

2. NACHTRAG

zum Baurechtsvertrag vom 08.06.2018

und

ERKLÄRUNG DER VERTRAGSPARTEIEN über den Eintritt der aufschiebenden Bedingungen

abgeschlossen zwischen

- A. Immobilien Linz GmbH & Co KG, FN 261851 a**
4020 Linz, Pfarrgasse 7
als Baurechtsgeberin einerseits

und

- B. TF BOSTON GmbH** (vormals TF-Linz GmbH), FN 489153 v
6330 Kufstein, Salurner Straße 57
als Baurechtsnehmerin andererseits

unter Beitritt der weiteren Baurechtsnehmerinnen

- C. TF QUADRILL GmbH & Co KG, FN 549337 z**
- D. TF MEMPHIS GmbH & Co KG, FN 549336 y**
- E. TF BALBOA GmbH & Co KG, FN 549338 a**
jeweils 6330 Kufstein, Salurner Straße 57

(Immobilien Linz GmbH & Co KG, TF BOSTON GmbH, TF QUADRILL GmbH & Co KG, TF MEMPHIS GmbH & Co KG und TF BALBOA GmbH & Co KG nachfolgend gemeinsam auch die **VERTRAGSPARTEIEN**, einzeln die **VERTRAGSPARTEI** genannt)

wie folgt:

1. VORBEMERKUNGEN

- 1.1. Immobilien Linz GmbH & Co KG (nachfolgend kurz die **BAURECHTSGEBERIN** genannt) hat mit TF BOSTON GmbH am 08.06.2018 einen Baurechtsvertrag betreffend das aufgrund des

Grundteilungsplanes des Magistrates der Stadt Linz, Abt. Planung, Technik und Umwelt vom 16.04.2018, GZ 11/2018 von der Liegenschaft EZ 289 KG 45203 Linz, umfassend GSt-Nr. 488/16 abzuschreibende und als GSt-Nr. 488/15 einer neuen Einlagezahl zuzuschreibende Trennstück 1 abgeschlossen. Am 11.05.2020 haben BAURECHTSGEBERIN und TF BOSTON GmbH einen Nachtrag zum BAURECHTSVERTRAG geschlossen (der Baurechtsvertrag vom 08.06.2018 in der Fassung des 1. Nachtrages vom 11.05.2020 nachfolgend [gemeinsam] kurz **BAURECHTSVERTRAG** genannt). Weiters haben BAURECHTSGEBERIN und TF BOSTON GmbH eine Zusatzvereinbarung zum BAURECHTSVERTRAG abgeschlossen. Der BAURECHTSVERTRAG wurde noch nicht grundbücherlich durchgeführt.

- 1.2. Die BAURECHTSGEBERIN und TF BOSTON GmbH sind übereingekommen, dass in Abweichung zu den Vereinbarungen im BAURECHTSVERTRAG der Vertragsgegenstand gemäß BAURECHTSVERTRAG, konkret das Trennstück 1 gemäß Teilungsplan vom 16.04.2018, GZ 11/2018, auf insgesamt 4 (vier) Trennstücke aufgeteilt und an diesen Trennstücken jeweils gesonderte Baurechte zugunsten TF BOSTON GmbH bzw zugunsten mit TF BOSTON GmbH gemäß § 189a Z 8 UGB verbundenen Unternehmen TF QUADRILL GmbH & Co KG, TF MEMPHIS GmbH & Co KG, TF BALBOA GmbH & Co KG bestellt werden sollen. Die (übrigen) Bestimmungen des BAURECHTSVERTRAGES sollen nach Maßgabe der Vereinbarungen in diesem Nachtrag (sinngemäß) aufrecht bleiben.
- 1.3. Zu diesem Zweck schließen die VERTRAGSPARTEIEN die gegenständliche Vereinbarung.

2. BESTELLUNG VON BAURECHTEN / GELTUNG DES BAURECHTSVERTRAGES

- 2.1. Aufgrund des Teilungsplanes der geolanz ZT-GmbH vom 31.07.2020, GZ 1938/20 (Anlage 2.1 zu diesem Nachtrag; nachfolgend kurz der **TEILUNGSPLAN** genannt), wurden von der im Eigentum der BAURECHTSGEBERIN stehenden Liegenschaft EZ 289 KG 45203 Linz, bestehend aus GSt-Nr 488/16,
 - a) das Trennstück 1 mit einer Fläche von 3.259 m² ab- und als neues GSt-Nr 488/17 einer neuen Einlagezahl (EZ 3630 KG 45203 Linz) zugeschrieben,
 - b) das Trennstück 2 mit einer Fläche von 2.279 m² ab- und als neues GSt-Nr 488/18 einer neuen Einlagezahl (EZ 3631 KG 45203 Linz) zugeschrieben,
 - c) das Trennstück 3 mit einer Fläche von 3.062 m² ab- und als neues GSt-Nr 488/19 einer neuen Einlagezahl (EZ 3632 KG 45203 Linz) zugeschrieben,
 - d) das Trennstück 4 mit einer Fläche von 2.353 m² ab- und als neues GSt-Nr 488/20 einer neuen Einlagezahl (EZ 3633 KG 45203 Linz) zugeschrieben.

Die BAURECHTSGEBERIN ist grundbücherliche Alleineigentümerin der auf Basis des TEILUNGSPLANES ab- bzw jeweils neuen Einlagezahlen zugeschriebenen GSt-Nrn 488/17, 488/18, 488/19 und 488/20.

- 2.2. Die VERTRAGSPARTEIEN dieser Vereinbarung vereinbaren hiermit, dass die Punkte 1.1 und 1.2 des BAURECHTSVERTRAGES aufgehoben und durch folgende Vereinbarung ersetzt werden:

Die BAURECHTSGEBERIN bestellt hiermit:

- a) zugunsten **TF QUADRILL GmbH & Co KG** an **GSt-Nr 488/18** gemäß TEILUNGSPLAN ein Baurecht im Sinne des Gesetzes vom 26. April 1912, RGBI 1912/86 (Baurechtsgesetz) idgF für die Zeit vom Entstehen (durch bürgerliche Eintragung als Last des Grundstückes) bis 100 Jahre nach diesem Zeitpunkt. Die TF QUADRILL GmbH & Co

KG nimmt die Bestellung dieses Baurechtes durch Mitunterfertigung der gegenständlichen Vereinbarung ausdrücklich an;

- b) zugunsten **TF MEMPHIS GmbH & Co KG** an **GSt-Nr 488/19** gemäß TEILUNGSPLAN ein Baurecht im Sinne des Gesetzes vom 26. April 1912, RGBI 1912/86 (Baurechtsgesetz) idgF für die Zeit vom Entstehen (durch bürgerliche Eintragung als Last des Grundstückes) bis 100 Jahre nach diesem Zeitpunkt. Die TF MEMPHIS GmbH & Co KG nimmt die Bestellung dieses Baurechtes durch Mitunterfertigung der gegenständlichen Vereinbarung ausdrücklich an;
- c) zugunsten **TF BOSTON GmbH** an **GSt-Nr 488/20** gemäß TEILUNGSPLAN ein Baurecht im Sinne des Gesetzes vom 26. April 1912, RGBI 1912/86 (Baurechtsgesetz) idgF für die Zeit vom Entstehen (durch bürgerliche Eintragung als Last des Grundstückes) bis 100 Jahre nach diesem Zeitpunkt. Die TF BOSTON GmbH nimmt die Bestellung dieses Baurechtes durch Mitunterfertigung der gegenständlichen Vereinbarung ausdrücklich an;
- d) zugunsten **TF BALBOA GmbH & Co KG** an **GSt-Nr 488/17** gemäß TEILUNGSPLAN ein Baurecht im Sinne des Gesetzes vom 26. April 1912, RGBI 1912/86 (Baurechtsgesetz) idgF für die Zeit vom Entstehen (durch bürgerliche Eintragung als Last des Grundstückes) bis 100 Jahre nach diesem Zeitpunkt. Die TF BALBOA GmbH & Co KG nimmt die Bestellung dieses Baurechtes durch Mitunterfertigung der gegenständlichen Vereinbarung ausdrücklich an.

2.3. Die gemäß TEILUNGSPLAN neu geschaffenen GSt-Nrn 488/17, 488/18, 488/19 und 488/20 jeweils KG 45203 Linz werden nachfolgend gemeinsam die **BAURECHTSLIEGENSCHAFTEN**, einzeln auch die **BAURECHTSLIEGENSCHAFT**, genannt. TF QUADRILL GmbH & Co KG, TF MEMPHIS GmbH & Co KG, TF BALBOA GmbH & Co KG und TF BOSTON GmbH als jeweilige alleinige Baurechtsnehmerinnen ob den BAURECHTSLIEGENSCHAFTEN werden nachfolgend gemeinsam die **BAURECHTSNEHMERINNEN**, einzeln auch die **BAURECHTSNEHMERIN**, genannt.

2.4. Es besteht Einvernehmen zwischen den VERTRAGSPARTEIEN, dass mit allseitiger Unterfertigung der gegenständlichen Vereinbarung (Nachtrag) die Bestimmungen, Erklärungen und Feststellungen des BAURECHTSVERTRAGES nach Maßgabe der Bestimmungen der gegenständlichen Vereinbarung für die BAURECHTSGEBERIN und sämtliche BAURECHTSNEHMERINNEN (weiter) gelten. Unter dieser Maßgabe übernehmen die BAURECHTSNEHMERINNEN diese Bestimmungen, Erklärungen und Feststellungen des BAURECHTSVERTRAGES und die daraus resultierenden Rechte und Pflichten mit allseitiger Vertragsunterfertigung und treten in diese Verträge ein. Die BAURECHTSGEBERIN stimmt dieser Parteienänderung hiermit ausdrücklich zu.

2.5. Hinsichtlich der Begrifflichkeiten und Definitionen im BAURECHTSVERTRAG vereinbaren die VERTRAGSPARTEIEN, dass

- a) unter „Baurechtsnehmerin“ („BAURECHTSNEHMERIN“) im BAURECHTSVERTRAG nunmehr die BAURECHTSNEHMERINNEN zu verstehen sind; die Rechte und Pflichten der „Baurechtsnehmerin“ im BAURECHTSVERTRAG stellen sohin nach Maßgabe der gegenständlichen Vereinbarung die jeweiligen Rechte und Pflichten der BAURECHTSNEHMERINNEN dar;
- b) unter „Baurechtsliegenschaft“ („BAURECHTSLIEGENSCHAFT“) bzw „Vertragsgegenstand“ („VERTRAGSGEGENSTAND“) im BAURECHTSVERTRAG nunmehr die BAURECHTSLIEGENSCHAFTEN zu verstehen sind;

- c) unter dem „Baurecht“ im BAURECHTSVERTRAG die gemäß Punkt 2.1 dieser Vereinbarung zugunsten der BAURECHTSNEHMERINNEN ob den BAURECHTSLIEGENSCHAFTEN einzelnen, jeweils bestellten, Baurechte zu verstehen sind;
- d) unter „Bauwerk“ (BAUWERK) im BAURECHTSVERTRAG der aus den auf den vier BAURECHTSLIEGENSCHAFTEN zu errichtenden Bauteilen bestehende Gebäudekomplex, gesamt (weiterhin) dargestellt in Anlage 1.4 des BAURECHTSVERTRAGES, zu verstehen ist;
- e) unter („beide“) „Vertragsparteien“ im BAURECHTSVERTRAG die VERTRAGSPARTEIEN (BAURECHTSGEBERIN und BAURECHTSNEHMERINNEN) zu verstehen sind.

3. BAURECHTSZINS

Der Baurechtszins betreffend die hinsichtlich der BAURECHTSLIEGENSCHAFTEN zu bestellenden Baurechte in Höhe von brutto EUR 4.100.000,00 erliegt bereits auf dem Treuhandkonto des Treuhänders Mag. Michael Hawel, Notariatssubstitut des öffentlichen Notars Dr. Roland Gintenreiter. Auszahlung bzw allfällige Rückzahlung und Abwicklung erfolgt gemäß den Bestimmungen des BAURECHTSVERTRAGES (bzw der Zusatzvereinbarung zum BAURECHTSVERTRAG).

Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgehalten, dass der vorgenannte Baurechtszins auf die hinsichtlich der BAURECHTSLIEGENSCHAFTEN zu bestellenden Baurechte wie folgt aufgeteilt wird:

- a) EUR 1.659.276,00 auf das hinsichtlich GSt-Nr 488/18 gemäß TEILUNGSPLAN zu bestellende Baurecht,
- b) EUR 842.316,00 auf das hinsichtlich GSt-Nr 488/19 gemäß TEILUNGSPLAN zu bestellende Baurecht,
- c) EUR 717.187,00 auf das hinsichtlich GSt-Nr 488/20 gemäß TEILUNGSPLAN zu bestellende Baurecht und
- d) EUR 881.221,00 auf das hinsichtlich GSt-Nr 488/17 gemäß TEILUNGSPLAN zu bestellende Baurecht.

4. GEBÜHREN UND KOSTEN IZM BAURECHTSLIEGENSCHAFTEN (PUNKT 5 DES BAURECHTSVERTRAGES)

Hinsichtlich der Gebühren- und Kostentragung gilt sinngemäß das im BAURECHTSVERTRAG Vereinbarte. Es besteht jedoch Einvernehmen zwischen den VERTRAGSPARTEIEN, dass abweichend zu Punkt 5.1 und 5.6 des BAURECHTSVERTRAGES ab dem ÜBERGABESTICHTAG sämtliche zu entrichtenden laufenden Steuern, Gebühren und sonstige öffentliche Lasten, die mit den BAURECHTSLIEGENSCHAFTEN und auf den BAURECHTSLIEGENSCHAFTEN zu errichtenden Bauwerken in Zusammenhang stehen (insbesondere laufende Grundsteuer, Wasser- und Abwassergebühren, Müllgebühren etc.) von jeder BAURECHTSNEHMERIN anteilig ausschließlich hinsichtlich jener BAURECHTSLIEGENSCHAFT und jenem darauf zu errichtenden Bauteil zu tragen ist, ob welchem ihnen aufgrund dieses Nachtrages iVm dem BAURECHTSVERTRAG das Baurecht eingeräumt wird. Jede BAURECHTSNEHMERIN hält die BAURECHTSGEBERIN in Bezug auf ihre BAURECHTSLIEGENSCHAFT bzw ihren darauf zu errichtenden Bauteil schad- und klaglos.

Die jeweilige BAURECHTSNEHMERIN haftet nicht für die anderen Gebühren und Kosten im Zusammenhang mit den jeweils anderen BAURECHTSLIEGENSCHAFTEN bzw Bauteilen.

5. SONSTIGE RECHTE UND PFLICHTEN (PUNKTE 6 UND 7 DES BAURECHTSVERTRAGES)

- 5.1. Es besteht Einvernehmen zwischen den VERTRAGSPARTEIEN, dass im Fall des Auffindens von Bodenkontaminationen im Sinne des Punktes 6.1 des BAURECHTSVERTRAGES auf einzelnen oder allen BAURECHTSLIEGENSCHAFTEN die BAURECHTSGEBERIN die in Punkt 6.1 des BAURECHTSVERTRAGES genannten Kosten bis zu insgesamt netto EUR 2,416.666,67 zu zahlen hat. Die Haftung der BAURECHTSGEBERIN ist jedenfalls mit diesem Höchstbetrag gedeckelt. Jedoch kann jede BAURECHTSNEHMERIN die (Veranlassung der) Deponierung auf Kosten der BAURECHTSGEBERIN bis zu diesem Höchstbetrag von der BAURECHTSGEBERIN verlangen bzw von der BAURECHTSGEBERIN die bezug habenden Kosten bis zu diesem Höchstbetrag abrufen, es erfolgt sohin keine Aufteilung des Höchstbetrages bzw keine nur anteilmäßige Haftung der BAURECHTSGEBERIN in Bezug auf einzelne BAURECHTSLIEGENSCHAFTEN.
- 5.2. Es besteht Einvernehmen zwischen den VERTRAGSPARTEIEN, dass alle in Punkt 7.1 bis 7.6 des BAURECHTSVERTRAGES vereinbarten Pflichten und Haftungen der BAURECHTSNEHMERINNEN, insbesondere die Pflege- und Erhaltungs- und Versicherungspflichten sowie Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich der Gebäudeteile des BAUWERKES samt Nebenanlagen, jede BAURECHTSNEHMERIN anteilig ausschließlich hinsichtlich des ihr auf der jeweiligen BAURECHTSLIEGENSCHAFT eingeräumten Baurechtes trifft. Die Bauherrenhaftung hinsichtlich der Errichtung bzw der späteren Sanierung der Bauteile des BAUWERKES trifft die jeweilige BAURECHTSNEHMERIN hinsichtlich ihrer BAURECHTSLIEGENSCHAFT. Die jeweilige BAURECHTSNEHMERIN treffen keine diesbezüglichen Pflichten hinsichtlich der jeweils anderen BAURECHTSLIEGENSCHAFTEN bzw Bauteilen.
- 5.3. In Bezug auf Punkt 7.7 des BAURECHTSVERTRAGES gilt einvernehmlich, dass jede BAURECHTSNEHMERIN hinsichtlich ihrer jeweiligen BAURECHTSLIEGENSCHAFT für die Dauer des Bestehens des jeweiligen Baurechtes alle Pflichten eines Liegenschaftseigentümers auf ihre Kosten wahrzunehmen hat und dessen gesetzliche Haftpflicht übernimmt. Jede BAURECHTSNEHMERIN trägt unter anderem die Verkehrssicherungspflicht für ihren Gebäudeteil des BAUWERKES und die Baurechtsfläche und hat für die Reinigung, Schneeräumung und Eisfreihaltung der Fahr- und Gehwege im Sinne der Straßenverkehrsordnung auf ihre Kosten Sorge zu tragen und diesbezüglich die BAURECHTSGEBERIN hinsichtlich allfälliger Schadenersatzansprüche Dritter vollkommen schad- und klaglos zu halten. Die jeweilige BAURECHTSNEHMERIN haftet nicht hinsichtlich der jeweils anderen BAURECHTSLIEGENSCHAFTEN bzw Bauteilen.
- 5.4. In Bezug auf Punkt 7.8 des BAURECHTSVERTRAGES gilt einvernehmlich, dass jede BAURECHTSNEHMERIN außerdem verpflichtet ist, alle für die Bebauung und den Betrieb des aus auf ihrer BAURECHTSLIEGENSCHAFT errichteten Gebäudeteiles des BAUWERKES oder von Teilen hiervon samt betrieblicher Nebenobjekte (z.B. Parkplätze, Beleuchtungen, Müllobjekte etc.) geltenden rechtlichen Bestimmungen, insbesondere auch Umweltschutzbestimmungen und gesetzliche Altlastenregelungen einzuhalten und behördliche Auflagen (z.B. der Bau- und Feuerpolizei) umgehend zu erfüllen. Jede BAURECHTSNEHMERIN hat die BAURECHTSGEBERIN diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Die jeweilige BAURECHTSNEHMERIN haftet nicht hinsichtlich der jeweils anderen BAURECHTSLIEGENSCHAFTEN bzw Bauteilen.
- 5.5. In Bezug auf Punkt 7.9 des BAURECHTSVERTRAGES gilt einvernehmlich, dass für die gesamte Dauer der vertragsgegenständlichen Baurechte die jeweilige BAURECHTSNEHMERIN anteilig

für alle Schäden haftet, die der BAURECHTSGEBERIN im Zusammenhang mit der Nutzung der jeweiligen Baurechtsfläche sowie mit der Errichtung und dem Betrieb des jeweiligen Gebäudeteiles des BAUWERKES durch die BAURECHTSNEHMERIN entstehen und hat die BAURECHTSGEBERIN diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Die jeweilige BAURECHTSNEHMERIN haftet nicht hinsichtlich der jeweils anderen BAURECHTSLIEGENSCHAFTEN bzw Bauteilen.

6. VORKAUFSRECHTE

- 6.1. Punkt 9 des BAURECHTSVERTRAGES wird hiermit einvernehmlich aufgehoben und durch folgende Vereinbarungen (Punkte 6.1 bis 6.4 dieses Nachtrages) ersetzt.

Jede BAURECHTSNEHMERIN erklärt – in Bezug auf das ihr ob der jeweiligen BAURECHTSLIEGENSCHAFT eingeräumte Baurecht – wie folgt:

Die BAURECHTSNEHMERIN räumt der BAURECHTSGEBERIN für alle Fälle der Veräußerung ihres Baurechtes oder von Teilen desselben das Vorkaufsrecht gemäß den §§ 1072 ff ABGB ein. Das Vorkaufsrecht wird durch jede Art der Übertragung des Eigentumsrechtes als Einzel- oder auch Gesamtrechtsnachfolge ausgelöst, wie etwa Verkauf, Tausch, Sacheinlage, Verschmelzung, Spaltung, Umwandlung, Übertragungen an eine Stiftung oder an einen Trust, Übertragung von Treuhandeigentum oder ähnliche Maßnahmen, wie etwa auch die Einräumung von Fruchtgenussrechten oder dergleichen. Die Übertragung an konzernverbundene Unternehmen iS des § 244 Abs 2 UGB stellt keinen Vorkaufsfall dar. Der Vorkaufsfall wird auch ausgelöst durch eine Änderung der Eigentümerstruktur der BAURECHTSNEHMERIN, wenn diese Änderung zum Zweck der Umgehung des Vorkaufsrechts erfolgt. Eine Umgehung wird (widerleglich) vermutet, wenn eine Änderung des beherrschenden Einflusses auf die BAURECHTSNEHMERIN (im Sinne des § 15 AktG) erfolgt und die von der BAURECHTSNEHMERIN gehaltenen Aktiva hauptsächlich in diesem jeweiligen Baurecht samt BAUWERK bestehen.

Diese Rechtseinräumungen werden von der BAURECHTSGEBERIN rechtsverbindlich angenommen. Die VERTRAGSPARTEIEN vereinbaren die grundbücherliche Sicherstellung dieser Vorkaufsrechte in der jeweiligen Baurechtseinlage.

- 6.2. Die BAURECHTSGEBERIN räumt jeder BAURECHTSNEHMERIN hinsichtlich jener BAURECHTSLIEGENSCHAFT ob welcher für die jeweilige BAURECHTSNEHMERIN ein Baurecht bestellt wird für alle Fälle der Veräußerung der jeweiligen BAURECHTSLIEGENSCHAFT das Vorkaufsrecht gemäß den §§ 1072 ff ABGB ein. Das Vorkaufsrecht wird durch jede Art der Übertragung des Eigentumsrechtes als Einzel- oder auch Gesamtrechtsnachfolge ausgelöst, wie etwa Verkauf, Tausch, Sacheinlage, Verschmelzung, Spaltung, Umwandlung, Übertragungen an eine Stiftung oder an einen Trust, Übertragung von Treuhandeigentum oder ähnliche Maßnahmen, wie etwa auch die Einräumung von Fruchtgenussrechten oder dergleichen. Die Übertragung an konzernverbundene Unternehmen iS des § 244 Abs 2 UGB oder sonstige von der Stadt Linz kontrollierte Unternehmen stellt keinen Vorkaufsfall dar. Der Vorkaufsfall wird auch ausgelöst durch eine Änderung der Eigentümerstruktur der BAURECHTSGEBERIN, wenn diese Änderung zum Zweck der Umgehung des Vorkaufsrechts erfolgt. Eine Umgehung wird (widerleglich) vermutet, wenn eine Änderung des beherrschenden Einflusses auf die BAURECHTSGEBERIN (im Sinne des § 15 AktG) erfolgt und die von der BAURECHTSGEBERIN gehaltenen Aktiva hauptsächlich in den BAURECHTSLIEGENSCHAFTEN bestehen. Diese Rechtseinräumungen werden von den BAURECHTSNEHMERINNEN rechtsverbindlich angenommen. Die VERTRAGSPARTEIEN vereinbaren die grundbücherliche Sicherstellung dieser Vorkaufsrechte.

- 6.3. Der Einlösepreis entspricht im Falle eines Verkaufes der von einem (oder mehreren) Dritten angebotenen Gegenleistung, sofern diese ausschließlich in Geld besteht, in allen anderen Fällen dem Verkehrswert des jeweiligen Baurechtes (im Fall des Punktes 6.1 dieser Vereinbarung) bzw der jeweiligen BAURECHTSLIEGENSCHAFT (im Fall des Punktes 6.2 dieser Vereinbarung), welcher — mangels einvernehmlicher Festlegung zwischen den Vertragsparteien — von einem gerichtlich beeideten Immobiliensachverständigen für beide Seiten bindend festzulegen ist. Können die Vertragsparteien kein Einvernehmen über die Person des Immobiliensachverständigen herstellen, so ist der Immobiliensachverständige durch den Präsidenten der Oberösterreichischen Rechtsanwaltskammer festzulegen. Die Kosten des Sachverständigen sind vom jeweiligen Vorkaufsberechtigten zu tragen.
- 6.4. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes gemäß Punkt 6.1 dieser Vereinbarung ist unzulässig, wenn der jeweilige Erwerber insgesamt einen Anteil von mehr als 10 % des jeweiligen Baurechtes oder der Nettogeschoßfläche des Gebäudeteiles des BAUWERKES nicht erreicht. Die Ausübung des Vorkaufsrechtes gemäß Punkt 6.2 dieser Vereinbarung ist unzulässig, wenn der jeweilige Erwerber insgesamt einen Anteil von mehr als 10 % der jeweiligen BAURECHTSLIEGENSCHAFT nicht erreicht.

7. ÜBERTRAGUNGSBESCHRÄNKUNG (PUNKT 10 DES BAURECHTSVERTRAGES)

- 7.1. Die im BAURECHTSVERTRAG vereinbarten Übertragungsbeschränkungen in Punkt 10 des BAURECHTSVERTRAGES gelten einvernehmlich weiterhin uneingeschränkt sinngemäß für jede BAURECHTSNEHMERIN ausschließlich hinsichtlich des ihr eingeräumten Baurechtes.
- 7.2. Abweichend vom Vorgenannten gilt in Bezug auf Punkt 10.2 einvernehmlich: Falls eine oder die BAURECHTSNEHMERIN(NEN) die jeweiligen Baurechte oder Teile derselben vor Fertigstellung der Bauteile des BAUWERKES auf der veräußerten BAURECHTSLIEGENSCHAFT veräußern, so haftet die im entsprechenden Fall veräußernde BAURECHTSNEHMERIN mit der Erwerberin des jeweiligen Baurechtes gegenüber der BAURECHTSGEBERIN bis zur Fertigstellung solidarisch für die Erfüllung des BAURECHTSVERTRAGES sowie der ZUSATZVEREINBARUNG.
- 7.3. Die VERTRAGSPARTEIEN vereinbaren hiermit, dass TF BOSTON GmbH bis zur Fertigstellung des BAUWERKES solidarisch neben den BAURECHTSNEHMERINNEN für die Erfüllung des BAURECHTSVERTRAGES sowie der ZUSATZVEREINBARUNG haftet. Es besteht Einvernehmen zwischen den VERTRAGSPARTEIEN, dass die hier vereinbarte Haftung der TF BOSTON GmbH im Fall der Veräußerung des hinsichtlich GSt-Nr 488/20 bestellten Baurechtes im Wege eines Asset Deals nicht auf Rechtsnachfolger zu überbinden ist oder übergeht, sondern vielmehr ausschließlich bei TF BOSTON GmbH auch im Veräußerungsfall verbleibt (bis zur Fertigstellung des BAUWERKES).

8. BEENDIGUNG DER BAURECHTE

- 8.1. Bei Erlöschen der einzelnen Baurechte infolge Zeitablaufes gehen die auf der jeweiligen BAURECHTSLIEGENSCHAFT errichteten Bauteile des BAUWERKES gegen eine Entschädigung in Höhe eines Viertel des vorhandenen Bauwertes in das Eigentum der BAURECHTSGEBERIN über.
- 8.2. Bei Erlöschen der einzelnen Baurechte hat die jeweilige BAURECHTSNEHMERIN alle für die Löschung ihres jeweiligen Baurechtes und aller sonstigen Lasten auf ihrem jeweiligen Baurecht samt dem auf der ihrer jeweiligen BAURECHTSLIEGENSCHAFT errichteten Bauteil des BAUWERKES erforderlichen Erklärungen in grundbuchsfähiger Form abzugeben. Das jeweilige Baurecht ist von der BAURECHTSGEBERIN auf ihre Kosten im Grundbuch zu löschen.

9. GRUNDVERKEHRSERKLÄRUNG

- 9.1. Die vertretungsbefugten Organe der VERTRAGSPARTEIEN erklären an Eides Statt, dass die VERTRAGSPARTEIEN keine Ausländer im Sinne des § 2 Abs 4 des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994 (Oö. GVG 1994) sind. Die VERTRAGSPARTEIEN erklären, dass die vertragsgegenständlichen Rechtserwerbe nach den Bestimmungen des Oö. GVG 1994 keiner Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfen.
- 9.2. 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.

10. ERKLÄRUNG DER VERTRAGSPARTEIEN / BEDINGUNGSEINTRITT

- 10.1. Die Rechtswirksamkeit des BAURECHTSVERTRAGES ist mit dem Vorliegen der Bestätigung eines gerichtlich beeideten Bausachverständigen oder der gemeinsamen Erklärung der Vertragsparteien des BAURECHTSVERTRAGES, jeweils in notariell beglaubigter Form, dass die in Punkt 1.3 lit (i), lit (ii) und lit (iii) des BAURECHTSVERTRAGES gelisteten Voraussetzungen (kumulativ) erfüllt sind, aufschiebend bedingt. Mit 1. Nachtrag zum BAURECHTSVERTRAG vom 11.05.2020 haben die TF BOSTON GmbH und die BAURECHTSGEBERIN Punkt 1.3 des BAURECHTSVERTRAGES einvernehmlich abgeändert.
- 10.2. Mit Unterfertigung des gegenständlichen 2. Nachtrages erklären die VERTRAGSPARTEIEN gemeinsam iSd Punktes 1.3 des BAURECHTSVERTRAGES in der Fassung des 1. Nachtrages, dass die Voraussetzungen des Punktes 1.3 lit (i) bis lit (iii) des BAURECHTSVERTRAGES in der Fassung des 1. Nachtrages jeweils erfüllt sind, die aufschiebenden Bedingungen somit mit Unterfertigung dieses 2. Nachtrages vollständig eingetreten sind und der BAURECHTSVERTRAG in der Fassung des 1. Nachtrages – und des gegenständlichen 2. Nachtrages – daher rechtswirksam ist.
- 10.3. Der TREUHÄNDER wird hiermit ausdrücklich von den VERTRAGSPARTEIEN beauftragt, die Auszahlung des Baurechtszinses gemäß Punkt 3.3 des BAURECHTSVERTRAGES vorzunehmen.

11. AUFSANDUNGSERKLÄRUNGEN

- 11.1. Die VERTRAGSPARTEIEN erteilen unter der Voraussetzung, dass alle nachstehend angeführten Grundbuchshandlungen gleichzeitig durchgeführt werden, ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund des BAURECHTSVERTRAGES in Verbindung mit diesem 2. Nachtrag im Grundbuch der KG 45203 Linz die nachstehenden Eintragungen vorgenommen werden können:

- 11.2. Hinsichtlich GSt-Nr 488/18 GB 45203 Linz

Ob der für GSt-Nr 488/18 eröffneten EZ 3631 GB 45203 Linz:

- a) im Lastenblatt die Einverleibung des Baurechtes für die Dauer von 100 Jahren ab Entstehen durch bürgerliche Eintragung als Last des Grundstückes;
- b) die Einverleibung des Vorkaufsrechtes nach Inhalt und Umfang des Punktes 6 dieses Vertrages für die TF QUADRILL GmbH & Co KG, FN 549337 z.

Die Eröffnung einer neuen Baurechtseinlage und in dieser:

- a) im Eigentumsblatt die Einverleibung des Baurechtes für die Dauer von 100 Jahren ab Entstehen durch bürgerliche Eintragung als Last des Grundstückes für die TF QUADRILL GmbH & Co KG, FN 549337 z;

- b) die Einverleibung des Vorkaufsrechtes am Baurecht nach Inhalt und Umfang des Punktes 6 dieses Vertrages für die Immobilien Linz GmbH & Co KG, FN 261851 a.

11.3. Hinsichtlich GST-Nr 488/19 GB 45203 Linz

Ob der für GST-Nr 488/19 eröffneten EZ 3632 GB 45203 Linz:

- a) im Lastenblatt die Einverleibung des Baurechtes für die Dauer von 100 Jahren ab Entstehen durch bürgerliche Eintragung als Last des Grundstückes;
- b) die Einverleibung des Vorkaufsrechtes nach Inhalt und Umfang des Punktes 6 dieses Vertrages für die TF MEMPHIS GmbH & Co KG, FN 549336 y.

Die Eröffnung einer neuen Baurechtseinlage und in dieser:

- a) im Eigentumsblatt die Einverleibung des Baurechtes für die Dauer von 100 Jahren ab Entstehen durch bürgerliche Eintragung als Last des Grundstückes für die TF MEMPHIS GmbH & Co KG, FN 549336 y;
- b) die Einverleibung des Vorkaufsrechtes am Baurecht nach Inhalt und Umfang des Punktes 6 dieses Vertrages für die Immobilien Linz GmbH & Co KG, FN 261851 a.

11.4. Hinsichtlich GST-Nr 488/20 GB 45203 Linz

Ob der für GST-Nr 488/20 eröffneten EZ 3633 GB 45203 Linz:

- a) im Lastenblatt die Einverleibung des Baurechtes für die Dauer von 100 Jahren ab Entstehen durch bürgerliche Eintragung als Last des Grundstückes;
- b) die Einverleibung des Vorkaufsrechtes nach Inhalt und Umfang des Punktes 6 dieses Vertrages für die TF BOSTON GmbH, FN 489153 v.

Die Eröffnung einer neuen Baurechtseinlage und in dieser:

- a) im Eigentumsblatt die Einverleibung des Baurechtes für die Dauer von 100 Jahren ab Entstehen durch bürgerliche Eintragung als Last des Grundstückes für die TF BOSTON GmbH, FN 489153 v;
- b) die Einverleibung des Vorkaufsrechtes am Baurecht nach Inhalt und Umfang des Punktes 6 dieses Vertrages für die Immobilien Linz GmbH & Co KG, FN 261851 a.

11.5. Hinsichtlich GST-Nr 488/17 GB 45203 Linz

Ob der für GST-Nr 488/17 eröffneten EZ 3630 GB 45203 Linz:

- a) im Lastenblatt die Einverleibung des Baurechtes für die Dauer von 100 Jahren ab Entstehen durch bürgerliche Eintragung als Last des Grundstückes;
- b) die Einverleibung des Vorkaufsrechtes nach Inhalt und Umfang des Punktes 6 dieses Vertrages für die TF BALBOA GmbH & Co KG, FN 549338 a.

Die Eröffnung einer neuen Baurechtseinlage und in dieser:

- a) im Eigentumsblatt die Einverleibung des Baurechtes für die Dauer von 100 Jahren ab Entstehen durch bürgerliche Eintragung als Last des Grundstückes für die TF BALBOA GmbH & Co KG, FN 549338 a;
- b) die Einverleibung des Vorkaufsrechtes am Baurecht nach Inhalt und Umfang des Punktes 6 dieses Vertrages für die Immobilien Linz GmbH & Co KG, FN 261851 a.

12. BEVOLLMÄCHTIGUNG, VERTRAGSERRICHTUNG UND GRUNDBUCH

- 12.1. Die VERTRAGSPARTEIEN beauftragen und bevollmächtigen Herrn Mag. Michael Hawel, Notariatssubstitut des öffentlichen Notars Dr. Roland Gintenreiter, mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Nachtrages und ermächtigen und bevollmächtigen ihn, alle Erklärungen, die zur Verbücherung dieses Nachtrages notwendig sind, auch in beglaubigter Form oder in Form von Notariatsakten abzugeben, sowie – falls für die grundbücherliche Durchführung erforderlich – alle Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages ebenfalls in beglaubigter Form oder in Form von Notariatsakten vorzunehmen. Die VERTRAGSPARTEIEN bevollmächtigen Herrn Mag. Michael Hawel, Notariatssubstitut des öffentlichen Notars Dr. Roland Gintenreiter darüber hinaus, die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer vorzunehmen und sie vor den Abgabenbehörden zur Erlangung der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung sowie in einem allfälligen grundverkehrsbehördlichen Verfahren zu vertreten, Anträge zu stellen und Zustellungen aller Art in diesem Zusammenhang für sie entgegenzunehmen. Der Vollmachtsnehmer ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.
- 12.2. Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Nachtrages verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren tragen die BAURECHTSNEHMERINNEN. Festgehalten wird, dass die ErrichterIn, Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte GmbH ausschließlich die rechtlichen Interessen der BAURECHTSNEHMERINNEN vertreten hat. Die BAURECHTSGEBERIN hat sich eigener rechtlicher und steuerlicher Berater bedient. Beratungskosten trägt jede VERTRAGSPARTEI selbst.

13. AUSFERTIGUNGEN, VERTRAGSÄNDERUNGEN, SONSTIGES

- 13.1. Dieser 2. Nachtrag wird in fünf Ausfertigungen errichtet, von denen je eine für die VERTRAGSPARTEIEN bestimmt ist.
- 13.2. Ausdrücklich klargestellt sei, dass die BAURECHTSNEHMERINNEN keine Gesellschaft bürgerlichen Rechts begründen.
- 13.3. Soweit in diesem Nachtrag nicht anderes bestimmt, erklärt und/oder festgestellt ist, bleiben sämtliche im BAURECHTSVERTRAG enthaltenen vertraglichen Bestimmungen, Erklärungen und Feststellungen vollinhaltlich und uneingeschränkt aufrecht und gelangen auch auf diese Vereinbarung zur Anwendung. Definitionen des BAURECHTSVERTRAGES gelten, soweit in diesem Nachtrag nicht anderes bestimmt, sinngemäß auch für diesen Nachtrag.
- 13.4. Alle Änderung und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine etwaige Vereinbarung über das Abgehen vom Schriftformerfordernis. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam.
- 13.5. Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam, ungültig oder undurchsetzbar sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit, Gültigkeit oder Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen nicht berührt. Im Falle der Unwirksamkeit, Ungültigkeit oder Undurchsetzbarkeit einer dieser Bestimmungen gilt zwischen den VERTRAGSPARTEIEN eine dieser Bestimmung im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahekommende und nicht unwirksame, ungültige oder undurchsetzbare Bestimmung als vereinbart. Dasselbe gilt für Lücken.
- 13.6. Die VERTRAGSPARTEIEN erklären sich bereit, alles zur Durchführung dieses Rechtsgeschäftes Erforderliche beizutragen, insbesondere alle notwendigen Unterlagen ohne unnötige Zeitverzögerungen zur Verfügung zu stellen und die erforderlichen, behördlichen Bewilligungen nötigenfalls gemeinsam zu erwirken.
- 13.7. Die nachfolgend gelisteten Anlagen sind jeweils integrierender Bestandteil dieser Vereinbarung.
- Anlage 2.1 Teilungsplan der geolanz ZT-GmbH vom 31.07.2020, GZ 1938/20

Kufstein, am 22. NOV. 2021

QUADRILL 

TF BALBOA GmbH & Co KG
A-6330 Kufstein · Salurnerstraße 57
Tel: +43 664 80699 1800 · info@quadrill.at

TF BALBOA GmbH & Co KG,
vertreten durch deren Komplementärin
TF-Quadrill Projekt GmbH, FN 549272 d

QUADRILL 

TF MEMPHIS GmbH & Co KG
A-6330 Kufstein · Salurnerstraße 57
Tel: +43 664 80699 1800 · info@quadrill.at

TF MEMPHIS GmbH & Co KG,
vertreten durch deren Komplementärin
TF-Quadrill Projekt GmbH, FN 549272 d

QUADRILL 

TF QUADRILL GmbH & Co KG
A-6330 Kufstein · Salurnerstraße 57
Tel: +43 664 80699 1800 · info@quadrill.at

TF QUADRILL GmbH & Co KG,
vertreten durch deren Komplementärin
TF-Quadrill Projekt GmbH, FN 549272 d

QUADRILL 

TF BOSTON GmbH
A-6330 Kufstein · Salurnerstraße 57
Tel: +43 664 80699 1800 · info@quadrill.at
TF BOSTON GmbH

Linz, am 2.12.2021


Immobilien Linz GmbH & Co KG
vertreten durch deren Komplementärin
Immobilien Linz GmbH, FN 260120 f

B.R.Zl: 2425/2021

Die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn Ing. Mag. Thomas Bodner, geboren am 11.05.1965 (elfter Mai neunzehnhundertfünfundsechzig) -----

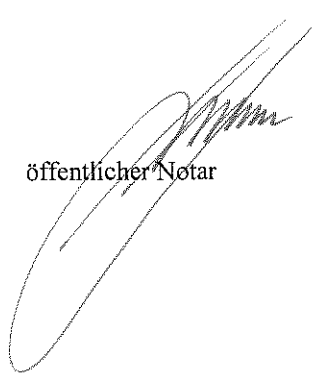
- a) in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer der **TF BOSTON GmbH**, FN 489153v, mit dem Sitz in Kufstein und der Geschäftsanschrift Salurnerstraße 57, 6330 Kufstein, -----
- b) in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer der TF-Quadrill Projekt GmbH, FN 549272d, und diese als unbeschränkt haftende Gesellschafterin der **TF QUADRILL GmbH & Co KG**, FN 549337z, mit dem Sitz in Kufstein und der Geschäftsanschrift Salurner Straße 57, 6330 Kufstein, -----
- c) in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer der TF-Quadrill Projekt GmbH, FN 549272d, und diese als unbeschränkt haftende Gesellschafterin der **TF MEMPHIS GmbH & Co KG**, FN 549336y, mit dem Sitz in Kufstein und der Geschäftsanschrift Salurner Straße 57, 6330 Kufstein, und -----
- d) in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer der TF-Quadrill Projekt GmbH, FN 549272d, und diese als unbeschränkt haftende Gesellschafterin der **TF BALBOA GmbH & Co KG**, FN 549338a, mit dem Sitz in Kufstein und der Geschäftsanschrift Salurner Straße 57, 6330 Kufstein, wird bestätigt. -----

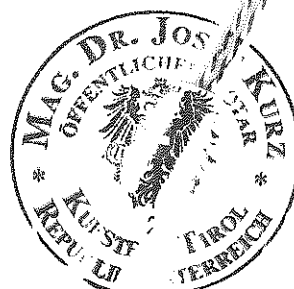
Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass -----

- a) Herr Ing. Mag. Thomas Bodner berechtigt ist, die unter FN 489153v eingetragene **TF BOSTON GmbH** selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen, -----
- b) Herr Ing. Mag. Thomas Bodner als Geschäftsführer am heutigen Tag berechtigt ist, die unter FN 549272d eingetragene TF-Quadrill Projekt GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen und -----
- c) bei der unter FN 549337z eingetragenen **TF QUADRILL GmbH & Co KG** die TF-Quadrill Projekt GmbH als alleinige und somit einzelvertretungsbefugte, unbeschränkt haftende Gesellschafterin eingetragen ist, -----
- d) bei der unter FN 549336y eingetragenen **TF MEMPHIS GmbH & Co KG** die TF-Quadrill Projekt GmbH als alleinige und somit einzelvertretungsbefugte, unbeschränkt haftende Gesellschafterin eingetragen ist, -----
- e) bei der unter FN 549338a eingetragenen **TF BALBOA GmbH & Co KG** die TF-Quadrill Projekt GmbH als alleinige und somit einzelvertretungsbefugte, unbeschränkt haftende Gesellschafterin eingetragen ist. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----
Kufstein, am 22.11.2021 (zweiundzwanzigster November zweitausendeinundzwanzig).




öffentlicher Notar



Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Dr. Roland Gintenreiter | öffentlicher Notar
Museumstraße 31a, 4020 Linz

Dr. Roland Gintenreiter
ÖFFENTLICHER NOTAR

BRZ: 7309/2021/MR

Die Echtheit der heute vor mir anerkannten Firmazeichnung der **Immobilien Linz GmbH & Co KG** (FN 261851 a) mit dem Sitz in Pfarrgasse 7, 4020 Linz, durch die **Immobilien Linz GmbH** (FN 260120 f) mit dem Sitz in Pfarrgasse 7, 4041 Linz, als unbeschränkt haftende Gesellschafterin, diese wiederum vertreten durch Herrn Magister Markus **Eidenberger**, geboren am 07.05.1976 (siebenten Mai neunzehnhundertsechundsiebzig), Pfarrgasse 7, 4020 Linz, als Geschäftsführer wird bestätigt.-----

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

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a Notariatsordnung, dass die **Immobilien Linz GmbH** als unbeschränkt haftende Gesellschafterin am Tag der Unterfertigung der Urkunde berechtigt war und heute noch berechtigt ist, für die im Firmenbuch zu FN 261851 a eingetragene **Immobilien Linz GmbH & Co KG** selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a Notariatsordnung, dass Herr Magister Markus **Eidenberger** als Geschäftsführer am Tag der Unterfertigung der Urkunde berechtigt war und heute noch berechtigt ist, für die im Firmenbuch zu FN 260120 f eingetragene **Immobilien Linz GmbH** selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Linz, am 03.12.2021 (dritten Dezember zweitausendeinundzwanzig).-----




MAG. MICHAEL HAWEL
SUBSTITUT DES ÖFFENTLICHEN NOTARS
DR. ROLAND GINTENREITER



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.

