

LIEBENWEIN | RECHTSANWÄLTE

KREDITVERTRAG

**JP Immobilien Invest I  
GmbH**

**Am Modenapark 1-2 Immobili-  
enentwicklung und  
-verwertung GmbH**



Jelitzka/Anleihe/1341

Liebenwein Rechtsanwälte GmbH  
Hohenstaufengasse 7, A-1010 Wien

T +43 1 512 61 14 - 0  
F +43 1 512 61 14 - 60

office@liebenwein.eu  
www.liebenwein.eu

FN 270914d  
Handelsgericht Wien

UID ATU62153145  
DVR 0973009

Mag. Kari Liebenwein, RA  
kari.liebenwein@liebenwein.eu

MMag. Martin Aringer, RA  
martin.aringer@liebenwein.eu

Mag. Daniela Kager, RA  
daniela.kager@liebenwein.eu

Mag. Peter Stiegler, RA  
peter.stiegler@liebenwein.eu

Mag. Eva Rinnerthaler, RA (Sub)  
eva.rinnerthaler@liebenwein.eu

**KREDITVERTRAG**

abgeschlossen zwischen

1. JP Immobilien Invest I GmbH  
FN 319575 p  
Lehargasse 9/1-10, 1060 Wien

(nachstehend auch kurz „KREDITGEBERIN“ genannt)

und

2. Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und –verwertung GmbH  
FN 343970p  
Lehargasse 9/10, 1060 Wien

(nachstehend auch kurz „KREDITNEHMERIN“ genannt)

(KREDITGEBERIN und KREDITNEHMERIN gemeinsam nachfolgend auch kurz die „VERTRAGSPARTEIEN“ genannt)

wie folgt:



## I. PRÄAMBEL

- 1.1 JP Immobilien Invest I GmbH (nachfolgend auch kurz die "KREDITGEBERIN" genannt) ist eine im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter FN 319575 p eingetragene Gesellschaft mit beschränkter Haftung, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Lehargasse 9/1-10, 1060 Wien.
- 1.2 Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und -verwertung GmbH (nachfolgend auch kurz die "KREDITNEHMERIN" genannt) ist eine im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien unter FN 343970 p eingetragene Gesellschaft mit beschränkter Haftung, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Lehargasse 9/1-10, 1060 Wien.
- 1.3 Die KREDITGEBERIN begibt eine „ANLEIHE“ mit der Laufzeit von 10 Jahren im Gesamtnennbetrag von EUR 47.200.000,00 (*in Worten: Euro siebenundvierzig Millionen und zweihunderttausend*), die in 472 (*in Worten: vierhundertzweiundsiebzig*), auf Inhaber lautende und an den jeweiligen Inhaber zahlbare, untereinander gleichrangige Inhaberschuldverschreibungen in einer Stückelung von je EUR 100.000,00 (*in Worten: Euro einhunderttausend*) (nachfolgend auch kurz die „TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN“) eingeteilt ist. Die Emission der ANLEIHE erfolgt unter der ISIN AT0000A0XJ64 auf Grundlage der „ANLEIHEBEDINGUNGEN“ und des in Kopie als ANLAGE .1.3 beigeschlossenen, einen integrierenden Bestandteil dieses Kreditvertrages bildenden, „TREUHANDVERTRAGES“ jeweils in der Fassung, die dem durch die FMA (*österreichische Finanzmarktaufsicht*) gebilligten Prospekt beigeschlossenen sind.
- 1.4 Die KREDITGEBERIN beabsichtigt nunmehr der KREDITNEHMERIN aus dem Emissionserlös der ANLEIHE einen einmal ausnutzbaren, nicht revolvingen, endfälligen Kredit in Höhe von EUR 16.500.000,00 (*in Worten: Euro sechzehn Millionen fünfhunderttausend*) mit einer Laufzeit bis zum Ablauf des 20.12.2022 und einem Zinssatz in Höhe von 4,25 % p.a. einzuräumen. Der hiermit zu gewährende Kredit hat der Refinanzierung (Ablösung) der gegenüber Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien, FN 203160 s, Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1, aus der Ankaufsfinanzierung der Liegenschaft EZ 3833 des Grundbuchs 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien mit der Liegenschaftsadresse Am Modenapark 1-2, 1030 Wien, bestehenden Kreditverbindlichkeit und den Zwecken gemäß Punkt II zu dienen.
- 1.5 Da insbesondere (i) die Kreditmittel aus dem Emissionserlös der ANLEIHE der KREDITGEBERIN stammen, und (ii) die Emission der ANLEIHE auch im Hinblick auf die hiermit vorzunehmende Kreditgewährung, die in dem der Emission der ANLEIHE zugrundeliegenden und von der FMA (*österreichische Finanzmarktaufsicht*) gebilligten Prospekt abgebildet ist, erfolgt, und (iii) – aus einer ex ante Betrachtung – durch die Emission unter Berücksichtigung der Laufzeit eine günstige Finanzierungsmöglichkeit insbesondere auch der KREDITNEHMERIN geschaffen wurde, hat die KREDITNEHMERIN mit der Pfandbestellungsurkunde vom 14.11.2012, die ihr gehörige Liegenschaft EZ 3833 des Grundbuchs 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien mit der Liegenschaftsadresse Am Modenapark 1-2, 1030 Wien, zugunsten der Ansprüche der Inhaber der TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN der ANLEIHE auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals sowie der Zinsen verpfändet.
- 1.6 Die pfandrechtliche Besicherung gemäß Punkt 1.5 erfolgt durch Bestellung einer Simultanhypothek in Höhe von EUR 47.200.000,00 (*in Worten: siebenundvierzig Millionen zweihunderttausend*) zzgl. 3,5% Zinsen p.a. auf den Liegenschaften der KREDITGEBERIN und auf der im Eigentum der KREDITNEHMERIN stehenden Liegenschaft EZ 3833 des Grundbuchs 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien mit der Liegenschaftsadresse Am Modenapark 1-2, 1030 Wien. In derselben Pfandbestellungsurkunde vom 14.11.2012 (nachfolgend auch kurz die „PFANDBESTELLUNGURKUNDE“) wurde Dr. Michael Mauler, geb. 19.05.1952, öffentlicher Notar, Krongasse 14, 1050 Wien zum gemeinsamen Vertreter der Anleihegläubiger iSd Bestimmungen des §§ 15a f. KurG RGBI. Nr. 49/1874, idF BGBl1991/10, (nachfolgend auch kurz der „GEMEINSAME VERTRETER“ genannt) bestellt; die Bestimmungen dieser PFANDBESTELLUNGURKUNDE bilden einen integrierenden Bestandteil des durch die FMA gebilligten Prospekts der ANLEIHE.
- 1.7 Das Verkehrswertgutachten der P&P Immowert GmbH, FN 381244 d, vom 03.08.2012 wurde durch Verweis in den Prospekt der ANLEIHE einbezogen, und beziffert den Verkehrswert der als Sicherheit

bestellten Liegenschaft EZ 3833 des Grundbuchs 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien mit der Liegenschaftsadresse Am Modenapark 1-2, 1030 Wien mit EUR 23.535.000,00 (*in Worten: Euro drei- undzwanzig Millionen und fünfhundertfünfunddreißigtausend*). Ausgehend von diesem Betrag ergibt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Krediteinräumung eine Übersicherung des gegenständlichen Kredites im Ausmaß von EUR 7.035.000,00 (*in Worten: Euro sieben Millionen fünfunddreißigtausend*). In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen zu Punkt VI hingewiesen.

## II. KREDITGEWÄHRUNG - KREDITZWECK

- 2.1 Die **KREDITGEBERIN** räumt der **KREDITNEHMERIN** einen einmal ausnutzbaren, nicht revolvingenden, endfälligen Kredit in der Höhe von insgesamt EUR 16.500.000,00 (*in Worten: Euro sechzehn Millionen fünfhunderttausend*) ein.
- 2.2 Hinsichtlich des Zwecks der Kreditgewährung wird auf Punkt 1.4 verwiesen.

Ein allfällig verbleibender Überhang wird insbesondere auch zur Rückführung sonstiger Obligos, für allgemeine Unternehmenszwecke sowie für Instandhaltung- und Instandsetzungsarbeiten und überhaupt zur Werterhaltung der Liegenschaft der **KREDITNEHMERIN** samt der darauf befindlichen Gebäude herangezogen werden.

## III. KREDITVALUTA

- 3.1 Die Kreditvaluta im Gesamtbetrag von EUR 16.500.000,00 (*in Worten: Euro sechzehn Millionen fünfhunderttausend*) ist der **KREDITNEHMERIN** wie folgt zuzuzählen: Durch
- 3.1.1 Tilgung des gegenüber Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien, FN 203160 s, Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1 aus der Ankaufsfinanzierung der Liegenschaft EZ 3833 des Grundbuchs 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien mit der Liegenschaftsadresse Am Modenapark 1-2, 1030 Wien, unberichtigt aushaftenden Kreditbetrages durch den **GEMEINSAMEN VERTRETER** in Entsprechung des Punktes 4.3 (d) des **TREUHANDVERTRAGES** bis längstens zum 31.03.2013 und
- 3.1.2 spesenfreie Überweisung des Restbetrages aus der Kreditvaluta (EUR 16.500.000,00) abzüglich der Tilgung (samt allfälliger Spesen und Nebenkosten) gemäß Punkt 3.1.1 auf das Konto der **KREDITNEHMERIN**, Kto. Nr. 304550, IBAN AT44320000000304550, BIC RLNWATWW, bei der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG, lautend auf Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und –verwertung GmbH Lehargasse 9/10 1060 Wien, binnen 3 Tagen nach Erhalt des Überhangs aus dem Emissionserlös der **ANLEIHE** durch die **KREDITGEBERIN** in Entsprechung des letzten Unterpunktes des Punktes 4.3 (d) des **TREUHANDVERTRAGES**, längstens jedoch bis zum 31.03.2013.

## IV. KUNDEN – ZINSSATZ UND ZINSAHLUNGEN

- 4.1 Der Kreditbetrag wird bezogen auf den aushaftenden Nennbetrag vom Tag des Beginns der Laufzeit (vgl. Punkt 5.1) bis zu dem der Fälligkeit des Kredites vorangehenden Tag mit jährlich 4,25% p.a. vom aushaftenden Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind nachträglich am 5. eines jeden Monats (einlangend) auf das Konto der **KREDITGEBERIN**, Kto. Nr. 291184641/00, IBAN AT872011129118464100, BIC GIBAATWWXXX, bei der Erste Bank AG, lautend auf JP Immobilien Invest I GmbH Lehargasse 9/1-10 1060 Wien, zur Zahlung fällig. Fällt der Fälligkeitstermin am Erfüllungsort auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstermin auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag.
- 4.2 Der Zinslauf des Kredites endet mit Ablauf des Tages, der dem Tag vorausgeht, an dem der Kredit zur Rückzahlung fällig wird. Falls die **KREDITNEHMERIN** die zur Rückzahlung erforderlichen Beträge bei Fälligkeit nicht in voller Höhe bereitstellt, endet die Verzinsung des ausstehenden Nennbetrages des Kredites nicht an dem der Fälligkeit vorausgehenden Tag, sondern erst mit dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung des Kredites vorangeht.
- 4.3 Sofern Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr (der "**ZINSBERECHNUNGSZEITRAUM**") zu berechnen sind, erfolgt die Berechnung auf der Grundlage der aktuellen Tage in dem Zinsberech-

nungszeitraum, geteilt durch die Anzahl der aktuellen Tage der Zinsperiode. Die Berechnung erfolgt actual/actual (gemäß ICMA-Regelung).

- 4.4 Im Falle des Zahlungsverzuges mit Zinszahlungen oder Rückzahlung des Kapitals werden täglich fällige Verzugszinsen in Höhe von 8% p.a. verrechnet.

#### V. LAUFZEIT/RÜCKZAHLUNG

- 5.1 Die Laufzeit des Kreditvertrages beginnt mit allseitiger Unterfertigung und endet - vorbehaltlich der Kündigungsmöglichkeiten im Sinne der Punkte 5.5 bis 5.8 dieses Kreditvertrages - mit Ablauf des 20.12.2022 (das „Laufzeitende“). Der KREDITNEHMERIN ist bekannt, dass die Anleihe grundsätzlich zum selben Zeitpunkt wie dieser Kredit endet und zu diesem Endigungszeitpunkt (auch aus den Mitteln der Rückführung/Tilgung dieses Kredits durch die KREDITNEHMERIN) seitens der KREDITGEBERIN zu tilgen ist.
- 5.2 Die Beendigung dieses Kreditvertrages ergibt sich durch Zeitablauf oder durch Kündigung gemäß der Punkte 5.5 bis 5.8 dieser Vereinbarung.
- 5.3 Zum Zeitpunkt der Beendigung des Kredites hat die KREDITNEHMERIN den unberichtigt aushaftenden Kreditbetrag, samt aller allfälligen Rückstände aus Zinszahlungen zzgl. angefallener Verzugszinsen, auf das Konto der KREDITGEBERIN, Kto. Nr. 291184641/00, IBAN AT872011129118464100, BIC GIBAAWWXXX, bei der Erste Bank AG, lautend auf JP Immobilien Invest I GmbH Lehargasse 9/1-10 1060 Wien, oder ein allfällig von ihr vorab, nachweislich und schriftlich bekannt gegebenes Konto, (einlangend) rückzuführen.
- 5.4 Der Kreditvertrag ist seitens der KREDITNEHMERIN nicht ordentlich kündbar.
- 5.5 Aufgrund des wirtschaftlichen Zusammenhangs des gegenständlichen Kreditvertrages und der ANLEIHE gilt als zwischen den VERTRAGSPARTEIEN wohlverstanden und wird ausdrücklich vereinbart, dass der/die vollständige oder teilweise Eintritt/Verwirklichung von Endigungs- und/oder Kündigungsgründen der ANLEIHE, gemäß den §§ 8, 9 und 10 der ANLEIHEBEDINGEN, die KREDITGEBERIN dazu berechtigt, diesen Kreditvertrag vorzeitig, - sofern nachstehend nicht ausdrücklich anderes geregelt ist - ohne Einhaltung einer Frist durch schriftliche Erklärung, zu kündigen und die gesamte aushaftende Kreditvaluta samt angefallener Zinsen und allfälliger Verzugszinsen fällig zu stellen.

Unbeschadet der Geltung der vorstehenden Ausführungen gilt im Falle der Kündigung oder (faktischen) Beendigung des Mietverhältnisses durch die Stadt Wien ob er auf der Liegenschaft EZ 3833 des Grundbuchs 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien, mit der Liegenschaftsadresse Am Modenapark 1-2, 1030 Wien, befindlichen Gebäude oder Gebäudeteile:

Kündigt die Stadt Wien während der Laufzeit dieses Kreditvertrages vollständig das hinsichtlich des/der auf der Liegenschaft EZ 3833 des Grundbuchs 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien mit der Liegenschaftsadresse Am Modenapark 1-2, 1030 Wien, befindlichen Gebäude(s) bestehende Mietverhältnis oder endet dieses faktisch vollständig so ist die KREDITGEBERIN zur sofortigen Kündigung dieses Kreditvertrages berechtigt. Die Fälligkeit zur Rückzahlung von Zinsen und Kapital sind von der KREDITGEBERIN einseitig im Kündigungsschreiben festzulegen, jedoch hat dieser Rückzahlungstermin nicht früher als einen Monat und später als sechs Monate nach Zugang der Kündigung (vgl. Punkt 5.6) zu liegen. Zum von der KREDITGEBERIN festgelegten Rückzahlungstermin ist sowohl das aus dem Kreditvertrag unberichtigt aushaftende Kapital als auch die bis zum (einschließlich) Rückzahlungstag angefallenen Zinsen und allfällige Verzugszinsen zur Zahlung an die KREDITGEBERIN fällig. Auf Punkt 5.3 wird verwiesen.

- 5.6 Jede Kündigung in Entsprechung dieses Vertrages hat an die der kündigenden Partei zuletzt schriftlich bekannt gegebene Adresse der jeweils anderen VERTRAGSPARTEI mittels rekommandierten Schreibens zu erfolgen. Die Kündigung gilt der jeweils anderen VERTRAGSPARTEI binnen drei Bankarbeitstagen (iSd des TREUHANDVERTRAGES) nach deren nachweislicher, rekommandierter Versendung als zugegangen, und wird sofort wirksam, sofern in diesem KREDITVERTRAG nicht ausdrücklich anderes geregelt wird.

- 5.7 Beide **VERTRAGSPARTEIEN** sind zur außerordentlichen Kündigung dieses Kreditvertrages aus wichtigem Grund berechtigt. Hinsichtlich der Kündigungsmodalitäten gilt Punkt 5.6. Im Falle der außerordentlichen Kündigung sind sowohl Kapital, als auch Zinsen sowie allfällig Verzugszinsen sofort, d.h. mit Wirksamkeit der Kündigungserklärung, zur Zahlung auf das Konto der **KREDITGEBERIN**, Kto. Nr. 291184641/00, IBAN AT872011129118464100, BIC GIBAATWWXXX, bei der Erste Bank AG, lautend auf JP Immobilien Invest I GmbH Lehargasse 9/1-10 1060 Wien, oder ein allfällig von ihr vorab, nachweislich und schriftlich bekannt gegebenes Konto, zur Zahlung fällig.
- 5.8 Ein wichtiger Grund im Sinne des Punktes 5.7 liegt insbesondere vor, wenn
- die **KREDITNEHMERIN** mit ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen aufgrund dieses Kreditvertrages (z.B. Zinszahlungen) länger als 10 (zehn) Tage in Verzug ist, oder
  - eine **VERTRAGSPARTEI** mit der Erfüllung einer wesentlichen Verpflichtung aus diesem Kreditvertrag in Verzug ist, nicht oder nicht zur Gänze erfüllt und diese Nichterfüllung länger als 20 (zwanzig) Bankarbeitstage fortdauert, nachdem die jeweils andere **VERTRAGSPARTEI** die Herstellung des vertragskonformen Zustandes aufgefordert hat; oder
  - eine von einem (Schieds-)Gericht oder einer Verwaltungsbehörde endgültig rechtskräftig festgestellte Schuld der **KREDITNEHMERIN** mit einem Mindestbetrag in Höhe von EUR 7.500.000,00 (*in Worten: Euro sieben Millionen fünfhunderttausend*) (oder dem Gegenwert in einer anderen Währung) fällig und nicht oder nicht zur Gänze erfüllt wird und diese Nichterfüllung länger als 20 (zwanzig) Bankarbeitstage dauert; oder
  - die **KREDITNEHMERIN** ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit allgemein bekannt gibt oder ihren Gläubigern eine allgemeine Regelung zur Bezahlung ihrer Schulden anbietet, oder
  - ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der **KREDITNEHMERIN** eröffnet und ein solches Verfahren nicht innerhalb von 60 Tagen aufgehoben oder ausgesetzt wird oder die **KREDITNEHMERIN** die Einleitung eines solchen Verfahrens beantragt, oder ein solches Insolvenzverfahren mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird; oder
  - die **KREDITNEHMERIN** (i) ihre Geschäftstätigkeit ganz oder überwiegend einstellt, oder (ii) alle oder wesentliche Teile ihrer Vermögenswerte veräußert oder anderweitig abgibt, oder (iii) das gesamte Vermögen oder ein wesentlicher Teil der Vermögensgegenstände der **KREDITNEHMERIN** enteignet wird und sich aufgrund der Punkte (i) bis (iii) die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der **KREDITNEHMERIN** dadurch wesentlich verschlechtert; oder
  - die **KREDITNEHMERIN** in Liquidation tritt, es sei denn, dies geschieht im Zusammenhang mit einer Verschmelzung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses oder einer Umstrukturierung und sämtliche Verpflichtungen aus diesem Kreditvertrag von der anderen oder neuen Gesellschaft übernommen werden, oder
  - ein Kontrollwechsel bei der **KREDITNEHMERIN** erfolgt und dieser Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der **KREDITNEHMERIN** führt, ihre Verpflichtungen aus diesem Kreditvertrag zu erfüllen. Die **KREDITNEHMERIN** wird der **KREDITGEBERIN** einen Kontrollwechsel schriftlich, mittels rekommandierten Schreibens mitteilen. Unter Kontrollwechsel ist (i) jede mittelbare oder unmittelbare Erlangung der Mehrheit der Stimmrechte oder (ii) eines mittelbaren oder unmittelbaren kontrollierenden Einflusses auf die **KREDITNEHMERIN**, jeweils im Vergleich zum Zeitpunkt der Vertragserrichtung, zu verstehen.
- 5.9 Die **KREDITGEBERIN** hat der **KREDITNEHMERIN** unverzüglich nach vollständiger Rückführung der **ANLEIHE** eine grundbuchsfähigen Löschungsquittung zur Löschung des in Punkt 6.1 (vgl. aber auch Punkt 1.6) bezeichneten Pfandrechtes zu übergeben.
- 5.10 Die **KREDITGEBERIN** verpflichtet sich die Rückführungsbeträge/Tilgungen des Kapitals aus diesem **KREDITVERTRAG** ausschließlich zur Tilgung/Rückführung der **ANLEIHE** in Entsprechung der **ANLEIHEBEDINGUNGEN** zu verwenden.

## VI. HAFTUNGSKREDIT, DRITTPFANDBESTELLUNG, REGRESS

- 6.1 Zur Besicherung des aufgrund dieses Kreditvertrages der **KREDITNEHMERIN** eingeräumten Kredites und unter Bezugnahme auf die in der Präambel (Punkt I) dargelegten Verhältnisse, hat sich die **KREDITNEHMERIN** verpflichtet eine pfandrechtliche Sicherstellung (teilweise) als Haftungskredit in Höhe von EUR 47.200.000,00 (*in Worten: Euro sieben Millionen zweihunderttausend*) samt 3,5% Zinsen p.a. auf der Liegenschaft EZ 3833 des Grundbuchs 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien, mit der Liegenschaftsadresse Am Modenapark 1-2, 1030 Wien gegenüber den Inhabern der **TEILSCHULDSCHEIBUNGEN** im einzuräumen. Die Pfandbestellung erfolgt in der **PFANDBESTELLUNGSURKUNDE** vom 14.11.2012. Auf Punkt 1.6 wird hingewiesen.
- 6.2 Ausgehend von einem derzeitigen Verkehrswert der Liegenschaft EZ 3833 des Grundbuchs 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien, mit der Liegenschaftsadresse Am Modenapark 1-2, in Höhe von EUR 23.535.000,00 ergibt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Krediteinräumung eine Übersicherung des gegenständlichen Kredites im Ausmaß von circa EUR 7.035.000,00.
- 6.3 Die **KREDITGEBERIN** garantiert gegenüber der **KREDITNEHMERIN** im Sinne eines selbständigen Garantieversprechens gemäß § 880 a ABGB, im Falle der Verwertung der als Sicherheit bestellten Liegenschaft EZ 3833 des Grundbuchs 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien, mit der Liegenschaftsadresse Am Modenapark 1-2, 1030 Wien, aufgrund oder im Zusammenhang mit der **PFANDBESTELLUNGSURKUNDE** (i) der **KREDITNEHMERIN** den Verwertungserlös, und (ii) - vorausgesetzt, dass die **KREDITNEHMERIN** ihre Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht wesentlich verletzt hat und eine solche Verletzung nicht zumindest mitursächlich für die Verwertung der Liegenschaft ist, jeden der **KREDITNEHMERIN** aus, oder im Zusammenhang mit der Verwertung dieser Liegenschaft erwachsenden Nachteil, unverzüglich vollständig zu ersetzen. Die **KREDITGEBERIN** ist berechtigt, ihre gegenüber der **KREDITNEHMERIN** bestehenden Ansprüche (z.B. Rückzahlung der Kreditvaluta, Zinszahlungen, Schadenersatzansprüche, bereicherungsrechtlich Ansprüche, etc.) mit Ansprüchen der **KREDITNEHMERIN** aus dieser Garantie aufzurechnen und in Abzug zu bringen.
- 6.4 Unbeschadet der Garantie gemäß Punkt 6.3 bestehen allfällige gesetzliche Regress-, Schadenersatz-, Verwendungs- und/oder bereicherungsrechtliche Ansprüche der **KREDITNEHMERIN** gegenüber der **KREDITGEBERIN**.
- 6.5 Die **KREDITNEHMERIN** ist zur Aufrechnung sämtlicher Ansprüche aus der Garantie (vgl. Punkt 6.3) und sonstiger Ansprüche aus diesem Vertrag (vgl. beispielsweise Punkt 6.4) gegenüber allfälligen Forderungen der **KREDITGEBERIN** aus diesem **KREDITVERTRAG** und/oder der **PFANDBESTELLUNGSURKUNDE** und/oder des **TREUHANDVERTRAGES** und/oder der **ANLEIHEBEDINGUNGEN** berechtigt.
- Unbeschadet der Garantie gemäß Punkt 6.3 sowie allfälliger Regress-, Schadenersatz-, Verwendungs- und/oder bereicherungsrechtlicher Ansprüche der **KREDITNEHMERIN** haftet die **KREDITGEBERIN** für alle im Falle der Verwertung der Liegenschaft EZ 3833 des Grundbuchs 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien, mit der Liegenschaftsadresse Am Modenapark 1-2, 1030 Wien aufgrund der **PFANDBESTELLUNGSURKUNDE** für den Verwertungserlös, wobei eine Aufrechnung durch die **KREDITNEHMERIN** nach diesem Vertrag in Abzug zu bringen ist. Auch die **KREDITGEBERIN** ist berechtigt, ihre gegenüber der **KREDITNEHMERIN** bestehenden Ansprüche (z.B. Rückzahlung der Kreditvaluta, Zinszahlungen, Schadenersatzansprüche, bereicherungsrechtlich Ansprüche, etc.) mit Ansprüchen der **KREDITNEHMERIN** aus dieser Haftung aufzurechnen und in Abzug zu bringen.
- Die **KREDITNEHMERIN** erklärt bereits jetzt die Aufrechnung sämtlicher Ihrer Ansprüche aus und in Zusammenhang mit diesem **KREDITVERTRAG**, insbesondere (jedoch nicht ausschließlich) auf Ersatz des Verwertungserlöses der Liegenschaft EZ 3833 des Grundbuchs 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien, mit der Liegenschaftsadresse Am Modenapark 1-2, 1030 Wien, und die **KREDITGEBERIN** erklärt ihre ausdrückliche Zustimmung zu dieser Aufrechnung.
- 6.6 Die **KREDITGEBERIN** verpflichtet sich zur Besicherung der Ansprüche der **KREDITNEHMERIN** aus dem Haftungskredit gemäß Punkt 6.1 sowie allfälliger Forderungen/Ansprüche der **KREDITNEHMERIN** gemäß der Punkte 6.3 bis 6.5 zur Bestellung einer Simultanhypothek im Höchstbetrag von EUR 7.035.000,00 (*in Worten: Euro sieben Millionen fünfunddreißigtausend*) im zweiten Geldrang auf nachfolgenden Liegenschaften:

- EZ 614 des Grundbuchs 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien mit der Liegenschaftsadresse Linke Wienzeile 64/ Dürergasse 11; und
- EZ 860 des Grundbuchs 01009 Mariahilf, BG Innere Stadt Wien mit der Liegenschaftsadresse Nelkengasse 2/ Schadekgasse 12; und
- EZ 1398 des Grundbuchs 01010 Neubau, BG Josefstadt mit der Liegenschaftsadresse Burggasse 28-32/ Kirchengasse 41; und
- EZ 1059 des Grundbuchs 01005 Josefstadt, BG Josefstadt mit der Liegenschaftsadresse Albertgasse 4; und
- EZ 1152 des Grundbuchs 01002 Alsergrund, BG Josefstadt mit der Liegenschaftsadresse Klammgasse 3/ Währinger Gürtel 86; und
- EZ 1557 des Grundbuchs 01002 Alsergrund, BG Josefstadt mit der Liegenschaftsadresse Müllnergasse 5-7; und
- EZ 32 des Grundbuchs 01515 Weinhaus, BG Döbling mit der Liegenschaftsadresse Gentzgasse 115-117.

#### VII. VERPFLICHTUNGEN/COVENANTS DER KREDITNEHMERIN

7.1 Die **KREDITNEHMERIN** verpflichtet sich aufgrund dieses Kreditvertrages für die Laufzeit der **TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN**, längstens jedoch bis zu dem Zeitpunkt, zu dem alle Beträge an Kapital und Zinsen aus diesem Kreditvertrag in Entsprechung der Bestimmungen dieses Kreditvertrages, der **ANLEIHEBEDINGUNGEN** und des **TREUHANDVERTRAGES** an die **KREDITGEBERIN**, oder mit deren Zustimmung an den **GEMEINSAMEN VERTRETER**, vollständig bezahlt wurden,

- die ihr gehörige Liegenschaft EZ 3833 des Grundbuchs 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien mit der Liegenschaftsadresse Am Modenapark 1-2, 1030 Wien nicht zu veräußern; und
- diese Liegenschaft nicht grundbücherlich und/oder außerbücherlich mit weiteren Pfandrechten und oder sonstigen Belastungen zu belasten; und
- keine weiteren Finanzierungen aufzunehmen, ausgenommen nachrangige und unbesicherte Finanzierungen bis insgesamt maximal 60% „LTV“ iSd § 10 Abs. 1 der **ANLEIHEBEDINGUNGEN**, die im Wesentlichen zur Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäude, Wohnraumsanierung, Schaffung/Verbesserung vermietbarer Flächen, Dachgeschoßausbau, etc. verwendet werden. Für den Fall der Aufnahme weiterer nachrangiger Finanzierungen ist eine jährliche Neubewertung des der Loan to Value-Verhältnisses erforderlich; und
- ihre (i) Mieteinkünfte und/oder (ii) ihre Eigentümeransprüche gegenüber der, die ihr gehörige Liegenschaft EZ 3833 des Grundbuchs 01006 Landstrasse, BG Innere Stadt Wien mit der Liegenschaftsadresse Am Modenapark 1-2, 1030 Wien verwaltende Hausverwaltung(en), nicht an Dritte zu verpfänden oder sonst als Sicherheit zugunsten Dritter zu bestellen; und
- keine Gewinnausschüttungen vorzunehmen; und
- Dritten keine Kredite, Darlehen und sonstige Finanzierungsmaßnahmen einzuräumen, und keine Bürgschaften, Garantien, Patronatserklärungen für die Verbindlichkeiten Dritter abzugeben oder Sicherheiten zu bestellen; und
- keine weiteren Liegenschaften entgeltlich zu erwerben und
- keine Teilschuldverschreibungen zu emittieren.



- 7.2 Die der **KREDITGEBERIN** aufgrund ihrer Verpflichtungen aus den **ANLEIHEBEDINGUNGEN** im Falle der Aufnahme weiterer (erlaubter) Finanzierungen (vgl. *Unterpunkt 3 des vorstehenden Punktes 7.1*) durch die **KREDITNEHMERIN** verursachten Kosten (z.B. jährliche Neubewertung; Verkehrswertgutachten etc.) sind der **KREDITGEBERIN** auf deren erste schriftliche Aufforderung unverzüglich zu ersetzen, und die **KREDITGEBERIN** ist von der **KREDITNEHMERIN** hinsichtlich solcher Kosten und damit verbundener Aufwendungen, Gebühren, etc. vollkommen schad- und klaglos zu halten.
- 7.3 Die **KREDITNEHMERIN** ist verpflichtet innerhalb von längstens 3 Monaten auf schriftliche Aufforderung der **KREDITGEBERIN**, jedoch nicht öfters als einmal jährlich, den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 3833 des Grundbuchs 01006 Landstrasse, BG Innere Stadt Wien mit der Liegenschaftsadresse Am Modenapark 1-2, 1030 Wien, durch ein (Bestätigungs-)Gutachten zu evaluieren.
- 7.4 Die **KREDITNEHMERIN** ist verpflichtet die **KREDITGEBERIN** über jegliche, nicht unwesentliche Änderung des hinsichtlich des/der auf der Liegenschaft EZ 3833 des Grundbuchs 01006 Landstrasse, BG Innere Stadt Wien mit der Liegenschaftsadresse Am Modenapark 1-2, 1030 Wien, befindlichen Gebäude(s) bestehenden Mietverhältnisses, insbesondere dessen (auch teilweise) Kündigung oder sonstige (auch teilweise) faktische Beendigung unverzüglich zu informieren.

### VIII. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- 8.1 Jegliche Änderung und/oder Ergänzung zu diesem Kreditvertrag bedarf der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung vom Abgehen der Schriftform.
- 8.2 Mündliche Nebenabreden zu diesem Kreditvertrag wurden keine getroffen.
- 8.3 Alle Verständigungen, Mitteilungen und/oder Bekanntmachungen zwischen den **VERTRAGSPARTEIEN** und dem **GEMEINSAMEN VERTRETER** haben schriftlich (per Brief, lesebestätigtem E-Mail oder lesebestätigtem Telefax) zu erfolgen.
- 8.4 Verständigungen, Mitteilungen und/oder Bekanntmachungen nach diesem Kreditvertrag gelten – bei Übermittlung per Brief – als am 3. Bankarbeitstag nach Aufgabe des Schreibens zur Post, und – bei Übermittlung per Telefax oder Email – als am an der Versendung folgenden Bankarbeitstag zugegangen, sofern die Übermittlung per Telefax oder E-Mail binnen weiterer 3 Bankarbeitstage bestätigt wird.
- 8.5 Es kommt ausschließlich österreichisches Recht, auch unter Ausschluss dessen Verweisungsnormen nach dem Internationalen Privatrechtsgesetz, und unter Ausschluss des UN-Kaufrechts zur Anwendung.
- 8.6 Für alle Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist – soweit gesetzlich zulässig und/oder soweit sich nicht ein anderer Zwangsgerichtsstand ergibt (vgl. insbesondere § 83a JN) – das sachlich für den 1. Wiener Bezirk zuständige Gericht ausschließlich zuständig.
- 8.7 Die Überschriften zu diesem Kreditvertrag haben nur informativen Charakter und stellen keine inhaltliche Abgrenzung der einzelnen Punkte zueinander dar.
- 8.8 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Kreditvertrages ganz oder teilweise unwirksam oder unanwendbar sein oder werden, oder sollte sich in diesem Kreditvertrag eine Lücke befinden, so soll jedoch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen oder unanwendbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung treten, die – soweit rechtlich möglich – dem am nächsten kommt, was die **VERTRAGSPARTEIEN** nach dem Sinn und Zweck dieses **KREDITVERTRAGES** vereinbart hätten, wenn sie den Punkt bedacht hätten.
- 8.9 Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet den die **KREDITGEBERIN** erhält. Die **KREDITNEHMERIN** erhält eine Kopie.
- 8.10 Die Kosten im Zusammenhang mit der Begründung und grundbücherlichen Durchführung der in Punkt 6.6 bezeichneten Pfandbestellung trägt die **KREDITNEHMERIN**.

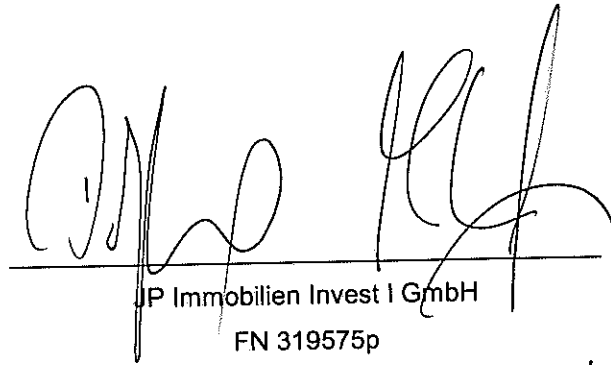
- 8.11 Sämtliche weiteren Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit diesem Kreditvertrag gehen ausschließlich zu Lasten der **KREDITNEHMERIN**. Jegliche Haftung der **KREDITGEBERIN** in diesem Zusammenhang wird ausgeschlossen. Für allfällige Zuwiderhandlungen haftet die **KREDITNEHMERIN** für alle der **KREDITGEBERIN** entstehenden Nachteile. Die **KREDITNEHMERIN** wird die **KREDITGEBERIN** diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos halten.
- 8.12 Dieser **KREDITVERTRAG** endet, unbeschadet anderslautender Bestimmungen, sobald die **KREDITNEHMERIN** alle damit verbundenen Zahlungs- und sonstige Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllt hat.
- 8.13 Die **KREDITNEHMERIN** verpflichtet sich, der **KREDITGEBERIN** ihre Jahresabschlüsse unverzüglich nach Errichtung in Kopie zur Verfügung zu stellen.
- 8.14 Die Vertragsteile verzichten auf eine Anfechtung dieses Vertrags wegen Irrtums, Verkürzung über die Hälfte, oder Wegfall der Geschäftsgrundlage.
- 8.15 Die **KREDITNEHMERIN** verpflichtet sich die **KREDITGEBERIN** umgehend über alle Umstände zu informieren, die geeignet sind, die Fähigkeit der **KREDITNEHMERIN**, ihre Verpflichtungen aus diesem Kreditvertrag zu erfüllen, zu beeinträchtigen.

**Anlagenverzeichnis:**

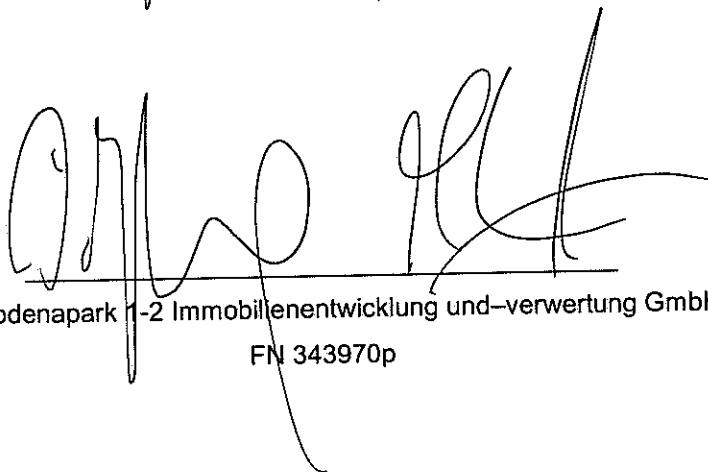
Anlage .1.3 Treuhandvertrag in Kopie



Wien, am 30.1.2013



JP Immobilien Invest I GmbH  
FN 319575p



Am Modenapark 1-2 Immobilienentwicklung und-verwertung GmbH  
FN 343970p