

# PROTOKOLL

über die Sitzung des  
**Gemeinderates der Marktgemeinde St. Peter in der Au**  
**am Mittwoch, dem 29. Oktober 2014 um 18:30 Uhr**  
im Sitzungssaal des Gemeindeamtes St. Peter in der Au, Hofgasse 6

## Anwesend:

Bürgermeister Bittner Franz	ÖVP				
Vizebgm. Seirlehner Alois	ÖVP				
		Berndl Heinz	ÖVP		
		Mag. Hirtler Michaela	ÖVP		
		Hofer Peter	ÖVP		
		Großeiber Josef	ÖVP	Holzer Leopold	ÖVP
		Gruber Friedrich	SPÖ	Kaubeck Ingrid	ÖVP
		Puchberger-Enengl Franz	ÖVP	Mottl Franz	ÖVP
		Stockinger Hermann	ÖVP		
		Stocker Johann	ÖVP		
				Strini Andreas	ÖVP
		Mag. Deinhofer Alfred	ÖVP	Überlackner Helmut	SPÖ
				Vogel Renate	ÖVP
		Frühauf Veronika	ÖVP		

**Entschuldigt:** Fellner Angelika; Hausberger Dietmar; Hirtler Stefan; Sengseis Franz; Stix Joachim; Zineder Andreas; Ehrenbrandtner Andreas;

**Nicht entschuldigt:**

**Schriftführer:** VB Maderthaler Josef

## Tagesordnung

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Turnhalle Kürnberg, Kaufvertrag und Auflösungsvereinbarung mit VB Real Estate Leasing sechs GmbH

## Erledigung der Tagesordnung:

### 1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Bürgermeister eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

### 2. Turnhalle Kürnberg, Kaufvertrag und Auflösungsvereinbarung mit VB Real Estate Leasing sechs GmbH

Der Leasingvertrag mit der Fa. VB Real Estate Leasing sechs GmbH für den Bau der Turnhalle Kürnberg läuft am 31.10.2014 aus.

Daher sind folgende Schritte erforderlich:

1. Auflösung des Leasingvertrages
2. Kauf des Gebäudes

Hierüber liegen eine Auflösungsvereinbarung und ein Kaufvertrag vor.

Die Kosten für den Auflösungsvertrag (Bearbeitungsentgelt) betragen brutto € 1.800,--.

Weiters fallen für die Gemeinde noch 3,5% Grunderwerbsteuer und 1,1% Grundbuchseintragungsgebühr – jeweils vom Kaufpreis gerechnet – an.

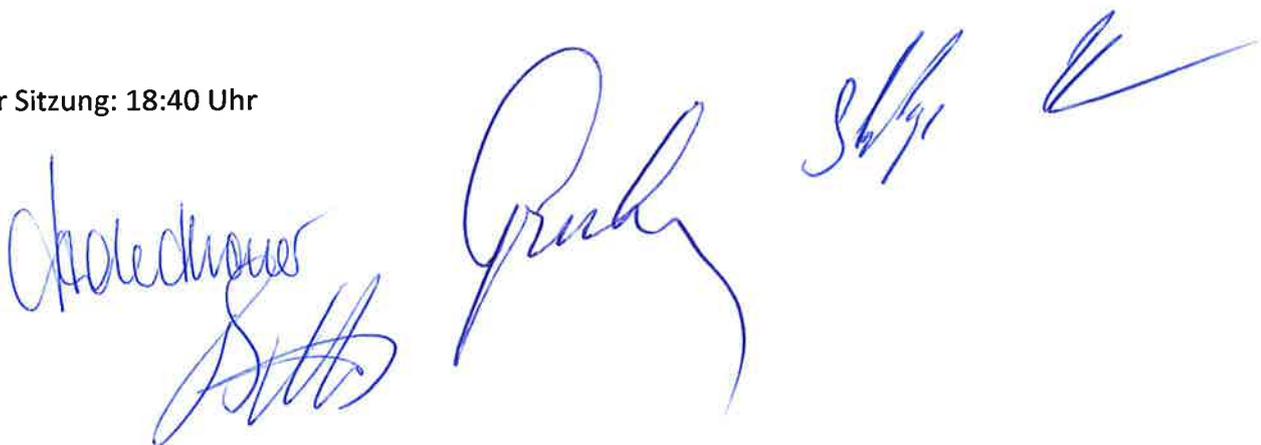
Für den Kaufvertrag laufen nur die Kosten für die Beglaubigung beim Notar an, weil der Kaufpreis von € 606.805,50 bereits in den Leasingraten als Kautions enthalten war.

#### **Antrag des Bürgermeisters:**

*Der Gemeinderat möge die vorliegende Auflösungsvereinbarung und den vorliegenden Kaufvertrag beschließen. Die Verträge liegen dem Protokoll als Beilage ,A' bzw. ,B' bei.*

**Beschluss:** Der Antrag wird angenommen  
**Abstimmungsergebnis:** einstimmig

Ende der Sitzung: 18:40 Uhr



# KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

**VB Real Estate Leasing sechs GmbH**  
(vormals „Immoconsult sechs Liegenschaftsvermietung Gesellschaft m.b.H.“)  
FN 81242z UID-Nr.: ATU 43403107  
1090 Wien, Peregringasse 2  
- im Folgenden „VERKÄUFERIN“ –

und

**Marktgemeinde St. Peter in der Au**  
**Hofgasse 6**  
**3352 St. Peter/Au**  
- im Folgenden „KÄUFERIN“ –

- beide zusammen im Folgenden auch kurz „VERTRAGSPARTEIEN“ und einzeln „VERTRAGSPARTEI“ genannt -

wie folgt:

Klarstellend wird festgehalten, dass die Immoconsult sechs Liegenschaftsvermietung m.b.H. mit Generalversammlungsbeschluss vom 26.07.2011 in VB Real Estate Leasing sechs GmbH umbenannt wurde.

## I. KAUFGEGENSTAND

Die KÄUFERIN ist zur Gänze Eigentümerin der Liegenschaft EZ 157, Grundbuch KG 03214 Bezirksgericht Amstetten, bestehend aus den Grundstücken Nr. 50/2 und .5 im Folgenden „Stammeinlage“ genannt.

An dieser Stammeinlage wurde zugunsten der VERKÄUFERIN mit Baurechtsvertrag vom 20.10.1998, ein Baurecht mit der BREZ 325, Grundbuch 03214 Kirnberg, Bezirksgericht Amstetten bestellt. Aufgrund eines Leasingvertrages vom 06.08.1998 bzw. 29.09.1998 hat die VERKÄUFERIN als Bauberechtigte einen Zubau eines Turnsaales der Volksschule Kürnberg errichtet, dieses Bauwerk ist Zubehör zum Baurecht. Das Baurecht endet am 30.06.2048. Das Baurecht samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör, insbesondere der Zubau des Turnsaals sowie die immobilien Betriebsvorrichtungen (inklusive Außenanlagen), bildet den Kaufgegenstand (im Folgenden kurz „KAUFGEGENSTAND“).

Der KAUFGEGENSTAND hat folgenden Grundbuchsstand:

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 33214 Kirnberg  
BEZIRKSGERICHT Amstetten

EINLAGEZAHL 925

.....  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug .....  
\*\*\* C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen .....  
.....

Letzte TE 1770/1999

BAURECHT bis 2048-06-30 an EZ 157

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGGI. II, 143 2012 am 07.09.2012

..... AL .....  
..... AL .....  
.....

1 a 1770/1999 Eröffnung der Einlage für Baurecht

..... b .....  
.....

1 ANTEIL: 1:1

Immconsult sechs Liegenschaftsvermietung Gesellschaft m.b.H.

ADR: Peregring. 2 1990

a 1770/1999 Baurechtsvertrag 1999-10-20 Baurecht

b 1770/1999 Vorkaufsrecht

..... c .....  
.....

1 a 1770/1999

REALLAST des Bauzinses von jährlich 135.000,-- gem Pkt III.

Abs. 2 und der Wertsicherungsbeträge gem Pkt III. Abs 3

Baurechtsvertrag 1999-10-20 für

Marktgemeinde St. Peter in der Au

2 a 1770/1999

VORKAUFRECHT gem Pkt V. Abs. 1 Baurechtsvertrag 1999-10-20

für

Marktgemeinde St. Peter in der Au

..... HINWEIS .....  
.....

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Haag

Grundbuch

14.08.2014 11:06:17

Der Stammeinlage hat folgenden Grundbuchstand:

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 03014 Kürnberg EINLAGEZAHL 157  
BEZIRKSGERICHT Amstetten

.....  
A) Eingeschränkter Auszug .....  
B) C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen .....

Lezter II 1948 2008

STAMMEINLAGE DER BAURECHTSEINLAGE EZ 325

Einlage umgeschoben gemäß Verordnung BGBl. II, 148/2012 am 07.05.2012

.....

GST-NR	BA	NUTZUNG	FLÄCHE	GST-ADRESSE
15	Bauf. (10)		319	Kürnberg 10
50/2	GST-Fläche		1013	
	Bauf. (10)		354	
	Gärten (10)		659	
GESAMTFLÄCHE			1332	

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten 10: Gärten/Gärten

.....

1 a 1677 1895 Kaufvertrag 1899-05-26 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 50/4  
aus EZ 184, Einbeziehung in Gst 50 2

.....

1 ANTEIL: 1/1

Marktgemeinde St. Peter in der Au

ADR: Hofg. 6, St. Peter in der Au 3352

k 2039 1998 Amtsbestätigung 1998-07-31 Eigentumsrecht

: 1779 1998 Vorkaufrecht

d 1948 2008 Adressenänderung

.....

1 k 1779 1999 IM RANG 1892 1895

BAURECHT bis 2048-06-30, Baurechtseinlage EZ 305

1 a 1779 1999

VORKAUFRECHT gem Pkt 7, Abs. 1 Baurechtsvertrag

1999-10-21 für

Immobilie sechs Liegenschaftsvermietung Gesellschaft

m.b.H.

.....

HINWEIS

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in AT

Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Haag

.....

## **II. KAUF**

Die VERKÄUFERIN verkauft und übergibt an die KÄUFERIN und diese kauft und übernimmt von der VERKÄUFERIN den KAUFGEGENSTAND mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör und mit allen Rechten und Pflichten, wie sie die VERKÄUFERIN besessen und benützt hat oder zu besitzen und benützen berechtigt war.

Die KÄUFERIN übernimmt den KAUFGEGENSTAND unter Übernahme der bestehenden, für den KAUFGEGENSTAND maßgeblichen Leitungswege (Wasser-, Abwasser-, Strom-, Gas-, Telekommunikationsleitungen und -anlagen und sonstige Leitungsrechte) sowie allfälliger sonstiger (offenkundiger) Dienstbarkeiten und in Kenntnis der bestehenden Nutzung.

## **III. KAUFPREIS**

1. Der Kaufpreis für den KAUFGEGENSTAND beträgt EUR 606.805,50 (EURO sechshundertsechtausendachthundertfünf komma fünfzig).
2. Die Verkäuferin verzichtet auf die Ausübung der Option gemäß § 6 Absatz 2 Umsatzsteuergesetz in der geltenden Fassung.

Sollte, zB durch die Einführung und/oder Änderung zivil- und steuerrechtlicher Bestimmungen, eine Änderung der Verwaltungspraxis und/oder der höchstgerichtlichen Rechtsprechung oder aufgrund einer Prüfung der Finanzbehörde, festgestellt werden, dass hinsichtlich des KAUFGEGENSTANDS doch ein steuerpflichtiger Umsatz bzw eine steuerpflichtige Lieferung aus und/oder im Zusammenhang mit dem LEASINGVERHÄLTNIS vorliegt, gilt der KAUFPREIS als Nettokaufpreis. Die KÄUFERIN hat diesfalls nach Feststellung eines steuerpflichtigen Umsatzes und/oder einer diesbezüglichen Steuerschuld der VERKÄUFERIN binnen 14 Tagen nach entsprechender schriftlicher Aufforderung bzw Rechnungslegung durch die VERKÄUFERIN einen Betrag in Höhe der für den KAUFPREIS anfallenden bzw vorgeschriebenen bzw. festgestellten Umsatzsteuer an die VERKÄUFERIN zu zahlen.

3. Festgehalten wird, dass der Kaufpreis ausschließlich auf die Immobilie ausfällt, die vorhandenen immobilien Betriebsvorrichtungen (inklusive Außenanlagen) sind im Wesentlichen abgeschrieben und stellen keinen monetären Gegenwert mehr dar, und werden somit unentgeltlich übernommen.
4. Ebenfalls festgehalten wird, dass der Kaufpreis von der KÄUFERIN bereits bezahlt wurde.

## **IV. ÜBERGABE UND ÜBERNAHME**

Der KAUFGEGENSTAND wird am 01.11.2014 an die KÄUFERIN übergeben. Mit diesem Tag gehen Gefahr, Nutzungen und Lasten auf die KÄUFERIN über. Der 01.11.2014 ist auch Stichtag für die Abgrenzung aller Verrechnungen (Betriebskosten, Versicherungsprämien, öffentliche Abgaben und Verpflichtungen).

## **V. ZUSAGEN DER VERKÄUFERIN**

1. Die KÄUFERIN hat den KAUFGEGENSTAND sowie dessen Lage und Ausgestaltung an Ort und Stelle genau besichtigt und kennt diesen sowie dessen laufende Nutzung aus eigener Wahrnehmung eingehend. Sie übernimmt den KAUFGEGENSTAND im Zustand, in welchem er sich im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses befindet.
2. Die VERKÄUFERIN haftet ausschließlich dafür, dass der KAUFGEGENSTAND in das Eigentum der KÄUFERIN übergeht.

3. Mit Ausnahme der oben in Punkt V.2. genannten Haftungszusage übernimmt die VERKÄUFERIN keinerlei Haftung, Gewährleistung und/oder Garantie für den und im Zusammenhang mit dem KAUFGEGENSTAND, insbesondere nicht für eine bestimmte Verwendbarkeit, die Freiheit von Sach- und Rechtsmängel (zB offenkundige oder nicht offenkundige Dienstbarkeiten etc), einen bestimmten (Bau-)Zustand (versteckte Mängel, insbesondere Energiekosten), Flächenausmaß, Beschaffenheit oder Eigenschaft, für das Vorliegen behördlicher Bewilligungen (z.B. für Bau, Betrieb oder Gewerbe), für das Nichtbestehen behördlicher Auflagen oder Aufträge, für die Freiheit von Altlasten und Kontaminierungen, für die Freiheit von Lasten und Nutzungsrechten Dritter, für einen bestimmten Ertrag und/oder Werthaltigkeit und für die Funktionsfähigkeit.. Alle Ansprüche und Rechte aus welchem Titel auch immer (z.B. Gewährleistung, Schadenersatz, Bereicherung, Anfechtung z.B. wegen Irrtum oder Wegfall der Geschäftsgrundlage) sind einvernehmlich dazu ausgeschlossen.
4. Die Vertragsparteien erklären, dass zum Zeitpunkt der Vertragserklärung ein Energieausweis entsprechend dem Energieausweisvorlagegesetz vorliegt. Dieser Energieausweis dient lediglich der Information. Die VERKÄUFERIN haftet weder für die im Energieausweis angegebene Gesamtenergieeffizienz noch für eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz.

#### **VI. ZUSAGEN DER KÄUFERIN**

Falls, zB durch die Einführung und/oder Änderung zivil- und steuerrechtlicher Bestimmungen, eine Änderung der Verwaltungspraxis und/oder der höchstgerichtlichen Rechtsprechung oder aufgrund einer Prüfung der Finanzbehörde, festgestellt werden sollte, dass die von der VERKÄUFERIN im Rahmen des Leasingverhältnisses zwischen der VERKÄUFERIN und der KÄUFERIN aufgrund geltend gemachter Vorsteuerabzüge erhaltenen Beträge zurückzuzahlen sind (mangels Zulässigkeit des Vorsteuerabzugs), hat die KÄUFERIN die VERKÄUFERIN hierfür schad- und klaglos zu halten und nach Feststellung einer diesbezüglichen (Rück)Zahlungsverpflichtung bzw Steuerschuld binnen 14 Tagen nach entsprechender schriftlicher Aufforderung durch die VERKÄUFERIN die entsprechenden Beträge an die VERKÄUFERIN zu zahlen.

#### **VII. BAURECHTSVERTRAG, VORKAUFRECHT UND REALLAST DES BAUZINSES**

1. Im Zuge der Errichtung dieses Vertrags wird der Leasingvertrag zwischen der VERKÄUFERIN und der KÄUFERIN mit separater Vereinbarung einvernehmlich vorzeitig aufgelöst.
2. Die VERTRAGSPARTEIEN vereinbaren hiermit, dass mit Rechtswirksamkeit dieses Vertrags über den Erwerb des kaufgegenständlichen Baurechts auch der zwischen der VERKÄUFERIN und der KÄUFERIN abgeschlossene Baurechtsvertrag vom 20.10.1998 aufgelöst wird, womit auch die in diesem Baurechtsvertrag begründeten Vorkaufsrechte und die Reallast des Bauzinses erlöschen.

Die VERTRAGSPARTEIEN vereinbaren in diesem Zusammenhang weiters, dass die in der Baurechtseinlage BREZ 325 je zu Gunsten der KÄUFERIN eingetragene Reallast des Bauzinses gemäß Punkt III. Abs. 2 des Baurechtsvertrags und das Vorkaufsrecht gemäß Punkt V. Abs. 1. des Baurechtsvertrags sowie das in der Stammeinlage EZ 157 zu Gunsten der VERKÄUFERIN eingetragene Vorkaufsrecht gemäß Punkt V. Abs. 2. des Baurechtsvertrags gelöscht werden sollen. Die KÄUFERIN ist verpflichtet, dies unverzüglich grundbücherlich durchführen zu lassen.

#### **VIII.**

## **RÜCKTRITTSRECHT**

Falls am Tag der Errichtung dieses Vertrags keine separate Vereinbarung zur Auflösung des Leasingvertrags zwischen der VERKÄUFERIN und der KÄUFERIN errichtet wird und/oder diese Vereinbarung zur Auflösung des Leasingverhältnisses – aus welchem Grund auch immer - (ganz oder teilweise) rückabgewickelt, aufgelöst oder unwirksam wird, ist die VERKÄUFERIN berechtigt, mittels eingeschriebenen Briefs an die KÄUFERIN von diesem Vertrag zurückzutreten.

Die KÄUFERIN ist diesfalls verpflichtet, (i) allenfalls nötige Erklärungen in der gesetzlich erforderlichen oder sonst zweckmäßigen Form über Wunsch der VERKÄUFERIN jederzeit unverzüglich abzugeben und (ii) die VERKÄUFERIN für alle durch den Rücktritt entstandenen Nachteile und Schäden schad- und klaglos zu halten. Insbesondere ist die KÄUFERIN diesfalls auch verpflichtet, nach entsprechender Aufforderung unverzüglich sämtliche Erklärungen in der hierzu erforderlichen oder zweckmäßigen Form abzugeben, die etwaig für die nochmalige Begründung und Eintragung eines Baurechts zu Gunsten der VERKÄUFERIN im Grundbuch erforderlich sind.

## **IX. AUSSCHLUSS DER LAESIO ENORMIS**

Die Vertragspartner sind in Kenntnis des wahren Wertes des KAUFGEGENSTANDES. Die KÄUFERIN hat den Wert des KAUFGEGENSTANDES auch anhand von Vergleichsobjekten überprüft. Dieser Vertrag kann daher nicht wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes angefochten werden (§ 935 ABGB). Die VERTRAGSPARTEIEN verzichten auch auf eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums.

## **X. INLÄNDERKLAUSEL**

Die KÄUFERIN erklärt durch ihre nach außen hin vertretungsbefugten Organe, dass sie eine juristische Person ist, ihren satzungsmäßigen Sitz in Österreich hat und Inländerin im Sinne des Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetzes ist.

## **XI. KOSTEN UND GEBÜHREN**

Alle mit der Errichtung dieses Vertrages und dessen Durchführung verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren gehen zu Lasten der KÄUFERIN. Hiervon ausgenommen ist lediglich eine etwaige Ertragssteuer der VERKÄUFERIN aufgrund der Kaufpreiszahlung.

Die KÄUFERIN verpflichtet sich, jeweils rechtzeitig die Grunderwerbsteuer beim zuständigen Finanzamt und die Eintragungsgebühr bei der zuständigen Einbringungsstelle abzuführen.

Die Kosten einer rechtsfreundlichen Vertretung trägt jede VERTRAGSPARTEI selbst.

## **XII. INLÄNDERERKLÄRUNG**

Die KÄUFERIN erklärt, dass sie eine österreichische Körperschaft öffentlichen Rechts ist.

Die VERTRAGSPARTEIEN sind der Ansicht, dass im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Kaufvertrag keine Genehmigung und/oder Erklärung nach dem Niederösterreichischen Grundverkehrsgesetz notwendig ist. Sollte jedoch – aus welchen Gründen auch immer – eine Genehmigungspflicht bestehen, ist die KÄUFERIN verpflichtet, unverzüglich nach Kenntnis sämtliche zur Durchführung dieses Kaufvertrags erforderlichen Erklärungen abzugeben und sämtliche erforderlichen Anträge zu stellen – dies je in der erforderlichen Form.

**XIII.**  
**AUFSANDUNGSERKLÄRUNGEN**

1. Die **Marktgemeinde St. Peter in der Au** erteilt hiermit ihre Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen ob der für das Baurecht errichteten **Baurechtseinlage BREZ 325**, Grundbuch KG 03214 Kirnberg, Bezirksgericht Amstetten, folgende Eintragungen vorgenommen werden kann:

- a) Die Löschung der unter C-LNR 1a für die Marktgemeinde St. Peter in der Au eingetragenen Reallast des Bauzinses gem Pkt III. Abs 3 Baurechtsvertrag vom 20.10.1998;
- b) Die Löschung des unter C-LNR 2a für die Marktgemeinde St. Peter in der Au einverleibten Vorkaufsrechts gem Pkt V. Abs. 1 Baurechtsvertrag vom 20.10.1998;

2. Die **VB Real Estate Leasing sechs GmbH** (vormals „Immoconsult sechs Liegenschaftsvermietung Gesellschaft m.b.H.“) FN 81242z, Handelsgericht Wien, 1090 Wien, Peregringasse 2, erteilt hiermit ihre Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob der für das Baurecht errichteten **Baurechtseinlage BREZ 325**, Grundbuch KG 03214 Kirnberg, Bezirksgericht Amstetten, folgende Eintragung vorgenommen werden kann:

Die Einverleibung der Übertragung des Baurechts auf die Marktgemeinde St. Peter in der Au.

3. Weiters erteilt die **VB Real Estate Leasing sechs GmbH** (vormals „Immoconsult sechs Liegenschaftsvermietung Gesellschaft m.b.H.“) FN 81242z, Handelsgericht Wien, 1090 Wien, Peregringasse 2 hiermit ihre Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob der **Stammeinlage EZ 157** mit den Grundstücken Nr. 50/2 und .5, Grundbuch KG 03214 Kirnberg, Bezirksgericht Amstetten, folgende Einverleibung vorgenommen werden kann:

Die Löschung des unter C-LNR 2a für die VB Real Estate Leasing Sechs GmbH (vormals „Immoconsult sechs Liegenschaftsvermietungs Gesellschaft mbH“) einverleibten Vorkaufsrechtes gem Pkt V. Abs. 2 Baurechtsvertrag vom 20.10.1998.

4. Weiters erteilt die **Marktgemeinde St. Peter in der Au** hiermit ihre Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen ob der **Stammeinlage EZ 157** mit den Grundstücken Nr. 50/2 und .5, Grundbuch KG 03214 Kirnberg, Bezirksgericht Amstetten, folgende Eintragungen vorgenommen werden können:

- a) Die Löschung der Aufschrift: „STAMMEINLAGE DER BAURECHTSEINLAGE EZ 325“.
- b) Die Löschung des unter C-LNR 1 b eingetragenen Baurechts.

5. Die **Marktgemeinde St. Peter in der Au** erteilt hiermit ihre Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen ob der für das Baurecht errichteten **Baurechtseinlage BREZ 325**, Grundbuch KG 03214 Kirnberg, Bezirksgericht Amstetten, folgende Eintragung vorgenommen werden kann:

Die Löschung der Baurechtseinlage BREZ 325 als gegenstandslos.

**XIV.  
ALLGEMEINES**

Die KÄUFERIN verpflichtet sich, diesen Vertrag unverzüglich im Grundbuch durchführen zu lassen.

Der Kaufvertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, den nach der Durchführung im Grundbuch die KÄUFERIN erhält. Der VERKÄUFERIN ist auf deren Verlangen und deren Kosten eine einfache beglaubigte Abschrift zur Verfügung zu stellen.

Dieser Vertrag kann nur schriftlich abgeändert werden. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht und können auch nicht rechtswirksam getroffen werden.

Ausschließlicher Gerichtsstand ist Wien. Sollte die sachliche Zuständigkeit beim Bezirksgericht liegen, so wird als ausschließlicher Gerichtsstand das Bezirksgericht Innere Stadt Wien vereinbart. Es gilt österreichisches Recht.

Wien, am .....

\_\_\_\_\_  
VB Real Estate Leasing sechs GmbH

....., am .....

\_\_\_\_\_  
Marktgemeinde St. Peter in der Au

## AUFLÖSUNGSVEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen

**VB Real Estate Leasing sechs GmbH**  
**FN 81242z UID-Nr.: ATU 43403107**  
**1090 Wien, Peregringasse 2**  
- im folgenden „LEASINGGEBER“ genannt –

und

**Marktgemeinde St. Peter/Au**  
**Hofgasse 6**  
**3352 St. Peter/Au**

- im folgenden „LEASINGNEHMER“ genannt –

wie folgt:

Klarstellend wird festgehalten, dass die Immoconsult sechs Leasinggesellschaft m.b.H. mit Generalversammlungsbeschluss vom 20.08.2011 in VB Real Estate Leasing sechs GmbH umbenannt wurde.

### I.

Der LEASINGGEBER hat mit dem LEASINGNEHMER (als Liegenschaftseigentümer) am 20.10.1998 hinsichtlich der Liegenschaft EZ 157, mit den Grundstücken Nr. 50/2 und .5, Grundbuch KG 03214 Kirnberg, im Ausmaß von rund 1.332 m<sup>2</sup> samt den darauf befindlichen Baulichkeiten (Volksschulgebäude samt Nebenräumen) einen Baurechtsvertrag abgeschlossen. Auf dieser Fläche wurde in weiterer Folge der Zubau eines Turnsaales der Volksschule Kürnberg errichtet. Weiters hat der LEASINGGEBER mit dem LEASINGNEHMER für das bestehende Grundstück samt dem Zubau einen Leasingvertrag am 06.08.1998 bzw. 29.09.1998 samt Ergänzung vom 19.02.1999, der am 12.10.1998 dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in Wien (verbucht unter B.R.P. Nr. 439608) angezeigt wurde, betreffend dieses Zubaus abgeschlossen.

### II.

Der LEASINGGEBER und der LEASINGNEHMER kommen nunmehr überein, das Leasingverhältnis mit 31.10.2014 („Auflösungstichtag“) aufzulösen.

### III.

1. Der LEASINGNEHMER verpflichtet sich, bei Unterfertigung dieser Vereinbarung, spätestens jedoch bis zum Auflösungstichtag, ein Bearbeitungsentgelt von netto EUR 1.500,- (EURO eintausendfünfhundert) zu bezahlen und auf das Konto IBAN AT404000041470326004 BIC VBOEATWW, bei der Österreichischen Volksbank AG lautend auf den LEASINGGEBER zu überweisen.
2. Der LEASINGGEBER als Verkäufer beabsichtigt über die auf der Liegenschaft EZ 157, Grundbuch 03214 errichteten Baulichkeiten, welche nicht Bestandteil oder Zubehör der Liegenschaft, sondern Gegenstand selbständigen Eigentums des LEASINGGEBERS im Sinne des § 435 ABGB (Superädifikat) sind, zum Kaufpreis von EUR 606.805,50 (EURO

sechshundertsechstausendachthundertfünf Komma fünfzig) mit dem LEASINGNEHMER als Käufer einen Kaufvertrag abzuschließen.

3. Festgehalten wird, dass der LEASINGGEBER im Zuge des Verkaufs der Liegenschaft an den Leasingnehmer auf die Ausübung der Option gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet. Sollte jedoch, zB durch die Einführung und/oder Änderung zivil- und steuerrechtlicher Bestimmungen, eine Änderung der Verwaltungspraxis und/oder höchstgerichtlichen Rechtsprechung oder aufgrund einer Prüfung der Finanzbehörde, festgestellt werden, dass doch ein steuerpflichtiger Umsatz bzw eine steuerpflichtige Lieferung vorliegt, gilt der obige Betrag als Nettokaufpreis. Der LEASINGNEHMER hat diesfalls binnen 14 Tagen nach entsprechender schriftlicher Aufforderung bzw Rechnungslegung einen Betrag in Höhe der für den obigen Betrag anfallenden Umsatzsteuer an den LEASINGGEBER zu zahlen.

Falls, zB durch die Einführung und/oder Änderung zivil- und steuerrechtlicher Bestimmungen, eine Änderung der Verwaltungspraxis und/oder höchstgerichtlichen Rechtsprechung oder aufgrund einer Prüfung der Finanzbehörde, festgestellt werden sollte, dass die vom LEASINGGEBER im Rahmen des Leasingverhältnisses aufgrund geltend gemachter Vorsteuerabzüge erhaltenen Beträge zurückzuzahlen sind (mangels Zulässigkeit des Vorsteuerabzugs), hat der LEASINGNEHMER den LEASINGGEBER hierfür schad- und klaglos zu halten und binnen 14 Tagen nach entsprechender schriftlicher Aufforderung die entsprechenden Beträge an den LEASINGGEBER zu zahlen.

#### IV.

1. Mit ordnungsgemäßer Auflösung des Leasingvertrages, mit Erfüllung der sich daraus bis zum Auflösungsstichtag noch ergebenden Verpflichtungen durch den LEASINGNEHMER (insbesondere der Zahlungsverpflichtungen und der Pflichten bei Beendigung des Leasingvertrages), bestehen keine wechselseitigen Rechte und Pflichten mehr aus dem Leasingvertrag.
2. Der LEASINGNEHMER haftet jedoch für die Erfüllung jener Verpflichtungen aus dem Leasingvertrag vom 06.08.1998 bzw. 29.09.1998 unverändert weiter, die vom LEASINGNEHMER während des Leasingverhältnisses nicht erfüllt wurden bzw. für allfällige Nachteile und Schäden des LEASINGGEBERS, die auf das Leasingverhältnis oder auf die Nutzung des Leasinggegenstandes durch den LEASINGNEHMER zurückzuführen sind.
3. Sollte der LEASINGGEBER für die Beseitigung von Kontaminierungen, welche den Leasinggegenstand betreffen herangezogen werden, wird der LEASINGNEHMER den LEASINGGEBER für alle Kosten und Nachteile einer derartigen Inanspruchnahme schad- und klaglos halten.
4. Der LEASINGGEBER wird nach ordnungsgemäßer Auflösung des Leasingvertrages und Erfüllung der in Punkt III. genannten Verpflichtungen allfällige Sicherheiten freigeben.

#### V.

Für den Fall, dass bis zum Auflösungsstichtag

- das unter Punkt III. Abs.1 vereinbarte Bearbeitungsentgelt nicht beim LEASINGGEBER einlangt,
- der unter Punkt III. Abs. 2 genannte Kaufvertrag nicht zustande kommt und / oder der Kaufpreis nicht bis zum Auflösungsstichtag beim LEASINGGEBER einlangt (es sei denn, im Kaufvertrag wird Abweichendes vereinbart),

ist der LEASINGGEBER berechtigt, durch schriftliche Erklärung an den LEASINGNEHMER, von dieser Auflösungsvereinbarung mit der Wirkung zurückzutreten, dass der Leasingvertrag wieder in Kraft gesetzt ist. Der LEASINGNEHMER verpflichtet sich, allenfalls nötige Erklärungen in der gesetzlich erforderlichen Form über Wunsch des LEASINGGEBERS jederzeit unverzüglich abzugeben und den LEASINGGEBER für alle durch den Rücktritt entstandenen Nachteile und Schäden schad- und klaglos zu halten.

LEASINGGEBER und LEASINGNEHMER sind sich weiters einig, dass die Auflösung des Leasingvertrages gegenstandslos wird, wenn der Kaufvertrag – aus welchem Grund auch immer – rückabgewickelt wird und der Leasingvertrag somit wieder in Kraft gesetzt wird.

**VI.**

Mit Auflösung des Leasingvertrages hat der LEASINGNEHMER einen Anspruch auf Auszahlung der zum Auflösungsstichtag beim LEASINGGEBER vom LEASINGNEHMER hinterlegten Kautions von EUR 606.805,50 (EURO sechshundertsechstausendachthundertfünf Komma fünfzig).

Zum Punkt III. 2. wird vereinbart, dass die Berichtigung des Kaufpreises von insgesamt EUR 606.805,50 (EURO sechshundertsechstausendachthundertfünf Komma fünfzig) durch Verrechnung desselben mit der Rückzahlungsverbindlichkeit der vom LEASINGNEHMER beim LEASINGGEBER hinterlegten Kautions erfolgt.

Durch diese Aufrechnung stehen sowohl dem LEASINGGEBER als auch dem LEASINGNEHMER keine wechselseitigen Forderungen (Rückzahlungsverbindlichkeit der Kautions, Kaufpreisforderung) mehr zu und der gesamte Kaufpreis ist als verrechnet zu betrachten.

Wien, am .....

\_\_\_\_\_  
VB Real Estate Leasing sechs GmbH

....., am .....

\_\_\_\_\_  
Marktgemeinde St. Peter/Au

Identität gemäß § 40 BWG  
geprüft durch  
anhand