

DR. JOSEF STROMMER



ÖFFENTLICHER NOTAR

3430 Tulln, Bahnhofstraße 9, Tel.: 02272 / 624 73, E-Mail: josef.strommer@notar.at
20616 -/M

REGISTRIERT IM TREUHAND-REGISTER

DES ÖSTERREICHISCHEN NOTARIATES

UR ZAHL N111803-2/375/2020

KAUFVERTRAG

Die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer wurde am 4.1.2021 gemäß § 13 GrEStG unter Erl. Nr. 10-190380/2021 vorgenommen und wird gem. § 13 GrEStG abgeführt. Immobilienwertsteuer berechnet und abgeführt.
Dr. Josef Strommer, öff. Notar
Amtssitz: Tulln an der Donau

abgeschlossen zwischen:

1. der ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft, FN 71396w, Praterstern 3, A-1020 Wien, gemäß § 24 Bundesbahngesetz vertreten durch die ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, Nordbahnstraße 50, A-1020 Wien, FN 249152a, HG Wien, im folgenden kurz „ÖBB“ genannt,

als Verkäufer einerseits, und

2. der KommReal Atzenbrugg GmbH mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Atzenbrugg, FN 296826 i und der Geschäftsanschrift Wachauer Straße 5, A-3452 Atzenbrugg, durch ihre gefertigte Vertretung,

als Käufer, andererseits, wie folgt:

I.

Die ÖBB sind Eigentümer

1. der Liegenschaft EZ 1009 des Grundbuches der Katastralgemeinde 20186 Trasdorf laut nachstehendem Grundbuchsauszug:

KATASTRALGEMEINDE 20186 Trasdorf EINLAGEZAHL 1009
BEZIRKSGERICHT Tulln
***** ABFRAGEDATUM 30.11.2020
Letzte TZ 7226/2016
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
406/2 G Landw(10) * 77

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

1 b gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
ÖBB-Infrastruktur AG (FN 71396w)
ADR: Praterstern 3, Wien 1020
a 7226/2016 Kaufvertrag 2016-08-03 Eigentumsrecht
***** C *****
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2. des Grundstückes 451, inliegend in EZ 118 des Grundbuches der
Katastralgemeinde 20186 Trasdorf laut nachstehendem
Grundbuchsauszug:

KATASTRALGEMEINDE 20186 Trasdorf EINLAGEZAHL 118
BEZIRKSGERICHT Tulln
***** ABFRAGEDATUM 30.11.2020
Letzte TZ 3672/2011
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
451 Landw(10) 932
1737 Landw(10) * 1067
GESAMTFLÄECHE 1999

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
***** A2 *****
***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft (FN 71396w)
ADR: Praterstern 3 1020
a 910/1949 Eigentumsrecht
b Stand 1972 Eigentumsrecht (Z-Verfahren)
f gelöscht
***** C *****
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

II.

Die ÖBB verkaufen und übergeben und der Käufer kauft und übernimmt die im
Punkt I. 1. näher bezeichnete Liegenschaft EZ 1009 des Grundbuches der
Katastralgemeinde 20186 Trasdorf im unverbürgten Gesamtausmaß von 77 m²
und das im Punkt I. 2. näher bezeichnete Grundstück 451, inliegend in
EZ 118 des Grundbuches der Katastralgemeinde 20186 Trasdorf im
unverbürgten Gesamtausmaß von 932 m².

III.

Der Gesamtkaufpreis beträgt EUR 4.867,48 (Euro
viertausendachthundertsiebenundsechzig Cent achtundvierzig).

In Kenntnis der Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes, insbesondere über die Möglichkeit und Auswirkung der Option gemäß § 6 Abs 2 des UStG erklärt die Verkäuferseite, den Verkaufsvorgang unecht steuerfrei zu behandeln und keine Umsatzsteuer in Rechnung zu stellen. Eine nachträgliche Geltendmachung der Umsatzsteuer wird einvernehmlich ausgeschlossen.

Der Käufer verpflichtet sich, den Kaufpreis vor Vertragsunterfertigung auf das vom Vertragserrichter für die gegenständliche Vertragssache zu eröffnende Treuhand-Anderkonto bei der Notartreuhandbank AG, BLZ 31500, zur Einzahlung zu bringen.

Bevor der Kaufpreis nicht zur Gänze auf dem betreffenden Treuhand-Anderkonto erliegt, wird von Seiten des Verkäufers der Kaufvertrag nicht unterfertigt.

Auf Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung auf dem Kaufobjekt wird nach Rechtsbelehrung beiderseits ausdrücklich verzichtet.

Für den Fall, dass eine über die derzeitigen Widmungen Verkehrsfläche öffentlich bzw. Grünland Land- und Forstwirtschaft hinausgehende Nutzung durch Umwidmungen innerhalb von zehn Jahren ab dem Datum des Vertragsabschlusses ermöglicht werden sollte, insbesondere wenn eine Umwidmung in höherwertige Widmungskategorien erfolgt, erhöht sich der Kaufpreis auf den der geänderten Widmungsart entsprechenden Kaufpreis. Dieser ist, sofern keine einvernehmliche Festlegung zwischen den Vertragspartnern erfolgt, von einem gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Immobilienwesen festzulegen. Der Aufzahlungsbetrag ist binnen sechs Wochen ab Rechtskraft aller Umwidmungen zur Zahlung fällig. Die Bestellung des Sachverständigen erfolgt im Einvernehmen durch die Vertragspartner. Sofern keine Einigung über die Person des Sachverständigen erfolgt, ist dieser mittels Los aus einer Liste von fünf durch die Verkäuferin benannten beeideten Sachverständigen zu ermitteln. Die Kosten für die Gutachtenserstellung sind von beiden Seiten zu gleichen Teilen zu tragen. Der Käufer verpflichtet sich, binnen einer Frist von längstens drei Wochen ab Rechtskraft aller Umwidmungen die ÖBB darüber unter Angabe der relevanten auf den Geschäftsfall bezogenen Daten (GStNr., KG, etc.) zu informieren.

Sämtliche Vertragsteile beauftragen einseitig unwiderruflich den Urkundenverfasser Notar Dr. Josef Strommer, den Kaufpreis treuhändig in

Empfang zu nehmen, diesen auf ein Treuhand-Anderkonto zu erlegen und den Kaufpreis dann, wenn zumindest der Vormerkung des Eigentumsrechtes zugunsten des Käufers kein Hindernis entgegensteht samt angereifter Zinsen an die ÖBB-Infrastruktur AG auf das Konto bei der UniCredit Bank Austria AG, IBAN: AT44 1100 0002 6281 8800, BIC: BKAUATWW unter Angabe des Verwendungszweckes (SAP-Auftragsnummer 830286001346) zur Auszahlung zu bringen.

Für den Fall des Zahlungsverzuges verpflichtet sich der Käufer Verzugszinsen in Höhe von 9,2 % über dem jeweiligen Basiszinssatz zu zahlen.

IV.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den tatsächlichen Besitz und Genuss des Käufers erfolgt – vollständig geräumt – mit beidseitiger Vertragsunterfertigung.

Von diesem Tage an gehen alle aus dem Kaufgegenstand fließenden Erträge und Nutzungen sowie auch diesen betreffende Steuern und Abgaben aller Art, sonstige Lasten, sowie Gefahr und Zufall auf den Käufer über.

V.

Die ÖBB übernehmen keinerlei Gewähr und keine Haftung für den Vertragsgegenstand, insbesondere nicht für ein bestimmtes Flächenausmaß, für einen bestimmten Zustand bzw. für eine bestimmte Beschaffenheit, Verwendbarkeit oder Bebaubarkeit des Vertragsgegenstandes sowie für die Bodenqualität oder Eignung der kaufgegenständlichen Grundflächen oder Baulichkeiten oder deren Freiheit von Kontaminationen und Kriegsrelikten, doch leistet sie – sofern in diesem Vertrag keine entgegenstehenden Vereinbarungen getroffen werden – für die Freiheit von bücherlichen Geldlasten Gewähr.

Der Käufer hat die Liegenschaft eingehend besichtigt und übernimmt diese mit allfälligen Einbauten (Leitungen, Kanäle, etc.) und Anlagen auch Dritter und

wird aus dem Bestand dieser Einrichtungen keine wie immer gearteten Ansprüche gegen die Verkäuferin erheben.

Der Käufer erklärt, die ÖBB im Falle deren Inanspruchnahme durch Behörden oder Private für auf den Grundflächen aufgefundene Altlasten, Kontaminationen und Kriegsrelikte schad- und klaglos zu halten.

Die Vertragsteile erklären, dass nach ihren Vorstellungen Leistung und Gegenleistung dem gemeinen Wert entsprechen und daher der gegenständliche Vertrag von keinem Vertragsteil gemäß §§934ff ABGB (Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes) angefochten wird.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine gelbe Zone gem. Ö-Norm ONR 24406-1 handelt.

Der Käufer erklärt in Kenntnis der Widmung des Grundstückes 406/2 als öffentliche Verkehrsfläche und des Grundstückes 451 als Grünland Land- und Forstwirtschaft zu sein. Für eine eventuell erforderliche Umwidmung hat der Käufer selbst Sorge zu tragen.

Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück 406/2 des Grundbuches der Katastralgemeinde 20186 Trasdorf binnen 2 Jahren ab beidseitiger Kaufvertragsunterfertigung in das öffentliche Gut der Marktgemeinde Atzenbrugg abzutreten.

Die Vermarkung zum verbleibenden Bahngrund mit Metallmarken oder Grenzsteinen haben auf Veranlassung und Kosten des Käufers erstellt und beauftragt zu werden. Dies betrifft die Punkte 3061 und 3070 beim Grundstück 451.

Der Käufer hat allfällige betriebs-, bau-, gewerbe- und verkehrsrechtlichen Genehmigungen selbst zu erwirken und darin enthaltene Auflagen, Verpflichtungen und sonstige Vorschriften auf eigene Kosten zu erfüllen und den Verkäufer diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Der Käufer wird weiters darauf hingewiesen, dass dem Verkäufer keine vollständige, lückenlose Einbautendokumentation für Einbauten Dritter außerhalb des Gleiskörperbereichs vorliegt. Es besteht daher die potentielle Gefahr, dass sich bahnfremden Einbauten im Bereich der Verkaufsfläche bzw. in deren Nahbereich befinden können. Werden bei Bauarbeiten,

Grabungsarbeiten dgl. bahnfremde Einbauten angetroffen, können daher keine Forderungen an den Verkäufer gestellt werden.

Um Schäden an Bahnanlagen durch Windwurf, Schneebruch etc. zu verhindern, darf der Vertragsgegenstand innerhalb des Bauverbotsbereiches und des Gefährdungsbereiches (Eisenbahngesetz 1957 i.d.g.F.) nicht bepflanzt werden. Der Gefährdungsbereich ergibt sich aus der zu erwartenden Wachstumshöhe. Die Entfernung des vorhandenen Bewuchses bzw. des aufkommenden natürlichen Bewuchs – spätestens bei Betriebsgefahr – obliegt dem Käufer.

Der Käufer ist ausdrücklich darauf aufmerksam zu machen, dass die Fahrleitungsanlagen grundsätzlich dauernd unter Spannung stehen. Eine Annäherung auf weniger als 4,0 Meter an die spannungsführenden Teile der Fahrleitungsanlage darf daher aus Sicherheitsgründen nicht erfolgen.

Alle baulichen Errichtungen innerhalb von 12,0 Meter zur nächstgelegenen Gleichsachse bedürfen einer kostenpflichtigen, eisenbahnrechtlichen Ausnahmegenehmigung.

Der Sichtraum der Eisenbahnkreuzung in Bahn-km 16,253 ist dauerhaft freizuhalten.

VI.

Der Käufer erklärt für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des Kaufgegenstandes gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks 2114, EZ 957, KG 20186 Trasdorf, und gegenüber dem Betreiber der Eisenbahn, auf dem Kaufgegenstand die Einwirkungen des ordentlichen Eisenbahnbetriebes (auch elektromagnetische) sowie die Einwirkungen eines allfälligen Um- oder Neubaus an der Eisenbahnanlage entschädigungslos zu dulden und auf die Geltendmachung eines allfällig daraus resultierenden Schadens (mit Ausnahme von Personenschäden) zu verzichten. Diese Dienstbarkeit sowie der vom Käufer erklärte Verzicht wird vom Verkäufer angenommen und ist als Dienstbarkeit der Duldung der Einwirkungen des ordentlichen Eisenbahnbetriebs zugunsten der EZ 957, KG 20186 Trasdorf, Grundstück 2114, auf der für das Vertragsgrundstück zu eröffnenden Grundbuchseinlage einzuverleiben. Die Einräumung dieser Dienstbarkeit wurde

bei der Festlegung des Kaufpreises bereits berücksichtigt, sodass sämtliche Ansprüche des Käufers im Zusammenhang mit der Einräumung dieser Dienstbarkeit auf immerwährende Zeit abgegolten sind.

VII.

Sämtliche mit der Errichtung, Vergebührung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Gebühren und Abgaben aller Art trägt der Käufer.

Es obliegt dem Käufer, alle für die Gebührenbemessung erforderlichen Angaben zu machen.

Allfällig künftig zur Vorschreibung gelangende Aufschließungskosten im Sinne der NÖ. Bauordnung und Anschlussgebühren werden vom Käufer getragen.

Die Herstellung der Grundbuchsordnung wird vom Käufer veranlasst.

VIII.

Der Käufer erklärt an Eides Statt, dass sich der Sitz der KommReal Atzenbrugg GmbH in der politischen Gemeinde Atzenbrugg befindet und die Voraussetzung einer Gleichstellung nach § 15 NÖ GVG 2007 in Ausübung der Niederlassungsfreiheit aufgrund des EG-Vertrages oder des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) vorliegt.

IX.

Sämtliche Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieser Urkunde ohne ihr ferneres Wissen und Einvernehmen ob dem im Vertragspunkt I. 1. und 2. näher bezeichneten Vertragsgegenstand das Eigentumsrecht für den Käufer grundbücherlich einverleibt werden könne.

Der Käufer erklärt somit seine ausdrückliche Zustimmung, dass im Lastenblatt der neu zu eröffnenden Grundbucheinlage hinsichtlich des Grundstücks 451 die Dienstbarkeit der entschädigungslosen Duldung der Immissionen des

ordentlichen Eisenbahnbetriebes inklusive elektromagnetischer Einwirkungen sowie auch die Duldung allfälliger Um- oder Neubauarbeiten an der Eisenbahnstrecke und des Schadensverzichtes gemäß Punkt VI. des Kaufvertrages zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes 2114, EZ 957, KG 20186 Trasdorf, einverleibt werde.

X.

Nebenabreden sowie Ergänzungen zu diesem Kaufvertrag bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, ebenso die Abrede, künftig von der Schriftform abzugehen.

XI.

Der Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, die nach der Verbücherung beim Käufer verbleibt. Der Verkäufer erhält auf Wunsch eine Kopie des beglaubigt unterfertigten Vertrages.


XII.

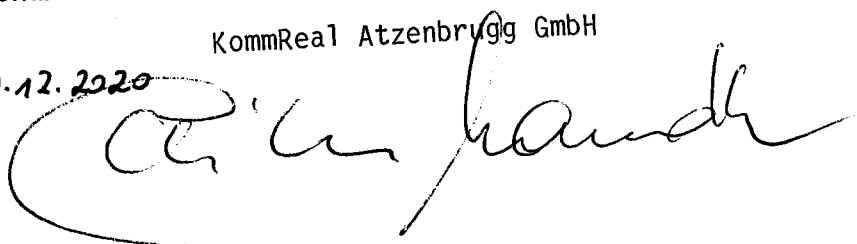
Als Gerichtsstand wird Wien vereinbart. Es gilt österreichisches Recht.

Tulln, am 30. November 2020

KommReal Atzenbrugg GmbH

Wien Neustadt, 21.12.2020


A. Rechberger



ÖBB-Infrastruktur AG
vertreten durch
ÖBB-Immobilienmanagement GmbH
Vr. Neustadt, Bahngasse 22/
Eingang Lederergasse

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Dr. Josef Strommer | öffentlicher Notar
Tulln

B.R.ZI: 3727/2020/A

Die Echtheit der Unterschrift -----

- a) des Herrn Ingenieur Michael Schreiber, geboren am 09.07.1971
(neunter Juli neunzehnhunderteinundsiebzig), Beethovenstraße 22, A-2345
Brunn am Gebirge, und -----
- b) des Herrn Franz Mandl, geboren am 16.12.1954 (sechzehnter Dezember
neunzehnhundertvierundfünfzig), Julius-Raab-Straße 12, A-3452
Heiligeneich, -----

je in ihrer Eigenschaft als gemeinsam vertretungsbefugte Geschäftsführer der
KommReal Atzenbrugg GmbH, Firmenbuchnummer 296826i, mit dem Sitz in
politischer Gemeinde Atzenbrugg und der Geschäftsanschrift Wachauer Straße
5, A-3452 Atzenbrugg, 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 Ingenieur Michael Schreiber und Herr
Franz Mandl berechtigt sind, die unter Firmenbuchnummer 296826i
eingetragene KommReal Atzenbrugg GmbH gemeinsam 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. -----
Tulln, am 30.11.2020 (dreißigster November zweitausendzwanzig). -----



öffentlicher Notar



V8076

B.R.ZI: 1959/2020/VM

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn Alexander RECHBERGER, geboren am 31.10.1962 (einunddreißigsten Oktober neunzehnhundertzweiundsechzig), Nordbahnstraße 50, 1020 Wien. -----
Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89 b (Paragraph neunundachtzig b) der Notariatsordnung, dass -----

a) aufgrund der mir urschriftlich vorliegenden, öffentlich beglaubigten Vollmacht vom 30.10.2019 (dreißigsten Oktober zweitausendneunzehn), dass die **ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH**, FN 249152a, und Herr Magister Erich PIRKL, geboren am 09.09.1966 (neunten September neunzehnhundertsechundsechzig), jeweils einzeln von der **ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft**, FN 71396w, vertreten durch Herrn Diplom Ingenieur Doktor Johann PLUY, geboren am 24.11.1968 (vierundzwanzigsten November neunzehnhundertachtundsechzig) und Frau Magistra Silvia ANGELO, geboren am 06.10.1969 (sechsten Oktober neunzehnhundertneunundsechzig), je als Vorstandsmitglieder, deren gemeinsame Zeichnungs- und Vertretungsberechtigung vom öffentlichen Notar Doktor Christian MAYER, mit dem Amtssitz in Wien-Innere Stadt, am 30.10.2019 (dreißigsten Oktober zweitausendneunzehn) zur Beurkundungsregisterzahl 9331/2019 beglaubigt worden ist, bevollmächtigt sind, im Vollmachtsnamen der **ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft**-----

- Vereinbarungen über den Erwerb, die Veräußerung oder Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten (z.B. Baurechten) abzuschließen;-----
- Freilassungs-, Vorrangearäumungs- oder Löschungserklärung auszustellen; -----
- Grundbuchgesuche um Anmerkung der beabsichtigten Veräußerung oder der beabsichtigten Belastung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten zu unterfertigen; -----
- alle sonstigen Vereinbarungen, soweit diese Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte betreffen, abzuschließen und zu unterfertigen; -----
- Grundbuchgesuche (§ 77 Abs. 1 GBG), welcher Art auch immer, einzubringen;-----
- Zustellungen von Grundbuchsbeschlüssen entgegenzunehmen, -----
- Geld oder Geldeswert entgegenzunehmen, -----

sowie jeweils Untervollmacht an Mitarbeiter der **ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH** zu erteilen;-----

b) sowie aufgrund der mir urschriftlich vorliegenden, öffentlich beglaubigten Substitutionsvollmacht vom 28.11.2019 (achtundzwanzigsten November

zweitausendneunzehn), dass Herr Alexander RECHBERGER, geboren am 31.10.1962 (einunddreißigsten Oktober neunzehnhundertzweiundsechzig), von der **ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH**, FN 249152a, vertreten durch Herrn Magister Erich PIRKL und Herrn Ingenieur Magister Johannes KARNER, je als Geschäftsführer, deren gemeinsame Zeichnungs- und Vertretungsberechtigung vom Öffentlichen Notar Doktor Gerhard SCHÜSSLER, mit dem Amtssitz in Wien-Innere Stadt, am 28.11.2019 (achtundzwanzigsten November zweitausendneunzehn) zur Beurkundungsregisterzahl 17484/2019 beglaubigt worden ist, bevollmächtigt ist, im Vollmachtsnamen der **ÖBB-Immobilienmanagement Gesellschaft mbH**-----

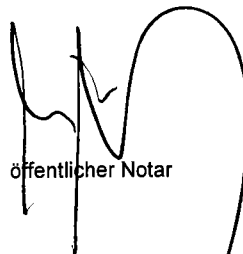
- Vereinbarungen über den Erwerb, die Veräußerung oder Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten (z.B. Baurechten) abzuschließen;-----
- Freilassungs-, Vorrangeinräumungs- oder Löschungserklärung auszustellen;-----
- Grundbuchsgesuche um Anmerkung der beabsichtigten Veräußerung oder der beabsichtigten Belastung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten zu unterfertigen;-----
- alle sonstigen Vereinbarungen, soweit diese Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte betreffen, abzuschließen und zu unterfertigen;-----
- Grundbuchsgesuche (§ 77 Abs. 1 GBG), welcher Art auch immer, einzubringen;-----
- Zustellungen von Grundbuchsbeschlüssen entgegenzunehmen,-----

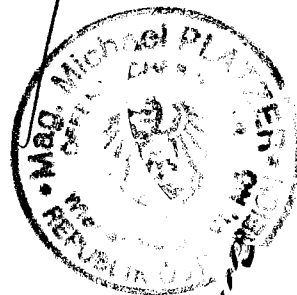
Geld oder Geldeswert entgegenzunehmen.-----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt.-----

Wiener Neustadt, am 21.12.2020 (einundzwanzigsten Dezember zweitausendzwanzig).-----




öffentlicher Notar





Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.