungs und –verwertungs GmbH, FN 239645 w**, Lehargasse 9/1-10, 1060 Wien (nachfolgend auch kurz die „**DRITTPFANDBESTELLERIN**“) auf Grundlage eines gesondert abzuschließenden Kreditvertrages aus dem Emissionserlös einen einmal ausnutzbaren – vorbehaltlich vorzeitiger Teilrückzahlungen - grundsätzlich endfälligen Kredit (nachfolgend auch kurz der „**KREDIT**“) in Höhe von EUR 32.000.000,00 (*in Worten: Euro zweiunddreißig Millionen*).

1.2.2. *Verzinsung des Kredits.* Der **KREDIT** ist vom Tag der Auszahlung an im Nachhinein mit einem jährlichen Zinssatz von 4,75%, berechnet vom jeweils aushaftenden Kreditbetrag, zu verzinsen. Die näheren Details sind im Kreditvertrag geregelt, auf den verwiesen wird.

1.2.3. *Fälligkeit der Zinsen.* Die Zinsen sind jeweils am Ultimo eines jeden Kalendermonats (einlangend) bis zur gänzlichen Rückzahlung des Kredits an die Pfandbestellerin zu bezahlen. Die näheren Details sind im Kreditvertrag geregelt, auf den verwiesen wird.

1.2.4. *Laufzeit und Rückzahlung des Kredites.* Die Laufzeit des Kredits endet spätestens zum Ende der Laufzeit der **TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN**. Im Fall der vorzeitigen Rückführung des **KREDITS** in Entsprechung der Bestimmungen des zugrunde liegenden Kreditvertrages ist der unberichtigt

aushaftende Kreditbetrag zzgl. Zinsen und Nebengebühren zur Zahlung an die **PFANDBESTELLERIN** in Entsprechung der Bestimmungen des Kreditvertrages fällig.

1.2.5. *Besicherung.* Im Gegenzug für die Kreditgewährung zu den vorgesehenen Konditionen soll die **DRITTFANDBESTELLERIN** den **ANLEIHEGLÄUBIGERN** zur Sicherstellung deren Ansprüche auf Kapital, Zinsen und Nebenverbindlichkeiten aus den **TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN** eine pfandrechtliche Sicherstellung in Höhe von EUR 60.800.000,00 samt 3,75% Zinsen p.a. ob der Liegenschaft EZ 661 des Grundbuchs 01010 Neubau, BG Josefstadt mit der Liegenschaftsadresse Mechitaristengasse 6, Museumstraße 9, Lerchenfelder Straße 1-3, einräumen.

1.3. Bestellung des Gemeinsamen Vertreters

Dr. Michael Mauler, geb. 19.05.1952, öffentlicher Notar, Krongasse 14, 1050 Wien (nachfolgend auch kurz der „**GEMEINSAME VERTRETER**“ genannt) wird auf Grundlage dieser Pfandbestellungsurkunde zum gemeinsamen Vertreter der **ANLEIHEGLÄUBIGER** iSd Bestimmungen des §§ 15a f. **KurG** RGBI. Nr. 49/1874, idF BGBl1991/10, bestellt. Die Rechte und Pflichten des **GEMEINSAMEN VERTRETER** sind im Übrigen im **TREUHANDVERTRAG** und den **ANLEIHEBEDINGUNGEN** geregelt. Das Treuhandverhältnis wird somit bereits durch die Zeichnung der **ANLEIHE** durch die **ANLEIHEGLÄUBIGER** einerseits, und die Unterfertigung des Treuhandvertrages durch die **PFANDBESTELLERIN** und den **GEMEINSAME VERTRETER** andererseits, begründet.

II. PFANDBESTELLUNG

2.1. Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche der **ANLEIHEGLÄUBIGER** an Hauptverbindlichkeiten (Rückzahlung des eingesetzten Kapitals bei Fälligkeit und Zinszahlungen bei Fälligkeit je in Entsprechung der **ANLEIHEBEDINGUNGEN**) und Nebenverbindlichkeiten, die den **ANLEIHEGLÄUBIGERN**, oder deren jeweiligen Rechtsnachfolgern, aus und im Zusammenhang mit den **TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN** erwachsen sind, oder in Hinkunft erwachsen sollten, mögen diese Forderungen aus Zinsen, Spesen, Kosten (insbesondere – aber nicht ausschließlich – auch der Kosten des **GEMEINSAMEN VERTRETERS**), Gebühren oder sonstigen im Zusammenhang mit den **TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN** stehenden Rechtstiteln erwachsen, verpfändet die **PFANDBESTELLERIN** zugunsten der **ANLEIHEGLÄUBIGER** folgende in ihrem Eigentum stehende Liegenschaften und/oder Liegenschaftsanteile jeweils samt allem faktischen und rechtlichen gegenwärtigen und zukünftigem Zugehör:

1060 Wien, Linke Wienzeile 130A

KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 1444

Letzte TZ 395/2014

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
829/1	GST-Fläche	792	
	Bauf. (Gebäude)	615	
	Bauf. (Nebenf.)	177	Linke Wienzeile 130A

***** A2 *****

- 1 a 11672/2011 Eröffnung der Einlage für Gst 829/1 aus EZ 804
- 2 a 11672/2011 Bauplatz (auf) Gst 829/1
- 3 a 395/2014 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 829/2 für Gst 829/1
- 4 a 395/2014 RECHT der Duldung der Öffnungen in der Feuermauer, einschließlich des Verzichtes auf die Ausübung des Widerrufsrechtes gem § 101 Abs 3 Wiener Bauordnung ob Gst 829/2 für Gst 829/1
- 5 a 395/2014 RECHT der Errichtung, des Betriebes, der Erhaltung und der Nutzung von Ver- und Versorgungsleitungen ob Gst 829/2 für Gst 829/1

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

JP Immobilien Invest ZWEI GmbH (FN 357280m)
 ADR: Lehargasse 9 /1-10, Wien 1060
 d 4862/2013 IM RANG 3561/2013 Kaufvertrag 2013-03-22 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 9566/2010 Schuldschein und Pfandurkunde 2010-06-09
 PFANDRECHT EUR 4.410.000,--
 samt höchstens 18 % Z, höchstens 20 % VuZZ, NGS EUR 882.000,-- für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- b 11014/2010 Kautionsband
- c 11672/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 804
- d 11672/2011 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 804
- 2 a 11174/2011 Pfandurkunde 2011-10-05
 PFANDRECHT EUR 2.890.000,--
 höchstens 18 % Z, höchstens 20 % VZ, höchstens 20 % ZZ, NGS EUR 578.000,-- für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- b 11174/2011 Kautionsband
- c 11672/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 804
- d 11672/2011 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 804
- 5 a 395/2014
 DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt I. 2 a)
 Servitutsvertrag 2014-01-09 über Gst 829/1 für Gst 829/2
- 6 a 395/2014
 DIENSTBARKEIT der Duldung der Öffnungen in der Feuermauer einschließlich des Verzichtes auf die Ausübung des Widerrufsrechtes gem § 101 Abs 3 Wiener Bauordnung gem Pkt I. 2 b) Servitutsvertrag 2014-01-09 ob Gst 829/1 für Gst 829/2
- 7 a 395/2014
 DIENSTBARKEIT der Errichtung, des Betriebes, der Erhaltung und der Nutzung von Ver- und Versorgungsleitungen gem Pkt I 2 c) Servitutsvertrag 2014-01-09 ob Gst 829/1 für Gst 829/2

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

1090 Wien, Garnisongasse7/ Schwarzspanierstraße 8

KATASTRALGEMEINDE 01002 Alsergrund EINLAGEZAHL 1486
 BEZIRKSGERICHT Josefstadt

 Letzte TZ 1761/2011
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
233/20	GST-Fläche	1444	

Bauf. (Gebäude) 1220
 Bauf. (Nebenf.) 224 Schwarzspanierstraße 8
 Garnisongasse 7
 ***** A2 *****
 ***** B *****
 7 ANTEIL: 1/1
 JP Immobilien Invest ZWEI GmbH (FN 357280m)
 ADR: Leharg. 9/1-10, Wien 1060
 a 580/2011 IM RANG 312/2011 Kaufvertrag 2011-01-24 Eigentumsrecht
 b 580/2011 IM RANG 313/2011 Kaufvertrag 2011-01-24 Eigentumsrecht
 c 580/2011 Zusammenziehung der Anteile
 d 5103/2011 Adressenänderung
 e 1761/2011 Firmenwortlautänderung
 ***** C *****
 5 a 580/2011 Pfandurkunde 2011-01-19
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 15.100.000,--
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
 (FN 286283f)
 b 1003/2011 Kautionsband
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

3500 Krems, Gaswerkasse 5

KATASTRALGEMEINDE 12114 Krems EINLAGEZAHL 3279
 BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

 Letzte TZ 2903/2013
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung EGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
173/5	GST-Fläche	1769	
	Bauf. (Gebäude)	219	
	Gärten	1550	
.1129	GST-Fläche	2981	
	Bauf. (Gebäude)	1352	
	Gärten	1629	Gaswerkasse 5
GESAMTFLAECHE		4750	

 ***** A2 *****
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 JP Immobilien Invest ZWEI GmbH (FN 357280m)
 ADR: Lehargasse 9 /1-10, Wien 1060
 e 2903/2013 Verschmelzungsvertrag 2013-03-19, Firmenbuchauszug 2013-04-22
 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 2 a 7735/2010 Pfandurkunde 2010-07-15
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 7.800.000,--
 für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
 (FN 203160s)
 c 4814/2011 Kautionsband
 d 1671/2012 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 917 GB
 12132 Stein
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

3500 Krems, Undstraße 1 und 3, Meyereckstraße 2 und 4, Martin-Johann-Schmid-Straße 1, 3, 5 und 7

KATASTRALGEMEINDE 12132 Stein

EINLAGEZAHL 917

BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

 Letzte TZ 2904/2013

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
137/4	GST-Fläche	2822	
	Bauf. (Gebäude)	278	
	Gärten	2544	
.378	Bauf. (Gebäude)	177	Undstraße 3
.379	Bauf. (Gebäude)	283	Undstraße 1
.380	Bauf. (Gebäude)	234	Meyereckstraße 2
.381	Bauf. (Gebäude)	234	Martin-Johann-Schmidt-Straße 1
.382	Bauf. (Gebäude)	283	Martin-Johann-Schmidt-Straße 3
.383/1	Bauf. (Gebäude)	311	
.383/2	GST-Fläche	271	
	Bauf. (Gebäude)	207	
	Bauf. (Nebenf.)	64	Martin-Johann-Schmidt-Straße 5
			Martin-Johann-Schmidt-Straße 7
.383/3	GST-Fläche	221	
	Bauf. (Gebäude)	177	
	Bauf. (Nebenf.)	44	Meyereckstraße 4

GESAMTFLAECHE 4836

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

JP Immobilien Invest ZWEI GmbH (FN 357280m)

ADR: Lehargasse 9 /1-10, Wien 1060

f 2903/2013 Verschmelzungsvertrag 2013-03-19, Firmenbuchauszug 2013-04-22
 Eigentumsrecht

***** C *****

2 a 2799/1979

DIENSTBARKEIT der Transformatorenstation und der
 elektrischen Leitung auf Gst 137/4

gem P 1 Dienstbarkeitsvertrag 1979-06-11 für NEWAG

Niederösterreichische Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft

4 a 7735/2010 Pfandurkunde 2010-07-15

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 7.800.000,--

für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG

(FN 203160s)

b 7735/2010 375/2011 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts
 werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
 EZ 835 GB 87007 Schwaz (BG Schwaz)

c 4814/2011 Kautionsband

d 1671/2012 247/2013 UMWANDLUNG ZUR HAUPT EINLAGE,

Simultanhaftung mit NE

EZ 3279 GB 12114 Krems

EZ 1227 GB 62212 Fürstenfeld (BG Fürstenfeld)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

- 2.2. Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche der ANLEIHEGLÄUBIGER an Hauptverbindlichkeiten (Rückzahlung des eingesetzten Kapitals bei Fälligkeit und Zinszahlungen bei Fälligkeit je in Entsprechung der ANLEIHEBEDINGUNGEN) und Nebenverbindlichkeiten, die den ANLEIHEGLÄUBIGERN, oder deren jeweiligen Rechtsnachfolgern, aus und im Zusammenhang mit den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN erwachsen sind, oder in Hinkunft erwachsen sollten, mögen solche Forderungen aus Zinsen, Spesen, Kosten (insbesondere – aber nicht ausschließlich – auch der Kosten des GEMEINSAMEN VERTRETERS), Gebühren oder sonstigen im Zusammenhang mit den TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN stehenden Rechtstiteln erwachsen, verpfändet die

DRITTFANDBESTELLERIN zugunsten der ANLEIHEGLÄUBIGER folgende in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaften und/oder Liegenschaftsanteile jeweils samt allem faktischen und rechtlichen gegenwärtigen und zukünftigem Zugehör:

1070 Wien, Liegenschaftsadresse Mechitaristengasse 6, Museumstraße 9, Lerchenfelder Straße 1-3

KATASTRALGEMEINDE 01010 Neubau EINLAGEZAHL 661
 BEZIRKSGERICHT Josefstadt

 Letzte TZ 22923/2012
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
118/1	G GST-Fläche	* 1630	
	Bauf. (Gebäude)	1527	
	Bauf. (Nebenf.)	103	Mechitaristengasse 6 Museumstraße 9 Lerchenfelder Straße 1-3
118/2	G Bauf. (Nebenf.)	* 287	
123/7	G Gärten	* 276	
GESAMTFLAECHE		2193	

 ***** A2 *****
 4 a 3778/1996 Urkunde 1995-06-06 Zuschreibung Gst 123/7 aus EZ 1440
 6 a 3778/1996 Bauplatz (auf) Gst 118/1 123/7
 7 a 1692/1999 Erhaltung des "verbliebenen Hauses" auf Gst 118/1 im
 öffentlichen Interesse gelegen
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 LF 1-3 Immobilienentwicklungs und -verwertungs GmbH
 ADR: Leharg. 9/1-10 1060
 f 239/2004 IM RANG 3970/2003 Kaufvertrag 2003-11-18 Eigentumsrecht
 j gelöscht
 ***** C *****
 1 a 239/2004 Pfandurkunde 2003-12-30
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.096.000,--
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
 b 1843/2010 Kautionsband
 2 a 3321/2008 Pfandurkunde 2008-09-11
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.280.000,--
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
 b 3321/2008 Kautionsband
 3 a 350/2010 Pfandurkunde 2010-01-25
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 7.150.000,--
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
 (FN 286283f)
 b 350/2010 Kautionsband
 4 a 3926/2010 Pfandurkunde 2010-10-13
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.587.000,--
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
 (FN 286283f)
 b 3926/2010 Kautionsband
 5 a 20046/2012 Pfandurkunde 2012-04-19
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 7.200.000,--
 für Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG
 (FN 286283f)
 b 20046/2012 Kautionsband
 6 a 22923/2012 Pfandurkunde 2012-11-28
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.660.000,--
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
 (FN 286283f)
 b 22923/2012 Kautionsband
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

2.3. Hinsichtlich des Grundes für die Drittpfandbestellung gemäß Punkt 2.2 wird auf Punkt 1.2 verwiesen.

III. Bestellung des gemeinsamen Vertreters iSd §§ 15a f. KurG

3.1. **Dr. Michael Mauler**, geb. 19.05.1952, öffentlicher Notar, Krongasse 14, 1050 Wien, wird hiermit zum **GEMEINSAMEN VERTRETER** der **ANLEIHEGLÄUBIGER** gemäß **§§ 15a KurG**, auf Grundlage dieser Pfandbestellungsurkunde bestellt und **Dr. Michael Mauler** nimmt die Bestellung hiermit an.

3.2. Dem **GEMEINSAMEN VERTRETER** werden gemäß **§ 15a Abs. 2 KurG** insbesondere auch die nachfolgenden Befugnisse, Aufträge und Verpflichtungen übertragen, wobei mit den jeweiligen Befugnissen die entsprechenden Aufträge und Verpflichtungen verbunden sind:

- Treuhändige Verwahrung einer Ausfertigung dieser Pfandurkunde bis zur gänzlichen Rückführung des eingesetzten Kapitals samt Zinsen aus den **TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN** an die **ANLEIHEGLÄUBIGER**; und
- Befugnis zur Empfangnahme der grundbücherlichen Beschlüsse gemäß **§§ 15a Abs.2 iVm 4 Abs.2 KurG** und **§§ 15a Abs.2 iVm 15 Abs.2 KurG**, insbesondere (jedoch nicht ausschließlich) hinsichtlich der Einverleibung und/oder Löschung und/oder Freilassung einzelner, mehrerer oder aller mit dieser Pfandurkunde als Hypothek bestellten Liegenschaften und/oder Liegenschafts(an)teilen; und
- Befugnis zur gänzlichen oder teilweisen Verwertung einzelner, mehrerer oder aller in den Punkten 2.1 und 2.2 zugunsten der **ANLEIHEGLÄUBIGER** verpfändeten Liegenschaften und/oder Liegenschaftsanteilen nach Maßgabe der einschlägigen Bestimmungen und Regelungen der **ANLEIHEBEDINGUNGEN** und des **TREUHANDVERTRAGES**, wobei ausdrücklich festgehalten wird, dass dem Grundbuchsgericht gegenüber keine Bescheinigung und/oder kein Nachweis über den Eintritt oder das Vorliegen der in den **ANLEIHEBEDINGUNGEN** und/oder dem **TREUHANDVERTRAG** als Voraussetzung für die Verwertung bzw. einzelne Verwertungsmaßnahmen festgeschriebenen Bedingungen zu erbringen ist; und
- Befugnis zur gänzlichen oder teilweisen Ausübung und Verwertung einzelner, mehrerer oder aller im Punkt VII des **TREUHANDVERTRAGES** erwähnten Sicherheiten; und
- Befugnis zur Zustimmung über die gänzliche oder teilweise Freilassung und/oder gänzliche oder teilweise Löschung hinsichtlich einzelner, mehrerer oder aller, ob den in den Punkt 2.1 und/oder den in Punkt 2.2 bezeichneten, Liegenschaften einverleibten Pfandrechte, insbesondere (jedoch nicht ausschließlich) iSd **§ 14 Abs.1 KurG**. Festgehalten wird, dass als „lastenfreie Abtrennung eines Theils der für die Besitzer von Teilschuldverschreibungen bestellten Hypotheken ...“ iSd **§ 14 KurG** jedenfalls auch die lastenfreie Freilassung der von der **Pfandbestellerin** gemäß Punkt 2.1 und/oder **DRITTFANDBESTELLERIN** gemäß Punkt 2.2. je als Pfand bestellten Liegenschaften, sowie die Teilung, Abtrennung und lastenfreie Abschreibung von Liegenschaftsteilen und/oder Grundstücken von diesen Liegenschaften und/oder insbesondere

auch die Löschung des in Punkten 2.1 und Punkt 2.2 bezeichneten Simultanpfandrechtes, zu verstehen ist; und

- Befugnis zur Wahrnehmung sämtlicher Rechte und Pflichten gemäß den Bestimmungen der **ANLEIHEBEDINGUNGEN** und des **TREUHANDVERTRAGES**.

3.3. Die Bestellung zum **GEMEINSAMEN VERTRETER** iSd Bestimmung des § 15a **KurG** bedarf zu ihrer Wirksamkeit iSd Bestimmungen des **KurG** (i) der kuratelgerichtlichen Genehmigung und (ii) der Anmerkung im Grundbuch. Die **VERTRAGSPARTEIEN** verpflichten sich, jeweils auch für ihre jeweiligen Rechtsnachfolger verbindlich, unter Berücksichtigung der Bestimmungen der **ANLEIHEBEDINGUNGEN** und des **TREUHANDVERTRAGES**, die zur Erwirkung der kuratelgerichtlichen Genehmigung und/oder Anmerkung im Grundbuch notwendigen und oder nützlichen Erklärungen auch wiederholt, schriftlich, notariell beglaubigt und/oder in Form eines Notariatsaktes abzugeben, und überhaupt die ihnen hierfür zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen. Der **GEMEINSAME VERTRETER** ist in diesem Zusammenhang insbesondere auch verpflichtet dem gemäß § 2 **KurG** zuständigen Gericht gegenüber

- 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.

3.4. Im Übrigen ist der **GEMEINSAME VERTRETER** dazu verpflichtet die ihm aufgrund zwingend gesetzlicher Vorschriften, insbesondere jedoch nicht ausschließlich der Regelungen des **KurG** sowie des Gesetzes, womit ergänzende Bestimmungen betreffend die Vertretung der Besitzer von Pfandbriefen oder von Inhaber lautenden oder durch Indossament übertragbaren Teilschuldverschreibungen erlassen werden (nachfolgend auch kurz „**Kur-ErgänzungsG**“), obliegenden Verpflichtungen zu beachten und – soweit gesetzlich zulässig innerhalb der Grenzen der Bestimmungen der **ANLEIHEBEDINGUNGEN** und des **TREUHANDVERTRAGES** – im Interesse der **ANLEIHEGLÄUBIGER**, subsidiär im Interesse der **DRITTFANDBESTELLERIN** und **PFANDBESTELLERIN**, wahrzunehmen.

3.5. Die Bestellung von **Dr. Michael Mauler**, geb. 19.05.1952, öffentlicher Notar, Krongasse 14, 1050 Wien zum **GEMEINSAMEN VERTRETER** gemäß §§ 15a **KurG** endet

- mit dessen gerichtlicher Enthebung; und/oder
- mit Beendigung des Treuhandverhältnisses gemäß den Bestimmungen des **TREUHANDVERTRAGES**.

IV. Aufsandung

4.1. Die **PFANDBESTELLERIN** erteilt hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Pfandbestellungsurkunde, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, auf den in Punkten 2.1 angeführten Liegenschaften das (Simultan)Pfandrecht im Betrag von EUR 60.800.000,00 zzgl. 3,75%

Zinsen p.a. (in Entsprechung des § 12 KuratorenG, RGBI. Nr.1874/49 idF BGBl1991/10) für die **ANLEIHEGLÄUBIGER** der **TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN** der **PFANDBESTELLERIN**, (2014 - 2024), ISIN AT0000A153X1, einverleibt werde und Dr. Michael Mauler, geb. 19.05.1952, als gemeinsamer Vertreter im Grundbuch (in Entsprechung des § 15a Abs.3 KuratorenG, RGBI. Nr.1874/49 idF BGBl1991/10) angemerkt werde.

- 4.2. Die **DRITTPFANDBESTELLERIN** erteilt hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Pfandbestellungsurkunde, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten, auf der in Punkt 2.2 angeführten Liegenschaft das (Simultan)Pfandrecht im Betrag von EUR 60.800.000,00 zzgl. 3,75% Zinsen p.a. (in Entsprechung des § 12 KuratorenG, RGBI. Nr.1874/49 idF BGBl1991/10) für die **ANLEIHEGLÄUBIGER** der **TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN** der **PFANDBESTELLERIN**, (2014 - 2024), ISIN AT0000A153X1, einverleibt werde und Dr. Michael Mauler, geb. 19.05.1952, als gemeinsamer Vertreter im Grundbuch (in Entsprechung des § 15a Abs.3 KuratorenG, RGBI. Nr.1874/49 idF BGBl1991/10) angemerkt werde.

V. Inländererklärung

Der **GEMEINSAME VERTRETER** erklärt an Eides statt, österreichischer Staatsbürger zu sein.

VI. Allgemeines

- 6.1. Die **PFANDBESTELLERIN** und die **DRITTPFANDBESTELLERIN** bestätigen ausdrücklich, dass sie Eigentümer der verpfändeten Liegenschaften und der darauf errichteten Baulichkeiten sind.
- 6.2. Sämtliche Kosten und Gebühren aus der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieser Pfandbestellung sowie der Bestellung des **GEMEINSAMEN VERTRETERS** gehen zu ungeteilten Lasten der **PFANDBESTELLERIN**, die sich verpflichtet die übrigen **VERTRAGSPARTEIEN** diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.
- 6.3. Die **PFANDBESTELLERIN** und die **DRITTPFANDBESTELLERIN** sind verpflichtet – vorbehaltlich der Freilassung und/oder Zustimmung zur Löschung und/oder sonstigen Zustimmung des **GEMEINSAMEN VERTRETERS** – die auf den von ihnen jeweils verpfändeten Liegenschaften errichteten Baulichkeiten und Anlagen, bis zur vollständigen Tilgung oder vorzeitigen Beendigung der **ANLEIHE** iSd Punkt 3.2 der **ANLEIHEBEDINGUNGEN**, in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten.
- 6.4. Die **PFANDBESTELLERIN** und die **DRITTPFANDBESTELLERIN** verpflichten sich – vorbehaltlich der Freilassung und/oder Zustimmung zur Löschung und/oder sonstigen Zustimmung des **GEMEINSAMEN VERTRETERS** – bis zur vollständigen Tilgung oder vorzeitigen Beendigung der **ANLEIHE** iSd Punkt 3.2 der **ANLEIHEBEDINGUNGEN**, ohne Zustimmung des **GEMEINSAMEN VERTRETERS** keine Superädifikate auf den in den Punkten 2.1 und 2.2 verpfändeten Liegenschaften zu errichten oder errichten zu lassen und

diese nicht mit weiteren Hypotheken zu belasten; ausgenommen hiervon ist lediglich die zugunsten der **DRITTFANDBESTELLERIN**, in Entsprechung des Punkt 2.2 der **ANLEIHEBEDINGUNGEN** ob den in Punkt 2.1 bezeichneten Liegenschaften, einzuverleibende Simultanhypothek im Höchstbetrag von EUR 28.910.000,00.

- 6.5. Die **PFANDBESTELLERIN** und die **DRITTFANDBESTELLERIN** verpflichten sich während der aufrechten Verpfändung der jeweiligen Liegenschaften im Sinne dieser Urkunde, die auf diesen Liegenschaften befindlichen Baulichkeiten von einem Versicherungsunternehmen ununterbrochen gegenüber handelsüblichen, und zu angemessenen Konditionen versicherbaren, Elementarschäden (z.B. Brandschäden) versichert zu halten, und die Versicherungsprämien jeweils fristgerecht zu bezahlen.
- 6.6. Auf diese Pfandbestellung(en) findet ausschließlich österreichisches materielles Recht unter Ausschluss dessen Verweisungsnormen sowie den UN-Kaufrechten, Anwendung.
- 6.7. Für alle Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dieser Pfandbestellungsurkunde, deren Zustandekommen, Bestand oder Beendigung, ist – soweit gesetzlich zulässig und/oder soweit sich nicht ein anderer Zwangsgerichtsstand ergibt (vgl. insbesondere § 83a JN) – das für Handelssachen jeweils zuständige Gericht in Wien ausschließlich zuständig.
- 6.8. Die **VERTRAGSPARTEIEN** verpflichten sich, die sich aus der gegenständlichen Pfandbestellung ergebenden Verpflichtungen auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.
- 6.9. Die **PFANDBESTELLERIN** und die **DRITTFANDBESTELLERIN** beauftragen und bevollmächtigen, jeweils einzeln für sich als auch gemeinsam, den **GEMEINSAMEN VERTRETER** gemäß § 1008 ABGB, einschließlich des Rechtes zur Selbstkontrahierung und Mehrfachvertretung, zu dieser Urkunde alle jene Nachträge, Ergänzungen und Zusätze auch in beglaubigter Form oder in Notariatsaktsform, in ihrem Namen und mit Rechtswirksamkeit für sie zu errichten, somit insbesondere auch ergänzende Aufsandungserklärungen gemäß § 32 GBG abzugeben, und Anträge bei Gerichten und Behörden einzubringen und zu stellen, die für die grundbücherliche Durchführung dieser Pfandbestellungsurkunde erforderlich, sind.

Wien, am

JP Immobilien Invest ZWEI GmbH
FN 357280 m

LF 1-3 Immobilienentwicklungs und –verwertungs GmbH
FN 239645 w

Dr. Michael Mauler, geb. 19.05.1952