



**REGISTRIERT IM TREUHAND-REGISTER
DES ÖSTERREICHISCHEN NOTARIATES
ZUR ZAHL: N207006-1/16/2021**

Grunderwerbsteuer wurde
am 24.02.2021 gem. § 11 GrEStG
unter ErfNr 10-133.883/2021 selbstberechnet
und wird gem. § 13 GrEStG abgeführt.
Öffentlicher Notar
Dr. Wolfgang Schuster

Meißner

KAUFVERTRAG

welcher am unten angeführten Tag zwischen -----

1. dem **Schulverein - Kollegium Aloisianum**, geführt im Vereinsregister der Landespolizeidirektion Oberösterreich zur Vereinsregisterzahl 510719420, mit dem Sitz in Linz und der Zustellanschrift Freinbergstraße 32-34, 4020 Linz, vertreten durch die zeichnungsbefugten Organe, als Verkäufer einerseits, und -----
 2. der **Swietelsky AG**, FN 83175 t des Landesgerichtes Linz mit dem Sitz in Linz und der Geschäftsanschrift Edlbacherstraße 10, 4020 Linz, vertreten durch die zeichnungsberechtigten Organe, als Käuferin andererseits, -----
- abgeschlossen worden ist, wie folgt: -----

1. Präambel

- 1.1. Soweit im Nachstehenden Liegenschaften, Liegenschaftsteile, Grundstücke bzw. Grundstücksteile angeführt sind, handelt es sich jeweils um solche im Grundbuch der Katastralgemeinde 45210 Waldegg, Gerichtsbezirk Linz. -----
- 1.2. Der Schulverein – Kollegium Aloisianum ist aufgrund der Annahmeerklärung vom 11.03.2019 grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 3517, bestehend aus dem einzigen Grundstück 853/5 Bauflächen (Gebäude), Sonstige (Parkplätze), Sonstige (Freizeitflächen). --
- 1.3. Die Vertragsparteien legen dem gegenständlichen Vertrag nachstehenden Grundbuchauszug zugrunde: -----

KATASTRALGEMEINDE 45210 Waldegg EINLAGEZAHL 3517
BEZIRKSGERICHT Linz
***** ABFRAGEDATUM 10.09.2020
Letzte TZ 2306/2019
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
853/5 G GST-Fläche * 4573
Bauf.(10) 34
Sonst(40) 429
Sonst(70) 4110 Freinbergstraße 49
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)
Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)
***** A2 *****
1 a 2306/2019 Eröffnung der Einlage für Gst 853/5 aus EZ 23
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Schulverein - Kollegium Aloisianum (ZVR 510719420)
ADR: Freinbergstraße 32-34, Linz 4020
a 2306/2019 Annahmeerklärung 2019-03-11 Eigentumsrecht
***** C *****
1 a 758/1913
DIENSTBARKEIT der Wasserleitung gem Abs 8 Kaufvertrag
1913-04-01 über Gst 853/5 für Haus Nr 34 in Waldegg
b 2306/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 23
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

- 1.4. Das vorangeführte Grundstück liegt weder in einer wildbach- oder lawinenbedingten Gefahrenzone noch in einem Hochwasserabflussgebiet. Es ist weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas vorgetragen. -----
- 1.5. Festgestellt wird, dass sich auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft eine Minigolf- und Parkanlage befindet. Der Bestand und der Betrieb der Minigolfanlage durch den Verkäufer bis 1 Monat vor dem von der Käuferin geplanten Termin des Baubeginns wird vereinbart. Diese Überlassung erfolgt unentgeltlich. Die Minigolfanlage wird bis 1 Monat vor dem von der Käuferin geplanten Termin des Baubeginns eingestellt werden. Die Käuferin verpflichtet sich, den Verkäufer spätestens sechs Monate vor dem geplanten Termin des Baubeginns von diesem zu verständigen. Bis zum Verlegungszeitpunkt erfolgt der Betrieb der Minigolfanlage auf Rechnung des Verkäufers. Diesem stehen auch allfällige Einkünfte daraus zu. -----
- 1.6. Festgestellt wird, dass die Umwidmung des vorgenannten Grundstückes mit Verordnung (Einzeländerung Nr. 147 zum Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 und zum Örtlichen Entwicklungskonzept Linz Nr. 2 „Freinbergstraße“) vom 04.05.2020 des Magistrates der Landeshauptstadt Linz, Geschäftszeichen: BBV/B-FL4147 von Grünland/Erholungsfläche – Sport- und Spielfläche in Bauland/Wohngebiet beschlossen wurde. -----

2. Kaufobjekt

- 2.1. Der Schulverein – Kollegium Aloisianum, im folgenden kurz „Verkäufer“ genannt, verkauft und übergibt nunmehr an die Swietelsky AG, im folgenden kurz „Käuferin“ genannt, und diese kauft und übernimmt von Ersterem die Liegenschaft EZ 3517, im gegenwärtigen Zustand, samt allen Bestandteilen sowie mit dem gesamten rechtlichen und tatsächlichen Zubehör, insbesondere allem was mit dem Kaufgegenstand erd-, mauer-, niet- und nagel- sowie angel- und pfahlfest verbunden ist, mit allen daraus resultierenden Rechten, aber auch Verpflichtungen und Befugnissen, also so wie der Verkäufer den Kaufgegenstand besessen und benützt hat und zu besitzen und benützen berechtigt war, um einen Kaufpreis von € 4.900.000,00 (Euro vier Millionen neunhunderttausend). -----

3. Aufsandungserklärung

- 3.1. Von den Vertragsparteien werden ob der Liegenschaft EZ 3517 des Grundbuches der Katastralgemeinde 45210 Waldegg nachstehende Eintragungen bewilligt: -----
- 3.1.1. Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Swietelsky AG, FN 83175 t. -----

4. Kaufpreis und Zahlung

- 4.1. Der Kaufpreis für die kaufgegenständliche Liegenschaft wurde zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich mit € 4.900.000,00 (Euro vier Millionen neunhunderttausend) festgesetzt. ----
- 4.2. Der Kaufpreis in Höhe von € 4.900.000,00 (Euro vier Millionen neunhunderttausend) ist innerhalb von vierzehn Tagen nach allseitiger Vertragsunterfertigung durch Überweisung auf ein Treuhandkonto des **Schriftenverfassers Dr. Wolfgang Schuster**, öff. Notar, derart zur Zahlung fällig, dass die Gutbuchung am Treuhandkonto innerhalb dieser Frist erfolgt. -----
- 4.3. Die Vertragsparteien erteilen dem Schriftenverfasser den einseitig unwiderruflichen Auftrag, den gesamten bei ihm hinterlegten Kaufpreis abzüglich der Kontospesen nach Durchführung des gegenständlichen Vertrages im Grundbuch an den Verkäufer zur Auszahlung zu bringen. Eine Verzinsung des hinterlegten Kaufpreises - welcher Art auch immer – gelangt nicht zur Verrechnung. -----
- 4.4. Die Originalurkunde dieses Vertrages verbleibt bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises in treuhändiger Verwahrung des Schriftenverfassers. -----
- 4.5. Eine Verzinsung oder Wertsicherung des Kaufpreises bis zum Fälligkeitstermin wird nicht vereinbart. -----

- 4.6. Für den Fall der nicht rechtzeitigen Kaufpreisbegleichung vereinbaren die Vertragsparteien 6 % Verzugszinsen per anno. -----
- 4.7. Die Vertragsparteien optieren nicht auf die Umsatzbesteuerung dieses Rechtsgeschäftes. Falls dies der Verkäufer vertragswidrig dennoch tut, besteht keinerlei Anspruch an die Käuferin auf irgendeine Zahlung über den vereinbarten Kaufpreis hinaus. -----
- 4.8. Die Vertragsparteien halten fest, dass der Verkäufer das Recht hat, den gegenständlichen Vertrag rückabzuwickeln, sollte die Käuferin den Kaufpreis und die Nebenkosten (Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr gemäß Punkt 7.2. des Vertrages), sohin gesamt € 5.125.400,00 (Euro fünf Millionen einhundertfünfundzwanzigtausendvierhundert) bei Fälligkeit und trotz schriftlicher Mahnung und Setzung einer Nachfrist von 5 Werktagen nicht oder nicht zur Gänze bezahlen.

5. Besitzübergang

- 5.1. Die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes wird auf den dem Eingang des Kaufpreises auf dem Treuhandkonto folgenden Monatsersten bezogen („Übergabestichtag“). Es gehen daher von diesem Zeitpunkt angefangen alle Nutzungen und Rechte, aber auch alle Gefahren und Lasten auf die Käuferin über, soweit im gegenständlichen Vertrag nicht etwas anderes vereinbart wird. -----
- 5.2. Abweichend vom Übergabestichtag wird als Verrechnungsstichtag, zu dem alle mit dem Kaufobjekt im Zusammenhang stehenden Kosten, Gebühren, Steuern und öffentlichen Abgaben auf die Käuferin übergehen, der Tag der Einstellung der Minigolf- und Parkanlage gemäß Punkt 1.5. vereinbart. Der Verkäufer verpflichtet sich dafür Sorge zu tragen, dass die Minigolf- und Parkanlage bis zum Tag ihrer Einstellung über eine ausreichende Versicherungsdeckung hinsichtlich Elementarereignisse und Haftpflicht verfügt. Der Verkäufer hält die Käuferin zudem hinsichtlich jeder Ansprüche Dritter, die aus dem Betrieb der Minigolf- und Parkanlage resultieren, schad- und klaglos. -----
.

6. Gewährleistung

- 6.1. Der Verkäufer haftet für keine(n) wie immer gearteten Zustand, Beschaffenheit oder Eigenschaft des Kaufobjektes, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird. Eine über die in diesem Vertrag ausdrücklich angeführten spezifischen

Gewährleistungszusagen hinausgehende Haftung des Verkäufers auf welcher Rechtsgrundlage auch immer wird daher einvernehmlich ausgeschlossen und besteht daher nicht. -----

- 6.2. Der Verkäufer haftet jedoch dafür, dass der Kaufgegenstand völlig frei von bürgerlichen Lasten bzw. Rechten Dritter, Reallasten, Dienstbarkeiten, Bestandrechten oder sonstigen Nutzungsrechten, sowie völlig frei von jedweden Geldlasten, sohin gänzlich lastenfrei, in das Eigentum der Käuferin übergeht, soweit in diesem Vertrag keine anderen Vereinbarungen getroffen werden. Weiters sagt der Verkäufer zu, dass ihm keine außerbürgerlichen Lasten bzw. Rechten bekannt sind. -----
- 6.3. Sollten entgegen dieser Haftungserklärung die Käuferin von einem bürgerlichen oder bekannten außerbürgerlichen Berechtigten etwa Bestandsberechtigten in Anspruch genommen werden, verpflichtet sich der Verkäufer zu einer vollkommenen Schad- und Klagloshaltung der Käuferin. -----
- 6.4. Der Verkäufer sichert zu, dass keine gerichtlichen oder behördlichen Verfahren anhängig sind, die eine Beschränkung der kaufgegenständlichen Liegenschaft betreffen. Von den Voreigentümern sind gegenüber dem Verkäufer weder Ansprüche geltend gemacht worden noch angedroht worden. -----
- 6.5. Die Käuferin hat den Kaufgegenstand besichtigt und ist als sachverständige Immobilieninvestorin in Kenntnis des Zustandes des Kaufgegenstandes, dieser wird erworben wie besichtigt. -----
- 6.6. Die Käuferin übernimmt nachstehende ob der Liegenschaft 3517 des Grundbuches der Katastralgemeinde 45210 Waldegg aushaftenden Rechte bzw. Lasten in ihre weitere Duldungs- bzw. Leistungspflicht, soweit diese noch zu Recht bestehen: -----
***** C *****
1 a 758/1913
DIENSTBARKEIT der Wasserleitung gem Abs 8 Kaufvertrag
1913-04-01 über Gst 853/5 für Haus Nr 34 in Waldegg
b 2306/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 23
- 6.7. Dem Verkäufer sind keine Verunreinigungen oder Kontaminierungen der Liegenschaft, welche eine Beseitigungspflicht aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder behördlicher Vorschriften auslösen können, bekannt. -----
- 6.8. Die Anfechtung des gegenständlichen Vertrages wegen Irrtums oder Wegfall der Geschäftsgrundlage wird ausdrücklich ausgeschlossen und auf derartige Ansprüche verzichtet, ebenso auf allfällige Ansprüche gemäß § 934 ABGB. -----

7. Kosten und Gebühren

- 7.1. Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren sowie die Kosten des Urkundenverfassers, einschließlich der Treuhandverwahrung des Kaufpreises, trägt die Käuferin, über deren Auftrag die Vertragserrichtung und die damit verbundene Mühewaltung des Urkundenverfassers erfolgt.
- 7.2. Die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr sowie die Kosten der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der gerichtlichen Eintragungsgebühr trägt die Käuferin. -----
- 7.3. Allfällige Lastenfreistellungskosten sowie die Kosten der Immobilienvertragssteuererklärung sind vom Verkäufer zu tragen. -----
- 7.4. Die Vertragsparteien beauftragen den Schriftenverfasser mit der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr sowie mit der Verbücherung. Die Käuferin verpflichtet sich, beim Schriftenverfasser die Grunderwerbsteuer sowie die gerichtliche Eintragungsgebühr nach Vorschreibung zu hinterlegen. Die aufgrund dieses Vertrages allenfalls zur Vorschreibung gelangende Ertragsteuer ist vom Verkäufer zu tragen. -----
- 7.5. Die Kosten einer rechtsfreundlichen Vertretung hat der jeweilige Auftraggeber zu tragen. ---

8. Rechtswirksamkeit

- 8.1. Dieser Vertrag unterliegt hinsichtlich seiner Rechtswirksamkeit den Bestimmungen des Oö. Grundverkehrsgesetzes. -----
- 8.2. Die Rechtserwerberin erklärt gemäß § 16 Abs. 1 des Oö.GVG 1994 idgF, dass der vertragsgegenständliche Rechtserwerb nach den Bestimmungen des Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetzes 1994 idgF keiner Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedarf. Den Unterzeichneten sind in vollem Umfang die Strafbestimmungen des § 35 Oö Grundverkehrsgesetzes 1994 sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts, Rückabwicklung) bekannt. -----
- 8.3. Die Käuferin erklärt an Eides Statt, Inländerin im Sinne des Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetzes zu sein. -----

9. Ausfertigungen

- 9.1. Dieser Vertrag wird in einer Originalurkunde errichtet, wobei der Käuferin nach grundbücherlicher Durchführung das Original und dem Verkäufer eine einfache - auf Wunsch und auf eigene Kosten auch eine beglaubigte - Abschrift gebührt. -----

10. Salvatorische Klausel

Sollte einer oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages gegenwärtig oder künftig gesetzlichen Bestimmungen widersprechen, so steht dies der Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht entgegen. Der jeweils ausfallende Teil ist durch eine rechtswirksame Bestimmung zu ersetzen, durch die der gleiche wirtschaftliche Zweck erreicht wird. -----

11. Schriftform

- 11.1. Die Vertragsparteien vereinbaren für diesen Vertrag hiemit Schriftlichkeit, die bereits für den Vertragsabschluss gilt, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen sohin zu ihrer Verbindlichkeit der Schriftform, was auch für ein Abgehen von der hiemit vereinbarten Schriftform gilt. Allfällige mündliche Nebenabreden verlieren durch diesen Vertrag ihre Wirksamkeit und sind ungültig. -----

12. Vollmacht/Datenschutzerklärung

- 12.1. Die Vertragsparteien beauftragen, bevollmächtigen und ermächtigen Herrn Mag. Thomas Reiter, Notarsubstitut, oder Frau Dr. Marlene Ecker, Notarsubstitutin, beide per Adresse Hauptplatz 13, 4020 Linz, in ihrem Namen, sämtliche zur allfälligen Lastenfreistellung notwendigen Informationen einzuholen, alle Erklärungen abzugeben und auch Nachträge und Ergänzungen dieses Vertrages in der entsprechenden Form zu unterfertigen, die zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages allenfalls notwendig sind. -----
- 12.2. Im Zuge der Vertragserrichtung und Durchführung ist es notwendig personenbezogene Daten an Gericht/Grundverkehrsbehörden/Finanzämter/Gemeinden/Bauämter/Vermessungsämter/Vermessungstechniker/Sachverständige/Banken/Immobilienmakler weiter zu leiten.
- 12.3. Die Vertragsteile erklären, im Zuge der Vertragsbesprechung vor Vertragsunterfertigung eine Datenschutzerklärung übergeben und erhalten zu haben, in welcher alle erforderlichen Informationen zur Verarbeitung der personenbezogenen Daten im Wege des Vertretungsverhältnisses im Zuge der Vertragserrichtung sowie Vertragsdurchführung enthalten sind. Auf die Pflichten gemäß §§ 36a – 36f NO zur Verhinderung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung wurde nochmals hingewiesen. Die Vertragsteile stimmen ausdrücklich und freiwillig zu, dass bis auf Widerruf ihre personenbezogenen Daten im Sinne der ihnen übergebenen Datenschutzerklärung im Rahmen der Erstellung und Durchführung des gegenständlichen Vertrages verarbeitet werden dürfen. -----

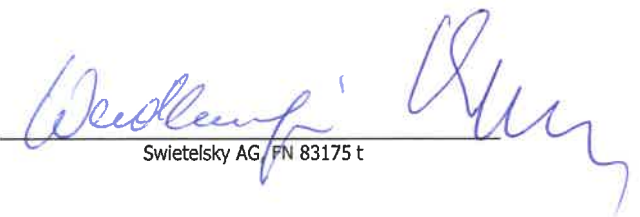
12.4. Die Vertragsteile erklären ausdrücklich, mit der Korrespondenz beziehungsweise mit der Zusendung von Daten im PDF-Format per einfachem, unverschlüsseltem E-Mail einverstanden zu sein. -----

Linz, am 23.02.2021

Linz, am

24. Feb. 2021


Schulverein – Kollegium Aloisianum
ZVR 510719420


Swietelsky AG FN 83175 t

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Dr. Wolfgang Schuster | öffentlicher Notar
Linz

Hiemit bestätige ich:

zu B.R.Zl: 289/2021/RM -----

die Echtheit der Firmazeichnung -----

a) des Herrn **Generaldirektor Magister Alois FROSCHAUER**, geboren am 27.08.1949
(siebenundzwanzigster August neunzehnhundertneunundvierzig), Wiener Straße 151,
4021 Linz, in seiner Eigenschaft als Obmann-Stellvertreter, und -----

b) des Herrn **Diplomingenieur Doktor Gustav POMBERGER**, geboren am 27.05.1949
(siebenundzwanzigster Mai neunzehnhundertneunundvierzig), Freinbergstraße 32-34,
4020 Linz, in seiner Eigenschaft als Obmann, -----

je des **Schulverein - Kollegium Aloisianum** mit dem Sitz in Linz und der Geschäftsanschrift
Freinbergstraße 32-34, 4020 Linz, registriert im Vereinsregister der Landespolizeidirektion
Oberösterreich – Referat Sicherheitsverwaltung zu ZVR-Zahl 510719420, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung)
auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Vereinsregister,
dass Herr Generaldirektor Magister Alois FROSCHAUER in der angeführten Funktion und Herr
Diplomingenieur Doktor Gustav POMBERGER in der angeführten Funktion berechtigt sind, den
unter ZVR-Zahl 510719420 eingetragenen **Schulverein - Kollegium Aloisianum** gemeinsam
rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen
und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----
abgegeben, am 23.02.2021 (dreiundzwanzigster Februar zweitausendeinundzwanzig). -----

zu B.R.Zl: 294/2021/RM -----

die Echtheit der Firmazeichnung -----

a) des Herrn **Adolf SCHEUCHENPFLUG**, geboren am 21.12.1960 (einundzwanzigster
Dezember neunzehnhundertsechzig), Fuchsschweif 37, 4230 Pregarten, und -----

b) des Herrn **Diplomingenieur Karl WEIDLINGER**, geboren am 21.05.1958
(einundzwanzigster Mai neunzehnhundertachtundfünfzig), Dr. Josef-Löscher-Weg 19,
4770 Andorf, -----

je in ihrer Eigenschaft als Vorstandsmitglied der **Swietelsky AG**, Firmenbuchnummer 83175t,
mit dem Sitz in Linz und der Geschäftsanschrift Edlbacherstraße 10, 4020 Linz. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung)
auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass
Herr Adolf SCHEUCHENPFLUG in der angeführten Funktion und Herr Diplomingenieur Karl
WEIDLINGER in der angeführten Funktion berechtigt sind, die unter Firmenbuchnummer
83175t eingetragene **Swietelsky AG** gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----
abgegeben, am 24.02.2021 (vierundzwanzigster Februar zweitausendeinundzwanzig). -----
Linz, am 24.02.2021 (vierundzwanzigster Februar zweitausendeinundzwanzig). -----



Dr. Wolfgang Schuster
öffentlicher Notar



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.