

→ Kopie Clemens Reinhold

DR. ANDREAS BIEL

Rechtsanwalt

1010 WIEN, RAUHENSTEINGASSE 1 – TEL +43/1/512 42 94-0 – FAX DW 17 – OFFICE@BIEL.AT

Abgabenerklärung
angezeigt
zu Erfnr.: 10-239.321/2008
SiNr 195/2521
Rechtsanwalt Dr. Andreas Biel
1010 Wien, Rauhensteingasse 1

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. **Bernhard Hahn**, geb. 1971-05-04
3910 Zwettl, Schulgasse 16

und

2. **Claudia Hahn**, geb. 1972-07-10
3910 Zwettl, Schulgasse 16

in der Folge kurz „*Verkäufer*“ genannt

und

Dr. Reinhold FRASL, geb. 26.7.1971
1010 Wien, Kohlmarkt 14

in der Folge kurz „*Käufer*“ genannt

wie folgt:

I.

GRUNDBUCH 24392 Zwettl Stadt EINLAGEZAHL 36

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.86/4	GST-Fläche	115	
	Baufl. (Gebäude)		
	Garten		

***** A2 *****

1 a 1680/1976 1414/1996 Mit Gst .86/4 RECHT des Gehens und Fahrens
über Gst 827 verbunden

***** B *****

2 ANTEIL: 139/351
Hahn Bernhard
GEB: 1971-05-04 ADR: Schulg. 16, Zwettl 3910
a 1682/2007 Übergabsvertrag 2006-03-15 Eigentumsrecht
b 1682/2007 Wohnungseigentum an Keller top 1
c 1682/2007 Belastungs- und Veräußerungsverbot

3 ANTEIL: 25/351
Hahn Bernhard

GEB: 1971-05-04 ADR: Schulg. 16, Zwettl 3910
 a 1682/2007 Übergabsvertrag 2006-03-15 Eigentumsrecht
 b 1682/2007 Wohnungseigentum an Dachgeschoß top 3
 c 1682/2007 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 4 ANTEIL: 187/351
 Hahn Claudia
 GEB: 1972-07-10 ADR: Schulg. 16, Zwettl 3910
 a 1682/2007 Übergabsvertrag 2006-03-15 Eigentumsrecht
 b 1682/2007 Wohnungseigentum an Erdgeschoß top 2
 c 1682/2007 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 ***** C *****
 5 a 1575/1982 Schuldschein und Pfandurkunde 1982-10-06 154.000,--
 PFANDRECHT
 6 % Z, 12 % VZ, NGS 30.800,-- für Bausparkasse Gemeinschaft
 der Freunde Wüstenrot gemeinnützige registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung
 c gelöscht
 6 a 1682/2007
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
 Herta Hahn, geb 1949-08-11
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

GRUNDBUCH 24392 Zwettl Stadt EINLAGEZAHL 568
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
814/4	G Garten	171	
827	GST-Fläche	10401	
	Baufl. (Gebäude)	1131	
	Garten	9270	
.403	GST-Fläche	37	
	Baufl. (Gebäude)	4	
	Garten	33	
.426	GST-Fläche	33	
	Baufl. (Gebäude)	8	
	Garten	25	
GESAMTFLÄCHE		10642	

***** A2 *****
 2 a 707/1996 Beschluss 1996-02-14 Zuschreibung Gst 827 aus EZ 899
 3 a gelöscht
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 Hahn Bernhard
 GEB: 1971-05-04 ADR: Schulg. 16, Zwettl 3910
 d 1682/2007 IM RANG 561/2007 Übergabsvertrag 2006-03-15 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 1 a 1675/1976 1414/1996
 DIENSTBARKEIT des Gehens über Gst 827
 gem Pkt Viertens Übergabsvertrag 1976-02-05 für
 Karl Hahn und Sophie Hahn
 2 a 1675/1976
 REALLAST zur Zahlung einer Rente von monatl 4.000,--
 10 % VZ zu gleichen Teilen für Karl Hahn und Sophie Hahn
 3 a 1675/1976
 REALLAST der zu erbringenden Leistungen gem Pkt Viertens b)
 Übergabsvertrag 1976-02-05 für Karl Hahn und Sophie Hahn
 4 a 1680/1976 1414/1996
 DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 827
 für Gst .86/4
 6 a 1683/2007 Pfandurkunde 2006-08-17
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 490.000,--
 für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung
 b 1683/2007 HAUPTINLAGE, Simultanhaftung mit NE
 EZ 31 GB 24337 Koppenzell
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

II. Kaufgegenstand, Kaufpreis, Fälligkeit

Vertragsgegenstand sind die in Punkt I. näher spezifizierten Liegenschaften. Die Verkäufer verkaufen und der Käufer kauft die in Punkt I. näher spezifizierten Liegenschaften, zum Kaufpreis von € 85,- (in Worten: Euro fünfundachtzig) pro Quadratmeter Grundfläche vermindert um € 15.000,- (in Worten: Euro fünfzehntausend), um am Kaufgegenstand in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Zwettl ein Innenstadt-Einkaufszentrum zu errichten und zu betreiben, bzw. errichten- und betreiben zu lassen.

Ein vom Käufer auf seine Kosten zu beauftragender befugter Ingenieurkonsulent für das Vermessungswesen wird den Kaufgegenstand vermessen, einen Teilungsplan erstellen und werden die Vertragsteile entsprechend dem Ergebnis dieses Teilungsplanes den Kaufpreis der Höhe nach festsetzen.

Der so festgesetzte Kaufpreis, zuzüglich 3,5 % des Kaufpreises für Grunderwerbsteuer, ist wie folgt zur Zahlung fällig:

1. Ein Teilbetrag von € 50.000,- ist bis 31.09.2008 unter der Bedingung, dass dem Vertragserrichter die im Punkt III., 2. Absatz genannten Urkunden und Unterlagen vollständig zur Verfügung stehen, direkt an die Verkäufer auf das Konto Nr. 13185, BLZ 32990 bei der Raiffeisenbank, vom Käufer einzubezahlen.
2. Der Rest ist am 31.10.2010 zur Zahlung auf das Konto des Verkäufers Nr. 13185, BLZ 32990 bei der Raiffeisenbank Zwettl fällig. Dieser Kaufpreisteil ist durch eine abstrakte Bankgarantie eines namhaften österreichischen Bankinstitutes mit einer Laufzeit bis zumindest 31.12.2010 oder einer gleichwertigen Sicherheit abzusichern. Diese Sicherstellung ist bis längstens 31.08.2008 dem Verkäufer Bernhard Hahn zu übergeben. Der Käufer hat die Grunderwerbsteuer dem Vertragserrichter so rechtzeitig zur Verfügung zu stellen, dass dieser die Grunderwerbsteuer an das Finanzamt rechtzeitig abführen kann.

Die Verkäufer verkaufen und übergeben dem Käufer und dieser kauft und übernimmt von den Verkäufern den Kaufgegenstand mit allen Rechten und – soweit im Folgenden nichts Gegenteiliges vorgesehen ist – mit allen Pflichten, mit denen die Verkäufer diesen Vertragsgegenstand bisher selbst besessen und benützt haben oder zu besitzen und benützen berechtigt gewesen waren.

Wird die Sicherstellung des Kaufpreises vom Käufer trotz schriftlicher Nachfristsetzung von 14 Tagen nicht erbracht sind die Verkäufer berechtigt vom Vertrag zurück zu treten.

III. Einverleibung des Eigentumsrechtes, Urkunden

Die Vertragsteile beabsichtigen, den Vertrag erst nach tatsächlicher Übergabe grundbüchertlich durchzuführen. Es steht aber dem Käufer nach Bezahlung der Anzahlung und Übermittlung der Finanzierungszusage das Recht zu, das Eigentumsrecht zu einem früheren Recht einzuverleiben, insbesondere wenn Pfandrechte während der Laufzeit einer Rangordnung eingetragen werden.

Zu diesem Zweck haben die verkaufenden Parteien dem Vertragserichter je drei Anträge auf Eintragung einer Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung beglaubigt unterfertigt zu übergeben.

Weiters sind dem Vertragserichter bis längstens 31.08.2008 folgende Urkunden im Original zu übergeben:

- 1) vorliegende Vertragsurkunde grundbuchs-fähig von den Vertragsteilen unterfertigt
- 2) grundbuchs-fähige Urkunde(n) zur Löschung der im Lastenblatt ob der im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaften eingetragenen Belastungen und zwar:
 - a) Löschungserklärung Herta Hahn vom 14.04.2008
 - b) Löschungserklärung Sophie Hahn vom 14.04.2008
 - c) Sterbeurkunde Karl Hahn
- 3) unwiderrufliche Erklärung der Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, wonach gegen Bezahlung des Restkaufpreises auf das in diesem Vertrag genannte Konto die gegenständlichen Vertragsliegenschaften geldlastenfrei gestellt werden, insbesondere auch das ob der Liegenschaft EZ 36 unter C-LNR 5 a einverleibte Pfandrecht für die Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung.

Bernhard Hahn, geb.1971-05-04 und Claudia Hahn, geb. 1972-07-10 verzichten als Eigentümer des Grundstückes Nr. .86/4 auf das zu Gunsten des Grundstückes 827 je Grundbuch 24392 Zwettl Stadt vereinbarten und eingetragenen Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens (CLNR 4 der EZ 568) und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass in der EZ 568 Grundbuch 24392 Zwettl Stadt die Einverleibung der Löschung der Dienstbarkeit CLNR 4

bewilligt wird. Bernhard Hahn nimmt als Eigentümer des Grundstückes 827 diesen Verzicht an.

IV. Übergabe, Stichtag

Die Übergabe des Vertragsgegenstandes erfolgt am 31.08.2010.

Die Grundflächen sind geräumt, und die Gebäude und Baulichkeiten im geräumten Zustand zu übergeben. Im Hinblick darauf, dass der Käufer die Gebäude jedenfalls schleifen wird um das geplante Innenstadt-Einkaufszentrum zu errichten, ist es dem Verkäufer gestattet, Gebäude bzw. Gebäudeteile nach seinem Gutdünken bis zur Übergabe zu entfernen.

Der Stichtag für die Verrechnung von Nutzen und Lasten an dem Vertragsgegenstand ist der auf den Tag der Übergabe folgende Monatserste. Gefahr und Zufall gehen mit dem Tag der Übergabe des Vertragsgegenstandes an den Käufer über.

Mit Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes verpflichten sich die Verkäufer auch zur Herausgabe aller Versicherungsunterlagen, sodass der Käufer in Kenntnis aller allfällig bestehenden Versicherungen ist, sowie zur Herausgabe aller sonstigen vorhandener Unterlagen, wie bspw. Pläne, Abrechnungen, finanzbehördliche Unterlagen, Dokumente über gerichtliche und behördliche Verfahren, die für den Käufer als neuem Eigentümer von Interesse sein können.

Der Käufer hat die auf den Vertragsgegenstand entfallenden Versicherungsprämien ab dem Vertragsstichtag nur dann zu bezahlen, wenn diese durch den Käufer nicht aus Anlass des Eigentumswechsels innerhalb Monatsfrist aufgekündigt worden sind. Diesbezüglich nehmen die Verkäufer zur Kenntnis, dass es zu Prämienachverrechnungen wegen vorzeitigen Vertragsauflösung kommen kann. Die Verkäufer sind verpflichtet, allfällige Prämienachverrechnungen wegen vorzeitiger Auflösung des Versicherungsvertrages aus Eigenem zu tragen.

V. Innenstadt-Einkaufszentrum

Die Käuferseite beabsichtigt, auf den kaufgegenständlichen Grundflächen – in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Zwettl – ein Innenstadt-Einkaufszentrum zu errichten, und möchte die Zeit bis zur Übergabe für die Erlangung aller erforderlichen behördlichen Genehmigungen zur Errichtung und zum Betrieb eines Innenstadt-Einkaufszentrums, wie beispielsweise bau- und gewerberechtliche Bewilligungen, Abschreibung der nicht kaufgegenständlichen Grundfläche, die etwaig erforderliche grundverkehrsbehördliche Bewilligung, Genehmigung einer gänzlich unbeschränkten und ausreichenden Aufschließung und Anschließung

4. Widmung

des Vertragsgegenstandes an das öffentliche Netz, insbesondere auch Zufahrt und Zugang samt den etwaigen notwendigen Sondernutzungsrechten nutzen, und für diese Bewilligungen notwendige Ansuchen, Anträge, Pläne und sonstige Urkunden bei der zuständigen Behörde einreichen. Die Kosten für diese Verfahren gehen ausschließlich zu Lasten des Käufers.

Die Verkäuferseite ist bereit, den Zugang zu den Liegenschaften zum Zwecke von Vermessungen etc. vor formaler Übergabe nach entsprechendem Ansuchen dem Käufer und den von ihm beauftragten Sonderfachleuten zu gewähren.

Die Verkäufer verpflichten sich, bis Übergabe des Vertragsgegenstandes bzw. Einverleibung des Eigentumsrechtes ob dem Vertragsgegenstand an bzw. für den Käufer, für sich und ihre Rechtsnachfolger unwiderruflich

- keine wie immer geartete Änderung des Vertragsgegenstandes die den vom Käufer beabsichtigten Verwendungszweck beeinträchtigen können vorzunehmen.
- keine Rechte Dritten einzuräumen, die den Abschluss des Kaufvertrages verhindern könnten, insbesondere keine Bestandsverträge zu schließen;
- dem Käufer alle Änderungen im Zusammenhang mit den gegenständlichen Liegenschaften und der damit verbundenen Verfahren unverzüglich bekannt zu geben und alle daraus resultierenden rechtlichen Schritte und sonstige Maßnahmen nur im Einvernehmen mit dem Käufer zu treffen;
- dem Käufer die volle Unterstützung und Hilfeleistung für die von ihm geplanten Projektmaßnahmen zu sichern.

Die Verkäufer verpflichten sich, bei sonstigem Ersatz des dadurch entstandenen Schadens, für alle die Erlangung der erforderlichen, oben bereits erwähnten, Bewilligungen notwendigen Ansuchen, Anträge, Pläne und sonstigen Urkunden unverzüglich über erste Aufforderung des Käufers – ohne unnötigen Aufschub – zu unterfertigen, wobei der Käufer auch ausdrücklich ermächtigt ist, entsprechende Ansuchen bei den zuständigen Behörden einzureichen. Weiters werden die Verkäufer den für die Durchführung bestellten Sonderfachleuten alle zur Verwirklichung des Vorhabens – nach Anzeige durch diese – erforderlichen schriftlichen Vollmachten erteilen, insbesondere auch zur Vertretung in behördlichen Verfahren, Unterfertigung aller Pläne, all dies bis Übergabe des Vertragsgegenstandes und Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Käufer ob dem Vertragsgegenstand und unter der Bedingung, dass für die Verkäufer hiermit keine Kosten verbunden sind.

VI. Haftung

Die Verkäufer übernehmen keine Gewähr für ein bestimmtes Ausmaß oder eine bestimmte Beschaffenheit des Kaufgegenstandes, wohl aber dafür, dass dieses Kaufobjekt – mit Ausnahme allfälliger, durch die zu erwirkenden Baubewilligungen bedungene öffentlich rechtlichen Verpflichtungen – völlig satz-, lasten-, und bestandsfrei in das freie Eigentum des Käufers übergeht.

Die Verkäufer haben keine Zusage abgegeben, dass der vom Käufer beabsichtigte Verwendungszweck tatsächlich erreicht werden kann. Die Verkäufer haften für keine – wie immer geartete – bishrige Kontaminierung (bis zur Vertragsunterfertigung). Die Verkäufer haften allerdings dafür, dass ab Vertragsunterfertigung bis zur Übergabe keine Beeinträchtigung der Liegenschaft durch Kontaminierung oder Ähnliches erfolgt. Auch in diesem Fall haften die Verkäufer nur über eine von ihnen zu vertretende Beeinträchtigung des vom Käufer derzeit beabsichtigten Verwendungszwecks.

VII. Kosten

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren, insbesondere die Grunderwerbsteuer und die Grundbuchseintragungsgebühr, sämtliche anfallenden Kosten für die Erlangung der erforderlichen Bewilligungen, trägt der Käufer allein und ist auch der Käufer alleiniger Auftraggeber für die Errichtung dieses Vertrages.

Die Verkäufer übernehmen die mit der Lastenfreistellung verbundenen Kosten und die mit der Erstellung des Rangordnungsbeschlusses verbundenen Barauslagen, wie gerichtliche Pauschalgebühr und Kosten der Unterschriftenbeglaubigung.

Die Kosten allfälliger rechtsfreundlicher Beratung oder Vertretung in der gegenständlichen Vertragssache sind von jener Partei zu tragen, welche diese Beratung oder Vertretung in Auftrag gegeben hat.

VIII. Aufsandung

Sohin erteilen die Vertragsteile ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass ob den im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaften, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf Kosten der Verkäufer, das Eigentumsrecht für Dr. Reinhold Frasl, geb. 26.07.1971, 1010 Wien, Kohlmarkt 14, einverleibt werden könne und möge.

IX. ergänzende Vereinbarungen

Zugang zum Einkaufszentrum:

*d. h. genau
Plan
vorhanden!*

Für den Fall dass, und solange die Verkäufer Eigentümer der Liegenschaft Schulgasse 18 sind, verpflichtet sich der Käufer im Falle der Errichtung des Innenstadt-Einkaufszentrums zu diesem Einkaufszentrum einen Zugang zwischen den Häusern Schulgasse 14 und Schulgasse 18 zu schaffen und den derzeit bestehenden Steig in diese Zufahrt einzubinden, vorbehaltlich der behördlichen Zustimmung bzw. Genehmigung (z.B. Bundesdenkmalamt, Bau- und Gewerbebehörde). Die Ausgestaltung des Zuganges soll so erfolgen, dass von diesem Zugang aus in die erdgeschosslagigen Räumlichkeiten im Haus Schulgasse 18 eine sehr gute Einsichtsmöglichkeit besteht; dies solange diese Räumlichkeiten als Geschäftsräumlichkeiten genutzt werden. Der Verkäufer Bernhard Hahn wird dem Käufer über dessen Aufforderung eine entsprechende Dienstbarkeit die grundbücherlich einverleibt werden kann einräumen und verpflichtet sich alle hierfür erforderlichen Erklärungen zu unterfertigen.

Die Instandhaltung und laufende Betreuung einschließlich Schneeräumung und Salzstreuung obliegt dem Käufer Dr. Frasl.

Verkaufsmöglichkeit:

Auf dem Dach des geplanten Einkaufszentrums ist ein Parkplatz vorgesehen. Der Käufer räumt den Verkäufern das höchstpersönliche Recht ein, bis zu fünf Parkplätze für einen Zeitraum von bis zu fünf Wochen pro Jahr an einer für Verkaufszwecke gut geeigneten Stelle zu benützen. Die genaue Lage und die Zeiten sind nach den Bedürfnissen der Verkäufer im Einvernehmen und mit Zustimmung des Käufers festzusetzen.

Miete:

Dem Verkäufer Bernhard Hahn, geb. 4.5.1971, wird das Recht eingeräumt, im neuen Einkaufszentrum an einer für ein Blumengeschäft geeigneten Lage, eine im Einvernehmen festzulegende Mietfläche zu günstigeren Konditionen anzumieten. Konkret wird der Mietzins für eine Fläche bis zu 120 m² auf Euro 4,- pro Quadratmeter Nutzfläche (netto zuzüglich Umsatzsteuer und Betriebskosten) für die Dauer von fünf Jahren ab Beginn des Mietvertrages reduziert. Für den Fall, dass Herr Bernhard Hahn auf dieses Recht verzichtet, erhält er eine Ablöse in Höhe von € 35.000,-, welche 14 Tage nach Eröffnung des Einkaufszentrums fällig wird.

Einspruchsverzicht:

Die Verkäufer verzichten auf Einsprüche gegen das beabsichtigte Innenstadt-Einkaufszentrum.

X. Vollmacht

Zur Sicherung der Durchführung dieses Vertrages bevollmächtigen die Verkäufer und der Käufer hiermit einseitig unwiderruflich und über ihren Tod hinaus, Herrn Dr. Andreas Biel, geb. 23.10.1961, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Rauhensteingasse 1, alle Erklärungen in ihren Namen abzugeben, sowie Ergänzungen und Änderungen dieses Kaufvertrages, die zur vertragsgemäßen Durchführung und Abwicklung dieses Kaufvertrages notwendig sind, in notarieller Form vorzunehmen.

Diese Vollmacht ermächtigt auch im Namen der Vertragsparteien die Einverleibungserklärung für das Grundbuch in der gesetzlichen Form gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und den Vereinbarungen dieses Kaufvertrages zu erteilen und aufgrund des vermessungsbehördlich genehmigten (Teilungs-)Vermessungsplanes, den Kaufpreis der Höhe nach festzusetzen (€ 85,- pro Quadratmeter Grundfläche abzüglich € 15.000,-). Der Bevollmächtigte ist ermächtigt, namens der Verkäufer Gesuche um Bewilligung grundbücherlicher Eintragungen und Rangordnungsanmerkungen jeder Art zu unterfertigen.

Vertragsbeilage:

~~Planskizze Beilage /1-~~

Zwettl, am 04.Juli 2008
(0028/08-001/39110.doc /bj/ga/am)

04. 05. 1971 

10. 07. 1942 

26/07/1971 

B.R.Z. 867/2008

Die Echtheit der umseitigen Unterschriften des Herrn **Bernhard** und der Frau **Claudia Hahn**, ersterer geboren am 4. (vierten) Mai 1971 (eintausendneuhunderteinundsiebzig), letztere geboren am 10. (zehnten) Juli 1972 (eintausendneuhundertzweiundsiebzig), beide in 3910 Zwettl, Schulgasse 16 wohnhaft, sowie des Herrn **Doktor Reinhold Frasl**, geboren am 26. (sechszwanzigsten) Juli 1971 (eintausendneuhunderteinundsiebzig), in 1010 Wien, Kohlmarkt 14 wohnhaft, wird bestätigt. -----

Die Streichung der Worte "Vertragsbeilage und Planskizze Beilage ./1" auf Seite 9 dieses Vertrages erfolgte vor Unterfertigung. - Zwettl, am vierten Juli zweitausendacht, 04.07.2008. -----

Gebühr von Euro *13,20*
entrichtet. Dr. Franz Kienast.
öffentlicher Notar. Zwettl-NÖ

