

11
E 204/09

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen der

Stadtgemeinde Klosterneuburg
3400 Klosterneuburg, Rathausplatz 1
(im folgenden kurz "Verkäuferrn" genannt)
einerseits

und der

NÖ Landesimmobiliengesellschaft m.b.H.
3109 St Pölten Landhausplatz 1
(im folgenden kurz "Kauferrn" genannt)
andererseits
wie folgt

I.

Die Verkäuferrn ist zur Ganze grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft E2 149 bestehend u.a aus den Grundstücken Nr. 334 und Nr. 335 im Grundbuch 01704 Klosterneuburg im Gesamtausmaß lt Kataster von 2.987 m². Die Liegenschaft ist mit einem historischen Gebäude aus dem Jahr 1922 bebaut, das unter Denkmalschutz steht.

Die vertragsgegenständliche Liegenschaft ist mit einem zu C lfd. Nr. 1 a eingetragenen Pfandrecht für die Stadt Wien vollstr. ATS 3 644.57 belastet.

Auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft besteht gemäß Schreiben des Fernmeldebauamtes vom 26.02.1996 ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Austria AG (Beilage /A) bezüglich folgender Fernmeldeanlage: Erdkabeleinführung, Errichtung eines Telefonschaltkasten und einer Verrohrung unter Putz (Außenwand).

II.

- 1 Die Verkäuferrn verkauft und übergibt und die Kauferrn kauft und übernimmt die im Punkt I genannten Grundstücke mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör samt den darauf befindlichen Baulichkeiten, letzteres jedoch nur soweit sie erd- mauer- niet- und nagelfest sind in den bestehenden Grenzen mit allen Rechten und Pflichten mit denen die Verkäuferrn diese Grundstücke besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war.

- 2 Der einvernehmlich vereinbarte Kaufpreis für den unter Punkt 1 beschriebenen Kaufgegenstand beträgt € 1.500.000,- (in Worten Euro eine Million fünfhunderttausend).
- 3 Vom Kaufpreis ist nach Übergabe
 - a) das beiderseits grundbuchfähig unterfertigten, mit einem allenfalls erforderlichen grundverkehrsbehördlichen oder auch sonst notwendigen Genehmigungsvermerk versehenen Kaufvertrages.
 - b) eines noch mindestens 10 Monate gültigen gerichtlichen Rangordnungsbeschlusses für die beabsichtigte Veräußerung der Liegenschaft,

und zwar die vorstehend angeführten Urkunden alle im Original an die Käuferin,

ein Kaufpreisanteil von € 500.000,- (Euro fünfhunderttausend) binnen 14 Tagen auf das von der Verkäuferin noch bekannt zu gebende Konto zu überweisen

Der Restkaufpreis in Höhe von € 1 000 000,- (Euro eine Million) ist binnen 14 Tagen ab Übergabe (vgl Punkt III.) der bucherlich, insbesondere aber von Geldlasten, Gebühren- und Abgabenschulden jeder Art - mit Ausnahme des unter I genannten Pfandrechtes und Leitungsrechtes - völlig unbelasteten Grundflächen, auf das von der Verkäuferin noch bekannt zu gebende Konto zu überweisen.

III.

Als Tag der Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes und somit auch als Stichtag, ab dem einerseits Gefahr, Lasten und Zufall an die Käuferin übergehen, sowie andererseits Nutzung und jegliche Vorteile der Käuferin zustehen, wird einvernehmlich der 01. Juli 2008 vereinbart

IV.

Der Kaufgegenstand wird der Käuferin samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör und mit allen Rechten und Pflichten, so wie ihn die Verkäuferin besessen und benützt hat oder doch zu benutzen und zu besitzen berechtigt war, verkauft und übergeben.

Die Verkäuferin leistet keine Gewähr für weitere Eigenschaften der Grundstücke, insbesondere eine bestimmte Beschaffenheit, Nutzungsmöglichkeit sowie bestimmte Ertragnisse des Kaufgegenstandes wohl aber dafür, dass auf den kaufgegenständlichen Grundstücken keine wie immer gearteten bucherlichen oder außerbücherlichen Pflichten und Lasten – mit Ausnahme des unter i. genannten Pfandrechtes und Leitungsrechtes - haften, einschließlich aller rückständigen Steuern und Abgaben, die die Verkäuferin bis zum vereinbarten Stichtag zu tragen hat und dass nur nachstehende Bestands- und Benützungsrechte bestehen, die die Käuferin ab dem Stichtag übernimmt und die als Beilage /B- 1 -6 vorliegen

1. Bittleihvertrag, abgeschlossen zwischen der Verkäuferin und dem Mährisch Schlesischen Heimatmuseum vom 20.09.1999

2. Bittleihvertrag, abgeschlossen zwischen der Verkäuferin und der Galerie Rostockvilla vom 07.11.2007

3. Bittleihvertrag, abgeschlossen zwischen der Verkäuferin und der Freiwilligen Feuerwehr Klosterneuburg vom 09.03.1999

4. Mündlicher Bestandsvertrag mit Frau Wezulek

Anlässlich des Kaufvertrages wird die Käuferin einen schriftlichen Vertrag mit der Bestandnehmerin abschließen.

5. Benutzungsvertrag mit der Musikband „Pensive Lane“

Dieser endet am 05. Mai 2008

6. Bestandsvertrag Kindergarten

Hinsichtlich des Kindergartens wird vereinbart, dass der gemäß Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 30.06.2006 in der Schießstattgasse 2a/Top 2 untergebrachte Kindergarten ohne gesondertes Entgelt an die Käuferin bis 31.12.2009 in den Räumlichkeiten verbleiben und diese hierfür nutzen darf. Danach verpflichtet sich die Stadtgemeinde Klosterneuburg, dieses Top in geräumtem Zustand zu übergeben.

Für den Fall von etwaig hervorkommenden weiteren Bestands- und Benutzungsrechten halt die Verkäuferin die Käuferin dahingehen schad- und klaglos

Darüber hinaus erklärt die Verkäuferin, dass die gegenständlichen Grundstücke mit keinen Abfällen und sonstigen Stoffen jeglicher Art - insbesondere mit keinen gefährlichen Abfällen und Altölen - belastet sind, die einer besonderen abfallwirtschaftlichen Behandlung, Entsorgung oder Lagerung bedürfen. Gegen diesbezügliche Ansprüche, insbesondere der Wasserrechtsbehörde wird die Verkäuferin die Käuferin schad- und klaglos halten

V.

Die Vertragsparteien nehmen die Bestimmungen der §§ 934 und 935 ABGB zur Kenntnis und erklären, dass ihnen nach den derzeit gegebenen Verhältnissen der wahre Wert des Vertragsgegenstandes bekannt ist und sie Leistung und Gegenleistung als beiderseits angemessen anerkennen.

VI.

Samtliche Kosten und Abgaben, die mit der Errichtung dieses Kaufvertrages und dessen grundbucherlicher Durchführung verbunden sind, gehen zu Lasten der Käuferin die für die Vertragserrichtung allein den Auftrag erteilt hat. Die Kosten einer etwaigen rechtfreundlichen Vertretung trägt jeder Vertragsteil selbst.

VII.

Die Käuferin (NÖ Landesimmobiliengesellschaft m b H) räumt der Verkäuferin (Stadtgemeinde Klosterneuburg) das Vorkaufsrecht an den gegenständlichen Grundstücken ein und die Verkäuferin nimmt dieses Vorkaufsrecht an. Dieses Recht erlischt, falls die Verkäuferin nicht innerhalb von 3 Monaten nach der mittels eingeschriebenen Briefes erfolgten Anbietung durch die Käuferin, dieses Vorkaufsrecht ausübt.

Als Entgelt, das die Verkäuferin für die Einlösung der vertragsgegenständlichen Grundstücke zu leisten hat, wird einvernehmlich und verbindlich schon jetzt der in diesem Vertrag genannte Kaufpreis festgesetzt, wertgesichert durch den Verbraucherpreisindex 2005. Nebenbedingungen, die von einem Dritten allenfalls angeboten werden, sind unmaßgeblich und hindern die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht. Die nachgewiesenen Renovierungskosten hat die Verkäuferin im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechtes der Vorkaufsverpflichteten zum dann noch vorliegenden Zeitwert der Investitionen zu ersetzen.

Sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren, welche im Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes entstehen, hat die Verkäuferin (Stadtgemeinde Klosterneuburg) zu tragen.

VIII.

Sohin erteilt die Verkäuferin, Stadtgemeinde Klosterneuburg ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Kaufvertrages auch auf alleinigen Antrag der Käuferin im Grundbuch 01704 Klosterneuburg von der EZ 149

1. die Grundstücke Nr. 334 und Nr. 335 unter Mitübertragung des zu C lfd. Nr. 1 a eingetragenen Pfandrechtes für die Stadt Wien vollstr. ATS 3.644,57 abgeschrieben und hierfür eine neue EZ eröffnet
2. ob der neuen EZ
 - 2.1. im Eigentumsblatt das Eigentumsrecht zur Ganze für die NÖ Landesimmobiliengesellschaft m b.H. einverleibt und
 - 2.2. im Lastenblatt das Vorkaufsrecht gemäß Punkt VII des vorliegenden Vertrages zugunsten der Stadtgemeinde Klosterneuburg einverleibt werde

IX.

Die Verkäuferin erklärt, dass hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Grundstücke bei der Versicherungsanstalt Uniqa Sachversicherung AG zu

- Pol. Nr. 1321/024681-8, Laufzeit 08.08.2006 bis 01.01.2017, die Risiken Feuer, Katastrophenhilfe, Leitungswasser und Haftpflicht für das Wohnobjekt Schießstattgasse 2 a und zu

- Pol Nr 1321/1381/005053-7, Laufzeit 08.12.2006 bis 01.01.2015, die Risiken Feuer und Leitungswasser für das Objekt Schießstattgasse 2 (Rostockvilla) versichert sind

Allfällige Pramienrückverrechnungen auf Grund einer eventuellen Kündigung der oben genannten Versicherung aus Anlaß des Eigentümerwechsels gehen zu Lasten der Verkäuferin

X.

Sollten zur Durchführung dieses Vertrages noch weitere Erklärungen der Vertragsparteien vom Grundbuchgericht oder im Rahmen behördlicher Genehmigungsverfahren gefordert werden, verpflichten sich diese, solche Erklärungen jederzeit in der vom Gesetz geforderten Form abzugeben

XI.

Die Vertragsteile erklären, Deviseninländer im Sinne der österreichischen Devisengesetzgebung zu sein. Die Käuferin erklärt durch ihre diesen Kaufvertrag unterfertigenden Organe an Eides statt, dass an ihrem Stammkapital Ausländer nicht beteiligt sind und sich der Sitz ihres Unternehmens in St. Pölten befindet.

Die Verkäuferin erklärt eine österreichische Gebietskörperschaft zu sein

XII.

Ausschließlicher Erwerbszweck ist die Errichtung und der dauerhafte Betrieb eines Lesekompetenzzentrums.

Für den Fall, dass das Projekt Lesekompetenzzentrum Rostockvilla

- auf Grund mangelnder erforderlicher Genehmigungen bzw
- allfälliger Bauverbote wegen hervorkommender Funde bzw
- wegen Auflagen der Denkmalschutzbehörde

unmöglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist und daher nicht zustande kommt, verpflichtet sich die Verkäuferin binnen 3 Jahren ab Unterzeichnung des Kaufvertrages auf Wunsch der Käuferin zu einer Rückabwicklung des Kaufvertrages.

Für den Fall, dass das Projekt Lesekompetenzzentrum Rostockvilla binnen 3 Jahren ab Unterzeichnung des Kaufvertrages nicht zustande kommt oder danach nicht dauerhaft betrieben wird, verpflichtet sich die Käuferin auf Wunsch der Verkäuferin zu einer Rückabwicklung des Kaufvertrages

Im Falle der Rückabwicklung des Kaufvertrages erhält die Verkäuferin Zug um Zug gegen Rückgabe des Kaufpreises zuzüglich 2,5 % Zinsen per anno und Übernahme der aus der Rückabwicklung resultierenden Kosten die kaufgegenständliche Liegenschaft retour

XIII.

Erfüllungsort ist Klosterneuburg. Für Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag wird als ausschließlicher Gerichtsstand das sachlich und örtlich für den Sitz der Verkäuferin jeweils zuständige Gericht vereinbart

XIV.

Diese Urkunde wird in zwei Originalen errichtet, wobei je eine Ausfertigung bei jedem Vertragsteil verbleibt.

Klosterneuburg, am: - 4. Jan. 2008

Für die
Stadtgemeinde Klosterneuburg
(Verkäuferin)

Der Bürgermeister

Dr. Gottfried Schuh

Vizebürgermeister

Kom. Rat Fritz Kaufmann

Gemeinderat

Elsabeth Schlerth

Gemeinderat

Hans Kickmaier

Genehmigt in der Gemeinderatssitzung am 14.12.2007/TOPkt. (30)

Diese Urkunde bedarf nicht der aufsichtsbehördlichen Genehmigung gemäß § 90 der NÖ Gemeindeordnung

am
K n
NO Landesimmobiliengesellschaft m.b.H.
(Käuferin)