

SA

einzig Ausfertigung

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Stadt St. Pölten

3100 St. Pölten, Rathausplatz 1

- im Folgenden kurz „Verkäufer“ genannt -

als Verkäufer einerseits

und

BILLA Immobilien GmbH, FN 92481 b

2355 Wiener Neudorf, Industriezentrum NÖ Süd, Straße 3, Objekt 16

- im Folgenden kurz „BILLA“ genannt -

als Käuferin andererseits

wie folgt:

Erfasst bei FinanzOnline
Die Grunderwerbsteuer wurde gemäß § 11 GrEStG zu
Erf.Nr. 111.982/2024
am 24.01.2024 selbst berechnet
und wird gemäß § 13 GrEStG abgeführt
Steuernummer: 10 050 8324
RA Dr. Alexander Scheitz



1. Sachverhalt - Kaufgegenstand

1.1 Der Verkäufer ist zur Gänze Eigentümer der Liegenschaften

- a) EZ 135 des Grundbuches 19473 Hart, Bezirksgericht St. Pölten, bestehend unter anderem aus den Grundstücken Nr. 469, 470, 474, 475/1, 475/2, 476 und 478. Der derzeitige Grundbuchstand stellt sich dar wie folgt:

KATASTRALGEMEINDE 19473 Hart EINLAGEZAHL 135
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

Letzte TZ 949/2020

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
.18	Gärten(10)		625	
170/14	G Landw(10)	*	1550	
170/26	Sonst(70)		4866	
171/1	Landw(10)		6463	
180/27	Landw(10)		22	
209/2	Landw(10)		2395	
215/1	GST-Fläche		17929	
	Sonst(10)		153	
	Sonst(60)		17776	
215/2	Gärten(10)		505	
215/3	GST-Fläche		724	
	Gärten(10)		563	
	Sonst(10)		161	
216/2	G Landw(10)	*	507	
216/3	G Landw(10)	*	1503	
216/5	G Landw(10)	*	80	
218/1	Landw(10)		858	
218/2	Landw(10)		7382	
239/3	GST-Fläche		3410	
	Landw(10)		2471	
	Wald(10)		939	
260/3	GST-Fläche		19547	
	Landw(10)		773	
	Wald(10)		18774	
299/2	GST-Fläche		86579	
	Bauf.(10)		207	
	Wald(10)		5131	
	Sonst(60)		81241	Georg Sigl-Straße GNR 299/2
396	G Landw(10)	*	1548	
419	G Landw(10)	*	14245	
421/2	G Landw(10)	*	19828	
423/2	G Landw(10)	*	7326	
423/3	G Landw(10)	*	7300	
436/2	G Landw(10)	*	23012	
448	G Wald(10)	*	183	
449	G Wald(10)	*	423	
450	G GST-Fläche	*	367	
	Landw(10)		127	
	Wald(10)		240	
453	G GST-Fläche	*	74929	
	Bauf.(10)		644	
	Landw(10)		48794	
	Sonst(70)		25491	Resselstraße 6813 Oswald-Hameder-Straße 345
457	G Landw(10)	*	18859	
458	G Landw(10)	*	13650	
465	G Landw(10)	*	12328	
466	G Landw(10)	*	2915	

467	G Landw(10)	*	10033
468	G Landw(10)	*	10379
469	G Landw(10)	*	14000
470	G Landw(10)	*	19117
474	G Landw(10)	*	15218
475/1	G Landw(10)	*	7445
475/2	G Landw(10)	*	7445
476	G Landw(10)	*	13906
478	G Landw(10)	*	26055
483	G Landw(10)	*	4862
484	G Landw(10)	*	716
486	G Landw(10)	*	17670
490	G Landw(10)	*	4628
496	G Landw(10)	*	57946
501	G Landw(10)	*	9993
503	G Landw(10)	*	779
GESAMTFLÄCHE			572050

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(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(60): Sonstige (Abbauflächen, Halden und Deponien)

Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

69 a 3991/1982 5598/2000 Naturdenkmal (2 Sommerlinden) auf Gst 503

79 a 2968/2006 Naturdenkmal (auf) Gst 260/3 (Heißblände Hart)

114 a 949/2020 Kaufvertrag 2019-12-19 Zuschreibung Gst 216/2 216/3 216/5
aus EZ 537

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Stadt St. Pölten

ADR: Rathauspl. 1, St. Pölten 3100

a 4591/1973 Eigentumsrecht

d gelöscht

***** C *****

8 a 2774/1995 5598/2000

DIENSTBARKEIT eines Starkstromkabels gem § 11 Haupturkunde
im Z-Verfahren Hart über Gst 501 für
Republik Österreich (Bundesgebäudeverwaltung II)

9 a 5598/2000 5613/2000

DIENSTBARKEIT der Gasleitung und technischen Anlagen gem
§ 3 Abs 2a Haupturkunde 1990-04-03 im ZV Ganzendorf auf
Gst 453 457 458 465 466 467 468 474 475/1 476 478 für
EVN AG

10 a 2679/1979 5596/2000

DIENSTBARKEIT der Gasleitung und technischen Anlagen gem P
1 2 Dienstbarkeitsvertrag 1979-05-15 auf Gst 470 für EVN AG
b 375/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 113

11 a 8162/1968 1397/1979 5585/2000

DIENSTBARKEIT der Gasleitung und technischen Anlagen gem P
1 2 Dienstbarkeitsvertrag 1968-12-03 auf Gst 469 für EVN AG
b 9194/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 33

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

16.12.2022 08:03:01

- b) EZ 550 des Grundbuches 19473 Hart, Bezirksgericht St. Pölten, bestehend aus Grundstück Nr. 477. Der derzeitige Grundbuchstand stellt sich dar wie folgt:

KATASTRALGEMEINDE 19473 Hart EINLAGEZAHL 550
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

Letzte TZ 4471/2007
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
477 G Landw(10) * 10954
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
***** A2 *****
2 a gelöscht
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Stadt St. Pölten
ADR: Rathauspl. 1, St. Pölten 3100
b 898/2001 Urkunde 1991-11-27, Urkunde 2001-01-25 Eigentumsrecht
***** C *****
1 a 5592/2000
DIENSTBARKEIT der Gasleitung und technischen Anlagen gem
§ 3 Abs 2a Hauptkunde 1990-04-03 im ZV Ganzendorf auf
Gst 477 für EVN AG
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 16.12.2022 08:03:43

- 1.2 Gegenstand dieses Kaufvertrages sind die in Punkt 1.1 lit. a) näher definierten Grundstücke Nr. 469, 470, 474, 475/1, 475/2, 476 und 478 (jeweils EZ 135) sowie die in Punkt 1.1 lit. b) näher definierte Liegenschaft EZ 550, bestehend aus Grundstück Nr. 477, jeweils des Grundbuches 19473 Hart, Bezirksgericht St. Pölten, mit einer Gesamtfläche von 114.140 m², samt jeglichem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör und allem, was mit diesen Grundstücken erd-, mauer-, niet- und nagelfest verbunden ist; all dies wird im Folgenden stets gemeinsam kurz „Kaufgegenstand“ genannt.

1.3 Im Grundbuch ist in Bezug auf

a) die Liegenschaft EZ 135

- * die Dienstbarkeit der Gasleitung und technischen Anlagen auf (unter anderem) den Grundstücken Nr. 474, 475/1, 476 und 478 für EVN AG (C-LNr. 9);
- * die Dienstbarkeit der Gasleitung und technischen Anlagen auf Grundstück Nr. 470 für EVN AG (C-LNr. 10);
- * die Dienstbarkeit der Gasleitung und technischen Anlagen auf Grundstück Nr. 469 für EVN AG (C-LNr. 11);

b) die Liegenschaft EZ 550

- * die Dienstbarkeit der Gasleitung und technischen Anlagen auf Grundstück Nr. 477 für EVN AG (C-LNr. 1);

einverleibt; diese Belastungen werden von BILLA übernommen.

2. Verkauf und Übergabe

- 2.1 Der Verkäufer verkauft und übergibt den Kaufgegenstand an BILLA und BILLA kauft und übernimmt den Kaufgegenstand vom Verkäufer. Der Verkauf und die Übergabe sämtlicher in Punkt 1.1 lit. a) und b) näher definierter Grundstücke bildet eine rechtliche und wirtschaftliche Einheit; die Rechtswirksamkeit des Verkaufs und der Übergabe eines der in Punkt 1.1 näher definierten Grundstücke setzt auch die Rechtswirksamkeit des Verkaufs und der Übergabe sämtlicher anderen Grundstücke voraus.
- 2.2 Die tatsächliche Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes erfolgt mit allen Rechten und Pflichten, die mit dem Kaufgegenstand in Verbindung stehen und wie sie dem Verkäufer zugekommen sind oder von ihm in Anspruch genommen hätten werden können, frei von bücherlichen und/oder außerbücherlichen Lasten und jeglichen (insbesondere Nutzungs-)Rechten Dritter sowie geräumt von sämtlichen Fahrnissen, am Tag der Unterfertigung dieses Kaufvertrages, jedoch nicht vor Erlag des Kaufpreises und der Nebenkosten beim Vertragserrichter. Abweichend hiervon wird jedoch vereinbart, dass die unter C-LNr. 9, 10 und 11 (EZ 135) sowie C-LNr. 1 (EZ 550) einverlebten Dienstbarkeiten von BILLA als Käuferin übernommen werden, sodass diesbezüglich keine Lastenfreistellung erfolgt.

- 2.3 Besitz, Genuss und Gefahr am Kaufobjekt gehen am Tag der Unterfertigung dieses Kaufvertrages auf BILLA über. Zur leichteren Handhabung wird der auf den Tag der Unterfertigung dieses Kaufvertrages folgende Monatserste als Abrechnungsstichtag für alle auf den Kaufgegenstand entfallenden Steuern, öffentlichen Abgaben und sonstigen Lasten festgelegt. Die Übergabe erfolgt am Tag der Unterfertigung des Kaufvertrages.

3. Kaufpreis

- 3.1 Der von den Vertragsteilen ausgehandelte und einvernehmlich festgelegte Kaufpreis beträgt EUR 60,00 je Quadratmeter, somit insgesamt EUR 6.848.400,00. Die Option gemäß § 6 Abs. (2) UStG wird nicht ausgeübt.
- 3.2 Der Kaufpreis in Höhe von EUR 6.848.400,00 sowie die auf den Kaufpreis entfallende Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 239.694,00 und die gerichtliche Eintragungsgebühr in Höhe von EUR 75.333,00 sind anlässlich der Unterfertigung dieses Kaufvertrages von BILLA (vor Gegenzeichnung durch die Verkäuferin) treuhändig bei dem von beiden Vertragsteilen einseitig unwiderruflich bestellten Treuhänder Dr. Alexander Scheitz, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Tegetthoffstraße 7/3, auf einem Treuhandkonto zu hinterlegen, verbunden mit dem einseitig unwiderruflichen Auftrag, für den Fall der Selbstbemessung von Grunderwerbsteuer und Immobilienertragsteuer die Immobilienertragsteuer selbst zu berechnen und – allenfalls auch vor Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen hinsichtlich des restlichen Kaufpreises – den entsprechenden Betrag vom Kaufpreis an das Finanzamt weiterzuleiten, sowie den Kaufpreis samt Zinsen, welche dem Verkäufer zustehen, abzüglich Kontoeröffnungs-, Kontoschließungs-, Kontoführungs- und Überweisungsspesen nach Einverleibung des – mit Ausnahme der Dienstbarkeiten gemäß C-LNr. 9, 10 und 11 (EZ 135) sowie C-LNr. 1 (EZ 550) – lastenfremen Eigentumsrechtes von BILLA am Kaufgegenstand (abzüglich der an das Finanzamt direkt zu überweisenden Immobilienertragsteuer) an den Verkäufer zu überweisen.

4. Gewährleistung

- 4.1 Der Verkäufer übernimmt die Gewährleistung und Haftung ausschließlich dafür, dass mit Ausnahme der unter C-LNr. 9, 10 und 11 (EZ 135) sowie C-LNr. 1 (EZ 550) einverleibten Dienstbarkeiten keine bürgerlichen und/oder außerbürgerlichen Rechte und Lasten Dritter am Kaufgegenstand bestehen, keine wie immer gearteten zivilrechtlichen Streitigkeiten, insbesondere keine nachbar- und bestandrechtlichen Streitigkeiten anhängig sind oder drohen, keine öffentlich-rechtlichen Belastungen und Auflagen bestehen, sowie kein Rückstand an öffentlichen Abgaben besteht.

- 4.2 Eine Haftung des Verkäufers für Umweltlasten welche Art auch immer ist jedenfalls ausgeschlossen.
- 4.3 Der Verkäufer übernimmt weiters die Haftung dafür, dass die im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Kaufvertrages in Bezug auf den Kaufgegenstand bestehenden Pachtverhältnisse durch den Verkäufer mit Wirkung zum 30.11.2023 gekündigt wurden, wobei der Verkäufer garantiert (echte Garantie im Sinne des § 880a, 2. Fall, ABGB), dass dem jeweiligen Pächter weder ein Anspruch auf Verlängerung des jeweiligen Pachtvertrages (insbesondere nicht nach dem Landpachtgesetz) zukommt und dass der jeweilige Pächter den Pachtgegenstand spätestens am 30.11.2023 an BILLA übergibt. Der Verkäufer verpflichtet sich in diesem Zusammenhang, BILLA anlässlich der Übergabe des Kaufgegenstandes vollstreckbare Räumungstitel (zB Räumungsvergleich oder Übergabsauftrag) zumindest hinsichtlich der Pachtverhältnisse mit [REDACTED] und [REDACTED] zu übergeben.

5. Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei Unterfertigung dieses Kaufvertrages hinsichtlich des Kaufgegenstandes Gesuche um Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung zu unterfertigen, welche Dr. Alexander Scheitz, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Tegetthoffstraße 7/3, als einzigen Beschlussempfänger ausweisen.

6. Aufsandungserklärung

- 6.1 Die Stadt St. Pölten sowie die BILLA Immobilien GmbH, FN 92481 b, erteilen hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung und Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen aufgrund dieses Kaufvertrages ob der der Stadt St. Pölten zur Gänze gehörenden Liegenschaften
- a) mit der Einlagezahl 135 des Grundbuches 19473 Hart, Bezirksgericht St. Pölten, bestehend unter anderem aus den Grundstücken Nr. 469, 470, 474, 475/1, 475/2, 476 und 478, die Abschreibung der Grundstücke Nr. 469, 470, 474, 475/1, 475/2, 476 und 478 unter Mitübertragung der Dienstbarkeiten C-Nr. 9, 10, 11;

- b) mit der Einlagezahl 550 des Grundbuches 19473 Hart, Bezirksgericht St. Pölten, bestehend aus Grundstück Nr. 477,
1. im Gutsbestandsblatt die Zuschreibung der Grundstücke Nr. 469, 470, 474, 475/1, 475/2, 476 und 478;
 2. im Eigentumsblatt die Einverleibung des Eigentumsrechtes zur Gänze für die

BILLA Immobilien GmbH, FN 92481 b

2355 Wiener Neudorf, Industriezentrum NÖ-Süd, Straße 3, Objekt 16

bewilligt werden darf.

- 6.2 Die BILLA Immobilien GmbH erklärt durch ihre gesetzlich bzw. statutengemäß zur Vertretung nach außen befugten Organe an Eides statt, dass es sich bei ihr um eine ordnungsgemäß in dem vom Landesgericht Wiener Neustadt geführten Firmenbuch eingetragene Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in Wiener Neudorf handelt, deren Geschäftsanteile zur Gänze von juristischen Personen mit satzungsgemäßigem Sitz im Inland bzw. mit Sitz in einem zur Europäischen Union gehörigen Staat gehalten werden. Sämtliche Geschäftsführer sind österreichische bzw. EU-Staatsbürger.

7. Rücktrittsrecht

- 7.1 Für BILLA ist es Geschäftsgrundlage für den Abschluss dieses Kaufvertrages, dass die für die Umsetzung des von BILLA geplanten Projektes erforderliche Flächenwidmung innerhalb von 36 Monaten ab dem Tag der Unterfertigung dieses Kaufvertrages rechtskräftig verordnet wird, wie auch dass das von BILLA auf den unter anderem von diesem Kaufvertrag umfassten Grundstücken geplante Logistikzentrum erforderliche Baubewilligung sowie gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung innerhalb von 72 Monaten ab dem Tag der Unterfertigung dieses Kaufvertrages rechtskräftig erteilt werden. Für den Fall der Nichterlangung der notwendigen Widmung und/oder der erwähnten Bewilligungen werden daher die folgenden Rücktrittsrechte vereinbart.

7.2 Jeder Vertragsteil ist berechtigt, von diesem Kaufvertrag (auch nach grundbücherlicher Durchführung) zurückzutreten, wenn

- a) jene Flächenwidmung, die die Umsetzung des von BILLA geplanten Projektes ermöglicht, nicht innerhalb von 36 Monaten ab dem Tag der Unterfertigung dieses Kaufvertrages (sei es durch Abänderung der Widmung von Aufschließungsgebiet in Bauland-Industriegebiet oder eine andere das Projekt ermöglichende Baulandwidmung, sei es durch Aufhebung allfälliger Auflagen, sei es durch Umsetzung bestehender Auflagen seitens eines Dritten, allenfalls auch im Wege der Rückwidmung in Grünland und neuerliche Widmung in Bauland) rechtskräftig verordnet wurde oder wenn die bereits rechtskräftige Verordnung innerhalb derselben Frist wieder aufgehoben wird; und/oder
- b) die Baubewilligung (Rechtskraft des Bescheides) für die Errichtung des von BILLA unter anderem auf den kaufgegenständlichen Grundstücken geplanten Logistikzentrums nicht innerhalb von 72 Monaten ab dem Tag der Unterfertigung dieses Kaufvertrages erteilt wurde, keinesfalls jedoch vor rechtskräftiger Beendigung des von BILLA ordnungsgemäß geführten Genehmigungsverfahrens, sodass bei ordnungsgemäßer Verfahrensführung das Rücktrittsrecht auch dann nicht entsteht, wenn der Genehmigungsbescheid erst nach mehr als 72 Monaten ab Vertragsunterfertigung vorliegt; und/oder
- c) die gewerbebehördlichen Betriebsanlagengenehmigung (Rechtskraft des Bescheides) für die Errichtung und den Betrieb des von BILLA unter anderem auf den kaufgegenständlichen Grundstücken geplanten Logistikzentrums nicht innerhalb von 72 Monaten ab dem Tag der Unterfertigung dieses Kaufvertrages erteilt wurde, keinesfalls jedoch vor rechtskräftiger Beendigung des von BILLA ordnungsgemäß geführten Genehmigungsverfahrens, sodass bei ordnungsgemäßer Verfahrensführung das Rücktrittsrecht auch dann nicht entsteht, wenn der Genehmigungsbescheid erst nach mehr als 72 Monaten ab Vertragsunterfertigung vorliegt.

7.3 Ergänzend wird vereinbart, dass das Rücktrittsrecht infolge Nichtvorliegens der rechtskräftigen Bewilligungen gemäß Punkt 7.2 lit b) und c) auch bereits vor Ablauf der Frist von 72 Monaten ausgeübt werden kann, wenn in zumindest einem der beiden Genehmigungsverfahren die Erteilung des Bescheides rechtskräftig versagt wurde.

7.4 Das Rücktrittsrecht gemäß den vorstehenden Bestimmungen ist bei sonstigem Verlust binnen sechs Monaten nach Eintritt der das Rücktrittsrecht auslösenden Bedingung gemäß Punkt 7.2 oder 7.3 auszuüben.

- 7.5 Übt einer der Vertragsteile sein Rücktrittsrecht gemäß Punkt 7.2 oder Punkt 7.3 wirksam aus, so sind die Vertragsteile verpflichtet, sämtliche Schritte zu unternehmen, Erklärungen abzugeben, Unterschriften zu leisten und Urkunden zu unterfertigen, um die Rückabwicklung dieses Kaufvertrages durchzuführen. Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt auch im Fall der Rückabwicklung infolge Ausübung des Rücktrittsrechtes (unverzinst und nicht valorisiert) EUR 60,00 je Quadratmeter, allerdings zuzüglich allfälliger Kosten für Maßnahmen, die von BILLA im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz auf den kaufgegenständlichen Grundstücken aufgewendet wurden. Der Verkäufer ist in diesem Fall verpflichtet, den Kaufpreis wiederum treuhändig zu hinterlegen, wobei für die Rückabwicklung die Bestimmungen des vorliegenden Kaufvertrages sinngemäß gelten (insbesondere auch hinsichtlich der treuhändigen Abwicklung).
- 7.6 BILLA verpflichtet sich in diesem Zusammenhang, den Antrag auf Erteilung der in Punkt 7.2 lit. b) und c) erwähnten Bewilligungen innerhalb angemessener Frist bei der Behörde zu stellen und allfälligen Verfahrensordnungen der Behörde (wie zB auf Nachreichung von Unterlagen) stets innerhalb angemessener Frist nachzukommen. Die Vertragsteile halten in diesem Zusammenhang fest, dass das baurechtliche sowie das gewerberechtliche Betriebsanlagengenehmigungsverfahren erst nach rechtskräftigem Abschluss des UVP-Verfahrens eingeleitet werden kann, wobei wiederum das Vorliegen der wasser- und verkehrsrechtlichen Genehmigung Voraussetzung für die Einleitung des UVP-Verfahrens ist.
- 7.7 Wird das Rücktrittsrecht gemäß Punkt 7.2 oder Punkt 7.3 durch einen der Vertragsteile wirksam ausgeübt, so kommt der Verkäuferin überdies das Recht zu, von BILLA den Verkauf der BILLA gehörenden Grundstücke Nr. 479 (EZ 478), Nr. 472/1 (EZ 321), Nr. 473 (EZ 190), Nr. 472/2 (EZ 656) und Nr. 471 (EZ 663), alle KG 19473 Hart, zu verlangen (das „Optionsrecht“). Das Optionsrecht kann nur über sämtliche dieser Grundstücke auf einmal ausgeübt werden, eine teilweise Ausübung (zB in Bezug auf einzelne Teilflächen oder Grundstücke) ist nicht möglich. Übt die Verkäuferin das Optionsrecht wirksam aus, so haben die Vertragsteile einen Kaufvertrag über diese Grundstücke abzuschließen, wobei der Kaufpreis ebenfalls (unverzinst und nicht valorisiert) EUR 60,00 je Quadratmeter zuzüglich allfälliger Kosten für Maßnahmen, die von BILLA im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz auf den kaufgegenständlichen Grundstücken aufgewendet wurden, beträgt. Der Verkäufer ist im Fall der Ausübung des Optionsrechtes verpflichtet, den Kaufpreis wiederum treuhändig zu hinterlegen, wobei für den abzuschließenden Kaufvertrag die Bestimmungen des vorliegenden Kaufvertrages sinngemäß gelten (insbesondere auch hinsichtlich der treuhändigen Abwicklung). Das Optionsrecht ist bei sonstigem Verlust binnen sechs Monaten nach Eintritt der das Rücktrittsrecht auslösenden Bedingung gemäß Punkt 7.2 oder 7.3 auszuüben.

8. Vollmacht und Auftrag

Die Vertragsteile erteilen

Dr. Alexander Scheitz

Rechtsanwalt

1010 Wien, Tegetthoffstraße 7/3

Vollmacht und Auftrag, diesen Kaufvertrag durchzuführen und vor Behörden und Gerichten in Angelegenheiten, die direkt oder indirekt im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag stehen, insbesondere im Zusammenhang mit dem Verfahren vor der Grundverkehrsbehörde, vor dem Finanzamt, beim Grundbuchgericht und der Agrarbehörde für sie und mit Rechtswirksamkeit für sie einzuschreiten. Weiters erteilen die Vertragsteile dem Bevollmächtigten auch Vollmacht, die Grunderwerbsteuer im Wege der Selbstbemessung zu berechnen und an das Finanzamt abzuführen. Darüber hinaus erteilen die Vertragsteile dem Bevollmächtigten auch Vollmacht, die Immobilienertragsteuer (Immo-ESt) im Wege der Selbstbemessung zu berechnen und aus dem Kaufpreis an das Finanzamt abzuführen sowie in diesem Zusammenhang auch die Steuernummern der Vertragsteile beim Finanzamt abzufragen wie auch die Erteilung von Steuernummern im Namen und mit Wirksamkeit für die Vertragsteile zu beantragen sowie bei Behörden und Gerichten die zur Berechnung der Immobilienertragsteuer erforderlichen Informationen einzuholen. Die Vertragsteile haben sämtliche zur Berechnung und Selbstbemessung der Immo-ESt erforderlichen Unterlagen und Informationen an den Bevollmächtigten zu übergeben, den Bevollmächtigten bei der Durchführung der Selbstbemessung zu unterstützen und wahrheitsgemäß sämtliche Auskünfte zu erteilen. Erteilen die Vertragsteile nicht sämtliche zur Selbstbemessung der Immo-ESt erforderlichen Informationen, so ist der Bevollmächtigte ausdrücklich ermächtigt, diesen Vertrag beim Finanzamt anzuzeigen und somit Immo-ESt sowie Grunderwerbsteuer bescheidmäßig vorschreiben zu lassen. Weiters ist der Bevollmächtigte bei Fälligkeit der Abgabenverbindlichkeiten auch berechtigt, eine allfällige Immobilienertragsteuer sowie sonstige Abgaben an das Finanzamt abzuführen, dies auch, falls der Zeitpunkt der Fälligkeit der Abgabenverbindlichkeiten vor Eintritt der Voraussetzungen für die Auszahlung des Kaufpreises an den Verkäufer nach Maßgabe der Bestimmungen des Kaufvertrages liegen sollte. Der Bevollmächtigte ist darüber hinaus auch ermächtigt und bevollmächtigt, formelle Änderungen dieses Kaufvertrages mit Wirkung für alle Vertragsteile vorzunehmen, sofern diese zur Verbücherung erforderlich sind, wobei der Bevollmächtigte namentlich auch zur Errichtung und Unterfertigung von Nachträgen zu diesem Kaufvertrag und insbesondere auch zur Errichtung und Unterfertigung von Aufsandungserklärungen ermächtigt ist. Der Auftrag und die Vollmacht können nur im Einvernehmen der Vertragsteile gemeinsam widerrufen werden. Die Vollmacht erlischt im Zeitpunkt der gänzlichen vertragskonformen Erfüllung des Auftrages im Rahmen und nach Maßgabe dieses Kaufvertrages.

9. Nebenbestimmungen

- 9.1 Dieser Kaufvertrag gibt die Absprachen der Vertragsteile richtig und vollständig wieder; mündliche Nebenabsprachen bestehen nicht.
- 9.2 Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Kaufvertrages bedürfen, um rechtswirksam zu sein, der Schriftform; die Schriftform ist auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis notwendig. Die „qualifizierte elektronische Signatur“ im Sinne des § 4 Signatur- und Vertrauensdienstegesetz erfüllt nicht das Schriftlichkeitserfordernis im Sinne dieser Bestimmung.
- 9.3 Alle Vertragsteile anerkennen die Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung; die Vertragsteile verzichten weiters darauf, diesen Vertrag aus welchem Grund und Titel auch immer - auch für den Fall geänderter Umstände - anzufechten und/oder zu bestreiten.
- 9.4 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig, undurchführbar und/oder ungültig sein oder werden, so hat dies nicht die Nichtigkeit, Undurchführbarkeit und/oder Ungültigkeit des gesamten Vertrages zur Folge. Die Vertragsteile verpflichten sich für diesen Fall, anstelle der nichtigen, undurchführbaren und/oder ungültigen Bestimmungen eine Regelung zu vereinbaren, die dem mit der nichtigen, undurchführbaren und/oder ungültigen Regelung verfolgten Zweck wirtschaftlich am nächsten kommt.
- 9.5 Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf (Einzel- und Gesamt-) Rechtsnachfolger über. Sollte ein solcher Übergang nicht möglich sein, so sind sämtliche Rechte und Pflichten auf Rechtsnachfolger zu überbinden.

10. Kosten/Gebühren

Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages sowie die Grunderwerbsteuer werden von BILLA getragen. Allfällige Beratungskosten trägt jeder Vertragsteil selbst. Eine allfällige Immobilienertragsteuer sowie die Kosten der Berechnung werden ebenso vom Verkäufer getragen wie die Kosten der Lastenfreistellung.

11. Ausfertigung

Dieser Kaufvertrag wird in einer einzigen Ausfertigung errichtet, die nach grundbücherlicher Durchführung BILLA zusteht. Der Verkäufer erhält eine einfache Abschrift.

St. Pölten, am . 2023 Wiener Neudorf, am . 2023

Wien, am 01. DEZ. 2023

Der Verkäufer:

Die Käuferin:

St. Pölten, am 21. DEZ. 2023

Stadt St. Pölten

BILLA Immobilien GmbH
IZ-NO/504, Straße 3, Obj.-16
2355/W. Neudorf, Tel. 02236/600-0
BILLA Immobilien GmbH
(FN 92481 b)

Für die Stadt St. Pölten
Der Bürgermeister:

1900./381

Matthias Stadler
Mag. Matthias Stadler

21. DEZ. 2023



Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Öffentlicher Notar Mag. Harald Stefan
Wien – Innere Stadt XVII

BRZ 4585/2023

Bestätigt wird hiermit die Echtheit der Firmenzeichnungen des Herrn Dieter WASSERBURGER, geboren am 14. (vierzehnten) April 1967 (Eintausendneunhundertsebenundsechzig), 2355 Wiener Neudorf, Industriezentrum NÖ-Süd, Straße 3, Objekt 16, als Geschäftsführer und des Herrn Robert NAGELE, geboren am 30. (dreißigsten) Juli 1967 (Eintausendneunhundertsebenundsechzig), 2355 Wiener Neudorf, Industriezentrum NÖ-Süd Straße 3, Objekt 16, als Geschäftsführer der **BILLA Immobilien GmbH** mit dem Sitz in Wiener Neudorf und der Geschäftsanschrift 2355 Wiener Neudorf, Industriezentrum NÖ-Süd, Straße 3, Objekt 16, und aufgrund heute vorgenommener Einsicht in das Firmenbuch, dass die Vorgenannten in der angeführten Eigenschaft heute berechtigt sind, die im Firmenbuch unter FN 92481 b protokollierte BILLA Immobilien GmbH gemeinsam rechtsverbindlich zu vertreten und für sie zu zeichnen.-----

Weiters bestätige ich, dass die Partei/Parteien erklärt hat/haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt/kennen und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt.-----

Wien, am 1. (ersten) Dezember 2023 (Zweitausenddreißig)-----



M. Stefan
öffentlicher Notar



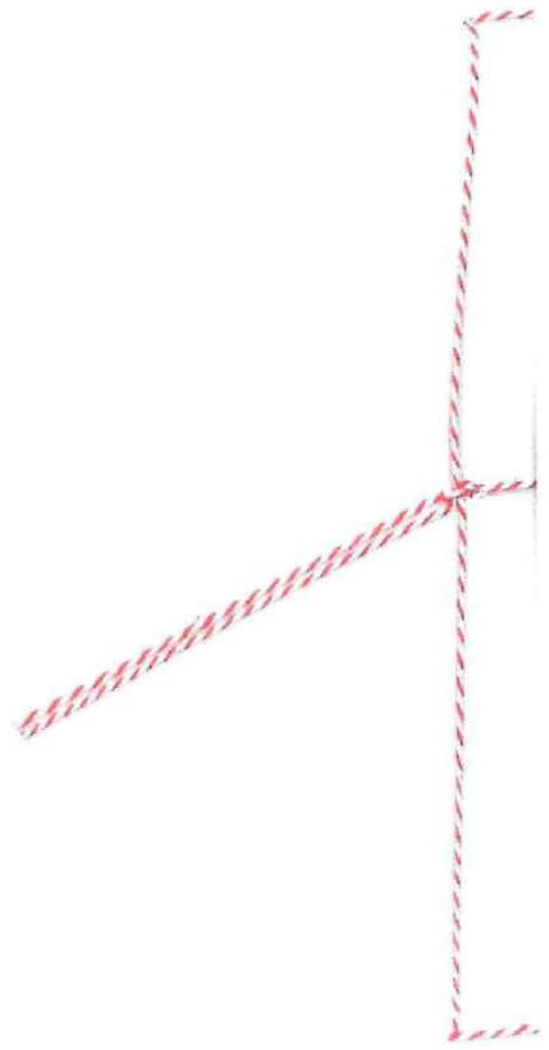
B.R.Z. 3028/2023

Die Echtheit der vorstehenden Zeichnung der **Stadt St. Pölten** mit dem Sitz in St. Pölten und der Geschäftsanschrift 3100 St. Pölten, Rathausplatz 1, durch Herrn Magister Matthias **Stadler**, geboren am 09.02.1966 (neunten Februar neunzehnhundertsechundsechzig), 3100 St. Pölten, Paracelsusweg 8, als Bürgermeister wird bestätigt. -----
Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----
St.Pölten, am 21.12.2023 (einundzwanzigsten Dezember zweitausenddreundzwanzig). -----


Gebühr in Höhe von
14,30 entrichtet.




Öffentlicher Notar



BILDICHE DARSTELLUNG DER UNTERFERTIGUNGSSIGNATUR

	Unterzeichner	Dr. Alexander SCHEITZ Rechtsanwalt
	Datum/Zeit-UTC	2024-01-24T15:41:33Z
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-Premium-Sig-05
	Serien-Nr.	1956270443