

GrEst und EG gemäß § 11 GrEstG über
FinanzOnline am: 14.06.2022.....
zu Erf.Nr. 10-196843/2022.....
selbstberechnet und gem. § 13 abgeführt

Liegenschafts Kaufvertrag

(„Kaufvertrag“)

abgeschlossen zwischen

1. Heuriger Ranch GmbH, FN 473565 w
Laxenburger Straße 20, 2353 Guntramsdorf

(„Verkäuferin“)

und

2. KIARA Immobiliengesellschaft mbH, FN 536320 g
Franz Draber-Straße 5, 4400 Steyr

(„Käuferin“)

(Verkäuferin und Käuferin jeweils einzeln „Partei“ und gemeinsam „Parteien“)

Wien, am 11. Mai 2022

1. KAUFGEGENSTAND

- 1.1. Die Verkäuferin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 2962, KG 16111 Guntramsdorf, Bezirksgericht Mödling, samt dem darauf befindlichen Gebäude mit der Liegenschaftsadresse Laxenburger Straße 20, 2353 Guntramsdorf.
- 1.2. Der Grundbuchstand der Liegenschaft EZ 2962, KG 16111 Guntramsdorf, Bezirksgericht Mödling, per Abfragedatum 11.05.2022, 13:38 Uhr, stellt sich dar wie folgt:

KATASTRALGEMEINDE 16111 Guntramsdorf
BEZIRKSGERICHT Mödling

EINLAGEZAHL 2962

Letzte TZ 9894/2021
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
2483/2 G GST-Fläche (* 8662) Änderung in Vorbereitung
Bauf.(10) 1195
Landw(10) 2341
Gärten(10) 1701
Sonst(50) 3425 Laxenburgerstraße 20

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
***** A2 *****
1 gelöscht
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
Heuriger Ranch GmbH (FN 473565w)
ADR: Laxenburger Straße 20, Guntramsdorf 2353
a 6216/2017 Kaufvertrag 2017-07-12, Zusatz zum Kaufvertrag 2017-07-20
Eigentumsrecht
b 9894/2021 Rangordnung für die Veräußerung bis 2022-12-09
***** C *****
3 a 6216/2017 Pfandurkunde 2017-07-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.300.000,--
für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)
b 6216/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2962 KG 16111 Guntramsdorf C-LNR 3
EZ 10812 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 5

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

- 1.3. Diese Liegenschaft samt dem darauf befindlichen Gebäude (nachfolgend „**Kaufobjekt**“) sind wie sie im Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Kaufvertrages liegen und stehen Gegenstand dieses Kaufvertrages und werden lastenfrei verkauft.
- 1.4. Die Verkäuferin ist verpflichtet, die unter TZ 9894/2021 einverleibte (nicht ausgenützte) Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung der Käuferin zu übergeben.

2. KAUFPREIS

- 2.1. Die Verkäuferin verkauft und übergibt und die Käuferin kauft und übernimmt die in Punkt 1. näher bezeichnete Liegenschaft samt dem darauf befindlichen Gebäude mit allen Rechten und Befugnissen, mit denen die Verkäuferin das Kaufobjekt bisher besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war, mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör, so wie es heute liegt und steht, jedoch ausschließlich lastenfrei um den beiderseits vereinbarten Barkaufpreis von

EUR 4.140.000,00

(in Worten: Euro viermillionenhundertvierzigtausend).

- 2.2. Der Barkaufpreis ist von der Käuferin bereits auf das bei der Treuhänderin petsche-demmel pollak rechtsanwaelte gmbH, FN 392913 p, Tuchlauben 7A, 1010 Wien, eingerichtete anwaltliche Treuhandkonto, IBAN AT51 3200 0020 1185 8123, erlegt worden.
- 2.3. Die Parteien werden der Treuhänderin gemäß der am heutigen Tag ebenso abzuschließenden Treuhandvereinbarung den Auftrag erteilen, den auf dem Treuhandkonto erlegten Kaufpreis zunächst zur Lastenfreistellung zu verwenden und einen allfälligen verbleibenden Kaufpreisanteil an die Verkäuferin auszubezahlen, sobald das lastenfreie Eigentumsrecht an die vertragsgegenständliche Liegenschaft für die Käuferin im Grundbuch einverleibt wurde und weiters vorausgesetzt, dass die in Punkt 5.1. angeführten Garantien erfüllt sind.
- 2.4. Die auf dem Treuhandkonto anfallenden Zinsen sowie Negativzinsen, KEST und Kontoführungsgebühren stehen der Verkäuferin zu bzw. werden von der Verkäuferin getragen und werden von der kontoführenden Bank vom Treuhänderlag abgezogen bzw diesem hinzugezählt.

3. GRUNDERWERBSTEUER (GREST) UND EINTRAGUNGSGEBÜHR (EG)

- 3.1. Weiters ist die Käuferin dazu verpflichtet, folgende Beträge auf das Anderkonto der Treuhänderin mit der IBAN AT84 3200 0000 1176 4768 zu überweisen:
- EUR 144.900,00 (3,5 % von EUR 4.140.000,00 GrEST)
 - EUR 45.540,00 (1,1 % von EUR 4.140.000,00 Grundbuch Eintragungsgebühr)

4. VERTRAGSSTICHTAG

- 4.1. Die Übergabe der Liegenschaft ist bereits erfolgt.
- 4.2. Ab diesem Zeitpunkt gehen Nutzen und Vorteil, aber auch Lasten und die Gefahr des Zufalles auf die Käuferin über.
- 4.3. Die Käuferin ist bis zur Eintragung ihres Eigentumsrechtes berechtigt, die Verkäuferin in Belangen der Liegenschaft vollumfänglich zu vertreten, insbesondere gegenüber der Gemeinde Guntramsdorf.

5. HAFTUNG

- 5.1. Die Verkäuferin garantiert, dass zum Zeitpunkt der Übergabe der Liegenschaft:
 - a. die Liegenschaft ein Ausmaß von zumindest 8.662 m² hat;
 - b. die Errichtung von mindestens 20 Häusern mit einer Nettogeschoßfläche von jeweils zumindest 160 m² (EG und OG) zulässig ist (insbesondere Raum- und Bauordnung);
 - c. bei der Errichtung von mindestens 20 Häusern keine rechtlichen Besonderheiten (wie etwa eine Schutzzone, Denkmalschutz, Artenschutz, etc) einzuhalten sind;
 - d. die Liegenschaft weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas verzeichnet ist und frei von Boden,- Grundwasser - oder sonstigen Verunreinigungen (auch Baurestmassen) und anderen Umweltbeeinträchtigungen ist; und
 - e. das bestehende Objekt abgerissen werden darf.
- 5.2. Die Verkäuferin haftet insbesondere dafür, dass das Kaufobjekt frei von jeglichen bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, gleichgültig, ob es sich um solche öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Natur handelt, in das Eigentum der Käuferin übergeht und keine ein gesetzliches Pfandrecht oder Vorzugsrecht genießenden Rückstände an Steuern oder sonstigen öffentlichen Abgaben haften und verpflichtet sich, die Satzfreistellung des Vertragsgegenstandes hinsichtlich etwaiger solcher Belastungen zu erwirken.
- 5.3. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Gewährleistungs- und Schadenersatzbestimmungen.

6. ENERGIEAUSWEIS

- 6.1. Die Vertragsparteien sind in Kenntnis, dass die Verkäuferin nach dem EAVG (Energieausweis-Vorlage-Gesetz) 2012 grundsätzlich verpflichtet ist, der Käuferin rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihr diesen binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen. Da es sich jedoch um ein Abrissobjekt handelt, entfällt diese Verpflichtung.

7. ERKLÄRUNG

- 7.1. Die Vertragsparteien erklären hiermit, dass das gegenständliche Rechtsgeschäft nach den Bestimmungen des NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 keiner Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde betreffend die kaufgegenständlichen Grundstücke bedarf (Widmung: Wohngebiet).
- 7.2. Die unterfertigende Geschäftsführerin der Käuferin erklärt an Eides statt, dass die Käuferin eine GmbH mit Sitz im Inland ist, an welcher ausschließlich Inländer iSd NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 beteiligt sind und deren geschäftsführende Organe ebenso Inländer iSd NÖ Grundverkehrsgesetzes 2007 darstellen.
- 7.3. Den Vertragsparteien sind im vollen Umfang die Strafbestimmungen des § 38 NÖ Grundverkehrsgesetz 2007 sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts, Rückabwicklung) bekannt.

8. BEVOLLMÄCHTIGUNG

- 8.1. Dieser Vertrag wird durch die petsche-demmel pollak rechtsanwaelte gmbh, FN 392913 p, Tuchlauben 7A, 1010 Wien, errichtet.
- 8.2. Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit unwiderruflich die Vertragserrichterin sie zum Zwecke der grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages vor allen Behörden und Gerichten zu vertreten, alle erforderlichen Erklärungen abzugeben, allfällige Verbesserungen, Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages oder Gesuche durchzuführen sowie überhaupt alles zur grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages Erforderliche zu veranlassen, dies alles auch in notariell beglaubigter Form oder in Form eines Notariatsaktes.
- 8.3. Für den Fall, dass die Bevollmächtigte von der erteilten Vollmacht im genannten Sinne Gebrauch macht, erklären die Vertragsparteien ausdrücklich die Entbindung vom Verbot der Doppelvertretung.

9. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

- 9.1. Die Heuriger Ranch GmbH, FN 473565 w, Laxenburger Straße 20, 2353 Guntramsdorf, als Verkäuferin erteilt hiermit als Verkäuferin ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten ob des ihr gehörigen 1/1 Anteils an der Liegenschaft EZ 2962, KG 16111 Guntramsdorf, Bezirksgericht Mödling, zugunsten der KIARA Immobiliengesellschaft mbH, FN 536320 g, Franz Draber-Straße 5, 4400 Steyr, als Käuferin das Eigentumsrecht einverleibt werden kann, sodass diese Alleineigentümerin dieser Liegenschaft wird.

10. RECHTSNACHFOLGE

- 10.1.** Die Vertragsparteien verpflichten sich, Verpflichtungen aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger im Eigentum zu überbinden, sofern nicht bereits von Gesetzes wegen Gesamtrechtsnachfolge eintritt; auch an die Rechtsnachfolger ist die Verpflichtung zur Überbindung an deren Rechtsnachfolger zu überbinden.

11. KOSTEN UND GEBÜHREN

- 11.1.** Die Kosten der Vertragserrichtung, grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages mitsamt treuhändiger Abwicklung und Selbstberechnung der Gebühren zuzüglich Barauslagen sind von der Käuferin zu tragen, ebenso wie die notariellen Kosten und die Gebühren für die Gerichtseingaben. Die Grunderwerbsteuer und gerichtliche Eintragungsgebühr trägt ebenso die Käuferin.
- 11.2.** Die Kosten der Lastenfreistellung der vertragsgegenständlichen Liegenschaften trägt die Verkäuferin alleine.

12. VERSICHERUNGEN/INFORMATION

- 12.1.** Die Vertragsparteien bestätigen, vom Vertragserrichter über die Bestimmungen des § 70 Versicherungsvertragsgesetz (VersVG) sowie des Art 4 Abs 5 der Allgemeinen Bedingungen der Sachversicherung (ABS) aufgeklärt worden zu sein, wonach der Erwerber einer versicherten Sache berechtigt ist, innerhalb eines Monats die auf der erworbenen Sache lastenden Versicherungsverhältnisse entweder mit sofortiger oder mit Wirkung zum Schluss der laufenden Versicherungsperiode schriftlich zu kündigen (§ 79 VersVG) sowie darüber, dass der Versicherer eine mit Rücksicht auf die vereinbarte Vertragszeit gewährte Ermäßigung der Prämie rückfordern kann (Art 4 Abs 5 ABS).

13. SONSTIGES

- 13.1.** Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, welche die Käuferin erhält. Die Verkäuferin erhält eine Abschrift. Abschriften können in beliebiger Anzahl über Wunsch der Parteien erstellt werden.
- 13.2. Datenschutzerklärung:** Die Vertragsparteien nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass alle Daten, die sich im Zusammenhang mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages sowie aus der weiteren Abwicklung ergeben, automationsunterstützt verarbeitet werden.

Die Vertragsparteien stimmen zu, dass diese Daten an finanzierende und/oder besichernde Kreditinstitute, an die zuständigen Behörden und Gerichte, an die Vertragserrichterin und Treuhänderin, an den Sachverständigen sowie an jene, für die eine gesonderte Ermächtigung erteilt wird, weitergegeben werden können.

14. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- 14.1.** Die Parteien stellen sicher, dass sie die gegebenenfalls für die Durchführung dieses Vertrags erforderliche Zustimmung Dritter erlangen.
- 14.2.** Alle rechtsgeschäftlichen Erklärungen und andere Mitteilungen, die auf der Grundlage oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag gegenüber einer anderen Partei abgegeben werden, sind in schriftlicher Form entweder (i) persönlich oder (ii) durch eingeschriebenen Brief zuzustellen. In diesem Vertrag enthaltene besondere Formvorschriften für die Abgabe von Erklärungen und anderen Mitteilungen bleiben hiervon unberührt.
- 14.3.** Dieser Vertrag enthält sämtliche Vereinbarungen der Parteien und ersetzt alle mündlichen oder schriftlichen Verhandlungen, Vereinbarungen und Abreden, die zuvor zwischen den Parteien im Hinblick auf den Vertragsgegenstand geschlossen wurden.
- 14.4.** Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein sollten oder dieser Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen gilt diejenige wirksame Bestimmung als vereinbart, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung am ehesten entspricht. Im Fall von Lücken gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.
- 14.5.** Die Parteien können Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ohne vorherige schriftliche Zustimmung der jeweils anderen Partei(en) weder ganz noch teilweise abtreten.
- 14.6.** Änderungen, Ergänzungen oder die Aufhebung dieses Vertrags einschließlich der Abänderung dieser Bestimmung selbst bedürfen der Schriftform, soweit nicht nach zwingendem Recht eine strengere Form (z.B. Notariatsakt) erforderlich ist.
- 14.7.** Jede Partei trägt die ihr im Rahmen der Vorbereitung, des Abschlusses und der Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten, einschließlich der Beratungskosten, selbst.
- 14.8.** Gemäß § 11 RL-BA wird ausdrücklich festgehalten, dass die Errichterin dieses Kaufvertrages, die Kanzlei petsche-demmel pollak rechtsanwaelte gmbh ausschließlich die Käuferin vertritt und dies hiermit neuerlich ausdrücklich gegenüber der Verkäuferin erklärt worden ist.

15. ANWENDBARES RECHT UND GERICHTSSTAND

- 15.1.** Auf diesen Vertrag ist österreichisches materielles Recht anzuwenden, unter Ausschluss der österreichischen Bestimmungen über die Rück- und Weiterverweisung. Die allfällige Anwendbarkeit des Wiener UN-Übereinkommens über Verträge über den internationalen Warenkauf wird ausgeschlossen.

15.2. Für alle sich aus diesem Vertrag oder in Verbindung mit diesem Vertrag zwischen den Parteien ergebenden Rechtsstreitigkeiten, einschließlich der Frage des Zustandekommens, der Auslegung, der Gültigkeit, der Erfüllung und der Auflösung dieses Vertrages wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichts in Wien vereinbart.

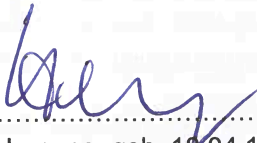
Wien, 11.05.2022



.....
MMag. Dr. Andreas Pollak, geb. 14.06.1983

für die

KIARA Immobiliengesellschaft mbH, FN 536320 g
aufgrund der Vollmacht vom 11.05.2022



.....
Franz Hornung, geb. 18.04.1971

für die

Heuriger Ranch GmbH, FN 473565 w



.....
MMag. Dr. Andreas Pollak, geb. 14.06.1983

für die

petsche-demmel pollak rechtsanwaelte gmbH, FN 392913 p
als Treuhänderin

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Dr. Thomas Tellian, LL.M. | öffentlicher Notar
Wien-Margareten I

B.R.ZI: 3574/2022/ps

Die Echtheit der Firmazeichnung -----

a) des Herrn **Franz Hornung**, geboren am 18.04.1971 (achtzehnten April neunzehnhunderteinundsiebzig), in seiner Eigenschaft als selbständig zeichnungs- und vertretungsbefugter Geschäftsführer der **Heuriger Ranch GmbH**, Firmenbuchnummer 473565w, mit dem Sitz in Guntramsdorf und der Geschäftsanschrift 2353 Guntramsdorf, Laxenburgerstraße 20, -----

weitere die Echtheit der Unterschrift -----

b) des Herrn **Magister Doktor Andreas Pollak (Magister Magister Doktor Andreas Pollak)**, geboren am 14.06.1983 (vierzehnten Juni neunzehnhundertdreißig), 1010 Wien, Tuchlauben 7A/12, mit dem Zusatz „für die KIARA Immobiliengesellschaft mbH, FN 536320g aufgrund der Vollmacht vom 11.05.2022“, --

wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Franz Hornung berechtigt ist, die unter Firmenbuchnummer 473565w eingetragene **Heuriger Ranch GmbH** selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt.-----

Wien, am 11.05.2022 (elften Mai zweitausendzweihundzwanzig). -----



Öffentlicher Notar

