

OPTIONSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Stadtgemeinde Mautern an der Donau
Rathausplatz 1
3512 Mautern

(in der Folge "Optionsgeber" genannt),

und

Schloss Mautern Entwicklungs GmbH
FN 489150p
Kohlmarkt 16/Top 21
1010 Wien
"Optionsnehmerin 1"

Hotel Schloss Mautern GmbH & Co KG
FN 531775y
Kohlmarkt 16/Top 21
1010 Wien
"Optionsnehmerin 2"

Donaupark Mautern Wohnbau GmbH & Co KG
FN 531786p
Kohlmarkt 16/Top 21
1010 Wien
"Optionsnehmerin 3"

Schlossgrund Garagen GmbH & Co KG

FN 531774x

Kohlmarkt 16/Top 21

1010 Wien

"Optionsnehmerin 4"

(in der Folge in ihrer Gesamtheit "Optionsnehmerinnen" genannt), andererseits

**(Optionsgeber und Optionsnehmerinnen in der Folge in ihrer Gesamtheit auch "Vertragsparteien"
genannt)**

wie folgt:

1. Vorbemerkungen

1.1. Der Optionsgeber ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaften

EZ 375, EZ 1423, EZ 1052, EZ 97, EZ 1181, EZ 1529, und EZ 1552,

jeweils Katastralgemeinde 12162 Mautern an der Donau, Bezirksgericht Krems an der Donau, KG, jeweils samt allen darauf befindlichen Gebäuden.

Der Grundbuchstand dieser Liegenschaften EZ 1423, EZ 1052, EZ 97, EZ 1181, EZ 1529, EZ 1552 und EZ375, jeweils Katastralgemeinde 12162 Mautern an der Donau, Bezirksgericht Krems an der Donau stellt sich im Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Optionsvertrages wie folgt dar:

[_____]

Den Optionsnehmerinnen wird im Rahmen von und mit diesem Optionsvertrag das Recht eingeräumt, durch Optionsausübung folgende Grundstücke der in Punkt 1.1. genannten Liegenschaften nachstehend angeführt wie Stand aktuelles offenes Grundbuch, jedoch in der Gestalt nach Teilung gemäß Entwurf Teilungsplan(**Anlage 1.1**), wie als Fläche G, Fläche H, Fläche W und Fläche F3 im Lageplan eingezeichnet (in **Anlage 1.2**) zu kaufen ("Optionsgegenstand") wie folgt:

Grundstück.1/1 (Schloss einschließlich Musikheim, Schlosskapelle und Garagengebäude) dzt der Liegenschaft EZ 1423

Grundstück .1/3 (Römerhalle, Garderobengebäude und Küchengebäude) dzt der Liegenschaft EZ 1423

Grundstück .250 (Feuerwehrhaus), dzt der Liegenschaft EZ 1423

Grundstück .169 (Ballettzentrum) dzt der Liegenschaft EZ 1052

Grundstück .1/2 (Schüttkasten) dzt der Liegenschaft EZ 97

Grundstück .279 (Wohnhaus Schlossgasse) dzt der Liegenschaft EZ 1181

Fläche des Grundstücks 1/1 (Grünfläche, Parkplatz) dzt der Liegenschaft EZ 1529

Fläche des Grundstücks 1/2 (Grünfläche vor Römerhalle, Spielplatz) dzt der Liegenschaft EZ 1529

Grundstück 1/6 (Parkplatz Römerhalle) dzt der Liegenschaft EZ 1552

Fläche des Grundstücks 2 (Parkplatz Infostand) dzt der Liegenschaft EZ 1552

Fläche des Grundstücks Nr. 557/5 dzt der Liegenschaft EZ 1052 (Gst. Ballettzentrum)

Fläche des Grundstücks 557/1 dzt der Liegenschaft EZ 375 (Südlicher Parkplatz Gemeinde)

Fläche der Schulgasse des Grundstücks 1446 dzt der Liegenschaft EZ 1552

Fläche F3 des Grundstücks 1432/2 dzt der Liegenschaft EZ 1423.

1.2 Der Optionsgeber verpflichtet sich, auf Aufforderung der Optionsnehmerinnen umgehend den Entwurf des Teilungsplanes **Anlage 1.1** von einem Zivilingenieur für Vermessungswesen auf Kosten der Optionsnehmerinnen fertigstellen bzw ausfertigen zu lassen und nach Vorliegen aller allenfalls erforderlichen rechtskräftig erteilten öffentlich-rechtlichen Genehmigungen binnen zwei Wochen in verbücherungsfähiger Form beim zuständigen Grundbuchsgericht zur Einverleibung einzureichen und diese Einverleibung zügig zu betreiben. Im Falle, dass der Optionsgeber diese Verpflichtung nicht fristgerecht erfüllt, sind die Optionsnehmerinnen gemeinsam oder jede Optionsnehmerin einzeln berechtigt, unter Verwendung einer Vollmacht des Optionsgebers

(Anlage 1.3) diesen Teilungsplan auf eigene Kosten erstellen zu lassen und die zur Verbücherung erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen einzuholen,.

- 1.3. Jeder Optionsnehmerin steht das Optionsrecht hinsichtlich des gesamten Optionsgegenstandes oder – nach Wahl der Optionsnehmerinnen, die zwischen diesen abzustimmen ist – für einzelne Grundstücke des Optionsgegenstandes zu. Die Optionsnehmerinnen können ihre Optionsrechte daher jeweils auch für einzelne Grundstücke ausüben, sofern die Ausübung – wenn auch durch verschiedene Optionsnehmerinnen – zwischen den Optionsnehmerinnen abgestimmt und gleichzeitig hinsichtlich des gesamten Optionsgegenstandes erfolgt. Die Optionsnehmerinnen werden dabei kollektiv durch die Optionsnehmerin 1 vertreten. Hinsichtlich der Ausübung des Optionsrechts gilt weiters Punkt 2.6 letzter Absatz dieses Optionsvertrages.
- 1.4. Um den Optionsnehmerinnen zu ermöglichen, das geplante Projekt zu entwickeln, schließen die Vertragsparteien somit den gegenständlichen Optionsvertrag, mit dem daher auch die Vorgehensweise betreffend die noch erforderlichen Abstimmungen wie beispielsweise betreffend die erforderliche Umwidmung, erforderliche Liegenschafts- und Grundstücksteilungen und die endgültige Festlegung des Kaufgegenstandes etc zwischen den Vertragsparteien festgelegt werden soll. Den Vertragsparteien ist bewusst, dass im Zuge der weiteren Projektentwicklung noch Änderungen am Optionsgegenstand (und daraus folgend am Kaufgegenstand bzw. den Kaufgegenständen) eintreten können, die entsprechende Kaufpreisanpassungen nach oben bzw. nach unten durch einvernehmliche Vorgangsweise der Vertragsparteien auslösen können.
- 1.5. Die Vertragsparteien halten weiters fest, dass betreffend das geplante Projekt zwischen ihnen gleichzeitig mit der Unterfertigung des gegenständlichen Optionsvertrages eine Vereinbarung gemäß § 17 Abs 2 NÖROG 2014 abgeschlossen wurde, in der auch für den Fall einer erfolglosen Betreibersuche für den Hotelbetrieb die gemeinsame Findung von Alternativprojekten möglichst vergleichbarer Attraktivität verankert ist. Gleiches gilt auch im Falle, dass Bestandsfreiheit Wohnanlage Schlossgasse 2-4 im Sinne von Punkt 2.2.1 nicht bis 30.06.2022 bzw mit Abschluss eines Kündigungs-Verfahrens Erster Instanz hergestellt werden kann.
- 1.6. Die in der Vereinbarung gemäß § 17 Abs 2 NÖROG 2014 festgehaltenen Grundlagen zur Schaffung der Voraussetzungen, das gegenständliche Projekt umzusetzen, sind auch Grundlage der Kaufpreisbemessung nach Punkt 2.1.

2. Option. Optionsausübung, Gültigkeitsdauer und Optionsentgelte

- 2.1. Der Optionsgeber räumt hiermit den Optionsnehmerinnen das exklusive Recht ein, durch einseitige schriftliche Erklärung die Optionsgegenstände (sohin die Grundstücke in Punkt 1.1 dieses Optionsvertrages) gemäß den Bestimmungen des als **Anlage 2.1** angeschlossenen Musterkaufvertrages zu erwerben (Optionsrechte). Die Optionsnehmerinnen nehmen die Einräumung dieser gegenständlichen Optionsrechte hiermit an.

Klarstellend wird festgehalten, dass die Optionsnehmerinnen in ihrer Entscheidung, dieses Optionsrecht (Optionsrechte) nach diesem Optionsvertrag auszuüben oder nicht, völlig frei sind.

Die Optionsnehmerinnen können ihr(e) Optionsrecht (Optionsrechte) erst ausüben, wenn jene Optionsnehmerin, die die **Fläche H** erwerben soll, nachweislich einen Hotelbetreibervertrag (Pacht- oder Managementvertrag) mit einer Betriebspflicht in üblichem Umfang und einer Laufzeit von wenigstens fünfzehn Jahren abgeschlossen hat. Die Betriebspflicht des Hotelbetreibers ist durch entsprechende verkehrsübliche Sicherheiten abzusichern (zB Patronatserklärung, Bankgarantie, etc).

Der Kaufpreis für sämtliche Optionsgegenstände berechnet sich wie folgt:

Für alle Grundstücke (samt den darauf befindlichen Gebäuden), die für die Errichtung und den Betrieb des Hotels erforderlich sind (das sind die Grundstücke wie im Entwurf Lageplan **Anlage 1.2** als **Fläche H** einliegend eingezeichnet [Schloss einschließlich Schlosskapelle, Musikheim, Römerhalle, Garagen- und Garderobengebäude, Küchengebäude, Schüttkasten, Wohnhaus Schlossgasse und Parkplatz Infostand] und als **Fläche G** einliegend eingezeichnet [Parkplatz Römerhalle/Am Limes und Grünfläche vor Römerhalle] sowie der **Fläche F3**) wird ein Kaufpreis von EUR 120,00 pro Quadratmeter der tatsächlich errichteten Netto-Hotelzimmerfläche (HZF) lt ÖNORM B1800 gemäß Betriebsanlagengenehmigung, mindestens aber jener Preis, der ~~vom~~ von einem Amtssachverständigen als Verkehrswert¹ der Flächen H, G und F3 festgestellt wurde, vereinbart.

Für alle Grundstücke (samt den darauf befindlichen Gebäuden), die für die Errichtung und den Betrieb der Wohnanlage erforderlich sind (das sind die Grundstücke wie im Lageplan **Anlage 1.2** als **Fläche W** einliegend eingezeichnet) wird ein Kaufpreis von EUR 180,00 pro Quadratmeter der tatsächlich errichteten Nettowohnfläche (NWF) lt ÖNORM B1800 gemäß Fertigstellungsanzeige, mindestens aber jener Preis, der ~~vom~~ von einem Amtssachverständigen als Verkehrswert² der Fläche W festgestellt wurde, vereinbart.

Für die „**Betriebsanlage Römerhalle**“ [auf der Fläche H] (vor Teilung Teil des Grundstück .1/3 der EZ 1423) – wie dargestellt in **Anlage 1.2** – "Betriebsanlage Römerhalle") wird ein Kaufpreis in Höhe von EUR 375.000,00, mindestens aber jener Preis, der ~~vom~~ von einem Amtssachverständigen als Verkehrswert³ festgestellt wurde, vereinbart.

Die Optionsnehmerinnen sind berechtigt, auch vor Ausübung der gegenständlichen Option(en) die projektbezogenen Baubescheide bzw gewerberechtlichen Bewilligungen, die Bewilligung des Bundesdenkmalamtes bzw die positive Stellungnahme des Welterbebeirates zu beantragen, wobei der Optionsgeber auf Ersuchen der Optionsnehmerinnen zügig für alle diesbezüglichen Antragstellungen die allfällig erforderlichen Verfahren einleiten bzw durchführen wird.

Bei Ausübung der Option(en) durch die Optionsnehmerinnen wird ein vorläufiger Kaufpreis auf Grundlage dieses Punktes 2.1 aufgenommen, der nach Vorliegen der (jeweiligen) rechtskräftigen Betriebsanlagengenehmigung bzw Fertigstellungsanzeige entsprechend anzupassen ist. Der endgültige Kaufpreis wird daher auf Grundlage der rechtskräftigen Betriebsanlagengenehmigung bzw Fertigstellungsanzeige festgestellt und festgelegt. Ergibt sich aus dieser endgültigen Feststellung des Kaufpreises eine Differenz zum vorläufigen Kaufpreis, so wird bei einem niedrigeren vorläufigen Kaufpreis der festgestellte Unterschiedsbetrag von den Optionsnehmerinnen an den Optionsgeber gezahlt, im Falle eines höheren Kaufpreises wird der festgestellte Unterschiedsbetrag von dem Optionsgeber an die Optionsnehmerinnen zurückerstattet.

„Rechtskräftig“ im Sinne dieses Optionsvertrages bedeutet Unanfechtbarkeit durch Rechtsmittel (einschließlich der außerordentlichen Rechtsmittel an den VfGH und den VwGH).

- 2.2. Der Optionsgeber gewährleistet und verpflichtet sich, während der Optionszeit den Optionsgegenstand weder entgeltlich noch unentgeltlich an Dritte zu veräußern, noch auch Dritten wider Treu und Glauben Rechte welcher Art auch immer am Optionsgegenstand einzuräumen, wie etwa Bestands- oder Nutzungsrechte oder (bücherliche oder außerbücherliche) Dienstbarkeiten oder Baurechte und ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Optionsnehmerin überhaupt alles zu unterlassen, was einen Erwerb des Optionsgegenstandes zu den im Musterkaufvertragsentwurf

¹ § 2 (2) LBG, ÖNORM B1802-3

² § 2 (2) LBG, ÖNORM B1802-3

³ § 2 (2) LBG

Anlage./2.1 vereinbarten Konditionen durch die Optionsnehmerinnen ver- oder behindern oder erschweren könnte.

Verletzt der Optionsgeber Pflichten des vorstehenden Absatzes schuldhaft, so hat der Optionsgeber den Optionsnehmerinnen eine Vertragsstrafe in Höhe von € 750.000.- zu leisten. Die Gültigkeit des Optionsvertrages und des Optionsrechts bleibt von der Zahlung dieser Vertragsstrafe unberührt.

Üben die Optionsnehmerinnen ihr Optionsrecht wegen der schuldhaften Verletzung von Pflichten des Optionsgebers nach dem ersten Absatz dieses Punktes 2.2 nicht aus, hat der Optionsgeber zuzüglich zu dieser Vertragsstrafe den nachweislichen Schaden an allen bis dahin angefallenen frustrierten projektbezogenen Kosten der Optionsnehmerinnen zur Gänze diesen zu ersetzen. Weiters hat diesfalls der Optionsgeber verschuldensunabhängig die geleisteten Optionsentgelte nach Punkt 2.8 dieses Optionsvertrages an die Optionsnehmerinnen zurückzustellen (außer im Fall von Punkt 2.10 dieses Optionsvertrages).

Der Optionsgeber gewährleistet und verpflichtet sich weiters, nachstehende Voraussetzungen zu schaffen (im Fall direkten objektiven und unvermeidlichen Einfluss durch Lockdown-Maßnahmen im Zusammenhang mit der Covid 19 Pandemie tritt insoweit hinsichtlich der nachstehenden Termine eine Fortlaufshemmung ein, wobei und wofür sich die Vertragsparteien dabei einvernehmlich schriftlich benachrichtigen und abstimmen):

2.2.1. rechtswirksame Beendigung der bestehenden Bestandsverhältnisse (Bestandfreimachung/Ausmietung), und zwar betreffend

- Schloss Mautern samt Nebengebäuden (dzt Gst. .1/1/EZ 1.423) bis bis 4 Wochen nach der Fertigstellungsanzeige der im Bau befindlichen Wohnhausanlage der GEDESAG Krems „Margaretenhof“ in Mautern, Frauenhofgasse; spätestens jedoch bis zum 31.12.2022
- Wohnanlage Schlossgasse 2 – 4 (dzt Gst. .279/EZ 1.181) bis 4 Wochen nach der Fertigstellungsanzeige der im Bau befindlichen Wohnhausanlage der GEDESAG Krems „Margaretenhof“ in Mautern, Frauenhofgasse; spätestens jedoch bis zum 31.12.2022. Sofern ein Einvernehmen über die Beendigung der Bestandsverhältnisse bis 31.8.2021 nicht hergestellt werden kann, ist seitens des Optionsgebers – nicht aber vor einem diesbezüglichen ausdrücklichen, schriftlichen Auftrag der Optionsnehmerinnen - ein gerichtliches Kündigungsverfahren einzuleiten. Können bis 31.12.2022 bzw bis zum Abschluss von noch laufenden Kündigungs-Verfahren Erster Instanz die Bestandsverhältnisse gerichtlich oder außergerichtlich nicht beendet werden, so besteht dafür keine Gewährleistung und Verpflichtung gemäß Punkt 2.2 (daher auch nicht Punkt 2.9 anwendbar) sondern ist stattdessen Punkt 1.5 anwendbar und die Vertragsparteien werden entsprechend einvernehmlich vorgehen.
- Ballettzentrum (dzt Gst. . 169/EZ 1.051) bis zum 31.12.2021
- Feuerwehrhaus (dzt Gst. . 250/EZ 1.423) frühestens bis zum 30.06.2022, jedenfalls bis 31.03. 2023

Der Optionsgeber wird den Optionsnehmerinnen jeweils drei Monate vor dem jeweiligen Termin die Bestandsfreiheit zum jeweils vereinbarten Termin schriftlich bestätigen.

Der Optionsgeber wird dafür Sorge tragen und räumt den Optionsnehmerinnen das Recht ein, dass vor einer allfälligen Optionsausübung die Optionsnehmerinnen a) in sämtlichen und/oder bestimmten Bestandgegenständen, an denen kein aufrechtes Bestandsverhältnis

besteht, Untersuchungen gemäß **Anlage 2.2.1** und b) auf sämtlichen und/oder bestimmten Grundstücken (Optionsgegenständen) bodenhistorische (archäologische) sowie bautechnische Untersuchungen, jeweils auf Rechnung der Optionsnehmerinnen, durchführen können. Hinsichtlich der in Bestand gegebenen Objekte, sagt der Optionsgeber zu, alle rechtlich möglichen Schritte zu setzen, dass von Seiten der Bestandnehmer derartige Untersuchungen zugelassen werden.

- 2.2.2. rechtswirksame Beendigung der Pacht- und Betriebsvereinbarung mit dem Pächter der Betriebsanlage Römerhalle spätestens zum 31.12.2026; der Optionsgeber wird sich dafür verwenden, dass die Optionsnehmerinnen ein Kündigungsrecht der Pacht- und Betriebsvereinbarung rechtswirksam eingeräumt erhalten mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten frühestens ausübbar am 31.12.2021. Der Optionsgeber wird sich dafür verwenden, mit dem Pächter dieses Kündigungsrecht für die Optionsnehmerinnen (als sonstige Vertragspartei des Pachtvertrages) zu vereinbaren, wobei im Falle des positiven Abschlusses diese Vereinbarung einen integralen Bestandteil dieses Optionsvertrages darstellen wird (wird als Anlage [2.2.2] hinzugefügt). In diesem Zusammenhang sagen die Optionsnehmerinnen bis zur Beendigung der Pacht- und Betriebsvereinbarung 30 Parkplätze (im rechtlich erforderlichen Ausmaß/Zustand) für die Nutzer der Betriebsanlage Römerhalle zu. Der Optionsgeber seinerseits wird für 20 Parkplätze für die Nutzung der Betriebsanlage Römerhalle auf nicht optionsbezogenen Grundstücken sorgen. Die Betriebskosten der Parkplätze trägt weiter der Optionsgeber.
- 2.2.3. Abklärung des Thema Förderung betreffend die Schlosskapelle und Abschluss eines entsprechenden Nachtrags zum Fördervertrag und/oder Klarstellung durch die Förderstelle bis längstens 30.06.2022, dass sich die Förderung nur auf die Schlosskapelle bezieht und die restliche Liegenschaft dadurch nicht belastet ist, wobei (i) die Optionsnehmerinnen dem Optionsgeber ein exklusives Nutzungsrecht an der Schlosskapelle einräumen, wobei mit diesem das Recht verbunden ist, über die Benützung durch Dritte und den Zugang zu Besichtigungen zu entscheiden und die Optionsnehmerinnen jegliche Grundstücksnutzung unterlassen werden, die den Zugang zur Schlosskapelle verhindert und (ii) der Optionsgeber die Optionsnehmerinnen von allen Verpflichtungen und Belastungen aus dem Fördervertrag freistellt. Weiters übernimmt der Optionsgeber im entsprechenden Kaufvertrag gemäß Musterkaufvertrag **Anlage 2.1** die dauerhafte Erhaltung der Schlosskapelle einschließlich allfälliger öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen nach dem Denkmalschutzgesetz auf seine Kosten und hält die Optionsnehmerinnen diesbezüglich schad- und klaglos. Die Behebung von allfälligen Schäden an der Schlosskapelle im Zusammenhang mit den Bauarbeiten und durch die Hotelnutzung tragen die Optionsnehmerinnen.
- 2.2.4. Die Brunnenanlage auf dem Grundstück dzt. Nr. 557/5 EZ 1052 verbleibt physisch auf diesem Grundstück und rechtlich beim Optionsgeber in Gestalt einer unkündbaren Dienstbarkeit zugunsten des Optionsgebers, wobei der dafür entsprechende Vertrag (einschließlich Klärung der diesbezüglichen wasserrechtlichen Situation durch den Optionsgeber) umgehend errichtet und gemeinsam mit den Kaufverträgen grundbücherlich durchgeführt wird.

Klarstellend wird festgehalten, dass während der archäologischen Untersuchungen und während der Bauzeit die Brunnenanlage auf dem Grundstück dzt. Nr. 557/5 EZ 1052 stillgelegt und vom Wasserversorgungsnetz genommen werden muss und nach Fertigstellung der Bauarbeiten wieder an das Versorgungsnetz angeschlossen wird. Der Optionsgeber wird deswegen eine Ersatzbrunnenanlage (Bauprovisorium) für die

erforderliche Wasserversorgung auf der Liegenschaft Nr. 647/1, EZ 375 der KG. Mautern errichten und betreiben. Dafür erhält der Optionsgeber von den Optionsnehmerinnen einen einmaligen fixen Kostenersatz in Höhe von € 122.334.-.

Kann der Brunnen auf dem Grundstück dzt. Nr. 557/5 EZ 1052 aus Gründen der Bauführung nach Baufertigstellung nicht länger als zehn Jahre weiterbetrieben werden, so erhält der Optionsgeber von den Optionsnehmerinnen einen einmaligen fixen Kostenersatz in Höhe von € 367.000.-. Die Betriebskosten der Brunnenanlage einschließlich Wartungs-, Reparatur- und Instandhaltungskosten in diesen zehn Jahren werden von dem Optionsgeber (Stadtgemeinde Mautern) getragen.

- 2.2.5. der Optionsgeber räumt den Optionsnehmerinnen das Recht ein, das auf dem Grundstück dzt.Nr. 1/1 der Liegenschaft EZ 1529 befindliche Pumpwerk und die über die dzt. Grundstücke 1446 EZ 1552, 1/6 EZ 1552 und 1/1 EZ 1529 verlaufende Druckleitung zu dem Pumpwerk und den über die dzt. Grundstücke 1446 EZ 1552, 1/6 EZ 1552, 1/1 EZ 1529 und 1447/1 EZ 1552 verlaufenden Kanal zu dem Pumpwerk auf eigenes Risiko und eigene Kosten zu verlegen.

Weiters räumt der Optionsgeber den Optionsnehmerinnen das Recht ein, den Kanal aus Hundsheim kommend über die dzt. Grundstücke 1446 EZ 1552, 1/6 EZ 1552, 1/1 EZ 1529 und 1447/1 EZ 1552 verlaufend auf eigenes Risiko und eigene Kosten zu verlegen.

Weiters räumt der Optionsgeber den Optionsnehmerinnen das Recht ein, die Trinkwasserleitung über die dzt Grundstücke 1446 EZ 1552, 1447/1 EZ 1552, 1/1 EZ 1529 und 1/6 EZ 1552 verlaufend auf eigenes Risiko und eigene Kosten zu verlegen.

- 2.2.6. Stellt das im Zuge des Genehmigungsverfahrens der Landesregierung des Landes Niederösterreich gemäß § 90 Abs 1 NÖ GemO eingeholte Gutachten eines Amtssachverständigen einen um mehr als 15% höheren Verkehrswert fest, als als Kaufpreis in Punkt 2.1. mit den Beträgen von € 120,-/Quadratmeter Netto-Hotelzimmerfläche, 180,- /Quadratmeter Netto-Wohnfläche und € 375.000,- für die Betriebsanlage Römerhalle vereinbart ist, so sind die Optionsnehmerinnen berechtigt, bei ansonsten gleichbleibenden und unveränderten Bedingungen auch zu diesem höheren Kaufpreis die gegenständliche Option auszuüben oder aber zu erklären, die gegenständliche Option nicht auszuüben, wobei klarstellend festgehalten wird, dass in einem derartigem Fall der Erklärung der Nichtausübung der Option die Optionsentgelte nicht zu zahlen sind, bzw bereits geleistete Optionsentgelte zurückzuerstatten sind Es gilt als wohlverstanden, dass diesfalls kein Fall des Punkt 2.2. vorliegt.

- 2.2.7. Der Optionsgeber gibt die Erklärung ab, dass hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Grundstücke in den letzten 30 Jahren keine Überflutungen durch Oberflächenwasser, Hochwasser oder durch Grundwasser eingetreten sind. Darüber hinaus wird jede Art von Gewährleistung oder sonstiger Haftung des Optionsgebers im Zusammenhang mit Hoch- oder/und Grundwasser abbedungen.

- 2.3. Die Optionsnehmerinnen werden vor Ausübung des Optionsrechtes (Punkt 2.1) eine möglichst vollständige Auflistung der für die Errichtung und den Betrieb des geplanten Projektes erforderlichen Dienstbarkeiten (Wege-, Fahr- und Leitungsrechte) übermitteln. Die Optionsnehmerinnen werden sich bestmöglich einsetzen, dem Optionsgeber die erforderlichen dinglichen Dienstbarkeiten einzuräumen; die Dienstbarkeiten im Sinne des Verkehrskonzeptes

(Anlage 2.4.4.) werden von Seite der jeweils betroffenen Optionsnehmerin jedenfalls eingeräumt. Konkretisierungen erfolgen in gesonderten Servitutsverträgen.

2.4. Weitere Voraussetzungen für die Realisierung des gegenständlichen Projektes sind:

2.4.1 Baubewilligung bezüglich projektgemäßer Realisierbarkeit des nach dem Wettbewerb ausgewählten Bebauungskonzepts, das die Errichtung eines Hotels typologisch vergleichbar einer Klassifizierung 4-Sterne (ohne dass sämtliche Kriterien erfüllt werden müssen) mit mindestens 120 Zimmern (bei üblichen Sanierungskosten für das bestehende Schloss und die Errichtung einer angrenzenden Wohnhausanlage unter Ausschöpfung der im Entwurf des Bebauungsplans Anlage 2.4.1 vorgesehenen Geschossflächenzahl vorsieht (unerhebliche Abweichungen, die die projektgemäße Realisierung unberührt lassen, bleiben hierbei außer Betracht). Die Optionsnehmerinnen sagen in diesem Zusammenhang zu, dass der Baubeginn für die Errichtung der Wohnhausanlage nicht früher als der Baubeginn für die Errichtung des Hotels stattfinden soll und sagen weiters zu, dass der Fertigstellungstermin (Fertigstellungsanzeige) Errichtung Hotel nicht später als innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach Fertigstellungstermin (Fertigstellungsanzeige) Errichtung Wohnhausanlage erfolgen wird. Wird diese Frist nicht eingehalten, so ist von den Optionsnehmerinnen eine Pönale in Höhe von Euro 750.000.- an den Optionsgeber zu leisten. Diese Pönale fällt nicht an, wenn die Verzögerung durch den Optionsnehmerinnen nicht zurechenbare Dritte verursacht wurde. Diese Pönale ist von dem Optionsgeber an die Optionsnehmerinnen im Zeitpunkt der Fertigstellung (Fertigstellungsanzeige) Errichtung Hotel jedenfalls zurückzuzahlen. Einzelne Baumaßnahmen (zB Abbruchbewilligung/Abbrucharbeiten, Verpressungen Tragwerk Bestand, Baugrube etc) können mit vorheriger Vereinbarung mit dem Optionsgeber vor dem Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligungen in Abweichung zu diesem Punkt 2.4.1 von den Optionsnehmerinnen vorgezogen werden.

2.4.2 Genehmigung des Bundesdenkmalamtes bezüglich projektgemäßer Realisierbarkeit des nach dem Wettbewerb ausgewählten Bebauungskonzepts, das die Errichtung eines Hotels typologisch vergleichbar einer Klassifizierung 4-Sterne (ohne dass sämtliche Kriterien erfüllt werden müssen) mit mindestens 120 Zimmern (bei üblichen Sanierungskosten für das bestehende Schloss und die Errichtung einer angrenzenden Wohnhausanlage unter Ausschöpfung der im Entwurf des Bebauungsplans Anlage 2.4.1 vorgesehenen Geschossflächenzahl vorsieht (unerhebliche Abweichungen, die die projektgemäße Realisierung unberührt lassen, bleiben hierbei außer Betracht).

2.4.3 positive Stellungnahme des Welterbebeirates bezüglich projektgemäßer Realisierbarkeit des nach dem Wettbewerb ausgewählten Bebauungskonzepts, das die Errichtung eines Hotels typologisch vergleichbar einer Klassifizierung 4-Sterne (ohne dass sämtliche Kriterien erfüllt werden müssen) mit mindestens 120 Zimmern (bei üblichen Sanierungskosten für das bestehende Schloss) und die Errichtung einer angrenzenden Wohnhausanlage unter Ausschöpfung der im Entwurf des Bebauungsplans Anlage 2.4.1 vorgesehenen Geschossflächenzahl. vorsieht (unerhebliche Abweichungen, die die projektgemäße Realisierung unberührt lassen, bleiben hierbei außer Betracht).

Die Vertragsparteien werden sich gemeinsam und laufend abgestimmt um diese Stellungnahmen bemühen.

2.4.4. schriftliche Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien, dass sämtliche im Zuge der Projektentwicklung erforderlichen öffentlich zugänglichen Infrastrukturmaßnahmen (Verkehrswege, Leitungen, allgemeine Beleuchtung, Fuß- und Radweg, Zugang zum Donauufer, etc.) von den Optionsnehmerinnen einmalig hergestellt

und von dem Optionsgeber zu erhalten sind. Angestrebt wird, dass die Kosten des laufenden Betriebes (Grünraumpflege, usw.) anteilmäßig im Verhältnis 50:50 zwischen den Optionsnehmerinnen und dem Optionsgeber aufgeteilt werden. Eine vertragliche Vereinbarung, die auf die tatsächlich zu tragenden Erhaltungspflichten abstellt und deshalb von diesem Verteilungsschlüssel abweichen kann, erfolgt nach der Fertigstellung der Anlagen..

- 2.4.5. Abstimmung zwischen den Vertragsparteien betreffend die Gesamtanzahl der Pflichtstellplätze und die Anrechnung des aktuellen Bestands auf die Gesamtanzahl der zu schaffenden Pflichtstellplätze.
 - 2.4.6. Seitens des Optionsgebers wird den Optionsnehmerinnen nichts entgegengesetzt, dass die Optionsnehmerinnen eine Mit-Nutzungsmöglichkeit des Donaufers nördlich der B33 von der Höhe des Schlosses bis zum derzeitigen Volleyballplatz für das Hotelbauprojekt und das Wohnbauprojekt auf Dauer der entsprechenden Nutzungsrechte des Optionsgebers erhält – sofern die Nutzung für die Mautener Bürger wie bisher möglich bleibt.
 - 2.4.7 Abschluss eines Sondernutzungsvertrages betreffend Anbringung von Werbemaßnahmen, Hinweisschildern und einem Leitsystem auf Gemeindegrund
 - 2.4.8 Archäologische und bauhistorische Untersuchungen auf den Grundstücken nach erfolgter Teilung H + G + F3 + W liegen vor und deren Ergebnisse lassen die Umsetzung des Gewinnerprojekts aus dem Wettbewerb vollumfänglich zu.
- 2.5. Die Vertragsparteien verpflichten sich während der Optionszeit wechselseitig zu professioneller und konstruktiver Zusammenarbeit. Wenn eine Vertragspartei erkennt, dass sie eine sie treffende Verpflichtung oder Verwendungszusage nicht oder nicht fristgerecht erfüllen kann, trifft sie gegenüber der/den anderen Vertragspartei(en) eine schriftliche Warnpflicht.
- 2.6. Die Gültigkeitsdauer des gegenständlichen Optionsvertrags beträgt fünf Jahre ab Unterfertigung des gegenständlichen Optionsvertrages, wobei die Optionsnehmerinnen berechtigt sind, spätestens sechs Monate vor Ablauf dieser fünf Jahre die Gültigkeitsdauer des gegenständlichen Optionsvertrages um drei Jahre zu verlängern. Die Optionsnehmerinnen sind weiters berechtigt, spätestens sechs Monate vor Ablauf dieser drei Jahre den gegenständlichen Optionsvertrag um weitere zwei Jahre zu verlängern. Einvernehmlich festgehalten wird in diesem Zusammenhang, dass der gegenständliche Vertrag auch nach Ausübung der Option und Abschluss der Kaufverträge in jenen Punkten aufrecht bleibt, in denen in den Kaufverträgen keine bzw. keine anderen Regelungen getroffen werden.

Innerhalb eines Jahres ab Unterfertigung dieses Optionsvertrages müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

- (i) rechtskräftige grundbücherlich durchgeführte Teilung nach Punkt 1.2 gemäß Entwurf Teilungsplan (**Anlage 1.1**) liegt vor
- (ii) rechtsgültiger neuer Flächenwidmungsplan entsprechend **Anlage 2.4.1** liegt vor
- (iii) rechtskräftiger Bebauungsplan entsprechend **Anlage 2.4.1** liegt vor.

Klarstellend wird festgehalten, dass die Voraussetzungen (i) bis (iii) nach diesem Punkt nicht die Gültigkeitsdauer dieses Optionsvertrages betreffen, und es den Optionsnehmerinnen frei steht, trotz Nichtvorliegen der Voraussetzungen (i) bis (iii) dennoch das Optionsrecht während der Gültigkeitsdauer dieses Optionsvertrages auszuüben.

Die Ausübung der Option erfolgt durch Übermittlung jeweils einer schriftlichen Erklärung an den Optionsgeber, die Option auszuüben und den jeweiligen Kaufvertrag gemäß **Anlage 2.1** lt Punkt 2.1 formgerecht unterfertigen zu wollen; die Ausübung der Option erfolgt durch die Optionsnehmerin 1 im Namen der Optionsnehmerinnen 1 bis 4; die Ausübung der Option durch die Optionsnehmerinnen 2 bis 4 im eigenen Namen, also nicht vertreten durch die Optionsnehmerin 1, ist unzulässig. Die Ausübung der Option erfolgt rechtzeitig, wenn diese Erklärungen von der Optionsnehmerin 1 am letzten Tag der Frist eingeschrieben zur Post gegeben werden; maßgeblich ist der Poststempel.

2.7. Im Falle der fristgerechten Ausübung der Option sind der bzw. die jeweiligen Kaufverträge gemäß **Anlage 2.1** mit der Maßgabe geschlossen, dass, soweit erforderlich, jeweils die einvernehmlich festgelegten Ergänzungen (insbesondere Kaufpreisfindungen, allfällige offene Verpflichtungen des Optionsgebers nach Punkt 2.2 kaufvertragliche Gewährleistungsverpflichtungen des Optionsgebers als Verkäufer und Vereinbarungen nach Punkt 2.4.4 bis 2.4.7) in diesen Kaufverträgen vorgenommen werden. Der Kaufvertrag/die Kaufverträge und die noch abzuschließende(n) Treuhandvereinbarung(en) sind sodann binnen einer Frist von zwei Wochen grundbuchsfähig allseits zu unterfertigen. Sollte durch die Änderungen in den jeweiligen Kaufverträgen eine neuerliche Zustimmung des Gemeinderates des Optionsgebers erforderlich werden, sagt dieser zu, alles in seiner Macht stehende zu unternehmen, eine derartige Sitzung – unter Einhaltung der diesbezüglich in der NÖ Gemeindeordnung vorgesehenen Parameter – ohne unnötigen Verzug einzuberufen. Die vereinbarte Frist wird für den Zeitraum bis zum Vorliegen des erforderlichen Beschlusses des zuständigen Organs fortlaufsgemmt.

2.8 Die Optionsnehmerinnen leisten an den Optionsgeber ein Optionsentgelt in Höhe von € 50.000.- für die Grundstücke (Wohnen) nach Teilung W gemäß Entwurf Teilungsplan **Anlage 1.1** und **Anlage 1.2** sowie ein Optionsentgelt € 50.000.- für die Grundstücke (Gewerbe) nach Teilung H + G + F3 gemäß **Anlage 1.1** und **Anlage 1.2**. Diese beiden Optionsentgelte werden nach Genehmigung durch die Landesregierung des Landes Niederösterreich gemäß Punkt 3.11 dieses Optionsvertrages binnen 15 Bankwerktagen auf das von dem Optionsgeber den Optionsnehmerinnen bekannt gegebene Konto geleistet.

Im Falle einer Verlängerung der Gültigkeitsdauer des gegenständlichen Optionsvertrages um drei Jahre gemäß Punkt 2.6 leisten die Optionsnehmerinnen an den Optionsgeber ein zusätzliches Optionsentgelt in Höhe von € 10.000.-. Im Falle einer weiteren Verlängerung der Gültigkeitsdauer des gegenständlichen Optionsvertrages um weitere zwei Jahre gemäß Punkt 2.6 leisten die Optionsnehmerinnen an den Optionsgeber ein zusätzliches Optionsentgelt in Höhe von € 10.000.-

Üben die Optionsnehmerinnen das Optionsrecht aus, so werden die Optionsentgelte jeweils auf die Kaufpreise angerechnet.

Sind die Voraussetzungen (i) bis (iii) nach Punkt 2.6 nach einem Jahr und einer gesetzten Nachfrist von sechs Monaten ab Unterfertigung dieses Optionsvertrages nicht vollständig gegeben oder ergeben sich für die Optionsnehmerinnen erhebliche Abweichungen vom Entwurf Bebauungsplan **Anlage 2.4.1** und üben die Optionsnehmerinnen das Optionsrecht deswegen nicht aus, so können die Optionsnehmerinnen diesen Optionsvertrag ohne weiteres schriftlich beenden und sind diesfalls die geleisteten Optionsentgelte von dem Optionsgeber an die Optionsnehmerinnen zurückzuerstatten.

Üben die Optionsnehmerinnen ihr Optionsrecht deswegen nicht aus, weil innerhalb der Gültigkeitsdauer der Option kein Vertrag für den Betrieb des Hotels mit einem Betreiber im Sinne von Punkt 2.1 gefunden werden konnte bzw. mit dem Optionsgeber kein allseits akzeptables Alternativprojekt entsprechend Raumordnungsvertrag gefunden werden konnte, so sind die geleisteten Optionsentgelte von dem Optionsgeber den Optionsnehmerinnen zurückzuerstatten.

Ansonsten sind die Optionsentgelte im Falle einer grundlosen Nichtausübung der Option durch die Optionsnehmerinnen nicht zurückzuerstatten.

- 2.9 Verletzt der Optionsgeber schuldhaft eine ihn in Punkt 2.2.1 (ausgenommen Objekt Schlossgasse 2-4) bis 2.2.2 treffende Pflicht und üben deswegen die Optionsnehmerinnen trotz eingetretenen Vorliegens der Voraussetzungen (i) bis (iiiv) des Punktes 2.6 ihr Optionsrecht nicht aus, so hat der Optionsgeber den Optionsnehmerinnen eine Vertragsstrafe in Höhe von € 750.000.- zu leisten.

Der darüber hinausgehende verschuldete nachweisliche Schaden an angefallenen frustrierten projektbezogenen Kosten ist diesfalls vom Optionsgeber den Optionsnehmerinnen zusätzlich zu dieser Vertragsstrafe zu ersetzen.

Weiters hat diesfalls der Optionsgeber die gezahlte Kostenbeteiligung nach Punkt 2.2.4 sowie die geleisteten Optionsentgelte nach Punkt 2.8 dieses Optionsvertrages an die Optionsnehmerinnen zurückzustellen.

- 2.10 Verletzen die Optionsnehmerinnen schuldhaft eine sie aus diesem Optionsvertrag treffende Pflicht und kann deswegen das Projekt wie in der Vereinbarung gemäß § 17 Abs 2 NÖROG 2014 vereinbart nicht durchgeführt werden, so haben die Optionsnehmerinnen dem Optionsgeber eine Vertragsstrafe in Höhe von € 750.000.- zu leisten. In diesem Fall verfallen überdies die Optionsentgelte. Klarstellend wird festgestellt, dass der Hotelbetreiber gemäß Punkt 2.1 zweiter Absatz und dessen Verhalten nicht den Optionsnehmerinnen zurechenbar ist, wohl aber die Optionsnehmerinnen dafür zu sorgen haben, dass die vereinbarte 15-jährige Betriebspflicht eingehalten wird – sei es auch durch den Austausch des ursprünglichen Hotelbetreibers

3. Schlussbestimmungen

- 3.1. Alle Benachrichtigungen, Anzeigen und Erklärungen, die auf der Grundlage dieses Optionsvertrages oder im Zusammenhang damit gegenüber einer anderen Vertragspartei abgegeben werden, müssen schriftlich, und zwar durch persönliche Übergabe, Überbringung durch Boten, eingeschriebenen Brief oder mittels E-mail, bestätigt durch eingeschriebenen Brief, abgegeben werden. Die Erklärungen sind an folgende E-mails oder Postanschriften zu richten, sofern von der jeweiligen Vertragspartei nicht andere Adressen rechtswirksam mitgeteilt wurden:

für den Optionsgeber: [____.]

z.H. [____.]

[____.]

Telefon: [____]

E-mail: [____]

für die Optionsnehmerinnen: [____.]

z.H. [____.]

[____.]

Telefon: [____.]

E-mail: [____.]

Alle Mitteilungen und Erklärungen gelten zu folgenden Zeitpunkten als zugegangen:

- bei Überbringung durch Boten: mit Abgabe beim Empfänger während üblicher Geschäftsstunden, sonst mit Beginn des darauffolgenden Geschäftstages;
- bei eingeschriebener Übersendung: mit Erhalt bzw mit Hinterlegung;
- bei Übersendung per E-mail: mit Erhalt einer Übermittlungsbestätigung beim Absender; wobei sich die Parteien verpflichten, gleichzeitig das E-mail auch im Original per Einschreibebrief zu übersenden.

Klarstellend wird festgehalten, dass das Optionsrecht dieses Optionsvertrags gemäß Punkt 2.6 mittels eingeschriebenen Briefs auszuüben ist. Klarstellend wird weiters festgehalten, dass für die Rechtzeitigkeit der Optionsausübung gemäß Punkt 2.6 der Zeitpunkt der Übergabe der eingeschriebenen Erklärung betreffend Optionsausübung an die Post gemäß Poststempel maßgeblich ist.

- 3.2. Dieser Optionsvertrag enthält zusammen mit den Vorbemerkungen (Punkt [1.]) abschließend alle Vereinbarungen zwischen den Parteien im Zusammenhang mit dem Vertragsgegenstand. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Früher zwischen den Parteien etwa getroffene Vereinbarungen hinsichtlich des Vertragsgegenstandes treten außer Kraft. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages und seiner Anlagen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform; dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftlichkeitserfordernisses. Die Optionsnehmerinnen werden dafür Sorge tragen, dass dem Optionsgeber im Falle der Optionsausübung bei Abschluss der Kaufverträge eine Kaufpreiszahlungssicherheit in Form einer Patronatserklärung der Mambo Privatstiftung oder der Quiesco Privatstiftung übergeben wird.
- 3.3. Sämtliche Anlagen und die Vorbemerkungen bilden integrierte Bestandteile dieses Optionsvertrages.
- 3.4. Festgehalten wird, dass den Optionsnehmerinnen hinsichtlich sämtlicher Pläne, Konzepte Studien und Gutachten bezüglich der künftigen Nutzung gemäß Aufstellung **Anlage 3.4**, die seit 01.01.2018 erstellt wurden oder zukünftig im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Projekt erstellt werden, soweit sie nicht ohnedies selbst Urheberrechtsschutz genießen, jedenfalls das alleinige Werknutzungsrecht zukommt.
- 3.5. Die Optionsnehmerinnen leisten Gewähr, dass kein Verdacht auf Geldwäsche besteht und verpflichten sich, gegebenenfalls alle für die Widerlegung eines derartigen Verdachts erforderlichen Unterlagen offen zu legen.
- 3.6. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Optionsvertrages unwirksam oder ungültig sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen oder ungültigen Bestimmung tritt eine solche, die dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der unwirksamen oder ungültigen Bestimmung am ehesten entspricht. Die Parteien dieses Optionsvertrages werden sich nach besten Kräften bemühen, raschest möglich Einigung über eine derartige Ersatzbestimmung zu erzielen.
- 3.7. Festgehalten wird, dass die Nemetschke Huber Koloseus Rechtsanwälte GmbH, die den Erstentwurf dieses Optionsvertrages erstellt hat, ausschließlich die Optionsnehmerinnen vertreten hat und sogleich, vor Beginn der Vertragsverhandlungen, ausdrücklich erklärt hatte, nur ihre Parteien zu vertreten.

Jede Vertragspartei trägt die Kosten hinsichtlich der Vertragserstellung der Beziehung ihrer Berater einschließlich der Rechtsberater sowie der Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und technischen Berater endgültig selbst. Sämtliche Kosten, Abgaben und Gebühren iZm dem erforderlichen Umwidmungsverfahren trägt der Optionsgeber.

- 3.8. Der Optionsgeber hat ein generelles Informationsrecht und die Optionsnehmerinnen eine entsprechende Informationsverpflichtung, sollte es zu Veräußerungen des Projekts in Form eines share- oder asset deals kommen.
- 3.9. Die Nemetschke Huber Koloseus Rechtsanwälte GmbH (nachfolgend "NHK") informiert die Vertragsparteien darüber, dass ihre personenbezogenen Daten (Name, Geburtsdaten, Staatsbürgerschaft, Adresse, Mailkontakte, Telefonnummer, Familienstand, Sozialversicherungsnummer, Steuernummer, Firmenbuchnummer und Bankdaten) von NHK erfasst, verarbeitet und gespeichert werden. Die Daten werden solange gespeichert, als gesetzliche Aufbewahrungsfristen bestehen oder Verjährungsfristen potentieller Rechtsansprüche noch nicht abgelaufen sind.
- 3.10. Die Vertragsparteien erklären hiermit ausdrücklich, dass dieser Optionsvertrag samt Anlagen vor der Unterfertigung verhandelt, gelesen, geprüft und verstanden wurde und Übereinstimmung in jeder einzelnen hierin enthaltenen Bestimmung erzielt wurde. Zum Beweis dafür haben die Vertragsparteien jede Seite paraphiert.
- 3.11. Dieser Optionsvertrag ist –aufschiebend bedingt durch die Genehmigung der Landesregierung des Landes Niederösterreich nach den Bestimmungen des § 90 NÖ Gemeindeordnung 1973 idgF.

Der Optionsgeber wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Stadtgemeinde Mautern im März 2021 die Genehmigung der Landesregierung des Landes Niederösterreich nach den Bestimmungen des § 90 NÖ Gemeindeordnung 1973 idgF. des gegenständlichen Optionsvertrags bzw der darauf aufbauenden Kaufverträgen unverzüglich ansuchen und diese – soweit in seinem Einflussbereich - betreiben.
- 3.12 Die Optionsnehmerinnen sind berechtigt, diesen Optionsvertrag zur Gänze oder zum Teil an Dritte zu übertragen.
- 3.13 Gemäß § 104 JN wird für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Optionsvertrag die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich für Wien Innere Stadt zuständigen Gerichts vereinbart.
- 3.14 Dieser Optionsvertrag wird in zwei Originalausfertigungen errichtet, von denen der Optionsgeber und die Optionsnehmerinnen jeweils eine, die die Optionsnehmerin 1 für die anderen Optionsnehmerinnen verwaltet, erhalten.
- 3.15 Die in diesem Optionsvertrag geregelten Fristen (einschließlich Fristen nach Punkt 2.6 dieses Optionsvertrages) sind mit der Maßgabe anzuwenden, dass im Fall direkten objektiven und unvermeidlichen Einflusses unvorhergesehener bzw unabwendbarer Ereignisse, wie insbesondere durch weitere Lockdown-Maßnahmen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie, insbesondere eine Fortlaufhemmung eintritt, wobei und wofür sich die Vertragsparteien dabei einvernehmlich schriftlich benachrichtigen und abstimmen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1.1	Entwurf Teilungsplan
Anlage 1.2	Lageplan
Anlage 1.3	Vollmacht für Teilungsplan
Anlage 2.1	Musterkaufverträge
Anlage 2.2	Vereinbarung Kündigungsrecht
Anlage 2.2.1	Bestands-Untersuchungen
Anlage 2.4.1	Entwurf Bebauungsplan
Anlage 2.4.4	Verkehrskonzept
Anlage 3.4	Aufstellung Pläne, Konzepte, Studien und Gutachten betreffend Urheberrechte/Werknutzungsrechte

Wien, am

ENTWURF
(Stand: 26.3.2021)

Vereinbarung gemäß § 17 Abs 2 NÖ ROG 2014

abgeschlossen zwischen

Stadtgemeinde Mautern an der Donau
Rathausplatz 1, 3512 Mautern
(in der Folge: „Stadt“)

einerseits

und

Schloss Mautern Entwicklungs GmbH
FN 489150 p
Kohlmarkt 16/Top 21
1010 Wien

Hotel Schloss Mautern GmbH & Co KG
FN 531775y
Kohlmarkt 16/Top 21
1010 Wien

Donaupark Mautern Wohnbau GmbH & Co KG
FN 531786p
Kohlmarkt 16/Top 21
1010 Wien

Schlossgrund Garagen GmbH & Co KG
FN 531774x
Kohlmarkt 16/Top 21
1010 Wien

(in der Folge alle: „Projektwerberinnen“;
die Erstgenannte auch „Generalbevollmächtigte“)

andererseits

- Dr. Christian Onz
- Dr. K. Rainer Onz f
- Mag. Herwig Kraemmer
- Dr. Bernhard Hüttler
- Mag. Michael Mendel
- MMag. Ursula Ebner
- Mag. Angelika Paulitsch
- Ing. Dr. Florian Berl

- Mag. Martin Nigischer
angestellter Rechtsanwalt

Schwarzenbergplatz 16
A-1010 Wien
T: (+43) 1 715 60 24
F: (+43) 1 715 60 24-30
E: office@onz.at
W: www.onz.at

FN 222714 x
Handelsgericht Wien

I.

Vertragsgegenstand

(1) Die Stadt ist bürgerliche Eigentümerin

a) der Grundstücke Nrn.

.1/1, .1/3 und .250, je EZ 1423,

1/6, EZ 1552,

.279, EZ 1181,

.1/2, EZ 97,

.169, EZ 1052

sowie

b) der Grundstücke Nrn.

1/1 und 1/2, je EZ 1529,

557/5, EZ 1052,

557/1, EZ 375,

1446, EZ 1552,

1432/2, EZ 1423,

2, EZ 1552,

alle KG Mautern.

Die Projektwerberinnen beabsichtigen den Erwerb der unter a) angeführten Grundstücke sowie der aus dem Teilungsplan GZ 51888 (Vorabzug) der Vermessung Schubert ZT GmbH vom 7.4.2020 (Beilage ./1) ersichtlichen Teilflächen der unter b) angeführten Grundstücke, wobei alle gemeinsam oder eine oder mehrere von ihnen als Käuferin bzw Käuferinnen auftreten können. Die Vertragsparteien beabsichtigen, diesbezüglich einen Optionsvertrag abzuschließen.

(2) Die Stadt beabsichtigt, das örtliche Raumordnungsprogramm und den Bebauungsplan hinsichtlich der in Abs 1 genannten Grundstücke abzuändern, und zwar das örtliche Raumordnungsprogramm gemäß den Entwürfen Beila-

ge ./2 (Örtliches Entwicklungskonzept) sowie Beilage ./3 (Flächenwidmungsplan) und den Bebauungsplan gemäß dem Entwurf Beilage ./4.

- (3) Gegenstand der vorliegenden Vereinbarung sind
- Verpflichtungen der Projektwerberinnen, bestimmte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen (§ 17 Abs 2 Z 2 NÖ ROG 2014), sowie
 - Maßnahmen zur Verbesserung der Qualität des Baulandes im Sinne des § 17 Abs 2 Z 3 NÖ ROG 2014.
- (4) Die in dieser Vereinbarung geregelten Verpflichtungen der Projektwerberinnen treffen – ungeachtet einer solidarischen Haftung aller Projektwerberinnen für die in dieser Vereinbarung getroffenen Abreden - jene von diesen, die das Eigentum an den in Abs 1 genannten Grundstücken oder an Teilen von diesen erwirbt/erwerben, jeweils hinsichtlich der in ihrem Eigentum stehenden Flächen. Die übrigen Projektwerberinnen unterlassen jegliche Handlungen, die die Erfüllung dieser Verpflichtungen beeinträchtigen.
- (5) Die in dieser Vereinbarung geregelten Ansprüche der Projektwerberinnen können durch jene von diesen, die das Eigentum an den in Abs 1 genannten Grundstücken oder an Teilen von diesen erwirbt/erwerben, jeweils hinsichtlich der in ihrem Eigentum stehenden Flächen geltend gemacht werden.
- (6) Mit der Abwicklung der Vereinbarung ist auf Seiten der Projektwerberinnen die Generalbevollmächtigte beauftragt. Diese ist unwiderruflich bevollmächtigt, namens der Projektwerberinnen verbindliche Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, alle Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung geltend zu machen bzw zu erfüllen. Die Stadt nimmt dies zur Kenntnis.
- (7) Die solidarische Haftung aller Projektwerberinnen für die in dieser Vereinbarung getroffenen Abreden endet mit Erfüllung der in dieser Vereinbarung und dem Optionsvertrag übernommenen Verpflichtungen.
- (8) Es gilt allerdings als wohlverstanden, dass eine Überbindung von Handlungspflichten an die präsumtiven Wohnungseigentümer im Hinblick auf die Bestimmung des § 9 Abs 3 BTVG nicht als erforderlich angesehen wird. Dies gilt

insbesondere für die nachstehend aufgezählten Pflichten:

- a. Errichtung Rad- und Gehweg
- b. Schaffung eines Verkehrsleitsystems
- c. dauernde öffentliche Zugänglichkeit der für den Betrieb der Römerhalle erforderlichen Pflichtstellplätze
- d. Behebung von allfälligen Schäden an der Schlosskapelle im Zusammenhang mit den Bauarbeiten und durch die Hotelnutzung
- e. Errichtung eines Spielplatzes
- f. Errichtung eines Hotels und von Wohnungen
- g. Betrieb des Hotels
- h. Schaffung einer Ausstellungsfläche und eines Tourismus-Infopoint

In dieser Vereinbarung geregelte Duldungs- und Unterlassungspflichten, die sich auf ein Grundstück beziehen, an dem Wohnungseigentum begründet wird, sind hingegen von allfälligen Käufern im Sinne von § 4 Abs 1 Z 6 BTVG zu übernehmen.

II.

Künftige Nutzung und infrastrukturelle Maßnahmen

- (1) Die Bestimmungen dieses Punkts beziehen sich, soweit darin auf einen Lageplan verwiesen wird, auf die Beilage ./.5, die einen Bestandteil dieser Vereinbarung bildet.
- (2) Die Projektwerberinnen errichten auf den im Lageplan ausgewiesenen Grundflächen einmalig einen Rad- und Gehweg (färbig markiert, Mindestbreite in Summe 3,5 m, jedenfalls aber gemäß den straßenrechtlichen Erfordernissen) und dulden dessen dauernden Bestand und dessen Benützung durch jedermann. Die allfällige Schaffung eines Verkehrsleitsystems für den Geh- und Radweg, die Instandhaltung (einschließlich der Tragung der Betriebskosten) und die Erneuerung obliegen der Stadt, wobei Abs 16 diesbezüglich nähere Regelungen trifft. Auf Verlangen der Stadt räumen die Projektwerberinnen dieser eine zu verbüchernde Dienstbarkeit der Duldung des Bestandes des Rad- und Gehweges ein. Die Unterbauung der Trasse dieses Weges durch Teile der von den Projektwerberinnen geplanten Tiefgarage steht nicht im Wider-

spruch zu dieser Dienstbarkeit.

- (3) Die Projektwerberinnen gewährleisten, dass die gemäß den Bestimmungen des § 65 NÖ BO 2014 und des § 11 NÖ BTV 2014 für den Betrieb der Römerhalle erforderlichen Pflichtstellplätze, dauernd - dh auch außerhalb der Betriebszeiten - öffentlich zugänglich sind. Das Recht der Projektwerberinnen, von den Benützern ein marktübliches Entgelt zu verlangen, bleibt davon unberührt.

Hinsichtlich der Teilfläche F 3 laut Lageplan (derzeit öffentliche Verkehrsfläche Schlossgasse, Grundstück Nr. 1432/2, EZ 1423, KG Mautern) verpflichten sich die Projektwerberinnen, die unentgeltliche Zufahrtmöglichkeit für Anrainer, denen sie über ihr Verlangen eine entsprechende Dienstbarkeit einräumen, sowie die Benützung als Fußweg durch jedermann zu gewährleisten. Die Verpflichtung zur Einräumung einer Zufahrtmöglichkeit ist hinfällig, soweit eine der Projektwerberinnen Grundflächen erwirbt, die diese Zufahrt benötigen; das Recht zur Benützung als Fußweg bleibt gegebenenfalls unberührt. Im Fall der späteren Weiterveräußerung wird jedoch durch Einräumung entsprechender Rechte an die Erwerber gewährleistet, dass keine Baulandflächen entstehen, die nicht über eine gesicherte Zufahrt verfügen.

- (4) Die Projektwerberinnen räumen der Stadt das dingliche Nutzungsrecht an der Schlosskapelle ein (Dienstbarkeit). Damit ist das Recht verbunden, über die Benützung durch Dritte zu entscheiden. Die Projektwerberinnen dürfen jedoch im Rahmen des Betriebskonzepts der von ihnen betriebenen Ausstellungsfläche (Abs 10) die Besichtigung der Schlosskapelle durch Ausstellungsbesucher ermöglichen, soweit dies nicht mit Veranstaltungen konfligiert, denen die Stadt im Rahmen ihres Nutzungsrechts zugestimmt hat. Die Projektwerberinnen unterlassen jegliche Grundstücksnutzung, die den Zugang zur Schlosskapelle verhindert. Die Erhaltung der Schlosskapelle einschließlich allfälliger öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen nach dem Denkmalschutzgesetz übernimmt die Stadt. Sie hält die Projektwerberinnen diesbezüglich schad- und klaglos. Die Behebung von allfälligen Schäden an der Schlosskapelle im Zusammenhang mit den Bauarbeiten und durch die Hotelnutzung tragen die Projektwerberinnen.

- (5) Die Projektwerberinnen errichten einmalig auf eigene Kosten auf einer der beiden im Lageplan dargestellten Flächen einen Spielplatz mit der in der Beilage ./6 dargestellten Ausstattung und Mindestgröße. Beide Vertragsparteien präferieren jedoch eine Situierung des neuen Spielplatzes auf dem bisherigen Standort. Dieser muss im Übrigen das gemäß § 66 Abs 2 NÖ BO 2014 vorgeschriebene Ausmaß eines nichtöffentlichen Spielplatzes für die zu errichtenden Wohnungen (Abs 7) aufweisen. Die Erhaltung desselben obliegt der Stadt. Die Projektwerberinnen unterlassen jedoch Maßnahmen, durch die die öffentliche Zugänglichkeit beeinträchtigt wird; über Verlangen der Stadt räumen sie dieser eine Dienstbarkeit ein, die eine Verbindung zwischen dem Spielplatz und dem öffentlichen Gut in Form eines Fußweges, der von jedermann benützt werden kann, gewährleistet. Es handelt sich somit um einen öffentlichen Spielplatz, der gemäß § 66 Abs 4 NÖ BO 2014 mit einer Kostenbeteiligung der Projektwerberinnen errichtet wird.
- (6) Auf der im Entwurf des geänderten Flächenwidmungsplans (Beilage ./3) als „Grünland - Park“ („Gp“) ausgewiesenen Fläche unterlassen die Projektwerberinnen die Errichtung jeglicher oberirdischer Bauwerke, auch wenn sie öffentlich-rechtlich zulässig sein sollten, mit Ausnahme des in Abs 5 angeführten Spielplatzes. Über ausdrückliches Verlangen der Stadt räumen die Projektwerberinnen der Stadt eine Dienstbarkeit ein, die die Unterlassung der Errichtung jeglicher oberirdischer Bauwerke, auch wenn sie öffentlich-rechtlich zulässig sein sollten, mit Ausnahme des in Abs 5 angeführten Spielplatzes, gewährleistet.
- (7) Die Projektwerberinnen streben die Errichtung von Wohnungen unter Ausschöpfung der im Entwurf des Bebauungsplans (Beilage ./4) vorgesehenen Geschoßflächenzahl an und werden dieses Vorhaben binnen drei Jahren ab Wirksamwerden der Vereinbarung und Abschluss der boden- und bauhistorischen Erkundungen der vertragsgegenständlichen Grundstücke, wobei es auf das später eintretende fristauslösende Ereignis ankommt, zur baubehördlichen Bewilligung einreichen. Für den Fall, dass ihnen eine dem genannten Ziel entsprechende rechtskräftige Baubewilligung erteilt wird und eine positive Stellungnahme des Welterbebeirats für die UNESCO-Welterberegion Wachau zum Projekt ergeht, verpflichten sie sich, die bewilligte Anzahl an Wohnungen bin-

nen fünf Jahren zu mindestens 65% und binnen weiterer zwei Jahre zur Gänze tatsächlich zu errichten. Die Frist beginnt zu laufen, wenn gegen die Baubewilligung kein Rechtsmittel (einschließlich der außerordentlichen Rechtsmittel an den VfGH und den VwGH) mehr erhoben werden kann. Diese Verpflichtung entfällt, wenn von einer Oberbehörde oder Aufsichtsbehörde ein Verfahren zur Nichtigkeitsklärung der Baubewilligung gemäß § 23 Abs 9 NÖ BO 2014 eingeleitet wird, dies unabhängig vom Ausgang des Verfahrens.

- (8) Die Projektwerberinnen streben die Errichtung eines Hotels mit zumindest 120 Zimmern (bei üblichen Sanierungskosten für das bestehende Schloss) einschließlich eines ganzjährig geöffneten Restaurants auf der im Lageplan ausgewiesenen Fläche H an. Es soll sich dabei um einen Betrieb auf dem Niveau eines 4-Stern-Hotels handeln, der jedoch je nach Konzept nicht zwingend alle Kategoriemerkmale erfüllen muss. Die Projektwerberinnen sind verpflichtet, binnen drei Jahren ab Wirksamwerden der Vereinbarung und Abschluss der boden- und bauhistorischen Erkundungen der vertragsgegenständlichen Grundstücke, wobei es auf das später eintretende fristauslösende Ereignis ankommt, ein diesbezügliches Projekt zur baubehördlichen Bewilligung, zur gewerbebehördlichen Genehmigung und, soweit erforderlich, zur Bewilligung nach dem Denkmalschutzgesetz einzureichen und die behördlichen Verfahren umsichtig zu betreiben. Eine Verpflichtung, das Hotel und das Restaurant im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu errichten und zu betreiben, besteht für die Projektwerberinnen nicht.

Die Projektwerberinnen sagen zu, dass der Baubeginn für die Errichtung des Hotels einerseits und die Errichtung der Wohnhausanlage gemäß Abs 7 andererseits gemeinsam stattfinden soll. Weiters sagen die Projektwerberinnen zu, dass der Fertigstellungstermin (Fertigstellungsanzeige) des Hotels nicht später als innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach dem Fertigstellungstermin (Fertigstellungsanzeige) der Wohnhausanlage erfolgen wird. Nähere Regelungen trifft der zwischen den Parteien abzuschließende Optionsvertrag.

- (9) Die Verpflichtungen der Projektwerberinnen zur Errichtung eines Hotels auf dem Niveau eines 4-Stern-Hotels mit zumindest 120 Zimmern (bei üblichen Sanierungskosten für das bestehende Schloss) einschließlich eines ganzjährig ge-

öffneten Restaurants entfallen, soweit im Einvernehmen der Parteien mit Rücksicht auf eine erfolglose Betreibersuche für den Hotelbetrieb eine alternative Nutzung, etwa in den Bereichen Gewerbe, Kultur und Sport, verfolgt und realisiert wird, die hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Effekte (insbesondere auf kommunaler Ebene) und ihres sonstigen Beitrags zu einer erhöhten Attraktivität des Standortes Auswirkungen erwarten lässt, die mit jenen des ursprünglichen Projekt vergleichbar sind. Keinesfalls als gleichwertig anzusehen sind in dieser Hinsicht emissionsträchtige produzierende Betriebe, Einrichtungen, die vor Ort keine positiven wirtschaftlichen Impulse erwarten lassen, und anstößige Nutzungen. Sämtliche sonstigen Punkte des Abs 8 bleiben jedenfalls – auch bei erfolgloser Betreibersuche für den Hotelbetrieb und Umsetzung eines Alternativkonzepts – vollinhaltlich aufrecht.

Sinngemäß gilt dies auch im Fall, dass die Bestandsfreiheit von Objekten im Sinne von Abs 15 nicht innerhalb der im Optionsvertrag geregelten Frist hergestellt werden kann.

- (10) Die Projektwerberinnen schaffen folgende Einrichtungen, die in das Konzept des zu errichtenden Hotels integriert und in diesem Rahmen betrieben werden:
- eine neue Ausstellungsfläche in der Größe von ca. 150 m² in Form eines klar abgegrenzten eigenständigen Raumes (insbesondere nicht als Teil der Lobby des Hotels), der für die Allgemeinheit zugänglich, jedoch auch für Events nutzbar ist, als Ersatz für das bestehende Römermuseum (ohne Lager; Exponate, die im Eigentum der Stadt stehen, werden, wenn sie nicht ausgestellt werden, von dieser gelagert), wobei die Stadt die Kosten der Umsiedlung des bestehenden Museumsbetriebs trägt;
 - einen Tourismus-Infopoint, der mit der Rezeption des Hotels mitbetrieben werden kann.
- (11) Für den Ersatz des bestehenden Römermuseums durch die Ausstellungsfläche gemäß Abs 10 gilt weiters Folgendes:

- Der bestehende Museumsbetrieb soll bis drei Monate vor dem Baubeginn, über den die Projektwerberinnen die Stadt rechtzeitig informieren, aufrechterhalten werden.
 - Die neu zu schaffende Ausstellungsfläche hat folgenden Mindestanforderungen zu entsprechen, die derzeit Voraussetzung für die Aufnahme zur NÖ-CARD sind: Öffnungszeiten von jeweils zumindest vier Stunden pro Tag an zumindest einem Tag pro Wochenende und an insgesamt mindestens 50 Tagen im Jahr ohne Beschränkung auf einzelne Monate, wobei diese Öffnungszeiten und die Eintrittspreise auf einer Homepage ersichtlich gemacht werden müssen.
- (12) Die Projektwerberinnen stellen der Stadt die Römerhalle oder eine andere Räumlichkeit, die für die von der Stadt im Anlassfall genannte Teilnehmeranzahl geeignet ist, maximal siebenmal pro Kalenderjahr mit Ausnahme des Zeitraumes vom 1.4. bis zum 31.10. kostenlos für Gemeindeveranstaltungen zur Verfügung, sofern die Anmeldung des jeweiligen Termins sechs Monate im Voraus erfolgt und der Termin zum Zeitpunkt der Anmeldung noch verfügbar ist, worüber die Projektwerberinnen die Stadt umgehend informieren. Von diesen maximal sieben Veranstaltungen dürfen höchstens zwei Termine an einem Freitag, Samstag oder Sonntag abgehalten werden.
- (13) Die Brunnenanlage auf dem dzt. Grundstück Nr. 557/5, KG Mautern, verbleibt physisch auf diesem Grundstück und rechtlich bei der Stadt, dies in Gestalt einer unkündbaren Dienstbarkeit zugunsten der Stadt. Die näheren Regelungen sind in dem zwischen der Stadt und den Projektwerberinnen abzuschließenden Optionsvertrag zu treffen. Klarstellend wird in diesem Zusammenhang festgehalten, dass während der archäologischen Untersuchungen und während der Bauzeit die Brunnenanlage auf dem Grundstück dzt Nr 557/5 EZ 1052 stillgelegt und vom Wasserversorgungsnetz genommen werden muss und nach Fertigstellung der Bauarbeiten wieder an das Versorgungsnetz angeschlossen wird. Die Stadt wird deswegen eine Ersatzbrunnenanlage (Bauprovisorium) für die erforderliche Wasserversorgung auf der Liegenschaft Nr. 674/1 EZ 375, KG Mautern, errichten und betreiben. Dafür erhält die Stadt von den Projektwerberinnen einen einmaligen fixen Kostenersatz in Höhe von €

122.334,00. Kann der Brunnen auf dem Grundstück dzt. Nr. 557/5 EZ 1052 aus Gründen der Bauführung nach Baufertigstellung nicht länger als zehn Jahre weiterbetrieben werden, so erhält die Stadt von den Projektwerberinnen einen einmaligen fixen Kostenersatz in Höhe von € 367.000,00. Die Betriebskosten der Brunnenanlage einschließlich Wartungs-, Reparatur- und Instandhaltungskosten in diesen zehn Jahren werden von der Stadt getragen.

- (14) Die Projektwerberinnen räumen der Stadt gleichzeitig mit der Verbücherung ihres Eigentums an den betroffenen Flächen mit einer gesonderten Vereinbarung mit den Inhalten der Beilage ./7 eine Servitut ein, die die dauernde Erhaltung des Pumpwerks auf dem Grundstück Nr. 1/1, KG Mautern, sowie der zugehörigen Druckleitung, die nach derzeitigem Katasterstand über die Grundstücke Nrn. 1446, EZ 1552, 1/6, EZ 1552, und 1/1, EZ 1529, je KG Mautern verläuft, erlaubt. Die Projektwerberinnen sind jedoch berechtigt, diese Einrichtungen auf geeignete andere Flächen zu verlegen, wenn sie die dafür anfallenden Kosten tragen. Gegebenenfalls erwirkt die Stadt im eigenen Namen, aber auf Rechnung der Projektwerberinnen, die erforderliche wasserrechtliche Bewilligung. Sie sagt zu der Löschung der Servitut zuzustimmen, sobald die geänderten Anlagen errichtet und von der Wasserrechtsbehörde genehmigt wurden.

Diese Regelungen gelten sinngemäß auch

- für die Kanalleitung zu dem genannten Pumpwerk, die nach derzeitigem Katasterstand über die Grundstücke Nrn. 1446, EZ 1552, 1/6, EZ 1552, 1/1, EZ 1529, und 1447/1, EZ 1552, je KG Mautern, verläuft,
- für den aus Hundsheim kommenden Kanal, der nach derzeitigem Katasterstand über die Grundstücke Nrn. 1446, EZ 1552, 1/6, EZ 1552, 1/1, EZ 1529, sowie 1447/1, EZ 1552, je KG Mautern, verläuft, sowie
- für die Trinkwasserleitung, die nach derzeitigem Katasterstand über die Grundstücke Nrn. 1446, EZ 1552, 1447/1, EZ 1552, 1/1, EZ 1529, sowie 1/6, EZ 1552, je KG Mautern, verläuft.

(15) Festgehalten wird, dass folgende Einrichtungen durch die Stadt bestandsfrei gemacht und geräumt werden:

- Schloss samt Musikheim und Garage auf dem Grundstück Nr. .1/1, KG Mautern,
- Römerhalle samt Küche und Garderobe auf dem Grundstück Nr. .1/3, KG Mautern,
- Feuerwehrhaus auf Grundstück Nr. .250, KG Mautern,
- Ballettzentrum Wachau auf Grundstück Nr. .169, KG Mautern,
- Wohnhaus auf Grundstück Nr. .279, KG Mautern.

Die näheren Modalitäten - einschließlich der Verpflichtungen der Projektwerberinnen - sind in dem zwischen der Stadt und den Projektwerberinnen abzuschließenden Optionsvertrag zu regeln.

(16) Die Projektwerberinnen veranlassen auf ihre Kosten die Fertigstellung eines neuen Verkehrskonzepts für das Projektgebiet auf der Grundlage des Entwurfs Beilage ./8. Dieses ist mit der Stadt und dem Land NÖ abzustimmen; die Umsetzung ist – soweit es sich um Maßnahmen in Bezug auf die öffentlichen Verkehrsflächen handelt - Sache der Stadt. Das Verkehrskonzept hat insbesondere eine neue Anbindung des Ortsgebietes als Ersatz für die entfallende Durchfahrt von Am Limes zur Schulgasse vorzusehen.

(17) Die Stadt setzt ihrerseits nichts entgegen, dass Projektwerberinnen eine Mitnutzungsmöglichkeit des Donauufers nördlich der B33 von der Höhe des Schlosses bis zum derzeitigen Volleyballplatz für das Hotelbauprojekt und das Wohnbauprojekt auf Dauer der entsprechenden Nutzungsrechte der Stadt erhält, sofern die Nutzung für die Mauterner Bürger wie bisher möglich bleibt.

III.

Weitere Pflichten der Projektwerberinnen

(1) Als Maßnahme zur weiteren Qualitätsverbesserung haben die Projektwerberinnen auf ihre Kosten einen Wettbewerb bezüglich der zukünftigen Bebauung

durchgeführt. Zur Teilnahme wurden von den Projektweberinnen ausschließlich Büros mit nachgewiesener Expertise in der Planung und Umsetzung städtebaulich sensibler Vorhaben eingeladen. Die näheren Bedingungen des Wettbewerbs wurden von den Projektwerberinnen festgelegt, jedoch vor Beginn mit der Stadt, den für das UNESCO-Welterbe Wachau Verantwortlichen, dem Bundesdenkmalamt, Abteilung für Niederösterreich, dem NÖ Gebietsbauamt Krems und der Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten des Amts der NÖ Landesregierung erörtert. Dem Wettbewerb wurden die zu diesem Zeitpunkt aktuellen Entwürfe von Änderungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans zugrunde gelegt.

- (2) Die Projektwerberinnen legen der Bebauung der in Punkt I. Abs 1 angeführten Grundstücke die Ergebnisse des Wettbewerbs als verbindlichen Maßstab zugrunde, soweit sie mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften (NÖ ROG, NÖ BO, Denkmalschutzgesetz etc) und den Erfordernissen des UNESCO-Welterbes Wachau in Einklang stehen.
- (3) Die Projektwerberinnen stimmen wie bisher alle weiteren Planungsschritte, die Auswirkungen auf das UNESCO-Welterbe Wachau oder auf nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Objekte haben können, mit dem Welterbebeirat für die UNESCO-Welterberegion Wachau bzw mit dem Bundesdenkmalamt ab. Weiters sorgen die Projektwerberinnen bei der Herstellung der Bebaubarkeit der vertragsgegenständlichen Grundstücke für den notwendigen Konsens mit allen betroffenen Trägern öffentlicher Interessen.
- (4) Sämtliche Kosten der bisherigen Schritte zur Sicherstellung der Bebaubarkeit der vertragsgegenständlichen Grundstücke und zur Optimierung der Planungsqualität - wie insbesondere städtebauliche Studien, bauhistorische und archäologische (bodenhistorische) Untersuchungen, Vermessungen und Bestandsaufnahmen, wasserbautechnische Projektierung, verkehrstechnische Projektierung und Steuerung aller Projektprozesse etc - einschließlich ihrer notwendigen Weiterführung und Ergänzung sowie der in diesem Punkt geregelten Maßnahmen tragen die Projektwerberinnen (siehe dazu auch Punkt IV. Abs 5).

- (5) Die Stadt erklärt, ohne eine diesbezügliche Verpflichtung einzugehen, ihre prinzipielle Bereitschaft, aufgrund von Vorschlägen, die sich im weiteren gemäß den Bestimmungen dieses Punkts abgestimmten Planungsprozess ergeben, geringfügige Anpassungen des Bebauungsplans vorzunehmen.

IV.

Beabsichtigter Grundstückskauf, Wirksamwerden der Vereinbarung

- (1) Die gesamte vorliegende Vereinbarung - mit Ausnahme der Abs 4 bis 6 dieses Punkts, des Punkts V. und des Punkts VII. Abs 2 - steht unter der aufschiebenden Bedingung des Erwerbs des Eigentums an den unter Punkt I. Abs 1 angeführten Grundstücken durch die Projektwerberinnen bzw durch eine oder mehrere von diesen. Diese aufschiebende Bedingung gilt bereits mit der beidseitigen Unterfertigung eines Kaufvertrages in verbücherungsfähiger Form als erfüllt, wenn der Vertrag keine aufschiebenden Bedingungen enthält, andernfalls mit der grundbücherlichen Durchführung.
- (2) Die Verpflichtungen der Projektwerberinnen gemäß Punkt II. und Punkt III. werden jedoch erst mit Inkrafttreten des geänderten örtlichen Raumordnungsprogramms (Beilagen ./2 und ./3) und des geänderten Bebauungsplans (Beilage ./4) wirksam.
- (3) Festgehalten wird, dass die in Abs 2 erwähnten beabsichtigten Änderungen des örtlichen Raumordnungsprogramms und des Bebauungsplans ausschließlich dem freien Beschlussrecht des Gemeinderates der Stadtgemeinde Mautern an der Donau unterliegen. Die Stadt geht mit der vorliegenden Vereinbarung keine Verpflichtung zur Änderung einer Verordnung des Gemeinderates ein.
- (4) Die Parteien unterlassen jedoch Dispositionen, durch die die Erreichung des Zwecks der vorliegenden Vereinbarung unterlaufen wird. Sie verfolgen gemeinsam das Ziel, bis 31.3.2021 einen Optionsvertrag abzuschließen und dessen Wirksamwerden herbeizuführen, der den Projektwerberinnen den Anspruch verschafft, durch einseitige Erklärung den Abschluss eines oder mehrerer Kaufverträge hinsichtlich der unter Punkt I. Abs 1 angeführten Grundstücke zu bewirken.

- (5) Die Parteien halten fest, dass die Verpflichtungen, die die Projektwerberinnen mit der vorliegenden Vereinbarung in Verbindung mit dem Optionsvertrag übernehmen, Bestandteil der Kaufpreisbemessung für die unter Punkt I. Abs 1 genannten Grundstücke sind.
- (6) Die Parteien halten einander stets, dh auch schon vor Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß Abs 1, wechselseitig über sämtliche Angelegenheiten informiert, die die Interessen der anderen Seite hinsichtlich der in Punkt I. Abs 1 angeführten Grundstücke berühren. Werden für eine Partei Hindernisse erkennbar, die dem Wirksamwerden der Vereinbarung entgegenstehen oder die Erreichung ihrer Ziele beeinträchtigen könnten, setzt sie die andere Seite unverzüglich in Kenntnis, dies in jener Form, die nach den gegebenen Umständen am geeignetsten erscheinen, um eine rasche und effektive Reaktion zu ermöglichen (E-Mail, Anruf, SMS etc). Zu diesem Zweck tauschen die Parteien anlässlich der Unterfertigung der Vereinbarung Kontaktdaten aus und aktualisieren diese im Fall von Änderungen.

V.

Vollmacht betreffend Akteneinsicht

Zum Zweck der Erfüllung der Aufgaben der Projektwerberinnen nach den Punkten II. und III. erteilt die Stadt als Eigentümerin der unter Punkt I. Abs 1 angeführten Grundstücke der Generalbevollmächtigten ihrerseits Vollmacht zur Einsichtnahme in sämtliche Akten von Verwaltungsbehörden, die diese Grundstücke betreffen, soweit ihr selbst dieses Recht nach § 17 AVG zusteht.

VI.

Rechtsnachfolge

Die Projektwerberinnen überbinden ihre Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung auf allfällige Rechtsnachfolger im Grundeigentum, dies nach Maßgabe des Punkts I. Abs 7 und 8.

VII.**Sonstiges**

- (1) Die mit der Errichtung der gegenständlichen Vereinbarung verbundenen Kosten tragen die Projektwerberinnen. Festgehalten wird, dass die VertragserrichterIn, die Onz, Onz, Kraemmer, Hüttler Rechtsanwälte GmbH ausschließlich im Auftrag der Projektwerberinnen tätig geworden ist und dass dies gegenüber der Stadt zu Beginn der Tätigkeit der VertragserrichterIn klargestellt wurde.

Die Kosten ihrer rechtlichen Beratung und Vertretung trägt jede Partei selbst.

- (2) Unabhängig vom Wirksamwerden der gegenständlichen Vereinbarung halten die Parteien fest, dass den Projektwerberinnen hinsichtlich sämtlicher Pläne, Konzepte, Studien und Gutachten bezüglich der künftigen Nutzung der unter Punkt I. Abs 1 angeführten Grundstücke, die seit 1.1.2018 erstellt wurden, soweit sie nicht ohnedies selbst Urheberrechtsschutz genießen, jedenfalls das alleinige Werknutzungsrecht zukommt. Dabei handelt es sich insbesondere um die in der Beilage ./9 angeführten Unterlagen.
- (3) Die in dieser Vereinbarung geregelten Fristen sind mit der Maßgabe anzuwenden, dass im Fall direkten objektiven und unvermeidlichen Einflusses unvorhergesehener und unabwendbarer Ereignisse, wie insbesondere durch weitere Lockdown-Maßnahmen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie, insoweit eine Fortlaufshemmung eintritt, wobei und wofür sich die Vertragsparteien dabei einvernehmlich schriftlich benachrichtigen und abstimmen.
- (4) Diese Vereinbarung wird in fünf Ausfertigungen errichtet, von denen jede Partei eine erhält.
- (5) Festgehalten wird, dass keinerlei Nebenabreden zu dieser Vereinbarung bestehen.
- (6) Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt insbesondere auch für das einvernehmliche Abgehen von diesem Formerfordernis.

- (7) Die Parteien vereinbaren, dass sämtliche in dieser Vereinbarung und/oder dem Optionsvertrag vereinbarten Dienstbarkeiten, von den Projektwerberinnen jeweils dergestalt grundbücherlich sichergestellt werden, dass allfällige Pfandrechte im Zuge von Finanzierungen den Dienstbarkeiten im grundbücherlichen Range nachgehen und die Dienstbarkeiten – auch wenn sie aufgrund gesonderter Verträge, Vereinbarungen, udgl eingeräumt werden - gemeinsam mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes der Projektwerberinnen einverleibt werden.

Mautern an der Donau, am

Stadtgemeinde Mautern an der Donau

Schloss Mautern Entwicklungs GmbH
FN 489150 p

Hotel Schloss Mautern GmbH & Co KG
FN 531775y

Donaupark Mautern Wohnbau GmbH & Co KG
FN 531786p

Schlossgrund Garagen GmbH & Co KG
FN 531774x

- Beilagen: Teilungsplan GZ 51888 (./1)
Entwurf Änderung Örtliches Entwicklungskonzept (./2)
Entwurf Änderung Flächenwidmungsplan (./3)
Entwurf Änderung Bebauungsplan (./4)
Lageplan (./5)
Ausstattungsliste Spielplatz (./6)
Servitutsvertrag (./7)
Entwurf Verkehrskonzept (./8)
Dokumentenliste (./9)

KAUFVERTRAG

"GEWERBE"

abgeschlossen zwischen

Stadtgemeinde Mautern an der Donau

Rathausplatz 1

3512 Mautern

(in der Folge auch "Verkäuferin" genannt),

und der

[_____]

FN [_____]

[Adresse.]

(in der Folge auch "Käuferin" genannt),

(Verkäuferin und Käuferin zusammen auch "Vertragspartner" genannt)

1. PRÄAMBEL

Die Verkäuferin ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft [_____] ("Kaufgegenstand").

2. KAUFGEGENSTAND

2.1. Der Grundbuchstand der Liegenschaft ("Kaufgegenstand") stellt sich zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Kaufvertrages wie folgt dar:

[_____]

2.2. Verträge und Vereinbarungen bezüglich des Kaufgegenstandes (insbesondere solche mit einer Bindungswirkung über den Übergabestichtag (Punkt [6.]) hinaus), die von der Käuferin zu übernehmen wären, – mit Ausnahme der Verpflichtungen, die sich aus den Lastenblättern der Liegenschaften (Punkt 2.1.) ergeben und den Versicherungen gemäß **Anlage [2.2.1]** sowie den Wartungsverträgen gemäß **Anlage [2.2.2]** – bestehen zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages nicht.

2.3. Die Verkäuferin verpflichtet sich bei Unterfertigung dieses Vertrages ein Grundbuchsgesuch betreffend die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung der kaufgegenständlichen Liegenschaft zu unterfertigen und der Treuhänderin zu übergeben.

3. KAUFABREDE

Die Verkäuferin verkauft und übergibt und die Käuferin kauft und übernimmt den in Punkt 2. genannten Kaufgegenstand mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör, sowie mit allen Rechten und Pflichten, so wie die Verkäuferin diese besessen und benützt hat oder berechtigt war, diese zu besitzen und zu benützen, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen.

4. KAUFPREIS

4.1. Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand [_____] beträgt EUR [_____].

Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand "Betriebsanlage Römerhalle" beträgt EUR [375.000.--.]

4.2. Die Vertragspartner kommen überein, für das gegenständliche Geschäft von der Option auf umsatzsteuerpflichtige Behandlung des Grundstücksumsatzes gemäß § 6 Abs 2 UStG keinen Gebrauch zu machen, dh das Grundstück wird gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG umsatzsteuerfrei veräußert.

5. KAUFPREISFÄLLIGKEIT, TREUHANDSCHAFT

5.1. Die Vertragspartner bestellen [_____] zur Treuhänderin.

5.2 Der Kaufpreis (einschließlich Kaufpreis für den Kaufgegenstand "Betriebsanlage Römerhalle") in Höhe von insgesamt EUR [bitte einsetzen] ist bis spätestens [Datum bitte einsetzen] von der Käuferin bei der Treuhänderin, [___], auf das Treuhand-Anderkonto bei [___], [___], lautend auf "[___]/Anderkonto [___]" unter Angabe des Verwendungszwecks "Kaufpreis", zu treuen Händen zu hinterlegen (Eingang am Konto). Dies mit dem Auftrag, nach erfolgter Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der Käuferin und Vorliegen sonstiger entsprechend der gesondert errichteten Treuhandvereinbarungen geregelter Voraussetzungen den hinterlegten Kaufpreis an die Verkäuferin zu Gänze auszuzahlen. Dieses Treuhandkonto ist ausschließlich für diesen Geschäftsfall eingerichtet und unterliegt den Bestimmungen des [___].

Etwaige auf dem Treuhand-Anderkonto anfallende Zinsen abzüglich der Bankspesen und KEST stehen – ausgenommen im Fall des rechtswirksamen Rücktritts vom Vertrag durch die Käuferin – der Verkäuferin zu.

5.3. Die Käuferin verpflichtet sich, den für die Bezahlung der

a) Grunderwerbsteuer (derzeit 3,5 % des Kaufpreises)

b) grundbücherlichen Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht (derzeit 1,1 % des Kaufpreises) erforderlichen Betrag von insgesamt EUR [bitte einsetzen] vor Unterfertigung des gegenständlichen Kaufvertrages zu Händen [___], auf das Anderkonto bei [___], BIC:[___], lautend auf "[___]" zu erlegen (Eingang am Konto).

[___] wird als Treuhänderin unwiderruflich beauftragt und bevollmächtigt, nach Einlangen der in diesem Vertragspunkt genannten Beträge für die Selbstbemessung der Grunderwerbsteuer gemäß § 12 Grunderwerbsteuergesetz und die fristgerechte Weiterleitung der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr Sorge zu tragen. Falls eine Selbstberechnung gemäß § 12 GrEStG nicht möglich sein sollte, wird die Treuhänderin ermächtigt, die Gebührenanzeige zu erstatten und den Grunderwerbsteuerbescheid sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung entgegenzunehmen.

5.4. Bei Fremdfinanzierung fallen zusätzlich Eintragungsgebühren an, welche sich von der Höhe des pfandrechtl. sicherzustellenden Betrages berechnen und vom Grundbuchsgericht gesondert vorgeschrieben werden.

5.5. Erfolgt eine Nachversteuerung bzw. eine Änderung der Grunderwerbsteuer/Eintragungsgebühr, hat die Käuferin den jeweils vorgeschriebenen Betrag unverzüglich zu bezahlen und die Verkäuferin schad- und klaglos zu halten

5.6. Die Verkäuferin erklärt, in Kenntnis der steuerlichen Auswirkungen dieses Rechtsgeschäftes nach dem 1. StabG 2012 (Immobilienvertragssteuer) sowie dem Steuerreformgesetz 2015/2016, BGBl I/118 zu sein und allfällige diesbezügliche Steuern und Kosten der Berechnung der Immobilienvertragssteuer selbst zu tragen.

Die Selbstberechnung der Immobilienvertragssteuer (ImmoEST) wird von [___] auf Grundlage der Berechnung durch die Verkäuferin durchgeführt und die ImmoEST abgeführt.

Die Verkäuferin haftet der Treuhänderin für die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer diesbezüglichen Angaben und ist die Treuhänderin weder beauftragt noch verpflichtet, diese Daten über deren Schlüssigkeit hinaus zu überprüfen. Die Verkäuferin hält die Treuhänderin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos.

Im Übrigen bestätigt die Verkäuferin, dass sie ihre steuerlichen Belange selbst geprüft und sich selbst darüber informiert hat.

- 5.7 Die Käuferin ist verpflichtet, der Treuhänderin fristgerecht gemäß Niederösterreichischem Grundverkehrsgesetz idgF eine Baulandbestätigung der Stadtgemeinde Mautern zu übergeben.

6. ÜBERGABESTICHTAG

- 6.1. Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes gemäß Punkt [2.] erfolgt am [____], 00:00 Uhr ("**Übergabestichtag**"). Mit dem Zeitpunkt der Übergabe gehen Zufall und Gefahr sowie Lasten und Vorteil mit Ausnahme der Verrechnungsvereinbarung gemäß Punkt [6.3] auf die Käuferin über.
- 6.2. Bei der Übergabe ist ein Übergabeprotokoll gemäß Muster **Anlage [6.2.1]** zu errichten und von den Vertragspartnern bzw. deren Vertretern zu unterfertigen. Weiters übergibt die Verkäuferin die Unterlagen gemäß **Anlage [6.2.2]**.
- 6.3. Der Übergabestichtag ist auch der Verrechnungstichtag.
Vor diesem Stichtag entstandene Forderungen und Verbindlichkeiten, und auch solche, die nach dem Stichtag geltend gemacht werden, bzw. hervorkommen, sich aber auf den Zeitraum vor dem Stichtag beziehen, sind der Verkäuferin zuzurechnen, die berechtigt ist, derartige Forderungen einzuziehen, bzw. derartige Verbindlichkeiten erfüllen muss. Forderungen und Verbindlichkeiten, die nach dem Verrechnungstichtag entstehen und auch den Zeitraum nach diesem betreffen, sind ausschließlich der Käuferin zuzurechnen.
- 6.4. Hinsichtlich der zum Übergabestichtag aufrecht bestehenden Versicherungsverträge nehmen die Vertragspartner das Recht zu deren Aufkündigung durch die Käuferin sowie das gesetzlich hierzu bestehende Kündigungsrecht gemäß §§ 69ff VersVG zustimmend zur Kenntnis. Im Falle der Aufkündigung der bestehenden Versicherungen **Anlage [2.2.1]** und der Wartungsverträge **Anlage [2.2.2]** durch die Käuferin geht die Rückverrechnung allfälliger Rabatte zu Lasten der Verkäuferin und ist von dieser zu tragen.

7. GELDWÄSCHE

Die Käuferin erklärt an Eides statt und garantiert, dass das Rechtsgeschäft weder der Geldwäsche noch der Terrorismusfinanzierung dient, die wirtschaftlichen Eigentümer der Gesellschaft keine politisch exponierten Personen und auch keine Familienmitglieder von politisch exponierten Personen sowie keine solchen nahestehende Person(en) ist/sind, das Rechtsgeschäft im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und nicht in fremdem Auftrag abgeschlossen wird, kein Verdacht auf Geldwäsche/Terrorismusfinanzierung besteht und verpflichtet/verpflichten sich, gegebenenfalls alle für die Widerlegung eines derartigen Verdachts erforderlichen Unterlagen offen zu legen. Die Vertragspartner sind verpflichtet, der Treuhänderin die entsprechenden KYC Dokumente fristgerecht sowie vollständig und wahrheitsgemäß ausgefüllt und (firmenmäßig) unterfertigt zu übergeben.

8. ERKLÄRUNGEN/GEWÄHRLEISTUNGEN/GARANTIEN

8.1. ALLGEMEIN

Die Käuferin ist eine ordnungsgemäß errichtete und bestehende Gesellschaft, eingetragen im Firmenbuch des [____].

8.2. ERKLÄRUNGEN/GEWÄHRLEISTUNGEN/GARANTIEN

8.2.1. Jeder Vertragspartner gewährleistet dem jeweils anderen Vertragspartner mit Wirkung für die jeweils eigene Sphäre, dass weder der Abschluss noch die Durchführung und Abwicklung dieses Kaufvertrages im Widerspruch (i) mit dem jeweiligen Statut bzw Gesellschaftsvertrag oder anderen anwendbaren Rechtsvorschriften, (ii) mit einem Urteil, einem gerichtlichen Beschluss, Schiedsspruch oder einem Bescheid, das/der gegenüber dem jeweils zusichernden Vertragspartner ergangen ist, oder (iii) mit einem Vertrag oder einem anderen Rechtsgeschäft, hinsichtlich dessen der jeweils zusichernde Vertragspartner oder wodurch irgendwelche seiner Vermögenswerte gebunden sind, steht.

8.2.2. Die Verkäuferin räumt der Käuferin und die Käuferin räumt der Verkäuferin Wege-, Fahrt- und Leitungsrechte bzw Wege-, Fahrt- und Leistungspflichten, wie im Zeitpunkt der Optionsausübung abgestimmt und wie beschrieben in Anlage [8.2.2], ein.

Die Verkäuferin hat auf seine Kosten die vollkommene Lastenfreistellung des Kaufgegenstandes, soweit in diesem Kaufvertrag nicht ausdrücklich anders vereinbart, im Grundbuch zu erwirken. Klarstellend wird festgehalten, dass Servituten zugunsten Dritter hinsichtlich des Kaufgegenstandes rechtskräftig einverleibt am Tag der Unterfertigung des Optionsvertrages von der Käuferin übernommen werden.

Die Käuferin räumt der Verkäuferin das exklusive Nutzungsrecht an der Schlosskapelle ein, wobei mit diesem das Recht verbunden ist, über die Benutzung durch Dritte und den Zugang zu Berechtigungen zu entscheiden und die Käuferin jegliche Grundstücksnutzung unterlassen wird, die den Zugang zur Schlosskapelle verhindern. Zur Absicherung wird die Käuferin zugunsten der Verkäuferin eine Dienstbarkeit des Gehens zur und Betretens und Nutzung der Schlosskapelle grundbücherlich intabuliert. Dieses Nutzungsrecht (Dienstbarkeit) muss auch für die Käuferin jederzeit nutzbar sein und darf nicht von der Verkäuferin abgetrennt oder unbetretebar oder nicht nutzbar für die Käuferin gemacht werden. Die Erhaltung dieser Dienstbarkeit obliegt der Verkäuferin.

8.2.3. Die Verkäuferin gewährleistet, dass keine den Kaufgegenstand betreffenden Steuer-, Gebühren- oder Abgabenrückstände welcher Art auch immer bestehen Die Verkäuferin wird die Käuferin und/oder deren Organe im Falle der Inanspruchnahme durch die Finanzbehörden aus rückständigen, die vertragsgegenständliche Liegenschaft betreffenden Steuern, Gebühren und Abgaben schad- und klaglos halten und ihr bei der Abwehr derartiger Ansprüche jedwede prozessuale und tatsächliche Unterstützung leisten, sowie ihr alle notwendigen Aufwendungen, Mühewaltungen und Auslagen ersetzen, die ihr für diese aus welchen Maßnahmen auch immer in deren Zusammenhang erwachsen.

8.2.4. Die Verkäuferin gewährleistet, dass in Bezug auf den Kaufgegenstand keine die Interessen der Käuferin negativ beeinträchtigenden Gerichts-, Schiedsgerichts-, Verwaltungs(straf)verfahren oder Verfahren vor der Schlichtungsstelle anhängig sind oder drohen, und zwar weder Aktiv- noch Passivverfahren, ausgenommen jene Verfahren, die im Optionsvertrag vom [...] von Seite der Verkäuferin auf Veranlassung der Käuferin einzuleiten waren. Festgehalten wird, dass allfällige im Zusammenhang mit solchen Verfahren entstehende Verpflichtungen, insbesondere Zahlungsverpflichtungen, und im Zusammenhang mit diesen Verfahren entstehende Kosten, die aus Vorgängen resultieren, die vor dem Übergabestichtag liegen, zu Lasten der Verkäuferin gehen. Die Verkäuferin wird die Käuferin hinsichtlich allfälliger gegen sie geltend gemachter Ansprüche aus diesen Verfahren schad- und klaglos halten

8.2.5. Die Verkäuferin erklärt, dass ihres Wissens (auf Basis des Gemeindearchivs) hinsichtlich des Kaufgegenstandes keine Kontaminationen jedweder Art, insbesondere keine Abfälle, Altlasten,

gesetzlich verbotene Bausubstanzen und/oder -stoffe (wie insbesondere Asbest) und/oder verbotene Materialien, bestehen und auch keine umweltschutzrechtlichen Vorschriften in einer Weise, die die Interessen der Käuferin nachteilig beeinflussen, verletzt wurden.

Die Haftung der Verkäuferin im Zusammenhang mit Kontaminationen, gleich aus welchem Titel, erlischt jedenfalls, wenn die Käuferin nicht binnen drei Jahren ab Vertragsabschluss entsprechende Ansprüche schriftlich geltend macht.

Abbruch- und Entsorgungskosten für nicht gefährliche Abfälle werden von der Käuferin für Baurestmassen getragen, die der Deponieverordnung 2008 – Anhang 2 (in geltender Fassung zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Kaufvertrages) entsprechen. Ausgenommen davon sind Asbestabfälle laut § 10 Deponieverordnung 2008.

Bodenaushub- und Entsorgungskosten von nicht kontaminierten Bodenaushubmaterial und nicht kontaminierten Bodenbestandteilen, Inertabfällen und nicht gefährlichen Abfällen von Baurestmassen die der Deponieverordnung 2008 – Anhang 1 den Tabellen 1 bis 6 und - Anhang 4 Anforderungen für die Ablagerung von Aushub auf einer Bodenaushubdeponie, Inertabfalldeponie und Baurestmassendeponie entsprechen (in geltender Fassung zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Kaufvertrages) werden von der Käuferin getragen. Ausgenommen davon sind Asbestabfälle laut §10 Deponieverordnung 2008.

Die Kosten und Folgekosten der Beseitigung von Kriegsrelikten, Kampfmitteln, sprengstoffverdächtigen Gegenständen etc. beim Wahrnehmen oder für das Auffinden bei konkretem Verdacht trägt die Verkäuferin.

Ansonsten übernimmt die Verkäuferin hinsichtlich des Baugrundrisikos keine Gewährleistung und/oder sonstige Haftung für einen bestimmten Zustand des Kaufgegenstands, wohl aber dafür, dass sie die Käuferin über ihr bekannte und bekannt sein müssende Umstände des Kaufgegenstandes aufgeklärt hat.

- 8.2.6. Die Verkäuferin gibt die Erklärung betreffend das HQ 100 (**Anlage [8.2.6]**) ab, dass hinsichtlich des Kaufgegenstandes in den letzten 30 Jahren keine Überflutungen durch Oberflächenwasser, Hochwasser oder durch Grundwasser eingetreten sind. Darüber hinaus wird Gewährleistung oder Haftung der Verkäuferin im Zusammenhang mit Hoch- oder/und Grundwasser abbedungen.
- 8.2.7 Die Verkäuferin haftet – unter Ausnahme der Regelungen in Punkt 8.2.2 dieses Kaufvertrags - ferner dafür, dass am Kaufgegenstand keinerlei Miet-, Pacht- oder sonstige dingliche oder obligatorische Benützungsrechte oder Betriebsrechte irgendwelcher Personen bestehen oder begründet werden.

Insbesondere haftet die Verkäuferin für die rechtswirksame Beendigung der bestehenden Bestandsverhältnisse (Bestandfreimachung/Ausmietung), und zwar betreffend

- Schloss Mautern samt Nebengebäuden (dzt GSt. .1/1/EZ 1.423) bis 4 Wochen nach der Fertigstellungsanzeige der im Bau befindlichen Wohnhausanlage der GEDESAG Krems „Margaretenhof“ in Mautern, Frauenhofgasse; spätestens jedoch bis zum 31.12.2022
- Wohnanlage Schlossgasse 2 – 4 (dzt GSt. .279/EZ 1.181) bis 4 Wochen nach der Fertigstellungsanzeige der im Bau befindlichen Wohnhausanlage der GEDESAG Krems „Margaretenhof“ in Mautern, Frauenhofgasse; spätestens jedoch bis zum 31.12.2022. Können bis 31.12.2022 bzw bis zum Abschluss von noch laufenden Kündigungs-Verfahren Erster Instanz die Bestandsverhältnisse gerichtlich oder außergerichtlich nicht beendet werden, so besteht dafür keine Gewährleistung und/oder sonstige Haftung aus welchem Rechtsgrund immer, sondern ist stattdessen im Sinne der Vereinbarung gemäß § 17 Abs 2

NÖROG 2014 vorzugehen, in der für den Fall, dass Bestandsfreiheit der Wohnanlage Schlossgasse 2-4 nicht bis 31.12.2022 bzw mit Abschluss eines Kündigungs-Verfahrens Erster Instanz hergestellt werden kann, die gemeinsame Findung von Alternativprojekten möglichst vergleichbarer Attraktivität verankert ist, und werden die Vertragsparteien entsprechend einvernehmlich vorgehen.

- Ballettzentrum (dzt Gst. . 169/EZ 1.051) bis zum 31.12.2021
- Feuerwehrhaus (dzt Gst. . 250/EZ 1.423) frühestens bis zum 30.06.2022, jedenfalls bis zum 31.03.2023

Die Verkäuferin wird der Käuferin jeweils drei Monate vor dem jeweiligen Termin die Bestandsfreiheit zum jeweils vereinbarten Termin bestätigen.

- rechtswirksame Beendigung der Pacht- und Betriebsvereinbarung mit dem Pächter der Betriebsanlage Römerhalle spätestens zum 31.12.2026; In diesem Zusammenhang sagt die Käuferin bis zur Beendigung der Pacht- und Betriebsvereinbarung 30 Parkplätze (im rechtlich erforderlichen Ausmaß/Zustand) für die Nutzer der Betriebsanlage Römerhalle zu. Die Verkäuferin ihrerseits wird für 20 Parkplätze für die Nutzung der Betriebsanlage Römerhalle auf nicht optionsbezogenen Grundstücken sorgen. Die Betriebskosten der Parkplätze trägt weiter die Verkäuferin. Die Verkäuferin haftet der Käuferin für die Abklärung des Themas Förderung betreffend Schlosskapelle und sagt zu, den Abschluss eines entsprechenden Nachtrags zum Fördervertrag und/oder Klarstellung durch die Förderstelle bis längstens 30.06.2022, dass sich die Förderung nur auf die Schlosskapelle bezieht, sich zu verwenden. Die Verkäuferin haftet der Käuferin weiters dafür, dass die Käuferin von allen Verpflichtungen und Belastungen aus dem Fördervertrag (einschließlich aller Nachträge) freigestellt ist.

Die Verkäuferin übernimmt weiters die dauerhafte Erhaltung der Schlosskapelle einschließlich allfälliger öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen nach dem Denkmalschutzgesetz auf ihre Kosten und hält die Käuferin diesbezüglich schad- und klaglos. Die Behebung von allfälligen Schäden an der Schlosskapelle im Zusammenhang mit den Bauarbeiten und durch die Hotelnutzung trägt die Käuferin.

8.2.8. Die Verkäuferin gewährleistet, dass die der Käuferin übergebenen Unterlagen und Informationen vollständig und die Erklärungen richtig sind; insbesondere wurden keine für die Beurteilung der gegenständlichen Transaktion wesentlichen Umstände verschwiegen.

8.2.9. Die Käuferin übernimmt keine Dienstnehmer oder sonstigen Mitarbeiter von der Verkäuferin.

8.3. Die Gewährleistungsfrist beträgt drei Jahre ab Übergabestichtag.

8.4. Die Verkäuferin räumt der Käuferin das Recht ein, das auf dem Grundstück dzt.Nr. 1/1 der Liegenschaft EZ 1529 befindliche Pumpwerk und die über die dzt. Grundstücke 1446 EZ 1552, 1/6 EZ 1552 und 1/1 EZ 1529 verlaufende Druckleitung zu dem Pumpwerk und den über die dzt. Grundstücke 1446 EZ 1552, 1/6 EZ 1552, 1/1 EZ 1529 und 1447/1 EZ 1552 verlaufenden Kanal zu dem Pumpwerk auf eigenes Risiko und eigene Kosten zu verlegen.

Weiters räumt die Verkäuferin der Käuferin das Recht ein, den Kanal aus Hundsheim kommend über die dzt. Grundstücke 1446 EZ 1552, 1/6 EZ 1552, 1/1 EZ 1529 und 1447/1 EZ 1552 verlaufend auf eigenes Risiko und eigene Kosten zu verlegen.

Weiters räumt die Verkäuferin der Käuferin das Recht ein, die Trinkwasserleitung über die dzt Grundstücke 1446 EZ 1552, 1447/1 EZ 1552, 1/1 EZ 1529 und 1/6 EZ 1552 verlaufend auf eigenes Risiko und eigene Kosten zu verlegen.

- 8.5. Die Käuferin sagt in diesem Zusammenhang zu, dass der Baubeginn für die Errichtung des Hotels nicht später als der Baubeginn für die Errichtung der Wohnhausanlage stattfinden soll, und sagt weiters zu, dass der Fertigstellungstermin (Fertigstellungsanzeige) Errichtung Hotel nicht später als zwei Jahre nach Fertigstellungstermin (Fertigstellungsanzeige) Errichtung Wohnhausanlage erfolgen wird.
- 8.6. Die Käuferin sagt zu, mit Baubeginn auf dem Kaufgegenstand nur ein Projekt gedeckt von der mit der Verkäuferin abgeschlossenen Raumordnungsvereinbarung gemäß § 17 Abs 2 NÖROG 2014 entsprechend umzusetzen und fertigzustellen.

9. AUFSANDUNGSERKLÄRUNGEN

Die Stadtgemeinde Mautern, erteilt hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung und Zustimmung, dass ohne ihr weiteres Zutun, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob der ihr gehörenden Liegenschaft

EZ [_____]

das Eigentumsrecht für die [_____], zur Gänze einverleibt werde.

Die Käuferin erteilt hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung und Zustimmung, dass ohne ihr weiteres Zutun, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob der ihr gehörenden Liegenschaft EZ [_____] im Lastenblatt die Dienstbarkeit des Gehens zur und Betretens der Schlosskapelle gemäß Punkt 8.2.2. dieses Vertrages für die Stadtgemeinde Mautern einverleibt werde.

10. GRUNDVERKEHR

- 10.1. Die statutengemäß zur Vertretung nach außen berufenen Organe der Käuferin erklären verbindlich, dass die Käuferin ihren Sitz und ihre Geschäftsleitung innerhalb der Europäischen Union/Österreich hat und an ihr nicht überwiegend Personen und Gesellschaften beteiligt sind, die nicht Bürger der Europäischen Union/Österreich sind oder ihren Sitz nicht innerhalb der Europäischen Union/Österreich haben.
- 10.2. Die Käuferin erklärt ferner an Eides statt, Deviseninländerin iSd österreichischen Devisengesetzgebung zu sein.

11. VOLLMACHT

Die Vertragspartner beauftragen und ermächtigen hiermit [_____], mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages.

Die Vertragspartner erteilen [_____] unwiderruflich den Auftrag und die Vollmacht, alle zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages samt Anlagen erforderlichen Änderungen und Ergänzungen, Nachträge mit Rechtswirksamkeit für sie (insbesondere auch in beglaubigter Form) zu verfassen, zu fertigen und durchzuführen, Aufsandungserklärungen und alle sonstigen notwendigen Erklärungen (insbesondere auch in beglaubigter Form) im Namen der Vertragspartner zur Erreichung des Vertragszweckes abzugeben, Dokumente/Unterlagen betreffend den Eintritt aufschiebender Bedingungen (insbesondere auch in beglaubigter Form) zu fertigen, sie bevollmächtigen sie weiters unwiderruflich, alle Grundbuchserledigungen/

Firmenbucheintragungen für sie in Empfang zu nehmen sowie auch allfällige in diesem Zusammenhang erforderlichen Verbesserungen oder Ergänzungen des Vertrages samt Anlagen – soweit damit keine wirtschaftlich relevanten Veränderungen verbunden sind – vorzunehmen, (auch in beglaubigter Form) zu verfassen, zu fertigen; dies einschließlich der Berechtigung zum Selbstkontrahieren.

Dessen ungeachtet werden die Vertragspartner [] bei der Durchführung dieses Vertrages nach besten Kräften unterstützen, insbesondere allfällig erforderliche Urkunden im Original auf Anforderung zur Verfügung stellen und erforderliche Erklärungen – wenn notwendig auch in beglaubigter Form oder Notariatsaktsform – unverzüglich abgeben.

12. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 12.1. Die Vertragspartner verpflichten sich, sämtliche ihnen im Zusammenhang mit diesem Vertrag zugänglich werdenden Informationen, die als vertraulich bezeichnet werden oder aufgrund sonstiger Umstände als Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse erkennbar sind, sowie die Tatsache des Abschlusses und den Inhalt dieses Vertrages unbefristet geheim zu halten und sie – soweit nicht zur Erreichung des Vertragszweckes geboten – weder aufzuzeichnen noch an Dritte weiterzugeben oder in irgendeiner Weise zu verwerten.
- 12.2. Die Vertragspartner verzichten auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes oder wegen Irrtums anzufechten.
- 12.3. Änderungen und/oder Ergänzungen bedürfen, um rechtswirksam zu sein, der Schriftform. Die Schriftform ist auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis erforderlich.
- 12.4. Alle Benachrichtigungen, Anzeigen oder Erklärungen, die im Zusammenhang mit diesem Vertrag gegenüber einem anderen Vertragspartner abgegeben werden, müssen schriftlich, und zwar durch persönliche Übergabe, Überbringung durch Boten oder eingeschriebenen Brief oder E-Mail bestätigt durch eingeschriebenen Brief, erfolgen. Die Erklärungen sind an folgende Adressen zu richten, sofern nicht von dem jeweiligen Vertragspartner eine andere Adresse rechtswirksam mitgeteilt wurde:

Für die Verkäuferin: z.H. []
 Telefon: []
 E-mail: []

Für die Käuferin: z.H. []
 Telefon: []
 E-mail: []

Alle Mitteilungen und Erklärungen gelten zu folgenden Zeitpunkten als zugegangen:

- bei Überbringung durch Boten: mit Abgabe beim Empfänger während üblicher Geschäftsstunden, sonst mit Beginn des darauffolgenden Geschäftstages;
- bei eingeschriebener Übersendung: mit Erhalt;
- bei Email: mit Erhalt eines zusätzlich eingeschriebenen Briefs

- 12.5. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine Ersatzregelung, die dem mit der unwirksamen Bestimmung angestrebten Zweck möglichst nahe kommt. In gleicher Weise ist zu verfahren, wenn bei Abwicklung des Vertrages eine Lücke offenbar wird.
- 12.6. Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages und seiner Anlagen verbundenen Steuern, Gebühren und Abgaben, insbesondere Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr, sowie die Kosten der Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung trägt die Käuferin. Im Übrigen trägt jeder Vertragspartner die ihn betreffenden Steuer-, Gebühren- und Abgabenbelastungen, die sich aus dem Abschluss dieses Vertrages, der Abgabe von Erklärungen und überhaupt der vorliegenden Transaktion ergeben, selbst.
- Die Kosten der Löschungserklärungen/Freilassungserklärungen trägt die Verkäuferin.
- Die Kosten der Beziehung von Berater einschließlich der Rechtsberater sowie der Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und technischen Berater, trägt jeder Vertragspartner selbst.
- 12.7. Sämtliche Anlagen bilden integrierte Bestandteile dieses Vertrages.
- 12.8. Festgehalten wird, dass die Nemetschke Huber Koloseus Rechtsanwälte GmbH, die den Erstentwurf dieses Kaufvertrages erstellt hat, ausschließlich die Käuferin vertreten hat und sogleich, vor Beginn der Vertragsverhandlungen, ausdrücklich erklärt hatte, nur ihre Partei zu vertreten. Die Nemetschke Huber Koloseus Rechtsanwälte GmbH informiert die Vertragspartner darüber, dass ihre personenbezogenen Daten (Name, Geburtsdaten, Staatsbürgerschaft, Adresse, Mailkontakte, Telefonnummer, Familienstand, Sozialversicherungsnummer, Steuernummer, Firmenbuchnummer und Bankdaten) von ihr erfasst, verarbeitet und gespeichert werden. Die Daten werden solange gespeichert, als gesetzliche Aufbewahrungsfristen bestehen oder Verjährungsfristen potentieller Rechtsansprüche noch nicht abgelaufen sind.
- 12.9. Die Vertragspartner vereinbaren gemäß § 104 JN für alle Streitigkeiten, die sich aus diesem Kaufvertrag ergeben oder auf dessen Inkrafttreten, Verletzung, Auflösung oder Nichtigkeit beziehen, die ausschließliche Zuständigkeit des für Wien Innere Stadt sachlich zuständigen Gerichts.

Dieser Vertrag wird in einer Originalausfertigung errichtet, die die Käuferin erhält. Die Verkäuferin erhält auf Wunsch eine beglaubigte Kopie.

Anlagenverzeichnis:

<u>Anlage [2.2.1]</u>	Versicherungen
<u>Anlage [2.2.2]</u>	Wartungsverträge
<u>Anlage [6.2.1]</u>	Muster Übergabeprotokoll
<u>Anlage [6.2.2]</u>	Dokumentation (Unterlagen) einschließlich Schlüsselliste und Zählerstände
<u>Anlage [8.2.2]</u>	Beschreibung Wege-, Fahrt- und Leitungsrechte, sowie Beschreibung Wege-, Fahrt- und Leitungspflichten
<u>Anlage [8.2.6]</u>	Hochwasserkarte des Landes Niederösterreich zu HQ 100

[], am []

KAUFVERTRAG

"WOHNEN"

abgeschlossen zwischen

Stadtgemeinde Mautern an der Donau

Rathausplatz 1

3512 Mautern

(in der Folge auch "Verkäuferin" genannt),

und der

[_____.]

FN [_____.]

[Adresse.]

(in der Folge auch "Käuferin" genannt),

(Verkäuferin und Käuferin zusammen auch "Vertragspartner" genannt)

1. PRÄAMBEL

Die Verkäuferin ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft [_____] ("Kaufgegenstand").

2. KAUFGEGENSTAND

2.1. Der Grundbuchstand der Liegenschaft ("Kaufgegenstand") stellt sich zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Kaufvertrages wie folgt dar:

[_____]

2.2. Verträge und Vereinbarungen bezüglich des Kaufgegenstandes (insbesondere solche mit einer Bindungswirkung über den Übergabestichtag (Punkt [6.]) hinaus), die von der Käuferin zu übernehmen wären, – mit Ausnahme der Verpflichtungen, die sich aus den Lastenblättern der Liegenschaften (Punkt 2.1.) ergeben und den Versicherungen gemäß Anlage [2.2.1] sowie den Wartungsverträgen gemäß Anlage [2.2.2] – bestehen zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages nicht.

2.3. Die Verkäuferin verpflichtet sich bei Unterfertigung dieses Vertrages ein Grundbuchsgesuch betreffend die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung der kaufgegenständlichen Liegenschaft zu unterfertigen und der Treuhänderin zu übergeben.

3. KAUFABREDE

Die Verkäuferin verkauft und übergibt und die Käuferin kauft und übernimmt den in Punkt 2. genannten Kaufgegenstand mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör, sowie mit allen Rechten und Pflichten, so wie die Verkäuferin diese besessen und benützt hat oder berechtigt war, diese zu besitzen und zu benützen, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen.

4. KAUFPREIS

4.1. Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt EUR [_____]

4.2. Die Vertragspartner kommen überein, für das gegenständliche Geschäft von der Option auf umsatzsteuerpflichtige Behandlung des Grundstücksumsatzes gemäß § 6 Abs 2 UStG keinen Gebrauch zu machen, dh das Grundstück wird gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG umsatzsteuerfrei veräußert.

5. KAUFPREISFÄLLIGKEIT, TREUHANDSCHAFT

5.1. Die Vertragspartner bestellen [_____] zur Treuhänderin.

5.2 Der Kaufpreis in Höhe von EUR [bitte einsetzen] ist bis spätestens [Datum bitte einsetzen] von der Käuferin bei der Treuhänderin, [___], auf das Treuhand-Anderkonto bei [___], [___], lautend auf "[___]/Anderkonto [___]" unter Angabe des Verwendungszwecks "Kaufpreis", zu treuen Händen zu hinterlegen (Eingang am Konto). Dies mit dem Auftrag, nach erfolgter Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der Käuferin und Vorliegen sonstiger entsprechend der gesondert errichteten Treuhandvereinbarungen geregelter Voraussetzungen den hinterlegten Kaufpreis an die Verkäuferin zu Gänze auszuzahlen. Dieses Treuhandkonto ist ausschließlich für diesen Geschäftsfall eingerichtet und unterliegt den Bestimmungen [___].

Etwaige auf dem Treuhand-Anderkonto anfallende Zinsen abzüglich der Bankspesen und KEST stehen – ausgenommen im Fall des rechtswirksamen Rücktritts vom Vertrag durch die Käuferin – der Verkäuferin zu.

5.3. Die Käuferin verpflichtet sich, den für die Bezahlung der

a) Grunderwerbsteuer (derzeit 3,5 % des Kaufpreises)

b) grundbücherlichen Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht (derzeit 1,1 % des Kaufpreises) erforderlichen Betrag von insgesamt EUR [bitte einsetzen] vor Unterfertigung des gegenständlichen Kaufvertrages zu Händen [___], auf das Anderkonto bei [___], BIC:[___], lautend auf "[___]" zu erlegen (Eingang am Konto).

[___] wird als Treuhänderin unwiderruflich beauftragt und bevollmächtigt, nach Einlangen der in diesem Vertragspunkt genannten Beträge für die Selbstbemessung der Grunderwerbsteuer gemäß § 12 Grunderwerbsteuergesetz und die fristgerechte Weiterleitung der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr Sorge zu tragen. Falls eine Selbstberechnung gemäß § 12 GrEStG nicht möglich sein sollte, wird die Treuhänderin ermächtigt, die Gebührenanzeige zu erstatten und den Grunderwerbsteuerbescheid sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung entgegenzunehmen.

5.4. Bei Fremdfinanzierung fallen zusätzlich Eintragungsgebühren an, welche sich von der Höhe des pfandrechtl. sicherzustellenden Betrages berechnen und vom Grundbuchsgericht gesondert vorgeschrieben werden.

5.5. Erfolgt eine Nachversteuerung bzw. eine Änderung der Grunderwerbsteuer/Eintragungsgebühr, hat die Käuferin den jeweils vorgeschriebenen Betrag unverzüglich zu bezahlen und die Verkäuferin schad- und klaglos zu halten

5.6. Die Verkäuferin erklärt, in Kenntnis der steuerlichen Auswirkungen dieses Rechtsgeschäftes nach dem 1. StabG 2012 (Immobilienvertragssteuer) sowie dem Steuerreformgesetz 2015/2016, BGBl I/118 zu sein und allfällige diesbezügliche Steuern und Kosten der Berechnung der Immobilienvertragssteuer selbst zu tragen.

Die Selbstberechnung der Immobilienvertragssteuer (ImmoEST) wird von [___] auf Grundlage der Berechnung durch die Verkäuferin durchgeführt und die ImmoEST abgeführt.

Die Verkäuferin haftet der Treuhänderin für die Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer diesbezüglichen Angaben und ist die Treuhänderin weder beauftragt noch verpflichtet, diese Daten über deren Schlüssigkeit hinaus zu überprüfen. Die Verkäuferin hält die Treuhänderin diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos.

Im Übrigen bestätigt die Verkäuferin, dass sie ihre steuerlichen Belange selbst geprüft und sich selbst darüber informiert hat.

5.7 Die Käuferin ist verpflichtet, der Treuhänderin fristgerecht gemäß Niederösterreichischem Grundverkehrsgesetz idgF eine Baulandbestätigung der Stadtgemeinde Mautern zu übergeben.

6. ÜBERGABESTICHTAG

- 6.1. Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes gemäß Punkt [2.] erfolgt am [____], 00:00 Uhr ("Übergabestichtag"). Mit dem Zeitpunkt der Übergabe gehen Zufall und Gefahr sowie Lasten und Vorteil mit Ausnahme der Verrechnungsvereinbarung gemäß Punkt [6.3] auf die Käuferin über.
- 6.2. Bei der Übergabe ist ein Übergabeprotokoll gemäß Muster **Anlage [6.2.1]** zu errichten und von den Vertragspartnern bzw. deren Vertretern zu unterfertigen. Weiters übergibt die Verkäuferin die Unterlagen gemäß **Anlage [6.2.2]**.
- 6.3. Der Übergabestichtag ist auch der Verrechnungsstichtag.
Vor diesem Stichtag entstandene Forderungen und Verbindlichkeiten, und auch solche, die nach dem Stichtag geltend gemacht werden, bzw. hervorkommen, sich aber auf den Zeitraum vor dem Stichtag beziehen, sind der Verkäuferin zuzurechnen, die berechtigt ist, derartige Forderungen einzuziehen, bzw. derartige Verbindlichkeiten erfüllen muss. Forderungen und Verbindlichkeiten, die nach dem Verrechnungsstichtag entstehen und auch den Zeitraum nach diesem betreffen, sind ausschließlich der Käuferin zuzurechnen.
- 6.4. Hinsichtlich der zum Übergabestichtag aufrecht bestehenden Versicherungsverträge nehmen die Vertragspartner das Recht zu deren Aufkündigung durch die Käuferin sowie das gesetzlich hierzu bestehende Kündigungsrecht gemäß §§ 69ff VersVG zustimmend zur Kenntnis. Im Falle der Aufkündigung der bestehenden Versicherungen **Anlage [2.2.1]** und der Wartungsverträge **Anlage [2.2.2]** durch die Käuferin geht die Rückverrechnung allfälliger Rabatte zu Lasten der Verkäuferin und ist von dieser zu tragen.

7. GELDWÄSCHE

Die Käuferin erklärt an Eides statt und garantiert, dass das Rechtsgeschäft weder der Geldwäsche noch der Terrorismusfinanzierung dient, die wirtschaftlichen Eigentümer der Gesellschaft keine politisch exponierten Personen und auch keine Familienmitglieder von politisch exponierten Personen sowie keine solchen nahestehende Person(en) ist/sind, das Rechtsgeschäft im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und nicht in fremdem Auftrag abgeschlossen wird, kein Verdacht auf Geldwäsche/Terrorismusfinanzierung besteht und verpflichtet/verpflichten sich, gegebenenfalls alle für die Widerlegung eines derartigen Verdachts erforderlichen Unterlagen offen zu legen. Die Vertragspartner sind verpflichtet, der Treuhänderin die entsprechenden KYC Dokumente fristgerecht sowie vollständig und wahrheitsgemäß ausgefüllt und (firmenmäßig) unterfertigt zu übergeben.

8. ERKLÄRUNGEN/GEWÄHRLEISTUNGEN/GARANTIEN

8.1. ALLGEMEIN

Die Käuferin ist eine ordnungsgemäß errichtete und bestehende Gesellschaft, eingetragen im Firmenbuch des [____].

8.2. ERKLÄRUNGEN/GEWÄHRLEISTUNGEN/GARANTIEN

8.2.1. Jeder Vertragspartner gewährleistet dem jeweils anderen Vertragspartner mit Wirkung für die jeweils eigene Sphäre, dass weder der Abschluss noch die Durchführung und Abwicklung dieses Kaufvertrages im Widerspruch (i) mit dem jeweiligen Statut bzw Gesellschaftsvertrag oder anderen anwendbaren Rechtsvorschriften, (ii) mit einem Urteil, einem gerichtlichen Beschluss, Schiedsspruch oder einem Bescheid, das/der gegenüber dem jeweils zusichernden Vertragspartner ergangen ist, oder (iii) mit einem Vertrag oder einem anderen Rechtsgeschäft, hinsichtlich dessen der jeweils zusichernde Vertragspartner oder wodurch irgendwelche seiner Vermögenswerte gebunden sind, steht.

8.2.2. Die Verkäuferin räumt der Käuferin und die Käuferin räumt der Verkäuferin Wege-, Fahrt- und Leitungsrechte bzw Wege-, Fahrt- und Leitungspflichten, wie im Zeitpunkt der Optionsausübung abgestimmt und wie beschrieben in **Anlage [8.2.2]**, ein.

Die Verkäuferin hat auf seine Kosten die vollkommene Lastenfreistellung des Kaufgegenstandes, soweit in diesem Kaufvertrag nicht ausdrücklich anders vereinbart, im Grundbuch zu erwirken. Klarstellend wird festgehalten, dass Servituten zugunsten Dritter hinsichtlich des Kaufgegenstandes rechtskräftig einverleibt am Tag der Unterfertigung des Optionsvertrages von der Käuferin übernommen werden.

8.2.3. Die Verkäuferin gewährleistet, dass keine den Kaufgegenstand betreffenden Steuer-, Gebühren- oder Abgabenrückstände welcher Art auch immer bestehen Die Verkäuferin wird die Käuferin und/oder deren Organe im Falle der Inanspruchnahme durch die Finanzbehörden aus rückständigen, die vertragsgegenständliche Liegenschaft betreffenden Steuern, Gebühren und Abgaben schad- und klaglos halten und ihr bei der Abwehr derartiger Ansprüche jedwede prozessuale und tatsächliche Unterstützung leisten, sowie ihr alle notwendigen Aufwendungen, Mühewaltungen und Auslagen ersetzen, die ihr für diese aus welchen Maßnahmen auch immer in deren Zusammenhang erwachsen.

8.2.4. Die Verkäuferin gewährleistet, dass in Bezug auf den Kaufgegenstand keine die Interessen der Käuferin negativ beeinträchtigenden Gerichts-, Schiedsgerichts-, Verwaltungs(straf)verfahren oder Verfahren vor der Schlichtungsstelle anhängig sind oder drohen, und zwar weder Aktiv- noch Passivverfahren, ausgenommen jene Verfahren, die im Optionsvertrag vom [...] von Seite der Verkäuferin auf Veranlassung der Käuferin einzuleiten waren. Festgehalten wird, dass allfällige im Zusammenhang mit solchen Verfahren entstehende Verpflichtungen, insbesondere Zahlungsverpflichtungen, und im Zusammenhang mit diesen Verfahren entstehende Kosten, die aus Vorgängen resultieren, die vor dem Übergabestichtag liegen, zu Lasten der Verkäuferin gehen. Die Verkäuferin wird die Käuferin hinsichtlich allfälliger gegen sie geltend gemachter Ansprüche aus diesen Verfahren schad- und klaglos halten.

8.2.5. Die Verkäuferin erklärt, dass ihres Wissens (auf Basis des Gemeindearchivs) hinsichtlich des Kaufgegenstandes keine Kontaminationen jedweder Art, insbesondere keine Abfälle, Altlasten, gesetzlich verbotene Bausubstanzen und/oder -stoffe (wie insbesondere Asbest) und/oder verbotene Materialien, bestehen und auch keine umweltschutzrechtlichen Vorschriften in einer Weise, die die Interessen der Käuferin nachteilig beeinflussen, verletzt wurden.

Die Haftung der Verkäuferin im Zusammenhang mit Kontaminationen, gleich aus welchem Titel, erlischt jedenfalls, wenn die Käuferin nicht binnen drei Jahren ab Vertragsabschluss entsprechende Ansprüche schriftlich geltend macht.

Abbruch- und Entsorgungskosten für nicht gefährliche Abfälle werden von der Käuferin für Baurestmassen getragen, die der Deponieverordnung 2008 – Anhang 2 (in geltender Fassung zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Kaufvertrages) entsprechen. Ausgenommen davon sind Astbestabfälle laut § 10 Deponieverordnung 2008.

Bodenaushub- und Entsorgungskosten von nicht kontaminierten Bodenaushubmaterial und nicht kontaminierten Bodenbestandteilen, Inertabfällen und nicht gefährlichen Abfällen von Baurestmassen die der Deponieverordnung 2008 – Anhang 1 den Tabellen 1 bis 6 und - Anhang 4 Anforderungen für die Ablagerung von Aushub auf einer Bodenaushubdeponie, Inertabfalldeponie und Baurestmassendeponie entsprechen (in geltender Fassung zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Kaufvertrags) werden von der Käuferin getragen. Ausgenommen davon sind Astbestabfälle laut §10 Deponieverordnung 2008.

Die Kosten und Folgekosten der Beseitigung von Kriegsrelikten, Kampfmitteln, sprengstoffverdächtigen Gegenständen etc. beim Wahrnehmen oder für das Auffinden bei konkretem Verdacht trägt die Verkäuferin.

Ansonsten übernimmt die Verkäuferin hinsichtlich des Baugrundrisikos keine Gewährleistung und/oder sonstige Haftung für einen bestimmten Zustand des Kaufgegenstands, wohl aber dafür, dass sie die Käuferin über ihr bekannte und bekannt sein müssende Umstände des Kaufgegenstandes aufgeklärt hat.

- 8.2.6. Die Verkäuferin gibt die Erklärung betreffend das HQ 100 (**Anlage [8.2.6]**) ab, dass hinsichtlich des Kaufgegenstandes in ~~der Vergangenheit~~ den letzten 30 Jahren keine Überflutungen durch Oberflächenwasser, Hochwasser oder durch Grundwasser eingetreten sind. Darüber hinaus wird Gewährleistung oder Haftung der Verkäuferin im Zusammenhang mit Hoch- oder/und Grundwasser abbedungen.
- 8.2.7 Die Verkäuferin haftet ferner dafür, dass am Kaufgegenstand keinerlei Miet-, Pacht- oder sonstige dingliche oder obligatorische Benützungrechte oder Betriebsrechte irgendwelcher Personen bestehen oder begründet werden.

Insbesondere haftet die Verkäuferin für die rechtswirksame Beendigung der bestehenden Bestandsverhältnisse (Bestandfreimachung/Ausmietung), und zwar betreffend

- Ballettzentrum (dzt Gst. . 169/EZ 1.051) bis zum 31.12.2021
- Feuerwehrhaus (dzt Gst. . 250/EZ 1.423) frühestens bis zum 30.06.2022, jedenfalls bis zum 31.03.2023

Die Brunnenanlage auf dem Grundstück dzt. Nr. 557/5 EZ 1052 verbleibt physisch auf diesem Grundstück und rechtlich bei der Verkäuferin in Gestalt einer unkündbaren Dienstbarkeit zugunsten der Verkäuferin, wobei der dafür entsprechende Vertrag (einschließlich Klärung der diesbezüglichen wasserrechtlichen Situation durch die Verkäuferin) umgehend errichtet und gemeinsam mit den Kaufverträgen grundbücherlich durchgeführt wird.

Klarstellend wird festgehalten, dass während der archäologischen Untersuchungen und während der Bauzeit die Brunnenanlage auf dem Grundstück dzt Nr 557/5 EZ 1052 stillgelegt und vom Wasserversorgungsnetz genommen werden muss. Die Verkäuferin wird deswegen eine Ersatzbrunnenanlage (Bauprovisorium) für die erforderliche Wasserversorgung auf der Liegenschaft [] auf eigene Kosten errichten und betreiben. Dafür erhält die Verkäuferin von der Käuferin einen einmaligen fixen Kostenersatz in Höhe von € 122.334.-.

Kann der Brunnen auf dem Grundstück dzt. Nr. 557/5 EZ 1052 aus Gründen der Bauführung nach Baufertigstellung nicht länger als zehn Jahre weiterbetrieben werden, so erhält die Verkäuferin von der Käuferin einen einmaligen fixen Kostenersatz in Höhe von € 367.000.-. Die Betriebskosten der Brunnenanlage einschließlich Wartungs-, Reparatur- und Instandhaltungskosten in diesen zehn Jahren werden von der Verkäuferin getragen.

- 8.2.8. Die Verkäuferin gewährleistet, dass die der Käuferin übergebenen Unterlagen und Informationen vollständig und die Erklärungen richtig sind; insbesondere wurden keine für die Beurteilung der gegenständlichen Transaktion wesentlichen Umstände verschwiegen.
- 8.2.9. Die Käuferin übernimmt keine Dienstnehmer oder sonstigen Mitarbeiter von der Verkäuferin.
- 8.3. Die Gewährleistungsfrist beträgt drei Jahre ab Übergabestichtag.
- 8.4. Die Verkäuferin räumt der Käuferin das Recht ein, das auf dem Grundstück dzt.Nr. 1/1 der Liegenschaft EZ 1529 befindliche Pumpwerk und die über die dzt. Grundstücke 1446 EZ 1552, 1/6 EZ 1552 und 1/1 EZ 1529 verlaufende Druckleitung zu dem Pumpwerk und den über die dzt. Grundstücke 1446 EZ 1552, 1/6 EZ 1552, 1/1 EZ 1529 und 1447/1 EZ 1552 verlaufenden Kanal zu dem Pumpwerk auf eigenes Risiko und eigene Kosten zu verlegen.
- Weiters räumt die Verkäuferin der Käuferin das Recht ein, den Kanal aus Hundsheim kommend über die dzt. Grundstücke 1446 EZ 1552, 1/6 EZ 1552, 1/1 EZ 1529 und 1447/1 EZ 1552 verlaufend auf eigenes Risiko und eigene Kosten zu verlegen.
- Weiters räumt die Verkäuferin der Käuferin das Recht ein, die Trinkwasserleitung über die dzt Grundstücke 1446 EZ 1552, 1447/1 EZ 1552, 1/1 EZ 1529 und 1/6 EZ 1552 verlaufend auf eigenes Risiko und eigene Kosten zu verlegen.
- Die Käuferin räumt der Verkäuferin das Recht ein, das Pumpwerk samt angeschlossener Leitungen, die Kanalleitung aus Hundsheim kommend sowie die Trinkwasserleitungen auf Kosten der Verkäuferin zu betreiben.
- 8.5. Die Käuferin sagt zu, dass der Baubeginn für die Errichtung der Wohnhausanlage auf dem Kaufgegenstand nicht früher als der Baubeginn für die Errichtung des Hotels (betreffend Schloss Mautern)-stattfinden soll.
- 8.6. Die Käuferin sagt zu, mit Baubeginn auf dem Kaufgegenstand nur ein Projekt gedeckt von der mit der Verkäuferin abgeschlossenen Raumordnungsvereinbarung gemäß § 17 Abs 2 NÖROG 2014 entsprechend umzusetzen und fertigzustellen.

9. AUFSANDUNGSERKLÄRUNGEN

Die Stadtgemeinde Mautern, erteilt hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung und Zustimmung, dass ohne ihr weiteres Zutun, jedoch nicht auf ihre Kosten, ob der ihr gehörenden Liegenschaft

EZ [_____]

das Eigentumsrecht für die [_____], zur Gänze einverleibt werde.

10. GRUNDVERKEHR

- 10.1. Die statutengemäß zur Vertretung nach außen berufenen Organe der Käuferin erklären verbindlich, dass die Käuferin ihren Sitz und ihre Geschäftsleitung innerhalb der Europäischen Union/Österreich hat und an ihr nicht überwiegend Personen und Gesellschaften beteiligt sind, die nicht Bürger der Europäischen Union/Österreich sind oder ihren Sitz nicht innerhalb der Europäischen Union/Österreich haben.

- 10.2. Die Käuferin erklärt ferner an Eides statt, Deviseninländerin iSd österreichischen Devisengesetzgebung zu sein.

11. VOLLMACHT

Die Vertragspartner beauftragen und ermächtigen hiermit [___], mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages.

Die Vertragspartner erteilen [___] unwiderruflich den Auftrag und die Vollmacht, alle zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages samt Anlagen erforderlichen Änderungen und Ergänzungen, Nachträge mit Rechtswirksamkeit für sie (insbesondere auch in beglaubigter Form) zu verfassen, zu fertigen und durchzuführen, Aufsandungserklärungen und alle sonstigen notwendigen Erklärungen (insbesondere auch in beglaubigter Form) im Namen der Vertragspartner zur Erreichung des Vertragszweckes abzugeben, Dokumente/Unterlagen betreffend den Eintritt aufschiebender Bedingungen (insbesondere auch in beglaubigter Form) zu fertigen, sie bevollmächtigen sie weiters unwiderruflich, alle Grundbuchserledigungen/Firmenbucherledigungen für sie in Empfang zu nehmen sowie auch allfällige in diesem Zusammenhang erforderlichen Verbesserungen oder Ergänzungen des Vertrages samt Anlagen – soweit damit keine wirtschaftlich relevanten Veränderungen verbunden sind – vorzunehmen, (auch in beglaubigter Form) zu verfassen, zu fertigen; dies einschließlich der Berechtigung zum Selbstkontrahieren.

Dessen ungeachtet werden die Vertragspartner[___] bei der Durchführung dieses Vertrages nach besten Kräften unterstützen, insbesondere allfällig erforderliche Urkunden im Original auf Anforderung zur Verfügung stellen und erforderliche Erklärungen – wenn notwendig auch in beglaubigter Form oder Notariatsaktsform – unverzüglich abgeben.

12. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 12.1. Die Vertragspartner verpflichten sich, sämtliche ihnen im Zusammenhang mit diesem Vertrag zugänglich werdenden Informationen, die als vertraulich bezeichnet werden oder aufgrund sonstiger Umstände als Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse erkennbar sind, sowie die Tatsache des Abschlusses und den Inhalt dieses Vertrages unbefristet geheim zu halten und sie – soweit nicht zur Erreichung des Vertragszweckes geboten – weder aufzuzeichnen noch an Dritte weiterzugeben oder in irgendeiner Weise zu verwerten.
- 12.2. Die Vertragspartner verzichten auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes oder wegen Irrtums anzufechten.
- 12.3. Änderungen und/oder Ergänzungen bedürfen, um rechtswirksam zu sein, der Schriftform. Die Schriftform ist auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis erforderlich.
- 12.4. Alle Benachrichtigungen, Anzeigen oder Erklärungen, die im Zusammenhang mit diesem Vertrag gegenüber einem anderen Vertragspartner abgegeben werden, müssen schriftlich, und zwar durch persönliche Übergabe, Überbringung durch Boten oder eingeschriebenen Brief oder E-Mail bestätigt durch eingeschriebenen Brief, erfolgen. Die Erklärungen sind an folgende Adressen zu richten, sofern nicht von dem jeweiligen Vertragspartner eine andere Adresse rechtswirksam mitgeteilt wurde:

Für die Verkäuferin: z.H. [_____]

Telefon: [____]

E-mail: [____]

Für die Käuferin:

z.H. [____]

Telefon: [____]

E-mail: [____]

Alle Mitteilungen und Erklärungen gelten zu folgenden Zeitpunkten als zugegangen:

- bei Überbringung durch Boten: mit Abgabe beim Empfänger während üblicher Geschäftsstunden, sonst mit Beginn des darauffolgenden Geschäftstages;
- bei eingeschriebener Übersendung: mit Erhalt;
- bei Email: mit Erhalt eines zusätzlich eingeschriebenen Briefs

12.5. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine Ersatzregelung, die dem mit der unwirksamen Bestimmung angestrebten Zweck möglichst nahe kommt. In gleicher Weise ist zu verfahren, wenn bei Abwicklung des Vertrages eine Lücke offenbar wird.

12.6. Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages und seiner Anlagen verbundenen Steuern, Gebühren und Abgaben, insbesondere Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr, sowie die Kosten der Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung trägt die Käuferin. Im Übrigen trägt jeder Vertragspartner die ihn betreffenden Steuer-, Gebühren- und Abgabenbelastungen, die sich aus dem Abschluss dieses Vertrages, der Abgabe von Erklärungen und überhaupt der vorliegenden Transaktion ergeben, selbst.

Die Kosten der Löschungserklärungen/Freilassungserklärungen trägt die Verkäuferin.

Die Kosten der Beiziehung von Berater einschließlich der Rechtsberater sowie der Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und technischen Berater, trägt jeder Vertragspartner selbst.

12.7. Sämtliche Anlagen bilden integrierte Bestandteile dieses Vertrages.

12.8. Festgehalten wird, dass die Nemetschke Huber Koloseus Rechtsanwälte GmbH, die den Erstentwurf dieses Kaufvertrages erstellt hat, ausschließlich die Käuferin vertreten hat und sogleich, vor Beginn der Vertragsverhandlungen, ausdrücklich erklärt hatte, nur ihre Partei zu vertreten. Die Nemetschke Huber Koloseus Rechtsanwälte GmbH informiert die Vertragspartner darüber, dass ihre personenbezogenen Daten (Name, Geburtsdaten, Staatsbürgerschaft, Adresse, Mailkontakte, Telefonnummer, Familienstand, Sozialversicherungsnummer, Steuernummer, Firmenbuchnummer und Bankdaten) von ihr erfasst, verarbeitet und gespeichert werden. Die Daten werden solange gespeichert, als gesetzliche Aufbewahrungsfristen bestehen oder Verjährungsfristen potentieller Rechtsansprüche noch nicht abgelaufen sind.

12.9. Die Vertragspartner vereinbaren gemäß § 104 JN für alle Streitigkeiten, die sich aus diesem Kaufvertrag ergeben oder auf dessen Inkrafttreten, Verletzung, Auflösung oder Nichtigkeit beziehen, die ausschließliche Zuständigkeit des für Wien Innere Stadt sachlich zuständigen Gerichts.

Dieser Vertrag wird in einer Originalausfertigung errichtet, die die Käuferin erhält. Die Verkäuferin erhält auf Wunsch eine beglaubigte Kopie.

Anlagenverzeichnis:

<u>Anlage [2.2.1]</u>	Versicherungen
<u>Anlage [2.2.2]</u>	Wartungsverträge
<u>Anlage [6.2.1]</u>	Muster Übergabeprotokoll
<u>Anlage [6.2.2]</u>	Dokumentation (zB Unterlagen, einschließlich Schlüsselliste und Zählerstände)
<u>Anlage [8.2.2]</u>	Beschreibung Wege-, Fahrt- und Leitungsrechte, sowie Beschreibung Wege-, Fahrt- und Leitungspflichten
<u>Anlage [8.2.6]</u>	Hochwasserkarte des Landes Niederösterreich zu HQ 100

[], am []

An den Gemeinderat
der Stadtgemeinde Mautern
z.Hd. Bürgermeister Heinrich Brustbauer

Mautern, am 06. April 2021

Abänderungsantragsanträge

Die Freiheitliche Gemeinderatsfraktion stellt zum TOP 2. Options- und Raumordnungsvertrag, sowie Kaufvertragsentwürfe Projekt Schloss Mautern folgende Abänderungsanträge und ersucht um separate Abstimmung der Änderungen je Vertrag:

- **Optionsvertrag**

Änderung bei Pkt 2.2.1 vorletzter Absatz zu Bestandsfreimachung Feuerwehrhaus wie folgt:

- *Feuerwehrhaus (dzt. Gst. .250/EZ 1423) frühestens **4 Wochen nach erteilter Benützungsbewilligung des neu zu errichtenden Feuerwehrhauses, spätestens jedoch bis 31.12.2023.***

- **Kaufvertragsentwurf „Gewerbe“**

Änderung bei Pkt 8.2.7 zweiter Absatz zu Bestandsfreimachung Feuerwehrhaus wie folgt:

- *Feuerwehrhaus (dzt. Gst. .250/EZ 1423) frühestens **4 Wochen nach erteilter Benützungsbewilligung des neu zu errichtenden Feuerwehrhauses, spätestens jedoch bis 31.12.2023.***

- **Kaufvertragsentwurf „Wohnen“**

Änderung bei Pkt 8.2.7 zweiter Absatz zu Bestandsfreimachung Feuerwehrhaus wie folgt:

- *Feuerwehrhaus (dzt. Gst. .250/EZ 1423) frühestens **4 Wochen nach erteilter Benützungsbewilligung des neu zu errichtenden Feuerwehrhauses, spätestens jedoch bis 31.12.2023.***

- **Raumordnungsvertrag**

Änderung bei Pkt IV. Abs. (4) dritte Zeile anstatt bis 31.03.2021 wie folgt:

- ***bis 30.04.2021***

Sachbearbeiter: Hr. Gattinger (DW 25)
gattinger@mautern-donau.gv.at
Aktenzahl:

Mautern, 06. April 2021

AKTENVERMERK

Die in den einzelnen Verträgen genannten Beilagen zu den jeweiligen Verträgen sind im Akt „Projekt Schloss Mautern“ – Verträge zu finden!


(Gattinger)

