

*Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr nach GGG wurden
gemäß § 11 GrEStG am: _____
zu ErfNr.: _____
selbstberechnet und werden gemäß
§ 13 GrEStG abgeführt.
Hengstschläger Lindner Rechtsanwälte GmbH*

BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Terschl Immobilien GmbH (FN 494340x), Terschlplatz 1, 4541 Adlwang
("Baurechtsgeberin")
einerseits

und

[...]

("Baurechtsnehmerin"),
andererseits

andererseits

wie folgt:

I.

Vorbemerkungen, Baurechtsliegenschaft

Die Terschl Immo GmbH, FN 494340x ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 665, KG 49001 Adlwang, Bezirksgericht Steyr, bestehend u.A. aus dem GST [...] im unverbürgten Flächenausmaß von [...] m². Die Liegenschaft hat die Grundstücksadresse Kettenhubstraße, 4541 Adlwang. Das eben beschriebene Grundstück GST [...] stellt die "**Baurechtsliegenschaft**" dieses Vertrages dar. Dieses wird von der EZ 665, KG 49001 Adlwang, Bezirksgericht Steyr, abgeschrieben werden.

II.

Baurechtseinräumung

(1) Die Baurechtsgeberin räumt hiermit der Baurechtsnehmerin auf der Baurechtsliegenschaft ein Baurecht im Sinne des Gesetzes vom 26.04.2012, RGBl. Nr. 86/1912 (Baurechtsgesetz – BauRG) idGF für die Zeit vom Einlangen des Ansuchens um die grundbücherliche Eintragung des Baurechtes beim Bezirksgericht Steyr für 99 Jahre ab allseitiger Vertragsunterfertigung sohin bis zum [...] ein.

(2) Die Baurechtsnehmerin nimmt die Einräumung dieses Baurechtes, welches mit grundbücherlicher Eintragung Rechtswirksamkeit entfaltet, ausdrücklich an.

(3) Aufgrund dieses Baurechtsvertrages ist die Baurechtsnehmerin berechtigt, auf der in Punkt I. beschriebene Baurechtsliegenschaft Bauwerke welcher Art auch immer nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen und den in der Gemeinde Adlwang geltenden Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien zu errichten und das Grundstück wie ein Fruchtgenussberechtigter zu benützen.

III.

Übergabe

Die Übergabe und Übernahme der Baurechtsliegenschaft erfolgt mit der allseitigen Unterfertigung dieses Vertrages. Mit diesem Tag gehen alle Rechte und Vorteile sowie alle Lasten, Gefahren und Pflichten aus der Baurechtsliegenschaft auf die Baurechtsnehmerin über.

IV.

Baurechtszins

(1) Die Baurechtsnehmerin hat für die Benützung der Baurechtsliegenschaft gemäß Punkt I. dieses Vertrages der Baurechtsgeberin einen jährlichen Baurechtszins in Höhe von EUR ... (Euro ...) pro m², somit einen Baurechtszins in Höhe von gesamt EUR [...] ([...] Euro) zu bezahlen.

Zusätzlich verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, die Aufschließungskosten für die Baurechtsliegenschaft in Höhe von EUR 30,00 (Euro dreißig) pro Quadratmeter, insgesamt sohin EUR [...] (Euro [...]) gemeinsam mit dem ersten fälligen Baurechtszins zu bezahlen.

(2) Die Bezahlung des Baurechtszinses erfolgt in jährlichen Raten und ist dieser in vollständiger Höhe jeweils bis spätestens 15. Jänner jeden Kalenderjahres im Vorhinein, beginnend ab [...], spesen- und abzugsfrei auf ein von der Baurechtsgeberin bekanntgegebenes Bankkonto zu entrichten.

(3) Die Vertragsparteien verzichten darauf, dass gegenständlicher Liegenschaftsumsatz, der nach § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a) Umsatzsteuergesetz (UStG) an und für sich steuerfrei ist, steuerpflichtig behandelt wird (Verzicht auf Umsatzsteueroption).

(4) Für den Zeitraum vom Zeitpunkt der allseitigen Vertragsunterfertigung bis zum [...] ist der vorangeführte Baurechtszins beginnend ab dem auf die allseitige Vertragsunterfertigung nächstfolgenden Monatsersten bis zum 15. dieses Monats aliquot (dh 1/12 pro Monat) spesen- und abzugsfrei auf ein von der Baurechtsgeberin bekanntgegebenes Bankkonto zu entrichten.

(5) Falls die vorangeführten geschuldete Beträge nicht rechtzeitig erlegt werden, gelten Verzugszinsen in der Höhe von 4% (vier Prozent) per anno als vereinbart. Im Falle schuldhaften Zahlungsverzuges haftet die Baurechtsnehmerin überdies für die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendigen Mahnspesen und Betreuungskosten eines Rechtsanwalts.

V.

Wertbeständigkeit des Baurechtszinses

(1) In Hinblick auf die lange Laufzeit dieses Vertrages wird von den Vertragsparteien die Wertbeständigkeit des in Punkt IV. dieses Vertrages angeführten Baurechtszinses vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015). Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl. Indexschwankungen bis einschließlich 3 % (drei Prozent) bleiben unberücksichtigt. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Baurechtszinses als auch des neuen Spielraumes bildet.

(2) Eine sich aufgrund der Neuberechnung des Baurechtszinses ergebende Zahlungsverpflichtung der Baurechtsnehmerin besteht nicht unterjährig sondern kann der Neuberechnete Baurechtszins seitens der Baurechtsgeberin erst im nächstfolgenden Kalenderjahr vorgeschrieben werden; eine unterjährige Nachzahlungsverpflichtung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

(3) Sollte dereinst kein vom wirtschaftlichen Ergebnis her vergleichbarer Index mehr verlautbart werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragsparteien einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt von der Bundesanstalt Statistik Österreich angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Betrages erhalten bleibt. Einigen sich die Vertragsparteien nicht binnen 4 (vier) Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so wird er über Antrag jeder Vertragspartei binnen 4 (vier) Wochen nach dem Ersuchen ernannt. Der Antrag um Bestimmung des Sachverständigen ist an die Kammer der Wirtschaftstreuhandler Oberösterreich zu richten.

(4) Die durch die Wertsicherung eintretende Veränderung des Baurechtszinses wird der Baurechtsnehmerin von der Baurechtsgeberin schriftlich bekanntgegeben.

(5) Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, die sich aus der Indexveränderung ergebenden Beträge von der Baurechtsnehmerin innerhalb der Verjährungsfrist auch rückwirkend einzufordern. Die Nichtberechnung der Wertanpassung beziehungsweise die Nichteinhebung des wertgesicherten Baurechtszinses gilt – unabhängig von der Dauer – nicht als Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung. Eine solche bedarf jedenfalls einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung beider Vertragsparteien.

VI. Gebühren und Betriebskosten

(1) Die Baurechtsnehmerin trägt ab Übergabestichtag gemäß Punkt III. sämtliche die **Baurechtsliegenschaft** betreffende Abgaben, Gebühren und Steuern (insbesondere Grundsteuer).

(2) Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich sämtliche Betriebskosten, Versicherungsprämien sowie nach bestehenden oder etwaigen künftigen Gesetzen zu entrichtende Abgaben, Gebühren, Steuern und sonstige öffentliche Lasten zu tragen, die mit dem von der Baurechtsnehmerin auf der Baurechtsliegenschaft errichteten Bauwerk im Zusammenhang stehen (z.B. diesbezügliche Wasser-, Abwasser- und Kanalgebühren, Müllgebühren, Versorgungsverträge und Ähnliches).

(3) Die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbssteuer und gerichtliche Eintragungsgebühr errechnet sich aus Wert der Gegenleistung (kapitalisierter Bauzins), jedoch maximal der 18fache Jahresbauzins, zuzüglich allfälliger Einmalzahlungen (Aufschließungskosten) und dem Honorar der Vertragsverfasserin, daher EUR [...] (Euro [...]).

(4) Binnen 14 (vierzehn) Tagen nach Unterfertigung dieses Vertrages durch sämtliche Vertragsparteien, gerechnet ab dem Tag der letzten Unterschriftsleistung verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, an die Vertragsverfasserin die 3,5 %-ige (drei Komma fünf prozentige) Grunderwerbsteuer in Höhe von **EUR [...]** (Euro [...]) auf das Kanzleisammelerkonto der Vertragsverfasserin, IBAN: AT89 1400 0001 1026 6901, BIC: BAWAATWW, bei der BAWAG P.S.K., abzugs- und spesenfrei zu überweisen.

(5) Ebenfalls binnen 14 (vierzehn) Tagen nach Unterfertigung dieses Kaufvertrages durch sämtliche Vertragsparteien, gerechnet ab dem Tag der letzten Unterschriftsleistung hat die kaufende Partei die 1,1 %-ige (ein Komma ein prozentige) Eintragungsgebühr in Höhe von **EUR [...]** (Euro [...]) an die Vertragsverfasserin auf deren Kanzleisammelerkonto IBAN: AT89 1400 0001 1026 6901 bei der BAWAG P.S.K., BIC: BAWAATWW, abzugs- und spesenfrei zu überweisen.

VII.

Gewährleistung, Lasten und Rechte

(1) Die Baurechtsgeberin haftet nicht für bestimmte Eigenschaften, Beschaffenheit oder für eine bestimmte Verwendbarkeit (Bebaubarkeit) sowie nicht für den Zustand der Baurechtsliegenschaft. Sie haftet auch nicht für die Eignung der Baurechtsliegenschaft für die tatsächliche Durchführung der beabsichtigten Nutzung.

(2) Die Baurechtsgeberin erklärt, dass nach ihrem Wissensstand in jenem Zeitraum, in dem sie die Verfügungsmacht über die Baurechtsliegenschaft innehatte, keine Altlasten, Kontaminierungen, Verunreinigungen, sonstige Gefährdungen oder Beeinträchtigungen, insbesondere keine Verunreinigung der Böden und Grundwasserkörper, umweltschädigende Ablagerungen oder Einwirkungen auf der Baurechtsliegenschaft verursacht, geduldet oder aufrecht erhalten wurden. Weiters erklärt die Baurechtsgeberin, dass ihr keinerlei Ablagerungen im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes (AISAG) und Abfallwirtschaftsgesetzes (AWG) auf der Baurechtsliegenschaft bekannt sind und nach dem Kenntnisstand der Baurechtsgeberin auf der Baurechtsliegenschaft zu keinem Zeitpunkt Abfälle oder Altöle widerrechtlich gelagert wurden oder einer derartigen Lagerung zugestimmt wurde.

(3) Die Baurechtsgeberin haftet aber dafür, dass die Baurechtsliegenschaft vollkommen frei von Lasten, die gemäß dem Baurechtsgesetz (BauRG) mit dem Baurecht nicht vereinbar sind, von der Baurechtsnehmerin übernommen werden kann. Ungeachtet dessen sind jedoch sämtliche allenfalls auf der Baurechtsliegenschaft vorhandene Leitungsrechte und bestehende Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (beispielsweise für Strom, Gas, Fernwärme, Wasser, Abwasser, Telefon) unabhängig davon, ob deren Bestehen aus dem Grundbuch oder aus Plänen ersichtlich ist, von der Baurechtsnehmerin zur weiteren Duldung zu übernehmen beziehungsweise im Einvernehmen mit allfälligen Berechtigten oder Versorgungsträgern aufzuheben oder abzuändern, wobei dadurch entstehende Kosten von der Baurechtsnehmerin zu tragen sind.

VIII.

Rechte und Pflichten

(1) Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, auf der Baurechtsliegenschaft auf ihre Kosten nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen ein Bauwerk zu errichten, instand zu halten und zu betreiben.

(2) Vor Errichtung eines allfälligen Bauwerks hat die Baurechtsnehmerin die erforderlichen behördlichen Bewilligungen auf ihre Kosten zu erwirken und diese der Baurechtsgeberin schriftlich zur Kenntnis zu bringen und entsprechende Kopien zu übergeben.

(3) Die Bauherrenhaftung für die Errichtung beziehungsweise die spätere Sanierung des Bauwerks trägt die Baurechtsnehmerin.

(4) Das Bauwerk ist unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik sowie der einschlägigen Bauvorschriften und gesetzlichen Auflagen zu errichten beziehungsweise zu sanieren.

(5) Vor Beginn der Bauarbeiten hat die Baurechtsnehmerin sämtliche Maßnahmen und Handlungen zu setzen, die erforderlich sind, um sicherzustellen, dass im Zuge der Bauausführung der Baurechtsgeberin oder Dritten keine Schäden entstehen (Bodenuntersuchungen, statische Berechnungen etc.).

(6) Für sämtliche, durch eine allfällige Bauausführung entstehende Schäden an benachbarten Liegenschaften sowie hinsichtlich allfälliger Ansprüche Dritter ist die Baurechtsgeberin von der Baurechtsnehmerin vollkommen schad- und klaglos zu halten.

(7) Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet:

- Die von ihr errichtete Immobilie samt ihren Nebenanlagen innen und außen während der gesamten Vertragsdauer in gutem baulichen Zustand zu erhalten sowie die übrige unbebaute Baurechtsliegenschaft in ordentlichem, gepflegtem Zustand zu halten;
- das Bauwerk während der Vertragsdauer angemessen gegen Brandschaden, Sturm-, Glasbruch- und Wasserschäden zu versichern und eine den gesetzlichen Vorschriften entsprechende Gebäude- und Grundstückshaftpflichtversicherung abzuschließen. Auf Verlangen der Baurechtsgeberin sind ihr eine Kopie des Versicherungsvertrages und ein Nachweis über die fortlaufende Zahlung zu übergeben.

(8) Die Baurechtsnehmerin hat hinsichtlich der Baurechtsliegenschaft für die Dauer des Bestehens des Baurechtes alle Pflichten eines Liegenschaftseigentümers auf ihre Kosten wahrzunehmen und übernimmt dessen gesetzliche Haftpflicht. Sie trägt unter anderem die Verkehrssicherungspflicht für ihr Bauwerk und die Baurechtsliegenschaft und hat für

die Reinigung, Schneeräumung und Eisfreihaltung der Fahr- und Gehwege sowie der Parkplätze im Sinne der Straßenverkehrsordnung (StVO) auf ihre Kosten Sorge zu tragen und diesbezüglich die Baurechtsgeberin hinsichtlich allfälliger Schadenersatzansprüche Dritter vollkommen schad- und klaglos zu halten.

(9) Die Baurechtsnehmerin nimmt zur Kenntnis, dass die erforderliche Aufschließung der Baurechtsliegenschaft, wie zum Beispiel mit Strom, Gas, Wasser, Fernwärme, Telefon und Ähnlichem, die Baurechtsgeberin auf eigene Kosten und Gefahr im Einvernehmen mit den zuständigen Ver- beziehungsweise Entsorgungsträgern vorgenommen hat bzw. vornimmt.

X.

Beendigung des Baurechtes

(1) Das Baurecht erlischt durch Zeitablauf oder bei Nichtzahlung des Baurechtszinses in 3 (drei) aufeinanderfolgenden Jahren.

(2) Bei Erlöschen des Baurechtes gehen die errichteten Bauwerke in das Eigentum der Baurechtsgeberin bzw. Grundstückseigentümerin über, wobei die Baurechtsnehmerin eine Entschädigung in der Höhe eines Viertels des vorhandenen Bauwertes erhält. Der Bauwert ist entweder einvernehmlich zwischen den Vertragsparteien zu bestimmen, oder von einem parteieneinvernehmlich zu bestimmenden allgemein zertifizierten und gerichtlich beeideten Sachverständigen (Fachgruppe Immobilien (Bewertung, Verwaltung, Nutzung)) festzustellen. Können sich die Vertragsparteien innerhalb einer Frist von 3 (drei) Monaten, gerechnet ab dem Erlöschen des Baurechtes, nicht auf einen Sachverständigen einigen, so ist dieser direkt durch den Präsidenten der Rechtsanwaltskammer Oberösterreich zu bestellen, und zwar über Aufforderung auch nur eines der Vertragsteile. Die Entscheidung des Präsidenten der Rechtsanwaltskammer Oberösterreich sowie sodann der vom Immobiliensachverständigen festgesetzte Verkehrswert des Gebäudes sind für beide Parteien bindend; eine Anfechtung ist ausgeschlossen.

(3) Sowohl im Falle des Erlöschens des Baurechtes als auch bei Beendigung durch Zeitablauf verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin zur vorhergehenden gänzlichen Lastenfreistellung des Baurechtes, dies auf ihre Kosten.

X.

Belastung und Veräußerung des Baurechtes

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass das Baurecht ohne schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin nicht belastet oder in welcher Form auch immer, auch nicht zum Teil, veräußert oder weitergegeben werden darf. Ausgenommen davon ist die Sicherstellung von Darlehen für die Errichtung von Bauwerken auf der Baurechtsliegenschaft.

XI.

Kaufoption

(1) Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin ab dem 21. Jahr ab allseitiger Unterfertigung des gegenständlichen Baurechtsvertrages für 5 (fünf) Jahre eine Kaufoption für die Baurechtsliegenschaft zu einem Preis von EUR 100,00 (Euro einhundert) pro m² ein. Die Ausübung der Option erfolgt durch Zustellung der mittels eingeschriebenen Briefes an die Baurechtsgeberin zu richtende Erklärung im eigenen Namen der Baurechtsnehmerin (sinngemäßer Inhalt: "*Ich erkläre die Ausübung des Optionsrechtes.*"). Aufgrund der Ausübung der Option ist ein gesonderter Kaufvertrag zu den üblichen Bedingungen (treuhändige Abwicklung, etc) zu erstellen. Sollte die Option nicht fristgerecht ausgelöst werden, erlischt die Option und ist die Baurechtsgeberin danach nicht mehr an die Option gebunden.

(2) In Hinblick auf die lange Laufzeit dieses Vertrages wird von den Vertragsparteien die Wertbeständigkeit des in Absatz (1) dieses Vertrages angeführten Quadratmeterpreises vereinbart. Die Wertsicherung erfolgt nach dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015). Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zuletzt verlautbarte Indexzahl.

(3) Sollte dereinst kein vom wirtschaftlichen Ergebnis her vergleichbarer Index mehr verlautbart werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragsparteien einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt von der Bundesanstalt Statistik Österreich angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Betrages erhalten bleibt. Einigen sich die Vertragsparteien nicht binnen 4 (vier) Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so wird er über Antrag jeder Vertragspartei binnen 4 (vier) Wochen

nach dem Ersuchen ernannt. Der Antrag um Bestimmung des Sachverständigen ist an die Kammer der Wirtschaftstreuhandler Oberösterreich zu richten.

(4) Die Baurechtsnehmerin erklärt sich mit dieser Kaufoption und der damit verbundenen Wertsicherung ausdrücklich einverstanden.

XII.

Vorzeitige Auflösung des Vertrages

(1) Die Baurechtsgeberin ist berechtigt, diesen Vertrag mittels eingeschriebenen Briefes unter Einhaltung einer sechsmonatigen Aufkündigungsfrist zum Jahresende vorzeitig aufzulösen, wenn die Baurechtsnehmerin mit der Bezahlung des fälligen Baurechtszinses wenigstens 3 (drei) Jahre in Verzug ist, die Bezahlung des gesamten, offenen Baurechtszinses von der Baurechtsgeberin dreimal eingeschrieben schriftlich eingemahnt wurde und innerhalb der in der letzten Mahnung gesetzten Zahlungsfrist der gesamte, offene Baurechtszins nicht an die Baurechtsgeberin bezahlt wurde.

(2) Für den Fall, dass die Baurechtsgeberin von ihrem in Absatz (1) eingeräumten Recht Gebrauch macht, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, über erste Aufforderung der Baurechtsgeberin, sämtliche Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die allenfalls erforderlich sind, um hinsichtlich der gegenständlichen Liegenschaften die Löschung des Baurechts zu erwirken, insbesondere diesbezügliche Anträge an Gerichte zu stellen und Anträge zu unterfertigen bzw mit zu unterfertigen.

(3) Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, diesen Vertrag mittels eingeschriebenen Briefes ohne Einhaltung einer Aufkündigungsfrist binnen 2 (zwei) Jahren ab Abschluss dieses Vertrages, gerechnet ab dem Zeitpunkt der letzten Unterschriftsleistung, aufzulösen, sollte sich die Baurechtsliegenschaft nicht für den vorgesehenen Zweck (Bebauung) eignen.

XIII.

Grundverkehrserklärung

(1) [...], geboren am [...], erklärt an Eides statt, österreichische Staatsbürger bzw. Staatsangehörige der Mitgliedstaaten der Europäischen Union zu sein sowie Deviseninländer zu sein.

(2) Die Vertragsparteien erklären, dass der vertragsgegenständliche Rechtserwerb nach den Bestimmungen des Oö. GVG 1994 keiner Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedarf.

(3) Den Vertragsparteien sind im vollen Umfang die Strafbestimmungen des § 35 Oö. GVG 1994 sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes, Rückabwicklung) bekannt.

XIV.

Rechtsnachfolge; Vorkaufsrecht

(1) Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, das ihr mit diesem Vertrag eingeräumte Baurecht ohne vorherige Zustimmung der Baurechtsgeberin nicht zu veräußern. Die Zustimmung der Baurechtsgeberin zur (gänzlichen oder teilweisen) Veräußerung wird jedoch dann erteilt, soweit diese Verfügungsbeschränkung und sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin (einschließlich des unten in Absatz (2) stehenden Vorkaufsrechtes) an den Erwerber des Baurechtes für die verbleibende Baurechtsdauer vollständig überwunden werden und von diesem vollinhaltlich in eigene Verpflichtungen übernommen werden.

(2) Zur Absicherung dieser Überbindungsverpflichtung **räumt die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin** hiermit für alle Fälle der Veräußerung des Baurechtes (in welcher Form auch immer) ein im Grundbuch ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage einzutragendes Vorkaufsrecht gemäß den §§ 1072 ff ABGB ein. Die im § 1075 ABGB genannte Frist wird einvernehmlich auf drei Monate erstreckt. Für den Fall, dass es sich um eine unentgeltliche Veräußerung handelt bzw für den Fall, dass die vom Dritten angebotene Gegenleistung nicht ausschließlich eine Geldleistung ist, so ist der von der Baurechtsgeberin zu bezahlende Einlösungspreis (welcher diesfalls dem Verkehrswert zu entsprechen hat) für das Baurecht – mangels einvernehmlicher Einigung zwischen den Vertragsparteien – von einem allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen für beide Seiten bindend festzulegen. Kann binnen einer Frist von einem Monat nicht über die Person des allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen das Einvernehmen gefunden werden, so ist der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständige über einseitiges Anrufen einer der Vertragsparteien durch den Präsidenten der Rechtsanwaltskammer Oberösterreich festzulegen.

Für den Fall, dass die Baurechtsnehmerin in Erfüllung ihrer Verpflichtung gemäß Absatz (1) sichergestellt hat, dass die gegenständlichen Verfügungsbeschränkungen und sämtliche sonst in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen der Baurechtsnehmerin (einschließlich des gegenständlichen grundbücherlichen Vorkaufsrechtes) an den dritten Erwerber des Baurechts für die verbleibende Baurechtsdauer vollständig überbunden werden und von diesem vollinhaltlich in eigene Verpflichtungen übernommen werden, verpflichtet sich die Baurechtsgeberin, auf ihr Vorkaufsrecht zu verzichten.

(3) Die Baurechtsgeberin erklärt sich damit einverstanden, dass die Baurechtsnehmerin (gemeinsam mit allfälligen Erwerbern des Baurechts) allenfalls Baurechts-Wohnungseigentum begründet.

(4) Im Gegenzug **räumt die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin** hiermit für alle Fälle der Veräußerung der gegenständlichen Baurechtsliegenschaft (in welcher Form auch immer) ein im Grundbuch ob der neu zu Einlage einzutragendes Vorkaufsrecht gemäß den §§ 1072 ff ABGB ein. Die im § 1075 ABGB genannte Frist wird einvernehmlich auf drei Monate erstreckt. Für den Fall, dass es sich um eine unentgeltliche Veräußerung handelt bzw für den Fall, dass die vom Dritten angebotene Gegenleistung nicht ausschließlich eine Geldleistung ist, so ist der von der Baurechtsnehmerin zu bezahlende Einlösendspreis (welcher diesfalls dem Verkehrswert zu entsprechen hat) für die Baurechtsliegenschaft – mangels einvernehmlicher Einigung zwischen den Vertragsparteien – von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen für beide Seiten bindend festzulegen. Kann binnen einer Frist von einem Monat nicht über die Person des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen das Einvernehmen gefunden werden, so ist der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Immobiliensachverständige über einseitiges Anrufen einer der Vertragsparteien durch den Präsidenten der Rechtsanwaltskammer Oberösterreich festzulegen.

(5) Alle Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf etwaige Rechtsnachfolger zu überbinden und Name und Anschrift beziehungsweise Firmensitz etwaiger Rechtsnachfolger dem Vertragspartner unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Auch neue Zustellanschriften der Vertragsparteien sind dem jeweiligen Vertragspartner unverzüglich schriftlich zur Kenntnis zu bringen; diese Verpflichtung bezieht sich auch auf allfällige Änderungen der Zahlstellen der Baurechtsgeberin.

(6) Bis zur Bekanntgabe einer neuen Zustellanschrift gelten Zustellungen an die in diesem Vertrag angeführten Anschriften der Vertragsparteien als ordnungsgemäß erfolgt

und entfalten rechtliche Wirkung; diese Regelung gilt auch sinngemäß im Falle der Änderung der Zahlstellen der Baurechtsgeberin.

XV.

Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren

(1) Sämtliche mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages sowie der Ausübung der vertraglichen Rechte und Erfüllung der vertraglichen Pflichten verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren trägt die Baurechtsnehmerin. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die Baurechtsgeberin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Die bei Übertragung der Baulichkeiten bei Erlöschen des Baurechts an die Baurechtsgeberin ausgelösten Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren trägt die Baurechtsgeberin.

(2) Allfällige Kosten einer rechtsfreundlichen Beratung oder Vertretung werden von der Vertragspartei, der diese Kosten ursprünglich erwachsen sind, auch endgültig selbst getragen.

(3) Die Kosten der Vertragsverfasserin belaufen sich auf **1 % (ein Prozent) zuzüglich 20 % Umsatzsteuer**. Bemessungsgrundlage ist der auf die gesamte Laufzeit des Baurechts (99 Jahre) gerechnete Bauzins, insgesamt sohin EUR [...] (Euro [...]). Das Honorar der Vertragsverfasserin bzw Treuhänderin enthält die Kosten für die Errichtung, abgabenrechtliche Behandlung und Verbücherung dieses Vertrages, Lastenfreistellung der Liegenschaft (soweit in diesem Vertrag vorgesehen bzw erforderlich), Übernahme der Treuhandchaft und sonstige gemäß diesem Vertrag vorgesehene notwendige Handlungen der Treuhänderin bzw der Vertragsverfasserin und beträgt somit insgesamt brutto **EUR [...]** (Euro [...]).

XVI.

Aufsandung

Sämtliche Vertragsparteien erteilen unter der Voraussetzung, dass alle nachstehend angeführten Grundbuchshandlungen gleichzeitig durchgeführt werden, ihre ausdrückliche Einwilligung und Zustimmung, dass aufgrund dieses Vertrages, auch über einseitigen

Antrag, in der KG 49001 Adlwang, Bezirksgericht Steyr, die nachstehenden grundbücherliche Eintragungen vorgenommen werden können:

Ob der EZ 665

- a) die geldlastenfreie Abschreibung des GST [...] und Zuschreibung in eine neu zu eröffnende EZ.

Ob der EZ NEU

- a) Im Lastenblatt die Einverleibung des Baurechts bis zum [...], Baurechtseinlage EZ [*neu zu eröffnen*];
- b) In der Aufschrift die Ersichtlichmachung "Stammeinlage der Baurechtseinlage EZ [*neu zu eröffnen*]";
- c) Einverleibung des Baurechts für [...], geboren am [...];
- d) In der für das Baurecht neu zu eröffnenden Einlagezahl:
 - a) Einverleibung des Baurechts für [...], geboren [...];
 - b) Im Gutsbestandblatt die Ersichtlichmachung des Baurechts bis zum [...] an EZ [...];
 - c) Die Einverleibung des Vorkaufsrechts gemäß Punkt XIV. Absatz (2) dieses Vertrages für die Terschl Immobilien GmbH, FN 494340x;
 - d) Im Lastenblatt die Einverleibung der Reallast der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen wertgesicherten Baurechtszinses gemäß Punkt IV. und Punkt V. dieses Baurechtsvertrages für die Terschl Immo GmbH (FN 494340x).

XVII.

Schlussbestimmungen

(1) Nach der grundbücherlichen Durchführung erhält die Baurechtsgeberin das Original. Die Baurechtsnehmerin erhält eine unbeglaubigte Abschrift. Die Baurechtsnehmerin ist allerdings berechtigt, auf ihre Kosten weitere einfache beglaubigte oder unbeglaubigte Abschriften vom Original zu besorgen.

(2) Alle Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht und sind überdies rechtsunwirksam.

(3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages aufgrund zwingender gesetzlicher Anordnungen unwirksam, gegenstandslos oder ungültig sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen dennoch in Wirksamkeit. Die ungültig gewordenen Bestimmungen sind einvernehmlich durch solche zu ersetzen, die dem gewollten Zweck sinngemäß und wirtschaftlich am ehesten entsprechen.

(4) Die Vertragsparteien erklären, den wahren Wert der Baurechtsliegenschaft zu kennen und anerkennen Leistung und Gegenleistung als angemessen. Die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich auf das Rechtsmittel der Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtum oder Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes und erklären, dass sie auch bei Vorliegen des Tatbestandes nach § 934 ABGB diesen Vertrag abgeschlossen hätten.

(5) Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen die Hengstschläger Lindner Rechtsanwälte GmbH, FN 228328 b, Am Winterhafen 11, 4020 Linz, mit der grundbücherlichen Durchführung und abgabenrechtliche Behandlung dieses Vertrages.

(6) Die Vertragsverfasserin dieses Vertrages, die Hengstschläger Lindner Rechtsanwälte GmbH, FN 228328 b, Am Winterhafen 11, 4020 Linz, erklärt gemäß § 11 Richtlinien für die Ausübung des Rechtsanwaltsberufes (RL-BA) ausschließlich die Baurechtsnehmerin zu vertreten und dies sogleich erklärt zu haben.

(7) Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen die Hengstschläger Lindner Rechtsanwälte GmbH, Am Winterhafen 11, 4020 Linz, mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Baurechtsvertrages und ermächtigen sie, in ihren Namen alle Erklärungen Änderungen oder Ergänzungen bzw Nachträge abzugeben bzw. zu erstellen, insbesondere jene, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sein sollten, vorzunehmen und für sie in einfacher oder notariell beglaubigter Form mit Rechtswirksamkeit für sämtliche Vertragsparteien zu unterfertigen.

(8) Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen die Vertragsverfasserin weiters mit der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer sowie der grundbücherlichen Eintragungsgebühr oder alternativ mit der Anzeige bei den zuständigen Finanzämtern.

(9) Die Vertragsparteien nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass alle Daten, die sich im Zusammenhang mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages sowie dessen weiterer Abwicklung ergeben, automationsunterstützt verarbeitet werden. Die Vertragsparteien stimmen ausdrücklich zu, dass diese Daten – soweit zwingend notwendig oder gesetzlich vorgeschrieben – an finanzierende Kreditinstitute sowie an die zuständigen Behörden und Gerichte weitergegeben werden können

Die Vertragsparteien sind in Kenntnis der Bestimmungen des Datenschutzgesetzes 2018 und willigen in die Datenverarbeitung gemäß gesondert getroffener Vereinbarung ein. Ebenso sind die Vertragsparteien in Kenntnis der Bestimmungen der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (Richtlinie).

Linz, am [..]

.....
Terschl Immo GmbH
(FN 494340x)

.....
[..]
geboren am [..]

.....
[..],
geboren am [..]