

## VERTRAG

abgeschlossen zwischen

**... GmbH**

HRB ... AG ...

...

(im Folgenden "**Käuferin**")

einerseits und

**... GmbH**

FN ...

(im Folgenden "**Verkäuferin**")

im Folgenden gemeinsam "die **Vertragsparteien**"

andererseits, wie folgt:

### 1. Kaufgegenstand

1.1 Die Verkäuferin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaften

1.1.1 EZ ... KG ..., Bezirksgericht ..., bestehend aus dem Grundstück Nr. 1556/3, Landw. genutzt, mit einer Gesamtfläche von 6.903 m<sup>2</sup> und der Grundstücksadresse ... sowie

1.1.2 EZ ... KG ..., Bezirksgericht ..., bestehend aus den Grundstücken Nr. 1544/1 Baufl. (Gebäude) Baufl. (Werksgelände) und Nr. 1549/3 Baufl. (Gebäude) Baufl. (Werksgelände), mit einer Gesamtfläche von 31.976 m<sup>2</sup> und der Grundstücksadresse ...

**1.1.2.1** Die unter Punkt 1.1.2 genannte Liegenschaft wird zur grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrags geteilt. Zu diesem Zwecke wurde der Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen DI ... von der Verkäuferin beauftragt, die für eine Teilung erforderlichen Planunterlagen zu erstellen und alle notwendigen Bescheide und Genehmigungen nach den Bestimmungen des Vermessungsgesetzes BGBl Nr. 306/1968 idgF, des Liegenschaftsteilungsgesetzes BGBl

Nr. 3/1930 idgF und des Oberösterreichischen Baugesetzes LGBl Nr. 66/1994 idgF zu erwirken.

**1.1.2.2** Gemäß dem, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrags bildenden, Teilungsplan (i) vom ..., GZ ..., des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen DI ... (**Anlage 1.1.2.2**), wird die unter Punkt 1.1.2 genannte Liegenschaft so abgeteilt, dass letztendlich das Grundstück Nr. 1549/3 mit einer restlichen Gesamtfläche von 25.157 m<sup>2</sup> in der EZ ... KG ... verbleibt.

**1.1.3** Kaufgegenständlich sind somit (i) die Liegenschaft EZ ... KG ... sowie (ii) die Liegenschaft EZ ... KG ..., welche nach der Teilung nur mehr das Grundstück Nr. 1549/3 mit einer Gesamtfläche von 25.157 m<sup>2</sup>, das im Teilungsplan **Anlage 1.1.2.2** gekennzeichnet ist, enthält (im Folgenden "**Kaufgegenstand**").

1.2 Der Gutbestands- und Lastenstand ist aus den Grundbuchauszügen **Anlage 1.2** ersichtlich.

1.3 Zum Kaufgegenstand gehören auch die auf den Liegenschaften von der Verkäuferin errichteten, voll aufgeschlossenen Gebäude (**Logistik/LKW-Hallen/Lager/Handelsfläche**), samt den in den Plänen und den Bau- und Ausstattungsbeschreibungen **Anlage 1.3** dargestellten und beschriebenen Außenanlagen, den Versorgungs- und Entsorgungsleitungen für Frisch- und Abwasser, den ortsüblichen Energieversorgungsleitungen, einschließlich der Anschlüsse an das Netz der öffentlichen Versorger, Primärverkabelung für Telekommunikation, alle Zu- und Abfahrten sowie Gehsteigbefestigungen und -überfahrten und allem sonstigen Zubehör. Nicht planlich dargestellte oder beschriebene Leistungen, die jedoch aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder behördlicher Aufträge erforderlich sind, sind von der Verkäuferin ohne Anspruch auf Erhöhung des Kaufpreises oder sonstigen Ersatz zu erbringen.

1.3.1 Die in Punkt 1.3 genannten Gebäude weisen insgesamt zum Stichtag gemäß Punkt 4.1 gemäß einer aktuellen **Flächenaufstellung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs ... vom ... Anlage 1.3.1** eine vermietbare **Nettogrundfläche** von insgesamt ... m<sup>2</sup> auf.

- 1.3.2 Die garantierten jährlichen Mieteinnahmen (exklusive Betriebs- und Nebenkosten und exklusive Umsatzsteuer) betragen netto ca. EUR **1.401.410,00** (eine Million vierhundertertausend vierhundertzehn Euro).
- 1.3.3 Die in **Anlage 1.3.3** aufgezählten Gegenstände sind nicht Teil des Kaufgegenstands.

**1.4 Der Käuferin sind die in Anlage 1.4 vollinhaltlich angeführten Bestandverträge bekannt.**

- 1.5 Weiters sind der Käuferin die in **Anlage 1.5** vollinhaltlich angeführten sonstigen Verträge bekannt und die Käuferin übernimmt sämtliche Rechte und Pflichten aus diesen sonstigen Verträgen in dem in **Anlage 1.5** enthaltenen Umfang vollinhaltlich.
- 1.6 Sämtliche anderen Belastungen, insbesondere die ob der Liegenschaft EZ ... KG ..., unter C-LNR 1 bis C-LNR 8 und die ob der Liegenschaft EZ ... KG ..., unter C-LNR 1 bis C-LNR 9 eingetragenen Pfandrechte sowie andere Belastungen, auch wenn sie in Punkt 1.2 nicht genannt sind, sind – soweit sie den Kaufgegenstand betreffen – von der Verkäuferin bis zum Übergabestichtag gemäß Punkt 4.1 auf seine Kosten zu löschen.
- 1.7 Die Verkäuferin ist auch grundbücherlicher Eigentümer der im Süden an die Liegenschaft EZ ... KG ..., angrenzenden Liegenschaft EZ ... KG ..., bestehend aus dem Grundstück Nr. 1537/10 Baufl. (Gebäude), Baufl. (Werksge-lände), mit einer Gesamtfläche von 17.391 m<sup>2</sup> und der Grundstücksadresse .... Die Vertragsparteien verpflichten sich, bis spätestens 31.03.2016 einen Dienstbarkeitsvertrag, mit welchem sich die Vertragsparteien wechselseitig Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte und weitere für die Vertragsparteien notwendigen Dienstbarkeiten einräumen, einverleibungsfähig zu unterzeichnen sowie die grundbücherliche Einverleibung zu veranlassen.
- 1.8 Festgehalten wird, dass sämtliche Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Einräumung der Dienstbarkeiten gemäß Punkt 1.7 von der Verkäuferin getragen werden.
- 1.9 Die Verkäuferin verkauft und übergibt somit den Kaufgegenstand samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör und allen Rechten, Befugnissen und Pflichten, insbesondere mit den darauf errichteten Gebäuden, mit denen sie diesen bisher besessen und benützt hat oder zu besitzen und be-

nützen berechtigt war, an die Käuferin, die den Kaufgegenstand nach Maßgabe der weiteren Bestimmungen dieses Vertrags kauft und übernimmt.

## 2. Kaufpreis und Treuhandbestimmungen

2.1 Der Nettokaufpreis für den Kaufgegenstand berechnet sich aus den Mieteinnahmen für die Gebäude, wobei die im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung **bereits abgeschlossenen** Bestandverträge gemäß Punkt 1.4 die Grundlage für die Kaufpreisberechnung bilden.

2.1.1 Die Verkäuferin und die Käuferin vereinbaren eine Bruttorendite von 9,1 % auf die garantierte Nettomiete von EUR 1.401.410,00 gemäß **Anlage 2.1.1**, so dass der Nettokaufpreis mit

**EUR 15.400.000,00**

(fünfzehn Millionen vierhunderttausend Euro)

vereinbart wird.

2.1.2 Zusätzlich zum Nettokaufpreis gemäß Punkt 2.1.1 verpflichtet sich die Käuferin der Verkäuferin einen Betrag von EUR 387.252,75 zu bezahlen, womit sämtliche Infrastruktur-, Aufschließungs-, Erschließungs- und Anschlusskosten gedeckt sind. Die Verkäuferin wird die Käuferin im Zusammenhang mit Steuern und Abgaben in diesem Zusammenhang vollkommen schad- und klaglos halten.

2.1.3 Die Verkäuferin macht von der Option, diesen Kaufvertrag der Umsatzsteuer zu unterziehen, Gebrauch. Die Käuferin verpflichtet sich, der Verkäuferin die auf den Nettokaufpreis entfallende Umsatzsteuer in Höhe von 20 % des Nettokaufpreises (20 % von 15.787.252,75, somit EUR 3.157.450,55) zu ersetzen. Der Gesamtpreis inklusive Umsatzsteuer beträgt somit **EUR 18.944.703,00** (achtzehn Millionen neunhundertvierundvierzigtausend siebenhundertdrei Euro) und wird im Folgenden als "Kaufpreis" bezeichnet.

2.2 Der Nettokaufpreis ist von der Käuferin binnen 14 Tagen nach der beiderseitigen notariell beglaubigten Vertragsunterzeichnung auf das eigens für diese Transaktion eingerichtete Treuhandkonto der Rechtsanwaltskanzlei ..., die hiermit von den Vertragsparteien einvernehmlich und einseitig un-

widerrufbar zum Treuhänder bestellt wird, bei der ..., IBAN ..., BIC ..., lautend auf ..., einzuzahlen.

- 2.3 Der auf die Umsatzsteuer entfallende Teil des Kaufpreises ist in der Weise zu entrichten, dass die Käuferin, die bestätigt, bei Unterzeichnung dieses Vertrags eine ordnungsgemäße Rechnung von der Verkäuferin erhalten zu haben, die Überrechnung (Umbuchung) des Umsatzsteuerbetrags von ihrem Steuerkonto auf das Steuerkonto der Verkäuferin so rechtzeitig veranlasst, dass dieser dem Steuerkonto der Verkäuferin vor Fälligkeit der Umsatzsteuerzahlung bzw. der Berichtigung des Vorsteuerabzugs gutgeschrieben wird. Sollte es nicht zu einer solchen Überrechnung (Umbuchung) kommen, ist die Käuferin verpflichtet, den Umsatzsteuerbetrag rechtzeitig bei dessen Fälligkeit auf das Steuerkonto der Verkäuferin zu überweisen.
- 2.4 Die Grunderwerbsteuer (3,5 %) und gerichtliche Eintragungsgebühr (1,1 %) für den Kaufpreis im Gesamtbetrag von EUR 871.456,34 sind binnen 14 Tagen nach der beiderseitigen notariell beglaubigten Vertragsunterzeichnung auf das Konto der Rechtsanwaltskanzlei ..., bei der ..., IBAN ..., BIC ..., lautend auf ..., einzuzahlen.
- 2.5 Der Treuhänder ist ermächtigt und verpflichtet,
  - 2.5.1 nach Einlangen des vollständigen Betrags für die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr die Grunderwerbsteuerselbstberechnung vorzunehmen und die Grunderwerbsteuer samt gerichtlicher Eintragungsgebühr bei Fälligkeit direkt an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glückspiel zu überweisen;
  - 2.5.2 nach Einlangen des vollständigen Nettokaufpreises und Erhalt eines Nachweises über die erfolgte Überrechnung der auf den Nettokaufpreis entfallenden Umsatzsteuer aus dem hinterlegten Nettokaufpreis den bedungenen Lastenstand herzustellen, insbesondere Löschungserklärungen für die ob der Liegenschaft EZ ... KG ..., unter C-LNR 1 bis C-LNR 8 und die ob der Liegenschaft EZ ... KG ..., unter C-LNR 1 bis C-LNR 9 eingetragenen Pfandrechte zu besorgen, und die Einverleibung des Eigentumsrechts der Käuferin im Grundbuch zu veranlassen;
  - 2.5.3 bis zur Übergabe der in Anlage 3.2.4 genannten Kautionen, Haftrücklässe und/oder Deckungsrücklässe an den Treuhänder, einen Teil des Kaufpreises in Höhe der entsprechenden Beträge dieser

Kautionen, Haftrücklässe und/oder Deckungsrücklässe auf dem Treuhandkonto einzubehalten und an die Verkäuferin auszubezahlen sowie gleichzeitig die Kautionen, Haftrücklässe und/oder Bankgarantien an die Käuferin auszufolgen, wenn (i) dem Treuhänder diese Kautionen, Haftrücklässe und/oder Deckungsrücklässe vollständig übergeben wurden sowie (ii) die Auszahlungsvoraussetzungen für den Kaufpreis gemäß Punkt 2.5.5 eingetreten sind;

- 2.5.4 bis zur vollständigen Übergabe der in Anlage 3.2.10 genannten Hausverwaltungsunterlagen und technischen Dokumente an die Käuferin sowie bis zur Beseitigung allfälliger bei der Übergabe gemäß Punkt 4.2 festgestellter Mängel, einen Teil des Kaufpreises in Höhe von EUR ... auf dem Treuhandkonto einzubehalten und an die Verkäuferin auszubezahlen, wenn (i) die Käuferin dem Treuhänder schriftlich bestätigt hat, dass ihr diese Hausverwaltungsunterlagen und technischen Dokumente übergeben wurden, (ii) die Käuferin dem Treuhänder schriftlich bestätigt hat, dass alle Mängel beseitigt wurden, sowie (iii) die Auszahlungsvoraussetzungen für den Kaufpreis gemäß Punkt 2.5.5 eingetreten sind;
- 2.5.5 den nach Lastenfreistellung gemäß Punkt 2.5.2 und nach Abzug der Beträge gemäß Punkt 2.5.3 und 2.5.4 verbleibenden Kaufpreis samt den am Treuhandkonto angefallenen Zinsen abzüglich der Kapitalertragsteuer und der am Treuhandkonto angefallenen Spesen an die Verkäuferin auszubezahlen, wenn und sobald (i) das lastenfreie Eigentumsrecht der Käuferin im Grundbuch eingetragen ist, (ii) das gemäß Punkt 4.3 von beiden Parteien unterzeichnete Übergabeprotokoll sowie (iii) die Erklärung des Generalunternehmers gemäß Punkt 3.2.12 dem Treuhänder vorliegen;
- 2.5.6 sowie das Original dieses Kaufvertrags nach Verbücherung des Eigentumsrechts an die Käuferin auszufolgen.
- 2.7 Die Vertragsparteien werden den Treuhänder bei der Durchführung des Vertrages unterstützen, insbesondere sämtliche erforderlichen Urkunden im Original ohne Verzug zur Verfügung stellen und die erforderlichen Erklärungen - in der jeweils erforderlichen Form - abgeben.

### 3. Gewährleistung, Garantie, Haftung

3.1 Die Käuferin erklärt, den Kaufgegenstand, die Lage, die Grenzen und die Beschaffenheit zu kennen.

3.2 Die Verkäuferin garantiert, dass

3.2.1 der Kaufgegenstand in dem in Punkt 1.1 und 1.3 dieses Vertrags beschriebenen Zustand in das Eigentum der Käuferin übergeht.

3.2.2 der Kaufgegenstand vollkommen frei von bürgerlichen und außer-bürgerlichen Lasten in das Eigentum der Käuferin übergeht und – mit Ausnahme der in Anlage 1.4 genannten Mietverträge – keine Bestand- oder sonstigen Nutzungs- und Benützungrechte (mögen solche entgeltlich oder unentgeltlich eingeräumt sein) bestehen;

3.2.3 die in Anlage 1.4 angeführten Bestandverträge rechtskräftig abgeschlossen wurden und keine Umstände vorliegen, welche die Rechtswirksamkeit dieser Verträge beeinträchtigen sowie darüber hinaus keine weiteren Regelungen mit den Untermietern und keine weiteren Untermietverträge bestehen; die Verkäuferin wird die Käuferin hinsichtlich jeglicher Forderungen der Untermieter vollkommen schad- und klaglos halten; sollte die Verkäuferin weitere Untermietverträge abschließen, bedürfen diese der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Käuferin; weiters ist die Verkäuferin verpflichtet, alle im Zusammenhang mit der Mieterakquisition anfallenden Kosten, wie beispielsweise Werbung, Maklerhonorare, Ausbaurücklagen, mietfreie Zeiten und weitere Incentives, etc. zu übernehmen und hält die Käuferin vollkommen schad- und klaglos im Zusammenhang mit diesbezüglichen Ansprüchen der Untermieter oder Dritter; weiters garantiert die Verkäuferin, dass spätestens zum Stichtag gemäß Punkt 4.1 die in **Anlage 3.2.3** genannten Mietverträge rechtskräftig abgeschlossen werden.

3.2.4 die Verkäuferin im Besitz der in **Anlage 3.2.4** genannten Kauti-  
onen, Haftrücklässe und Deckungsrücklässe (in Form von Bankgarantien oder abstrakten Haftbriefen, welche in Bankgarantien über den gleichen Betrag auszutauschen sind) ist, welche an die Käuferin ausgefolgt werden, sobald diese den Nettokaufpreis gemäß den Bestimmungen dieses Vertrags erlegt hat, wobei die Verkäuferin sich verpflichtet, im Falle von Bankgarantien bis zur Übergabe an

die Käuferin dafür zu sorgen, dass die Bankgarantien von der Käuferin gezogen werden können; soweit eine Neuausstellung der Bankgarantien zugunsten der Käuferin nicht herbeigeführt werden kann, wird die Verkäuferin die Bankgarantien nach entsprechender, fristgerechter Aufforderung durch die Käuferin treuhändig ziehen, wobei die Käuferin die Verkäuferin für alle Folgen, insbesondere im Falle einer nicht gerechtfertigten Ausübung der Ziehung der Bankgarantien schad- und klaglos zu halten hat.

- 3.2.5 der Kaufgegenstand als Bauland mit der Widmung Betriebsbaugelände im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde ... ausgewiesen ist;
- 3.2.6 die in Punkt 1.3 genannten Gebäude nach den Bestimmungen der Bauordnung aufgrund von rechtskräftigen Baubewilligungen errichtet und zur Gänze rechtskräftig bau- und bewilligt ist und zur Gänze eine Benützungsbewilligung und eine Gesamtbetriebsanlagenbewilligung erlangt werden können und keine Bauauflagen oder sonstige behördliche Aufträge unerledigt und keine diesbezüglichen Verfahren anhängig sind; sowie dass die Fertigstellung des Gebäudes der Baubehörde samt allen dafür erforderlichen Unterlagen angezeigt wurde und eine Betriebsanlagenbewilligung für das Gebäude, einschließlich aller Nebenanlagen, rechtskräftig und nur mit solchen Auflagen erteilt wurde, die für den Betrieb eines Bürogebäudes in ... üblich sind und die den Betrieb wirtschaftlich und/oder technisch nicht nur unerheblich beeinträchtigen;
- 3.2.7 die Anschlüsse für Strom, Wasser, Heizung, Kanal und Telefon vorhanden und funktionstüchtig sowie im Kaufpreis enthalten sind und auf die Käuferin nach Bedarf übertragen werden;
- 3.2.8 die Anlagen und die bauphysikalische Ausführung der Gebäude die Möglichkeit der Einhaltung der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (Anlage 1.3) vereinbarten Bedingungen, ermöglicht;
- 3.2.9 die Liegenschaft und die Gebäude ungehindert zugänglich sind und eine ungehinderte Zufahrt möglich ist und die Verkäuferin der Käuferin diesbezüglich entsprechende Dienstbarkeiten einräumen wird;

- 3.2.10 alle Hausverwaltungsunterlagen bei Übergabe gemäß Punkt 4.2 der Käuferin übergeben werden (**Anlage 3.2.10**);
- 3.2.11 die auf dem Kaufgegenstand befindlichen Gebäude samt Zubehör gegen die üblicherweise versicherten Risiken (Feuer-, Leitungswasserschaden, Haftpflicht), wie in **Anlage 3.2.11** ersichtlich, versichert sind; die Verkäuferin wird diese Versicherungen bis zur Eintragung des Eigentumsrechtes für die Käuferin im Grundbuch nicht aufkündigen, jedoch seiner Anzeigepflicht gemäß § 71 VersVG rechtzeitig nachkommen. Ab dem Stichtag gemäß Punkt 4.1 hat die Käuferin die anteiligen Aufwendungen für die Versicherung zu bezahlen bzw. der Verkäuferin allfällig bereits vorausbezahlte Beträge aliquot nach Aufforderung zu ersetzen. Sämtliche Leistungen aus der Versicherung stehen ab dem unter Punkt 4.1 genannten Stichtag ausschließlich der Käuferin zu.
- 3.2.12 im Zusammenhang mit dem Generalunternehmervertrag zwischen der Verkäuferin und der ... vom ... keine Forderungen seitens der ... oder sonstiger Dritter bestehen und die der Verkäuferin zustehenden Gewährleistungs- und Schadenersatzrechte aus diesem Vertrag an die Käuferin abgetreten werden, sowie weiters, dass die Gewährleistungsfrist für Fassade (ausgenommen bewegliche Teil), Foliendach, Schwarzdach und Dachdeckerarbeiten zehn Jahre, für Spenglerarbeiten fünf Jahre und für alle übrigen Gewerke drei Jahre beträgt; diesbezüglich wird die Verkäuferin der Käuferin eine Erklärung der ... übergeben, dass diese der Abtretung aller Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche aus dem Generalunternehmervertrag vom ... zustimmt;
- 3.2.13 allen weiteren im Zuge der Errichtung der Gebäude beauftragten bzw. eingesetzten Werkunternehmern, Erfüllungsgehilfen, Beratern und dergleichen aufgrund der Planung und Errichtung der Gebäude keine weiteren Forderungen gegen die Verkäuferin oder spätere Eigentümer des Gebäudes zustehen und sämtliche Urheberrechte, insbesondere das Recht auf Änderung des errichteten Gebäudes, dem Eigentümer des Gebäudes zustehen und damit auf die Käuferin übertragen werden; die Verkäuferin wird entsprechende Erklärungen zur Übertragung der Urheberrechte und Werknutzungsbevollmächtigungen der Werkunternehmer spätestens zu dem unter Punkt 4.1 genannten Stichtag an die Käuferin übergeben.

- 3.2.14 außer den in Anlage 1.5 genannten keine weiteren Verträge betreffend den Kaufgegenstand geschlossen wurden;
- 3.2.15 mit dem Erwerb des Kaufgegenstands keine Dienstnehmer (wie z.B. Hausbesorger, technisches Personal etc) der Verkäuferin und/oder der von diesem beauftragten Verwaltungsgesellschaft auf die Käuferin übergehen (die Verkäuferin hält die Käuferin hinsichtlich allfälliger, aus welchem Titel immer (etwa AVRAG) geltend gemachter Ansprüche solcher Dienstnehmer schad- und klaglos);
- 3.2.16 die Verkäuferin an keinem Rechtsstreit über die Liegenschaft beteiligt ist, kein Gerichtsverfahren mit Nachbarn oder sonstigen Dritten hinsichtlich der Liegenschaft anhängig ist, kein Schlichtungsverfahren oder Gerichtsverfahren mit (Unter)Mieter anhängig ist und auch keine solchen Verfahren bevorstehen oder angedroht wurden;
- 3.2.17 keine rückständigen Grundbesitzabgaben für die Zeit bis zum Stichtag gemäß Punkt 4.1 bestehen, insbesondere auch sämtliche Aufschließungs- und Erschließungskosten und sämtliche Abgaben, Steuern und Verbindlichkeiten, für deren Bezahlung die Käuferin als Rechtsnachfolgerin herangezogen werden könnte, insbesondere auch aufgrund der Zahlung gemäß Punkt 2.1.2 entrichtet sind;
- 3.2.18 sich auf bzw. im Kaufgegenstand keine Substanzen oder sonstige die Umwelt oder die Gesundheit von Lebewesen belastenden oder gefährdenden Sachen (allesamt im Folgenden "Kontaminationen" genannt) befinden, für deren Beseitigung (oder für die Beseitigung der daraus resultierenden schädlichen Folgen) die Käuferin als Liegenschaftseigentümerin bzw. -besitzerin aufgrund am Stichtag gemäß Punkt 4.1 geltender gesetzlicher Vorschriften durch einen entsprechenden behördlichen Auftrag oder bei Gefahr in Verzug, insbesondere einer unmittelbaren gesundheitlichen Gefährdung, herangezogen werden könnte; diesbezüglich verpflichtet sich die Verkäuferin, die Käuferin hinsichtlich jeglichen Aufwands im Zusammenhang mit solchen Kontaminationen schad- und klaglos zu halten;
- 3.2.19 die der Käuferin am ... übermittelten und offen gelegten Informationen, die den Kaufgegenstand und die ihn betreffenden Rechts- und Vertragsverhältnisse beschreiben und in **Anlage 3.2.19** auf-

gelistet sind, richtig, vollständig und nicht in irreführender Weise dargelegt sind.

- 3.3 Für den Fall, dass solche Ansprüche von dritter Seite gegenüber der Käuferin geltend gemacht werden, verpflichtet sich die Verkäuferin, die Käuferin schad- und klaglos zu halten.
- 3.4 Die Verkäuferin wird die Käuferin für alle Ansprüche Dritter, mit denen sie für tatsächliche oder behauptete Verbindlichkeiten der Verkäuferin aus Gründen der Haftung für einen tatsächlichen oder behaupteten Vermögens-, Unternehmens-, Betriebs- oder Teilbetriebsübergang und/oder aus der Übernahme des Vermögens und/oder des Unternehmens (der Verkäuferin), aus welchen zivil-, unternehmens-, arbeits- oder öffentlich-rechtlichen, insbesondere steuer- oder abgabenrechtlichen Vorschriften auch immer, insbesondere aus §§ 1409 ABGB, 39 UGB, 14 BAO oder 67 ASVG in Anspruch genommen wird, schad- und klaglos zu halten und der Käuferin alle zweckmäßigen Aufwendungen zu ersetzen, die ihr mit der Abwehr derartiger Ansprüche erwachsen, sowie ihr auch bei der Abwehr derartiger Ansprüche jede zweckmäßige prozessuale Hilfe zukommen zu lassen. Die Käuferin hat die Verkäuferin unverzüglich, längstens jedoch binnen vier Wochen, über die Geltendmachung eines derartigen Anspruchs zu informieren und ihr die Möglichkeit zur Abwehr eines derartigen Anspruchs auf eigene Kosten und zur Beilegung zu geben.
- 3.5 Gewährleistungsansprüche verjähren binnen zwei Jahren nach dem Stichtag gemäß Punkt 4.1 und zwar auch, wenn sie auf eine andere Rechtsgrundlage, wie insbesondere Schadenersatz gestützt werden.
- 3.6 Der Gesamtbetrag der Haftung und Gewährleistung des Verkäufers aus diesem Kaufvertrag ist mit dem erhaltenen Netto-Kaufpreis beschränkt.

#### **4. Übergabe und Übernahme, Verrechnung**

- 4.1 Der Übergang von Nutzen und Lasten sowie Gefahr und Zufall erfolgt am 1. des auf die beiderseitige notariell beglaubigte Vertragsunterfertigung folgenden Monats.
- 4.2 Die physische Übergabe erfolgt anlässlich einer gemeinsamen Begehung der kaufgegenständlichen Liegenschaft in Absprache mit der Käuferin. Zu diesem Zeitpunkt werden auch die Versicherungspolizzen und alle sonstigen Liegenschaftspapiere einschließlich der technischen Beschreibungen

der vorhandenen Anlagen und der Hausverwaltungsunterlagen übergeben. Die Käuferin ist verpflichtet, unmittelbar nach Erhalt diese Übergabe dem Treuhänder gemäß Punkt 2.5.4 unverzüglich zu bestätigen.

- 4.3 Hierüber wird ein von beiden Vertragsparteien zu unterfertigendes Übergabeprotokoll angefertigt.
- 4.4 Bei dieser Liegenschaftsbegehung wird eine Funktionsprüfung der vorhandenen technischen Anlagen stattfinden.
- 4.5 Der Stichtag gemäß Punkt 4.1 gilt auch als Verrechnungstichtag für die mit dem Kaufgegenstand verbundenen laufenden Aufwendungen und die aus dem Kaufgegenstand erfließenden, laufenden Erträge (insbesondere die Mieteinnahmen). Die Verkäuferin hält die Käuferin für alle mit dem Kaufgegenstand verbundenen Verbindlichkeiten, die ihren Ursprung vor dem Stichtag haben, schad- und klaglos.
- 4.6 Die Verkäuferin verpflichtet sich, rückwirkend zum Übergang von Nutzen und Lasten eventuelle Betriebskostenvorauszahlungen ihrer Mieter abzurechnen.

## **5. Vermietung**

- 5.1 Die Verkäuferin ist bis zum Stichtag gemäß Punkt 4.1 für die Vermietung der Gebäude verantwortlich und verpflichtet sich, auf seine Kosten nach besten Kräften und im Interesse der Käuferin dafür zu sorgen, dass spätestens zum Stichtag gemäß Punkt 4.1 die in Anlage 3.2.3 genannten Mietverträge rechtskräftig abgeschlossen sind. Diese Mietverträge haben folgende Rahmenbedingungen zu erfüllen:
  - 5.1.1 die Mindestmieten pro Monat entsprechen den garantierten Nettomieten je Objekt gemäß Anlage 5.1.1;
  - 5.1.2 garantierte Mindestlaufzeit von 20 Jahren (gegebenenfalls durch Kündigungsverzicht des Mieters);
  - 5.1.3 Indexierung mit einer jährlichen 100 % Anpassung;
  - 5.1.4 Übernahme der Betriebs- und Nebenkosten, mindestens netto EUR ... pro m<sup>2</sup> im Monat für kaufmännische Verwaltungskosten;

5.1.5 Kautions von 3 Monatsnettomieten durch die Mieter;

5.1.6 Verpflichtung zur Umsatzsteuerzahlung;

## 6. Grundverkehr

Die Käuferin ist eine Gesellschaft mit Sitz in Deutschland. An ihr sind mehrheitlich Inländer im Sinne des Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetzes beteiligt. Die Käuferin erklärt, dass sie den Erwerb des Kaufgegenstandes in Ausübung und unter Erfüllung der Voraussetzungen der Niederlassungsfreiheit und der Kapitalverkehrsfreiheit gemäß Art. 31 - 35 und Art. 40 - 45 EWR-Abkommen vornimmt.

## 7. Aufsandungserklärung

7.1 Die Verkäuferin erteilt hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, nicht jedoch auf ihre Kosten,

7.1.1 die ihr gehörige Liegenschaft EZ ... KG ..., Bezirksgericht ..., bestehend aus den Grundstücken Nr. 1544/1 Baufl. (Gebäude) Sonstige (Werksgelände) und Nr. 1549/3 Baufl. (Gebäude) Sonstige (Werksgelände), gemäß dem, einen integrierenden Bestandteile dieses Vertrages bildenden Teilungsplan vom ..., GZ ..., des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen DI ... (**Anlage 1.4**), so abgeteilt wird, dass letztendlich das Grundstück Nr. 1549/3 mit einer restlichen Gesamtfläche von 25.157 m<sup>2</sup> in dieser EZ verbleibt; und hierauf

7.1.2 ob der Liegenschaft EZ ... KG ..., Bezirksgericht ..., bestehend aus dem Grundstück Nr. 1549/3 Baufl. (Gebäude) Sonstige (Werksgelände), mit einer Gesamtfläche von 25.157 m<sup>2</sup> das Eigentumsrecht für die Käuferin ..., zur Gänze einverleibt wird;

7.1.3 ob der Liegenschaft EZ ... KG ..., Bezirksgericht ..., bestehend aus dem Grundstück Nr. 1556/3, Landw. genutzt, das Eigentumsrecht für die Käuferin ..., zur Gänze einverleibt wird.

## 8. Verschiedenes

- 8.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen – ebenso wie rechtserhebliche Erklärungen aufgrund dieses Vertrags – der Schriftform. Diese Form ist auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis einzuhalten.
- 8.2 Die Vertragsparteien erteilen hiermit der Vertragsverfasserin ..., FN ..., Vollmacht, allfällige Änderungen und Ergänzungen dieser Urkunde für sie – auch in beglaubigter Form – vorzunehmen, welche zum Zwecke der Verbücherung dieses Vertrags erforderlich oder nützlich sein sollten. Die Vertragsverfasserin ist nicht berechtigt aufgrund dieser Vollmacht, am wirtschaftlichen Gehalt des Vertrags etwas zu ändern.
- 8.3 Sämtliche mit der Errichtung dieses Vertrags verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, – ausgenommen allfällige Kosten und Gebühren einer Lastenfreistellung, die von der Verkäuferin getragen werden – werden von der Käuferin getragen, welche auch allein den Auftrag für die Vertragserrichtung erteilt hat. Die Kosten einer anwaltlichen oder sonstigen Beratung und Vertretung trägt jede Partei selbst.
- 8.4 Mit dem Stichtag gemäß Punkt 4.1 räumt die Verkäuferin der Käuferin das nicht-exklusive, räumlich und zeitlich unbeschränkte und übertragbare Recht ein, die Marke ..., registriert beim österreichischen Patentamt, sowie die Wortfolge "... " und den Namen der Internet-Domain [www.....at](http://www.....at) im geschäftlichen Verkehr im Zusammenhang mit dem Kaufgegenstand zu verwenden. Sämtliche Ansprüche der Verkäuferin für die Einräumung dieses Nutzungsrechts sind mit der Bezahlung des Kaufpreises abgegolten.
- 8.5 Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen lässt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Anstelle der unwirksamen und undurchführbaren Bestimmungen gelten wirksame und durchführbare Bestimmungen, die den beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck möglichst weitgehend erreichen.
- 8.6 Die Vertragsparteien verpflichten sich, die nicht ex lege übergehenden Rechte und Pflichten dieses Vertrags ausdrücklich und schriftlich auf den (die) jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden und diese(n) wiederum zur Überbindung auf weitere Rechtsnachfolger zu verpflichten.

- 8.7 Solange die Vertragsparteien einander nichts Abweichendes mitgeteilt haben, gelten die in diesem Vertrag genannten Geschäftsanschriften als Abgabestellen für Zustellungen.
- 8.8 Dieser Vertrag wird in einer für die grundbücherliche Durchführung bestimmten Ausfertigung errichtet; diese gehört danach der Käuferin. Die Verkäuferin erhält eine einfache – auf Verlangen und eigene Kosten auch eine beglaubigte – Abschrift dieser Urkunde.
- 8.9 Auf diesen Vertrag findet österreichisches materielles Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts Anwendung.
- 8.10 Für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag, auch soweit sie sein Zustandekommen oder seine Auflösung betreffen, wird die Zuständigkeit des für 1010 Wien in Handelssachen zuständigen österreichischen Gerichts vereinbart.
- 8.11 Sämtliche Anlagen zu diesem Vertrag sind integrierender Bestandteil desselben.

## 9. Liste der Vertragsanlagen:

Anlage 1.2	Grundbuchsauszug
Anlage 1.3	Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Anlage 1.3.1	Flächenaufstellung
Anlage 1.3.3	Liste der ausgenommenen Gegenstände
Anlage 1.4	Mietverträge
Anlage 1.5	Liste sonstige Rechtsverhältnisse / Verträge
Anlage 2.1.1	Aufstellung Mietzinse
Anlage 3.2.4	Aufstellung Kautionen, Haftrücklässe, Deckungsrücklässe
Anlage 3.2.10	Liste Hausverwaltungsunterlagen und technische Dokumente
Anlage 3.2.11	Versicherungspolizze
Anlage 3.2.19	Liste der Due Diligence Dokumente
Anlage 5.1	Mustermietvertrag

Wien, am ....

\_\_\_\_\_  
[Verkäuferin]

\_\_\_\_\_  
[Käuferin]