

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. der Firma „Senningerfeld Projektentwicklungs und Verwertungs GmbH“, eingetragen zu FN 338449 w des Landesgerichtes Salzburg, mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Bramberg am Wildkogel, vertreten durch die Geschäftsführer, Herrn Ing. Rudolf Alfred Nindl, geb. 06.04.1962, 5733 Bramberg am Wildkogel, Steinach 48, und Frau Dipl.-Ing. Birgit Maier, geb. 19.05.1971, 5733 Bramberg am Wildkogel, Wenns 80, als Verkäuferin, und

2. Herrn / Frau / Firma

als kaufende Partei andererseits,

mit folgenden Bestimmungen:

PRÄAMBEL

Die „Senningerfeld Projektentwicklungs und Verwertungs GmbH“, FN 338449 w, wird von Herrn Alois Voithofer, geb. 12.05.1947, aus dem Gutsbestand der Liegenschaften EZ 447 und EZ 34 je Grundbuch 57001 Bramberg eine Teilfläche der Grundstücke 147/1, 142, 143, 144/1 und 146/1 im Ausmaß von 56.623 m², laut Änderungsausweis GZl.: 12254/09, käuflich erwerben.

Vorgesehen ist im Bereich dieser vorstehenden Grundstücke insbesondere die Errichtung der künftigen Talstation der „Smaragdbahn“ samt Nebenanlagen. Weiters

ist in diesem Bereich die Errichtung von touristischen und betrieblichen Anlagen vorgesehen.

Festgehalten wird, dass derzeit die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Bramberg am Wildkogel in Ausarbeitung befindlich ist, wobei der Bebauungsplan der Grundstufe Bereich „Senningerfeld/ Smaragdbahn“ samt zugehörigen „Erläuterungsbericht“, Bramberg am Wildkogel, bereits per „ROGSERVE“ bei der Landesregierung eingereicht worden ist.

Die kaufende Partei ist in Kenntnis der Aktennotiz der Architekturbüro „Aigner KG“ vom 22.02.2010, betreffend die Teilabänderung „FWP Bramberg, Bereich Smaragdbahn / Senningerfeld“ und Umweltbericht, und nimmt die kaufende Partei sämtliche in dieser Aktennotiz enthaltenen „grundsätzlichen“ Festlegungen ausdrücklich und zustimmend zur Kenntnis.

Diese in der vorstehenden Aktennotiz sowie Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan enthaltenen „grundsätzlichen“ Festlegungen für die Projektumsetzung sowie für die weiteren baubehördlichen Bewilligungsverfahren - und somit ausdrücklich auch für die künftige Bebauung des vertragsgegenständlichen Kaufobjektes - stellen ausdrücklich Geschäftsgrundlage für den Abschluss dieses gegenständlichen Kaufvertrages dar und werden diese Festlegungen von der kaufenden Partei uneingeschränkt zustimmend zur Kenntnis genommen.

Weiters wird seitens der kaufenden Partei bereits heute zu geringfügigen Änderungen betreffend dieser Festlegungen die ausdrückliche Zustimmung erteilt, soweit dadurch die seitens der kaufenden Partei beabsichtigte und der verkaufenden Partei gegenüber erklärte Nutzung des Kaufobjektes nicht wesentlich behindert wird.

I. RECHTSVERHÄLTNISSE

- (1) Die Firma „Senningerfeld Projektentwicklungs und Verwertungs GmbH“, FN 338449 w, wird von Herrn Alois Voithofer, geb. 12.05.1947, eine Teilfläche des Grundstücke 147/1, derzeit vorgetragen ob der Liegenschaft EZ 447 Grundbuch 57001 Bramberg, sowie eine Teilfläche der Grundstücke 142, 143, 144/1 und 146/1, derzeit jeweils vorgetragen ob der Liegenschaft EZ 34 Grundbuch 57001 Bramberg, im Ausmaß von 56.623 m², erwerben.

- (2) Festgestellt wird, dass für die Teilfläche der Grundstücke 147/1, 142, 143, 144/1 und 146/1 je Grundbuch 57001 Bramberg eine Vermessung vorgenommen wird, wobei für diese Teilfläche der Grundstücke 147/1, 142, 143, 144/1 und 146/1 je Grundbuch 57001 Bramberg eine eigene Grundbuchseinlage im selben Grundbuch eröffnet wird.
- (3) Kaufobjekt und somit Gegenstand dieses Vertrages ist das neu gebildete Grundstück ... Grundbuch 57001 Bramberg im Ausmaß von m².

II. KAUFVEREINBARUNG

Die „Senningerfeld Projektentwicklungs und Verwertungs GmbH“, FN 338449 w, verkauft und übergibt hiermit das in Punkt I.(3) näher bezeichnete, neu gebildete Grundstück ... Grundbuch 57001 Bramberg im Ausmaß von m², samt allem rechtlichen und faktischen Zugehör, so wie sie dieses bisher besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war, an, und diese/r kauft und übernimmt hiermit das Kaufobjekt vom Verkäufer in ihr/sein Alleineigentum.

III. KAUFPREIS

(1) KAUFPREISHÖHE:

Der von den Vertragsparteien einvernehmlich vereinbarte Kaufpreis beträgt □/m², womit sich für das Kaufobjekt im Ausmaß von m² ein Kaufpreis von □
(Euro) errechnet.

(2) FÄLLIGKEIT:

Die kaufende Partei verpflichtet sich, den vereinbarten Gesamtkaufpreis im Betrag von □ längstens binnen 14 Tagen ab Eintritt der Rechtskraft dieses Kaufvertrages auf das vom Urkundenverfasser über ausdrücklichen Auftrag der Vertragsparteien neu zu eröffnende Treuhandkonto bei der Raiffeisenbank Bramberg registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, BLZ 35011, kosten- und spesenfrei zu überweisen.

(3) VERZINSUNG:

Bei Zahlungsverzug sind fällige Beträge mit 4% p.a. (vier Prozent per annum) jährlich zu verzinsen. Eine laufende Verzinsung, Wertsicherung oder grundbücherliche Sicherstellung des Kaufpreises bis zum Eintritt der Fälligkeit wird nicht vereinbart.

(4) TREUHANDAUFTRAG:

Der Urkundenverfasser wird von den Vertragsparteien unwiderruflich mit dem Auftrag zum Treuhänder bestellt, den Kaufpreis erst nach Vorliegen eines entsprechenden Rangordnungsbeschlusses (B-Blatt) für die beabsichtigte Veräußerung betreffend das Kaufobjekt sowie weiters sämtlicher sonstigen, für die grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages erforderlichen Urkunden und Genehmigungen, welcher Art auch immer, mit ausdrücklicher Ausnahme der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung bzw. Selbstberechnungserklärung für diesen Kaufvertrag, samt Zinsen, abzüglich Spesen und KESt, umgehend an die Verkäuferin auf eine von dieser noch namhaft zu machende Bankverbindung zu überweisen.

(5) GRUNDBUCHSEINTRAGUNG:

Die grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages ist erst nach Bezahlung des Gesamtkaufpreises zulässig. Die Überreichung des diesbezüglichen Gesuches durch den genannten Treuhänder gilt gegenüber dem Grundbuchgericht als Nachweis für die Erfüllung dieser Bedingungen. Der Urkundenverfasser ist somit ausdrücklich beauftragt und ermächtigt, eine grundbücherliche Durchführung dieses Rechtsgeschäftes erst nach erfolgter Bezahlung des gesamten Kaufpreises vorzunehmen.

IV. TREUHANDVEREINBARUNG

Für das gemäß diesem Vertrag bestehende Treuhandverhältnis zwischen den Vertragsparteien als Treugebern und dem Vertragsverfasser als Treuhänder gelten folgende weitere Bestimmungen:

- a) Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- b) Die Treugeber stimmen zu, dass der Treuhänder die beteiligten Kredit- und Finanzinstitute von der Verpflichtung zur Wahrung des Bankgeheimnisses (§ 38 BWG) bei Vorliegen der gesetzlichen Verpflichtung entbindet.

- c) Eine Auflösung dieses Treuhandverhältnisses ist an die Zustimmung des Treuhänders gebunden.
- d) Die Treugeber verzichten hiermit auf einen Rücktritt vom Treuhandauftrag und von dem dieser Treuhandschaft zugrundeliegenden Rechtsgeschäft, ferner auf den Widerruf oder die Aufhebung der Treuhandschaft, sobald der Treuhänder mit der Erfüllung der Treuhandschaft begonnen hat, bis zur Beendigung der Treuhandschaft. Beginn der Erfüllung der Treuhandschaft ist die erste Verfügungshandlung des Treuhänders über das Treuhandgut oder über Teile desselben.
- e) Die Treugeber entbinden den Treuhänder - soweit er nach den Richtlinien der Österreichischen Notariatskammer für notarielle Treuhandschaften vom 08.06.1999 (THR 1999) Auskunftspflicht und Mitteilungspflichten zu erfüllen hat - von seiner gesetzlichen Verschwiegenheitspflicht (§ 37 NO).
- f) Die Treugeber erteilen ihre Zustimmung, dass bei Beendigung der Amtstätigkeit des Treuhänders diese Treuhandschaft durch den Substituten, sodann durch den Kanzleinachfolger, in Ermangelung eines solchen durch den von der zuständigen Notariatskammer zu bestimmenden Notar, fortgesetzt und beendet wird.
- g) Die Treugeber erteilen ihre Zustimmung, dass diese Treuhandschaft in dem mit Hilfe einer Datenverarbeitungsanlage geführten Treuhandregister des Österreichischen Notariates registriert wird und Mitteilungen aus diesem Register an den jeweils die Treuhandschaft durchführenden Notar (Notarsubstituten) und an die zuständige Notariatskammer erfolgen können.
- h) Berichte des Treuhänders an die Treugeber können an die eingangs angeführten Adressen zugesandt werden, es sei denn, die Treugeber hätten eine andere Anschrift nachweislich bekannt gegeben.
- i) Die Treugeber wurden vom Treuhänder über den Versicherungsschutz dieser Treuhandschaft informiert.

V. GEWÄHRLEISTUNG

Die Verkäuferin haftet der kaufenden Partei nicht für eine bestimmte Eigenschaft oder eine bestimmte Beschaffenheit des Kaufobjektes, welches die kaufende Partei aus eigener Wahrnehmung hinreichend zu kennen erklärt, wohl aber dafür, dass

- das Kaufobjekt frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, sofern nachstehend nicht anderes vereinbart, in das Eigentum der kaufenden Partei übergeht,
- am Kaufobjekt, sofern in diesem Vertrag nicht anders vereinbart, keine Bestandsrechte oder sonstigen außerbürgerlichen Rechte Dritter bestehen,
- am Kaufobjekt keine Altlasten im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes, insbesondere keine Bodenkontaminierungen, und keine gefährlichen Abfälle im Sinne des Abfallwirtschaftsgesetzes vorhanden sind,
- alle in Ansehung des Kaufobjektes bereits vorgeschriebenen Steuern und Abgaben bezahlt sind und das Kaufobjekt somit frei von Rückständen in das Eigentum der kaufenden Partei übergeht,
- die verkehrsmäßige Erschließung des Kaufobjektes über das öffentliche Wegenetz gegeben ist,
- die für die weitere bauliche Nutzung des Kaufobjektes erforderlichen Auf- und Erschließungen, wie Strom-, Internet- und Wasserleitung, sowie der Kanalstrang für Oberflächen- und Schmutzwasser, jeweils zumindest an der Grundstücksgrenze des Kaufobjektes gegeben sind und an diese Einrichtungen im Zuge der weiteren baulichen Nutzung des Kaufobjektes angeschlossen werden kann.

Sämtliche von der Verkäuferin für das Vertragsgrundstück bezahlte Aufschließungsbeiträge gelten als mit dem Kaufpreis abgegolten und sind der Verkäuferin auch bei einer späteren Anrechnung auf konkrete Anschluss-, Verkehrsflächen- oder ähnliche Beiträge nicht zu erstatten.

Sämtliche im Zusammenhang mit der weiteren Nutzung des Kaufobjektes verbundenen Anschlusskosten an die örtlichen Versorgungsnetze (Wasser, Kanal, Strom, Weg, etc.) sowie alle weiteren erforderlichen Auf- und Erschließungskosten sind zur Gänze durch die kaufende Partei zu tragen.

Regelung betreffend die künftige Einfriedung des Grundstückes erforderlich ?

VI. ÜBERGABEZEITPUNKT

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den tatsächlichen Besitz der Käuferin gilt mit erfolgter Bezahlung des Gesamtkaufpreises (Einlangen auf dem Treuhandkonto) sinnbildlich als vollzogen.

Von diesem Zeitpunkt an treffen Gefahr und Zufall sowie Nutzen und Vorteil in Ansehung des Kaufobjektes die kaufende Partei, von da an trägt diese auch die Steuern und öffentlichen Abgaben hiefür.

Festgestellt wird, dass die Verkäuferin – ausdrücklich befristet bis zur faktischen Inanspruchnahme der aus dem Gutsbestand der Liegenschaften EZ 447 und 34 je Grundbuch 57001 Bramberg erworbenen Grundstücksflächen (z.B. Baubeginn oder erste Vorbereitungshandlungen) – Herr Alois Voithofer das vorübergehende Recht zur weiteren unentgeltlichen landwirtschaftlichen Nutzung des Kaufobjektes (wie bisher) eingeräumt hat und nimmt die kaufende Partei diese Vereinbarung ausdrücklich zur Kenntnis.

VII. RECHTSKRAFT

Die Rechtskraft dieses Kaufvertrages ist ausdrücklich

- a) bis zur Erlangung der behördlichen Bewilligungen im Zusammenhang mit der beabsichtigten Errichtung der „Smaragdbahn“ (Umlaufseilbahn im Bereich „Senningerfeld“ zur direkten Anbindung der „Gemeinde Bramberg“ in das Ski- und Erholungsgebiet „Wildkogel“), sowie bis zum Beginn der baulichen Realisierung dieses Projektes, und
- b) bis zur rechtskräftigen Umwidmung der derzeit im Grünland befindlichen Teilflächen der durch die Verkäuferin von Herr Alois Voithofer erworbenen Grundstücksflächen im Grundbuch 57001 Bramberg auf Bauland, insbesondere bis zum Vorliegen der nach dem Raumordnungsgesetz für das Bundesland Salzburg für die Errichtung und den künftigen Betrieb des von der kaufenden Partei angestrebten Projektes auf dem Kaufobjekt erforderlichen Widmungen,

aufschiebend bedingt.

Zum Nachweis für das Grundbuch ermächtigen beide Vertragsteile Herr Mag. Axel Reisenbauer, Notarsubstitut, und Frau Martina Steger, Notariatsangestellte, beide 5730 Mittersill, Gerlosstraße 8, jeweils selbständig für sie die schriftliche Erklärung abzugeben, dass die im Vertrag angeführten (aufschiebenden) Bedingungen erfüllt sind.

Im Falle der allfälligen Notwendigkeit verpflichten sich die Vertragsteile weiters, über weitere Aufforderung des Vertragsverfassers schriftlich zu bestätigen, dass entweder die Bedingungen gemäß dem ersten Absatz dieses Vertragspunktes eingetreten sind oder die Käuferin mittels einer schriftlichen Erklärung auf die weitere Erfüllung der zum Eintritt der Rechtskraft erforderlichen Bedingungen verzichtet hat und somit der Kaufvertrag in Rechtskraft erwachsen ist.

VIII. GRUNDBUCHSEINTRAGUNG

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung dazu, dass auf Grund dieser Urkunde ob der Liegenschaft EZ Grundbuch 57001 Bramberg folgende Eintragung vorgenommen werden kann:

Die Abschreibung des Grundstückes vom Gutsbestand der Liegenschaft, hiefür die Eröffnung einer neuen Grundbuchseinlage im Grundbuch 57001 Bramberg und darauf die Einverleibung des Eigentumsrechtes für

.....

zur Gänze.

IX. GESCHÄFTSGRUNDLAGE

Beide Vertragsparteien stellen fest, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten, die von allen Vertragsparteien akzeptierte Geschäftsgrundlage für den Abschluss dieses Vertrages darstellen. Kein Vertragsteil wird daher die Aufhebung dieses Vertrages wegen Irrtums oder aus einem sonstigen Grunde, insbesondere wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage, verlangen, wenn der andere Vertragsteil die in diesem Vertrag übernommenen Pflichten ordnungsgemäß erfüllt.

Beide Vertragsparteien stellen einverständlich und einseitig unwiderruflich fest, dass der vereinbarte Kaufpreis dem gemeinen Wert des Kaufobjektes entspricht; sie erklären, selbst für den Fall eines Missverhältnisses zwischen Kaufpreis und Wert des Kaufobjektes, sich zu diesem Rechtsgeschäft im Sinne des § 935 ABGB verstanden zu haben und dass die Schadloshaltung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes nach § 934 ABGB ausgeschlossen ist.

X. GRUNDVERKEHRSBEHÖRDLICHE BESTIMMUNGEN

Die kaufende Partei erklärt an Eides statt, die österreichische Staatsbürgerschaft zu besitzen.

(Alternativ bei Erwerb durch eine Gesellschaft: Der gefertigte Vertreter der kaufenden Partei erklärt an Eides statt, dass diese ihren Sitz im Inland hat und dass sich ihr Gesellschaftsvermögen ausschließlich in inländischem Besitz befindet.)

XI. BEVOLLMÄCHTIGUNG

- 1) Die Vertragsparteien beauftragen, ermächtigen und bevollmächtigen hiermit für sich und auch mit Wirkung für ihre Rechtsnachfolger und Erben Herrn Mag. Axel Reisenbauer, Notarsubstitut, und Frau Martina Steger, Notariatsangestellte, beide 5730 Mittersill, Gerlosstraße 8, jeweils selbständig allenfalls zur grundbücherlichen Durchführung dieses Rechtsgeschäftes erforderlichen bzw. zweckmäßigen Urkunden für sie zu unterfertigen, Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen und Informationen einzuholen. Diese Vollmacht umfasst ebenfalls das Recht, erforderlichenfalls Eingaben und Schriftsätze zu verfassen, Beschlüsse, im Besonderen auch Grundbuchsbeschlüsse und Bescheide, in ihrem Namen entgegenzunehmen und nötigenfalls Rechtsmittel dagegen zu erheben. Herr Mag. Axel Reisenbauer und Frau Martina Steger werden von den Vertragsparteien ausdrücklich jeweils selbständig bevollmächtigt und beauftragt, allenfalls erforderliche Nachträge zu diesem Kaufvertrag errichten zu lassen, und diese auch in deren Namen und auf deren Rechnung notariell beglaubigt zu unterfertigen, sofern diese Urkunden zur Ergänzung dieses Vertrages im Sinne des Vertragswillens notwendig und/oder zweckmäßig sind.
- 2) Diese Bevollmächtigung erlischt nicht im Fall des Ablebens einer der Vertragsparteien.

XII. NEBENBESTIMMUNGEN

- (1) Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Abgaben, Steuern und Gebühren werden zur Gänze von der kaufenden Partei getragen.

Lediglich die Kosten im Zusammenhang mit einer allfälligen Lastenfreistellung des Kaufobjektes sind zur Gänze von der Verkäuferin zu tragen.

Erfüllungsort für die Zahlung der Vertragserrichtungskosten ist der Geschäftssitz des Urkundenverfassers.

- (2) Der Urkundenverfasser wird von den Vertragsparteien beauftragt, die Grunderwerbsteuer nach §§ 11 ff. Grunderwerbsteuergesetz selbst zu berechnen und an das zuständige Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern abzuführen. Die kaufende Partei verpflichtet sich, binnen 14 Tagen nach entsprechender Aufforderung durch den Urkundenverfasser die Grunderwerbsteuer (3,5%) sowie die gerichtliche Eintragungsgebühr (1%), sohin insgesamt 4,5% des Kaufpreises, an den Urkundenverfasser auf ein von diesem bekannt zu gebendes Konto einzubezahlen.
- (3) Die Vertragsparteien sind in Kenntnis ihrer bestehenden solidarischen Haftung gemäß § 9 Grunderwerbsteuergesetz 1987 für die zu diesem Rechtsgeschäft anfallende Grunderwerbsteuer sowie weiters gemäß § 12 NTG für die Entrichtung der Gebühren für die Tätigkeiten des Urkundenverfassers. Die kaufende Partei versichert, die zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer bei Fälligkeit zu bezahlen und auf eine Stundung oder sonstige Zahlungserleichterung zu verzichten.
- (4) Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung des Abgehens von diesem Formerfordernis.
- (5) Beide Vertragsparteien erklären, dass die kaufende Partei außer den in diesem Vertrag angeführten Gegenleistungen keine Bar- oder Sachleistungen, die mit dem Erwerb des Kaufobjektes in Zusammenhang stehen, übernommen oder erbracht hat.
- (6) Die Vertragsparteien vereinbaren für den Fall von Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis die ausschließliche örtliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in Zell am See.
- (7) Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die beiderseitigen Eigentums- und Besitznachfolger und im Falle des Ablebens einer Vertragspartei unverändert für deren "Verlassenschaft" sowie für deren Erben und sonstigen Rechtsnachfolger über.

- (8) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nicht rechtswirksam sein oder ungültig werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, anstelle der nicht rechtswirksamen Bestimmungen unverzüglich solche zu beschließen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommen.
- (9) Das Original dieses Vertrages übernimmt nach grundbücherlicher Durchführung die kaufende Partei, die Verkäuferin erhält eine Kopie.

Mittersill, am 18. März 2010

„Senningerfeld Projektentwicklungs und
Verwertungs GmbH“, FN 338449 w

.....