villach

Geschäftsgruppe 3 - Finanzen und Wirtschaft
Mag.ª Maria-Luise Hadwiger

T +43 4242 / 205-5214
E maria.hadwiger@villach.at
W villach.at

Zahl: FW-20220826-8400-A-B-MLH
bzw. 2709-21

Villach, 26. August 2022

Grundverkauf aus dem Privatgrund der Stadt Villach - Kaufvertrag
DLH Liegenschaft Phi GmbH (FN 570663k)
Donau-City-Straße 7/27.OG Top A
1220 Wien

Amtsvortrag

an den
Ausschuss für Bauangelegenheiten,
Haupt- und Finanzausschuss
Stadtsenat und
Gemeinderat

In der Gemeinderatssitzung vom 3. Dezember 2021 wurde eine Optionsvereinbarung mit der DLH Real Estate Austria GmbH abgeschlossen, deren Vertragsgegenstand der Erwerb einer 63.000 m² großen Fläche auf dem Grundstück 327/9 inneliegend EZ 278 in der KG Federaun zum Kaufpreis von € 92,50/m² war.

DLH hat die Option fristgerecht ausgeübt. Die Bedingungen für den nun zu beschließenden Kaufvertrag basieren auf den damaligen, im zugrundeliegenden Amtsvortrag ausführlich erläuterten Rahmenbedingungen und Vorgaben. Details, insbesondere die räumliche Situierung des Kaufgegenstandes, wurden dabei näher konkretisiert.

Auf Grund der vorangeführten Erläuterungen ergeht daher der

Antrag,

der Ausschuss für Bauangelegenheiten, der Haupt- und Finanzausschuss, der Stadtsenat und der Gemeinderat mögen beraten und beschließen:

„Gemäß den Ausführungen des Amtsvortrages wird dem beiliegenden Kaufvertrag zwischen der Stadt Villach und der DLH Liegenschaft Phi GmbH (FN 570663k), Donau-City-Straße 7/27.OG Top A, 1220 Wien die Zustimmung erteilt. Es wird die Ermächtigung gegeben, den

Kaufvertrag zwischen der Stadt Villach und der DLH Liegenschaft Phi GmbH abzuschließen und spätestens bei Closing dieses Vertrages einen verbücherungsfähigen Ausführungskaufvertrag zu unterfertigen sowie auf dessen Basis die grundbücherlich sowie zur treuhändigen Abwicklung des Verkaufes erforderlichen rechtsgeschäftlichen Verfügungen zu treffen und Dokumente zu fertigen."

Die Abteilungsleiterin:	Der Baudirektor:	Der Baureferent:
DI[in] Gerda Steiner	DI Otto Lauritsch	Stadtrat Harald Sobe

Beilagen:
Entwurf Vereinbarung
Plan Kaufgegenstand

Verteiler:
Ausschuss für Bauangelegenheiten
Haupt- und Finanzausschuss
Stadtsenat
Gemeinderat
Herrn Bürgermeister
Herrn Magistratsdirektor
Herrn Baureferent
Herrn Baudirektor
Frau Finanzdirektorin
Fraktionen: SPÖ, ÖVP, FPÖ, GRÜNE, ERDE, BLV
GG2
2/VG – Vermessung und Geoinformation
GG3W

K A U F V E R T R A G

zwischen

STADT VILLACH
Rathausplatz 1
9500 Villach

(die "**Verkäuferin**")

und

DLH Liegenschaft Phi GmbH
FN 570663k
Donau-City-Straße 7/27.OG/Top A
1220 Wien
("**Käuferin**")

(Verkäuferin und Käuferin gemeinsam die "**Vertragsparteien**"
und jede für sich eine "**Vertragspartei**")

wie folgt:

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1 PRÄAMBEL 3
2 KAUFGEGENSTAND 3
3 KAUFABREDE 4
4 KAUFPREIS 4
5 TREUHANDSCHAFT UND ELEKTRONISCHES ANWALTLICHES TREUHANDBUCH 6
6 ÜBERGABE, STICHTAG, ÜBERNAHME VON VERTRAGSVERHÄLTNISSEN 7
7 CLOSING 7
8 VORKAUFSRECHT DER VERKÄUFERIN 12
9 WIEDERKAUFSRECHT 12
10 VERPFLICHTUNGEN DER VERKÄUFERIN 13
11 GEWÄHRLEISTUNGSZUSAGEN DER VERKÄUFERIN 14
12 GEWÄHRLEISTUNGSZUSAGEN DER KÄUFERIN 15
13 RECHTSFOLGEN VON GEWÄHRLEISTUNGSVERLETZUNGEN 15
14 VOLLMACHT 16
15 PRESSEMITTEILUNG 17
16 MITTEILUNGEN 17
17 SONSTIGE BESTIMMUNGEN 17

1 Präambel

1.1 Die Käuferin und deren Unternehmensgruppe befasst sich mit der Entwicklung von Logistikimmobilien. Sie hat die zukünftige Bedeutung des Logistikstandortes Villach Fürnitz erkannt und verfolgt auf den nachfolgend definierten Flächen ein Projekt zur Entwicklung eines Logistikparks. Die Vertragsparteien haben sich zu dem geplanten Projekt das Ziel einer ökologisch und ökosozialen Nachhaltigkeit gesetzt. Die Vertragsparteien haben die Zielsetzung, dass auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft nachstehende Vorgaben umgesetzt werden:

- überwiegende Nutzung der Schieneninfrastruktur für Anlieferung zu den anzusiedelnden Unternehmen
- E-Mobility im Bereich der Auslieferfahrzeuge
- 50% klimaneutral bis 2030, 100% klimaneutral bis 2040
- Routenoptimierte Verteilerwege
- 120 bis 160 neue Arbeitsplätze im Logistikcenter selbst (je nach Saison), davon 15% Führungs- und Fachkräfte
- Auslösung eines Beschäftigungseffekts zur Schaffung bis zu 300 Vollzeitäquivalenten
- Nutzung der Dachfläche, soweit naturschutzrechtlich möglich, für Photovoltaikanlage (PV) unter anderem zu Versorgung der E-Mobilitäts-Flotte auf dem Kaufgegenstand
- Strengste Ethik- und Verhaltenskodexbestimmungen für Arbeitsplatzbedingungen im Sinne der Einhaltung einer fairen und leistungsgerechten Entlohnung sowie der Rechte zur Vereinigungsfreiheit und zu Kollektivverhandlungen in Übereinstimmung mit den geltenden Gesetzen
- Schaffung von Frei- und Grünflächen, Berücksichtigung neuer Mobilitätsformen, Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität

1.2 Die Käuferin und die Verkäuferin schließen sohin diesen Kaufvertrag wie folgt (der "**Vertrag**"):

2 Kaufgegenstand

2.1 Der Kaufgegenstand setzt sich aus den Teilflächen folgender Liegenschaften, jeweils KG 75411 Federaun, Bezirksgericht Villach, zusammen und sind in Anlage 2.1.a zu diesem Vertrag farblich gekennzeichnet dargestellt:

a) EZ 23, Grundstück-Nummer 346/2;

b) EZ 26, Grundstück-Nummer 327/1;

c) EZ 121, Grundstück-Nummer 347/2;

d) EZ 236, Grundstück-Nummer 345/1; sowie

e) EZ 278, Grundstück-Nummer 327/9, 332/2, 339, 351/2, 352, 355, 356/3 357/3, 359/3, 360/3, 363/3, 642

sohin insgesamt im grundbücherlichen Ausmaß von ca 63.000 m² ("**Liegenschaft**" oder "**Kaufgegenstand**"). Der bei Unterfertigung vorliegende Gutbestands- und Lastenstand des Kaufgegenstandes ist aus dem Grundbuchsauszug gemäß Anlage 2.1.b ersichtlich.

2.2 Festgehalten wird, die Liegenschaften in Punkten 2.1.a, 2.1.c und 2.1.d derzeit noch

im Eigentum eines Dritten, und zwar Hans Stefantschitsch, geboren am 21.5.1961, Federaunerstraße 12, Fürnitz 9586, stehen. Die Verkäuferin wird dafür Sorge tragen, dass die zum Kaufgegenstand gehörigen Teile dieser Liegenschaften von der Verkäuferin erworben werden, sodass diese gemäß Kaufabrede dieses Vertrags in das Eigentum der Käuferin übergehen.

2.3 Vereinbart wird weiters, dass die Verkäuferin die erforderlichen Ab- und Zuschreibungen der in Punkt 2.1 genannten Liegenschaften durchführen wird (bzw die für die grundbücherliche Durchführung erforderlichen Dokumente an die Käuferin bzw die Treuhänderin übergeben wird), damit der Kaufgegenstand zum Closing gemäß Kaufabrede dieses Vertrags in das Eigentum der Käuferin übergehen kann.

3 Kaufabrede

3.1 Die Verkäuferin verkauft und übergibt und die Käuferin kauft und übernimmt den Kaufgegenstand mit Wirkung zum Stichtag, samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör und allen Rechten und Pflichten, so wie er von der Verkäuferin bisher besessen und benutzt wurde, oder besessen und benutzt werden konnte, nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrags. Der Vollzug dieses Vertrags (Verfügungsgeschäft) steht unter der Bedingung des und der Durchführung des Closing. Der Kaufgegenstand wird frei von bücherlichen oder außerbücherlichen Lasten, jedoch mit Ausnahme der in Anlage 2.1b aufgeführten bücherlichen Lasten, der für das Projekt einzuverleibenden Dienstbarkeiten, zu deren Einräumung sich die Käuferin vertraglich verpflichtet hat, sowie der zu erfüllenden naturschutz,- wasserrechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Auflagen aus Bescheiden und der hierfür notwendigerweise einzuräumenden Zufahrts- und Betretungsrechte erworben und übernommen.

3.2 Die Vertragsparteien verpflichten sich, spätestens bei Closing dieses Vertrags einen verbücherungsfähigen Ausführungskaufvertrag samt der erforderlichen Aufsandungserklärungen zur Verbücherung des Eigentumsrechts der Käuferin am Kaufgegenstand und der erforderlichen Inländererklärungen gemäß Grundverkehrsrecht in der erforderlichen Form zu unterschreiben, der sodann der Treuhänderin (wie in Punkt 7.7. definiert) zur grundbücherlichen Durchführung übergeben wird. Festgehalten wird, dass bei einem eventuellen Widerspruch die Bestimmungen dieses Vertrags jenen des Ausführungskaufvertrags vorgehen.

4 Kaufpreis

4.1 Der Kaufpreis für den gesamten Kaufgegenstand beträgt **EUR 5.827.500,00** (in Worten: Euro fünf Millionen achthundertsiebenundzwanzigtausend fünfhundert) ("**Kaufpreis**"). Es wird festgehalten, dass die Verkäuferin gemäß § 6 Abs 2 UStG 1994 idgF für die Steuerpflicht der Umsätze von Grundstücken gemäß § 6 Abs 1 Z 9a UStG optiert; der gesamte Kaufpreis unterliegt sohin der Umsatzsteuer. Die Käuferin nimmt die Ausübung der Option zustimmend zur Kenntnis. Die Verkäuferin ist verpflichtet, eine den Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes entsprechende Rechnung für den jeweiligen Kaufgegenstand an die Käuferin zu legen und bei Closing zu übergeben.

4.1.1 Der Netto-Kaufpreis erhöht sich daher um die gesetzliche Umsatzsteuer iHv EUR 1.165.500,-- und der Kaufpreis beträgt somit brutto EUR 6.993.000,-- (in Worten: Euro sechs Millionen neunhundertdreiundneunzigtausend) („**Brutto-Kaufpreis**").

4.1.2 Die Bezahlung der Umsatzsteuer erfolgt durch Überrechnung über die Finanzamtskonten der Vertragsparteien. Die Verkäuferin gibt zu diesem Zweck ihre Umsatzsteuer Identifikationsnummer bekannt, welche wie folgt lautet: ATU37185906 sowie ihre Steuernummer bekannt, welche wie folgt lautet: 57930/4163. Die Käuferin gibt zu diesem Zweck ihre Umsatzsteuer Identifikationsnummer bekannt, welche wie folgt lautet: ATU 77705814, sowie ihre Steuernummer bekannt, welche wie folgt lautet: StNr 12838/0839. Die Käuferin bzw die von ihr beauftragte steuerliche Vertretung, Ernst & Young Steuerberatungsgesellschaft m.b.H. Wagramer Straße 19, 1220 Wien wird in Abstimmung mit der steuerlichen Vertretung der Verkäuferin die erforderlichen Schritte zur Überrechnung der Umsatzsteuer rechtzeitig vor Steuerfälligkeit vornehmen, sodass die Wirkungen der beabsichtigten Überrechnung bis spätestens zum 15. (fünfzehnten) des dem Stichtag zweitfolgenden Kalendermonats eintreten und der Verkäuferin nachgewiesen werden. Schlägt die Überrechnung fehl oder erfolgt diese nicht rechtzeitig mit Wirkung zum Fälligkeitstag, hat die Käuferin der Verkäuferin die Umsatzsteuer unverzüglich (spätestens binnen drei Banktagen ab Aufforderung) zu erstatten bzw auf das Steuerkonto, das von der Verkäuferin beim zuständigen Finanzamt geführt wird, zu zahlen; weiters hat die Käuferin die Verkäuferin für allfällige daraus entstehende Säumnis Zuschläge und sonstige Schäden schad- und klaglos zu halten, es sei denn, die Überrechnung schlug aus von der Verkäuferin zu vertretenden Gründen fehl. Einvernehmlich wird festgehalten, dass die Verkäuferin durch rechtzeitige Ausstellung einer ordnungsgemäßen Rechnung gemäß § 11 UStG und durch Bekanntgabe ihrer Steuernummer (Finanzamtskontonummer) sowie des für sie zuständigen Finanzamtes sämtliche Erfordernisse der Überrechnung erfüllt.

4.1.3 Festgehalten wird, dass die Käuferin der Verkäuferin bereits einen Betrag von netto EUR 48.000,-- (in Worten: achtundvierzigtausend Euro) als Anzahlung ("**Anzahlung 1**") überwiesen hat, und dass dieser Betrag auf den Kaufpreis angerechnet wird. Die darauf entfallende Umsatzsteuer ist im Wege der Überrechnung gemäß Punkt 4.1.2 zu entrichten; jener eventuelle Anteil, welcher nicht im Wege der Überrechnung entrichtet werden kann, ist von der Käuferin auf das Steuerkonto der Verkäuferin zu bezahlen.

4.1.4 Weiters verpflichtet sich die Käuferin, einen Teil des Kaufpreises über den Betrag von netto EUR 2.865.750,-- zzgl USt (in Worten: zwei Millionen achthundertfünfundsechzigtausend siebenhundertfünfzig)] ("**Anzahlung 2**") binnen 30 Tagen nach Unterzeichnung dieses Vertrags an die Verkäuferin auf das von dieser zu diesem Zweck bekanntgegebene Bankkonto zu überweisen. Die darauf entfallende Umsatzsteuer ist im Wege der Überrechnung gemäß Punkt 4.1.2 zu entrichten; jener eventuelle Anteil, welcher nicht im Wege der Überrechnung entrichtet werden kann, ist von der Käuferin auf das Steuerkonto der Verkäuferin zu bezahlen.

4.1.5 Der restliche Kaufpreis (sohin abzüglich der Anzahlung 1 und der Anzahlung 2) von EUR 2.913.750,00 zzgl USt (in Worten zwei Millionen neunhundertdreizehn Tausend siebenhundertfünfzig) ("**Rest-Kaufpreis**") ist von der Käuferin spätestens am Tag des Closing (einlangend) auf dem für die Vertragsabwicklung errichtete Treuhandkonto der DORDA Rechtsanwälte GmbH, FN 188155 z, Universitätsring 10, 1010 Wien, die hiermit von den Vertragsparteien einvernehmlich und einseitig unwiderruflich zur Treuhän-

derin ("**Treuhänderin**") bestellt und mit der treuhändigen Abwicklung dieses Vertrags beauftragt wird, bei der Bank Austria AG, BIC: BKAUATWW, IBAN: [●], lautend auf "DLH VILLACH" ("**Treuhandkonto**") zu erlegen.

4.2 Gleichzeitig mit der Hinterlegung des Rest-Kaufpreises verpflichtet sich die Käuferin, (i) den für die Grunderwerbsteuer (3,5% des Kaufpreises inklusive Betrag gemäß Besserungsscheinen zuzüglich Umsatzsteuer) und (ii) die grundbücherliche Eintragungsgebühr (1,1% des Kaufpreises inklusive Betrag gemäß Besserungsscheinen zuzüglich Umsatzsteuer) erforderlichen Betrag (gemeinsam "**Nebengebühren**") zu treuen Handen der Treuhänderin auf dem Treuhandanderkonto IBAN: AT62 2011 1280 3693 8606, BIC: GIBAATWWXXX, lautend auf DORDA Rechtsanwälte GmbH ("**Gebührenkonto**" und gemeinsam mit dem Treuhandkonto "**Treuhandkonten**"), mit dem unwiderruflichen Auftrag zu erlegen, die Grunderwerbsteuer und die grundbücherliche Eintragungsgebühr unverzüglich nach Zugang entsprechender Vorschreibungen zu bezahlen bzw die Selbstberechnung vorzunehmen und bei Fälligkeit zu bezahlen.

5 Treuhandschaft und Elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch

5.1 Die Abwicklung der in diesem Vertrag vollständig festgelegten Treuhandschaft erfolgt im Rahmen der Treuhandrevision der Rechtsanwaltskammer Wien ("**RAK Wien**") gemäß den Bestimmungen des Statuts 2019 der Treuhandeinrichtung der Rechtsanwaltskammer Wien "Elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch (eATHB)" ("**Treuhandstatut**" – Anlage 5.1). Die Vertragsparteien stimmen dieser Abwicklung ausdrücklich zu.

5.2 Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass die Treuhänderin gemäß § 10a Abs 5 der Rechtsanwaltsordnung ("**RAO**") und dem Treuhandstatut die Überprüfung der ordnungsgemäßen Abwicklung der von ihr übernommenen Treuhandschaften zu ermöglichen hat. Diese Prüfung erfolgt nach den Richtlinien gemäß § 27 Abs 1 lit g RAO durch entsprechende Auskünfte und durch Einsichtnahme in die relevanten Unterlagen. Die Treuhänderin ist weiters verpflichtet, zum Zweck der Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung den Offenlegungspflichten gegenüber Kredit- und Finanzinstituten und den gesetzlichen Prüf-, Feststellungs- und Meldepflichten gemäß Bankwesengesetz ("**BWG**"), Finanzmarkt-Geldwäschegesetz ("**FM-GwG**") sowie gemäß RAO (insbesondere §§ 8a bis 8f) zu entsprechen. Die Treuhänderin treffen außerdem Feststellungs- und Offenlegungspflichten in Bezug auf eine allfällige Anwendbarkeit des Gemeinsamer Meldestandard-Gesetzes ("**GMSG**") und des FATCA-Abkommens mit den USA. Die Vertragsparteien verpflichten sich daher,

- die Treuhandmeldung an die RAK Wien im Zuge des Closings sowie
- allenfalls erforderliche Änderungsmeldungen prompt nach Vorlage durch die Treuhänderin

rechtsgültig zu unterfertigen und an diese zu übermitteln.

5.3 Die Vertragsparteien entbinden die Treuhänderin insoweit von ihrer anwaltlichen Verschwiegenheitspflicht, als dies notwendig ist, damit diese die ihr nach dem anwaltlichen Standesrecht (insbesondere RAO), dem BWG, dem FM-GwG, dem GMSG und dem FATCA-Abkommen treffenden Offenlegungs- und Meldepflichten gegenüber der RAK Wien als Treuhandeinrichtung, gegenüber dem Bundesminister für Inneres (Bundeskriminalamt) sowie gegenüber den beteiligten (anderkontoführenden oder den Kaufpreis finanzierenden) Kredit- und Finanzinstituten erfüllen kann.

Die Vertragsparteien erteilen ihre unwiderrufliche Zustimmung, dass die Treuhänderin diese notwendigen Auskünfte zur Erfüllung dieser Verpflichtungen erteilen kann. Sie verpflichten sich, der Treuhänderin über Ersuchen unverzüglich sämtliche Informationen und Unterlagen, die zur Erfüllung der die Treuhänderin bzw die anderkontoführenden oder den Gesamtkaufpreis finanzierenden Kredit- und Finanzinstitute treffenden Dokumentations-, Offenlegungs- und Meldepflichten notwendig sind, zur Verfügung zu stellen.

5.4 Sollte die Treuhänderin und/oder die genannten Kredit- und Finanzinstitute, sei es auch während der Abwicklung dieser Rahmenvereinbarung bzw der Kaufverträge, zur Ansicht gelangen, dass ihre weitere Tätigkeit aufgrund gesetzlicher oder regulatorischer Vorgaben nicht (mehr) zulässig ist und eine Abwicklung dieser Rahmenvereinbarung bzw der Kaufverträge gemäß deren Bestimmungen daher unmöglich wird, werden sich die Vertragsparteien innerhalb angemessener Frist bemühen, eine andere, zumutbare Form der Abwicklung zu vereinbaren. Im Hinblick auf ihre Gesamtverantwortung zur Abwicklung dieser Rahmenvereinbarung bzw der Kaufverträge bedarf diese Änderung der Abwicklung jedenfalls der Zustimmung der Treuhänderin.

6 Übergabe, Stichtag, Übernahme von Vertragsverhältnissen

6.1 Der Tag der Übergabe des Kaufgegenstands in den rechtlichen und physischen Besitz der Käuferin ist der Tag des Closing, 24:00 Uhr (Tagesende) ("**Stichtag**"), sofern die Vertragsparteien nicht einen anderen Tag als Stichtag vereinbaren. Mit dem Stichtag gehen auch Gefahr und Zufall auf die Käuferin über.

6.2 Mit dem Stichtag gehen auch Nutzen und Lasten hinsichtlich des Kaufgegenstands auf die Käuferin über (wirtschaftlicher Stichtag). Insbesondere trägt die Verkäuferin ab diesem Zeitpunkt sämtliche mit dem Kaufgegenstand oder dessen Gebrauch verbundenen Kosten und Abgaben, die bis zum Stichtag anfallen (*pro rata temporis*), und zwar auch dann, wenn sie erst später berechnet und vorgeschrieben werden sollten. Ab dem Stichtag übernimmt die Käuferin alle auf den Kaufgegenstand entfallenden Abgaben, Steuern und Umlagen.

7 Closing

7.1 Voraussetzung für den Vollzug des Kaufvertrags ("**Closing**") ist, dass sämtliche der nachfolgenden Bedingungen eingetreten sind ("**Closing-Bedingungen**"), wobei in eckigen Klammern jeweils jene Vertragspartei genannt ist, in deren Verantwortung die Erfüllung der jeweiligen Closing-Bedingung fällt und die die damit verbundenen Schritte zu setzen bzw Kosten zu tragen hat; die betreffende Vertragspartei hat die Treuhänderin jeweils von der Erfüllung einer Closing-Bedingung zu informieren. Die Parteien werden sich bemühen, dass das Closing an einem Monatsletzten oder Monatsersten, und eventuell mit Abgrenzung zu einem Monatsbeginn, stattfindet. Die Käuferin kann nach ihrer Wahl einseitig auf einzelne oder alle von der Verkäuferin zu erfüllenden Closing-Bedingungen verzichten. Der in Aussicht genommene Tag des Closing ist von der Verkäuferin zumindest 2 (zwei) Wochen vorab bekannt zu geben.

7.2 Die Parteien vereinbaren sohin folgende Closing-Bedingungen:

7.2.1 Bezahlung der Anzahlung 2 gemäß Punkt 4.1.4 [Käuferin];

7.2.2 Durchführung der erforderlichen Ab- und Zuschreibungen (bzw Vorliegen der für die grundbücherliche Durchführung erforderlichen Dokumente an die Käuferin bzw die Treuhänderin) gemäß Punkt 2.3, [Verkäuferin];

7.2.3 Genehmigung dieses Vertrags durch den Gemeinderat der Verkäuferin; [Verkäuferin]

7.2.4 Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplans und Widmung des Kaufgegenstands, der auf dem Kaufgegenstand die Errichtung einer Logistikhalle mit integrierten anteiligen Büro- und Sozialflächen, Parkflächen und Außenanlagen mit einer äußeren Gebäudehöhe von mindestens 14 Metern und einer Bebauungsdichte mit einer Baumassenzahl von 7,0 mit den zulässigen Bebauungsweisen offen, halboffen oder geschlossen ermöglicht [Verkäuferin];

7.2.5 Umsetzung der nach den anwendbaren Vorschriften erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen zur Hochwasserfreistellung des Kaufgegenstands [Verkäuferin]

7.2.6 Nachweis, dass der Kaufgegenstand im Eigentum der Verkäuferin steht und mit Ausnahme der durch diesen Vertrag übernommenen Belastungen frei von bücherlichen Lasten, Verbindlichkeiten und Rechten Dritter ist, soweit in diesem Vertrag nicht anderes vereinbart wurde, [Verkäuferin];

7.2.7 Anmerkung im Grundbuch und Vorliegen eines Beschlusses über eine Treuhänderrangordnung ob des Kaufgegenstandes zugunsten der DORDA Rechtsanwälte GmbH als Treuhänderin mit einer Laufzeit bei Closing von zumindest 8 Monaten [Verkäuferin];

7.2.8 Unter der Voraussetzung des Vorliegens der von der Verkäuferin zu erfüllender Closing-Bedingungen: Einlangen des Rest-Kaufpreises auf dem Treuhandkonto gemäß Punkt 4.1.5, und Einlangen der Nebengebühren auf dem Gebührenkonto gemäß Punkt 4.2 [Käuferin];

7.3 Die Treuhänderin wird den Vertragsparteien unverzüglich nach Erfüllung aller Closing-Bedingungen gemäß Punkt 7.1 (ausgenommen die Closing-Bedingungen Punkt 7.2.8), oder bei Verzicht seitens der Käuferin auf einzelne oder alle Closing-Bedingungen, schriftlich bekanntgeben, dass alle Closing-Bedingungen erfüllt sind bzw auf einzelne oder alle Closing-Bedingungen verzichtet wurde. Das Closing hat binnen 14 Tagen nach Erfüllung aller Closing-Bedingungen (ausgenommen die Closing-Bedingung Punkte 7.2.8) oder Verzicht auf einzelne oder alle Closing-Bedingungen, vorzugsweise an einem Monatsletzten oder Monatsersten in Villach stattzufinden, sofern die Vertragsparteien nicht einvernehmlich ein anderes Datum oder einen anderen Ort festlegen.

7.4 Die Vertragsparteien verpflichten sich, bei Closing folgende Handlungen zu setzen (sofern diese nicht bereits vorab gesetzt wurden, was entsprechend zu bestätigen ist) und dies in einem Closing-Protokoll festzuhalten, das die Vertragsparteien zur Bestätigung notariell beglaubigt unterfertigen werden ("**Closing-Protokoll**"):

7.4.1 Übergabe einer Zahlungsbestätigung der Anzahlung 2 gemäß Punkt 7.2.1 bzw 4.1.4. [Käuferin]

7.4.2 Vorlage eines tagesaktuellen Grundbuchsauszugs als Nachweis, dass die

erforderlichen Ab- und Zuschreibungen erfolgt sind bzw Übergabe der für die grundbücherliche Durchführung erforderlichen Dokumente gemäß Punkt 7.2.2 bzw 2.3. [Verkäuferin]

7.4.3 Vorlage einer Genehmigung des Gemeinderats, für diesen Vertrag, gemäß Punkt 7.2.3. [Verkäuferin]

7.4.4 Übergabe des rechtskräftigen Bebauungsplans an die Käuferin gemäß Punkt 7.2.4. [Verkäuferin]

7.4.5 Nachweis, dass die nach anwendbaren Vorschriften erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen zur Hochwasserfreistellung des Kaufgegenstands gemäß Punkt 7.2.5 umgesetzt wurden. [Verkäuferin]

7.4.6 Vorlage eines tagesaktuellen Grundbuchsauszug als Nachweis der Voraussetzungen gemäß Punkt 7.2.6. [Verkäuferin]

7.4.7 Übergabe der Kopie des Beschlusses über die Treuhänderrangordnung gemäß Punkt 7.2.7. [Treuhänderin]

7.4.8 Übergabe einer entsprechende Rechnung für den Kaufgegenstand an die Käuferin gemäß Punkt 4.1.2. [Verkäuferin]

7.5 Sodann übergibt die Treuhänderin den Vertragsparteien eine Bestätigung, dass der Rest-Kaufpreis und die Nebengebühren gemäß Punkt 4.1.5 und Punkt 4.2 auf den Treuhandkonten erliegen.

7.6 Sodann unterfertigen die Vertragsparteien die folgenden Dokumente und übergeben diese an die Treuhänderin:

7.6.1 Ausführungskaufvertrag für das Grundbuch betreffend den Kaufgegenstand gemäß Punkt 3.2;

7.6.2 Treuhandmeldung an die Rechtsanwaltskammer Wien durch die Vertragsparteien und die Treuhänderin;

7.6.3 Gemeinsame schriftliche Anweisung an die Treuhänderin, den Rest-Kaufpreis unter den in der Folge genannten Bedingungen an die Verkäuferin auszuzahlen.

7.7 Die Treuhänderin, die diesen Vertrag als Zeichen der Annahme der Treuhandschaft mitunterzeichnet, ist ermächtigt und verpflichtet, nach Einlangen des vollständigen Rest-Kaufpreises und der Nebengebühren gemäß Punkt 4.1.5 und Punkt 4.2 auf den Treuhandkonten sowie nach Vorliegen des allseits unterfertigten Closing-Protokolls gemäß Punkt 7.4, weiters sobald die Freischaltung des Treuhandkontos durch die Rechtsanwaltskammer Wien erfolgt ist:

7.7.1 Beantragung der Einverleibung des geldlastenfreien Eigentumsrechts der Käuferin am Kaufgegenstand im Rang der angemerkten Treuhänderrangordnung im Grundbuch zu veranlassen;

7.7.2 nach Vorliegen einer Bestätigung des steuerlichen Vertreters der Verkäuferin betreffend die Berechnung der Immobilien-Ertragsteuer, und der sonst erforderlichen Daten der Vertragsparteien, die Selbstberechnungserklärung

gemäß § 12 GrEStG abzugeben und den Erwerbsvorgang gemäß § 13 GrEStG anzumelden sowie die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr bei Fälligkeit direkt an das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel weiterzuleiten;
falls eine Selbstberechnung gemäß § 12 GrEStG nicht möglich sein sollte, ist die Treuhänderin ermächtigt, die Gebührenanzeige zu erstatten, den Grunderwerbsteuerbescheid sowie die Unbedenklichkeitsbescheinigung entgegenzunehmen und beim Grundbuchsgericht um Vorschreibung der Eintragungsgebühr zu ersuchen;

7.7.3 sobald das geldlastenfreie Eigentumsrecht der Käuferin gemäß diesem Vertrag ob des Kaufgegenstands im Grundbuch einverleibt ist (wobei für die Auszahlung die Einverleibung im elektronischen Grundbuch ausreichend ist und der entsprechende Grundbuchbeschluss noch nicht vorliegen muss): den Rest-Kaufpreis samt/abzüglich den/der am Treuhandkonto allenfalls angefallenen Zinsen abzüglich der Kapitalertragsteuer und der am Treuhandkonto angefallenen Spesen und Verwahrentgelte an die Verkäuferin auszuzahlen;

7.8 Nach Durchführung der in den Punkten 7.7.1 bis 7.7.3 bezeichneten Aufträge sind die Originale der Kaufverträge (dieser Kaufvertrag und der Ausführungskaufvertrag gemäß Punkt 7.6.1) an die Käuferin auszufolgen.

7.9 <u>Rücktrittsrecht der Käuferin</u>

Die Käuferin beabsichtigt wie schon dargestellt, auf der Liegenschaft eine Logistikhalle mit integrierten anteiligen Büro- und Sozialflächen, Parkflächen und Außenanlagen zu errichten. Die Vertragsparteien machen zum Vertragsinhalt, dass die Errichtung und der Betrieb eines solchen Logistikbetriebs aufgrund der flächenwidmungs- und bebauungsrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich, wie in Punkt 7.2.4 dargestellt, möglich sein soll. Der Käuferin wird daher ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag für den Fall eingeräumt, dass für die Liegenschaft die genannten Mindestbebauungsmöglichkeiten gemäß anwendbaren flächenwidmungs- und bebauungsrechtlichen Bestimmungen bis zu diesem Zeitpunkt nicht rechtskräftig vorliegen.

Sobald die entsprechenden anwendbaren flächenwidmungs- und bebauungsrechtlichen Bestimmungen rechtskräftig vorliegen, erlischt das Rücktrittsrecht der Käuferin. Weiters erlischt das Rücktrittsrecht, wenn die Käuferin den Rücktritt nicht binnen acht (8) Wochen nach dem Long Stop Date (siehe Punkt 7.11) erklärt ("**Rücktritts-Frist**") Das Rücktrittsrecht nach diesem Punkt gilt als rechtzeitig ausgeübt, wenn die Käuferin den Rücktritt von diesem Vertrag bis zur Rücktritts-Frist mittels firmenmäßig gezeichneter, schriftlicher Erklärung eingeschrieben gegenüber der Verkäuferin erklärt. Für die Rechtzeitigkeit ist das Datum des Poststempels des Rücktrittsschreibens maßgeblich.

Zur Besicherung des Anspruchs auf Rückerstattung des Kaufpreises zuzüglich Eintragungsgebühr für den Fall eines Rücktritts der Käuferin dient die Liegenschaft,welche sohin Zug um Zug gegen Rückerstattung des Kaufpreises rückzuübereignen ist.

7.10 Rücktrittsrecht der Verkäuferin

Der Verkäuferin wird für den Fall ein Rücktrittsrecht eingeräumt, dass das geplante Logistikprojekt der Käuferin die Nutzungs- und Projektvorgaben der Widmungsverordnung (zB Art der Nutzung, , Grünanlagen, Photovoltaik, Flachdachbegrünung etc.) nicht oder auch zum Teil nicht erfüllt werden kann.

Einvernehmlich wird vereinbart, dass die Verkäuferin aber nicht zum Rücktritt berechtigt ist, wenn die als Absichtserklärungen anzusehenden Zielsetzungen gemäß Punkt 1.1 – soweit diese nicht von der Widmung vorgegeben sind – projektbedingt nicht erfüllbar sind. Diesbezüglich wird auf die Verpflichtungen der Käuferin laut Punkt 11 verwiesen. Das Rücktrittsrecht steht der Verkäuferin jedoch zu, wenn die Vorgaben in der öffentlich-rechtlich verordneten Widmung letztlich nicht gedeckt werden.

Der Verkäuferin steht weiters dann ein Rückabwicklungsrecht zu, wenn eine Umsetzung des Projekts durch die Käuferin unterbleibt, obwohl das Closing nach diesem Vertrag stattgefunden hat, wenn (i) die Käuferin nicht alle für die erforderlichen Einreichungen zur öffentlich-rechtlichen Genehmigung des Projekts auf der Liegenschaft bis 31.8.2024 vorgenommen hat, oder (ii) mit dem Bau zur Umsetzung des Projekts trotz Vorliegens rechtskräftiger Genehmigungen (Baubewilligung, gewerbe- oder allenfalls notwendiger naturschutz- und wasserrechtlicher Genehmigung) nicht längstens bis 31.8.2026 begonnen hat. Im ersten Fall hat die Verkäuferin ihr Rücktrittsrecht – bei sonstigem Verlust des Rechts – bis längstens 30.11.2024 auszuüben, im zweiten Fall hat die Verkäuferin ihr Rücktrittsrecht – bei sonstigem Verlust des Rechts – bis 30.11.2026 auszuüben.

7.11 **Long Stop Date**

Sofern die Closing-Bedingungen aus Gründen, die in der Sphäre der Verkäuferin liegen, nicht bis 31.12.2023 („**Long Stop Date**") zur Gänze erfüllt sind, hat die Käuferin das Recht, unter Setzung einer Nachfrist von 90 (neunzig) Tagen und mittels schriftlicher Mitteilung von diesem Vertrag zurückzutreten.

Sofern die Closing-Bedingungen aus Gründen, die in der Sphäre der Käuferin liegen, nicht bis zum Long Stop Date zur Gänze erfüllt sind, hat die Verkäuferin das Recht, unter Setzung einer Nachfrist von 14 (vierzehn) Tagen und mittels schriftlicher Mitteilung von diesem Vertrag zurückzutreten.

7.12 Im Falle eines Rücktritts gemäß den Punkten 7.9 - 7.11 ist die jeweils nicht zurückgetretene Vertragspartei verpflichtet, der anderen Vertragspartei die ihr tatsächlich

entstandenen frustrierten Kosten und Aufwendungen zu ersetzen, soweit die Nichterfüllung einer Verpflichtung, die zum Rücktritt geführt hat, grob fahrlässig oder vorsätzlich von der nicht zurückgetretenen Vertragspartei verursacht wurde.

8 Vorkaufsrecht der Verkäuferin

8.1 Die Käuferin verpflichtet sich hiemit, der Verkäuferin für den Fall des Weiterverkaufs des Kaufgegenstands an einen Dritten diesem die vertragliche Verpflichtung aufzuerlegen, der Verkäuferin ein grundbücherlich sicherzustellendes Vorkaufsrecht am Kaufgegenstand einzuräumen.

8.2 Dabei ist zu berücksichtigen, dass in Abänderung der gesetzlichen Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts gemäß § 1075 ABGB die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes einvernehmlich von 30 Tagen auf 90 Tage verlängert werden soll.

9 Wiederkaufsrecht

9.1 Die Käuferin räumt hiemit für sich und ihre Rechtsnachfolger der Verkäuferin im Eigentum des Kaufgegenstands ein (auf Verlangen der Verkäuferin grundbücherlich sicherzustellendes) Wiederkaufsrecht für den Fall ein, dass nach Ablauf der Rücktrittsfristen gemäß Punkt 7.10 eine Nutzungs- und/oder Betriebsunterbrechung auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft mit einer Dauer von mindestens 3 Jahren ("**Leerstandsdauer**") eintritt, dh. dass die Liegenschaft bzw die auf dem kaufgegenstand errichteten Gebäude während einer solchen Leerstandsdauer nicht betrieblich genutzt werden. Dies gilt dann als erfüllt, wenn am Standort der Liegenschaft nicht zumindest 30 Vollzeitarbeitnehmer für einen solchen Zeitraum tatsächlich derart beschäftigt und angemeldet sind, dass für diese Kommunalsteuer gemäß Kommunalsteuergesetz 1993 abzuführen ist; wobei eine kurzfristige Anmeldung von Arbeitnehmern (Zeitraum von unter 3 Monaten) den Ablauf der Frist nicht hindert bzw nicht zur Unterbrechung der Leerstandsdauer führt. Die Käuferin erteilt der Stadt Villach die diesbezügliche Zustimmung zur Abfrage der Kommunalsteuerdaten und verpflichtet sich diese Zustimmungsverpflichtung an sämtliche Rechtsnachfolger so zu überbinden, dass diese auch an sich am Kaufgegenstand ansiedelnde Unternehmen rechtsverbindlich überbunden wird. Die entsprechenden Zustimmungserklärungen sind der Verkäuferin auf Verlangen zu übersenden.

9.2 Das Wiederkaufsrecht kann wirksam binnen eines Jahres nach Ablauf der Leerstandsdauer von der Stadt Villach ausgeübt werden. Zur ordnungsgemäßen Ausübung des Wiederkaufsrechtes bedarf es zuvor der fristgerechten schriftlichen Mitteilung mit Einschreibebrief (maßgeblich ist der Poststempel) an den zu diesem Zeitpunkt grundbücherlich einverleibten Liegenschaftseigentümer an die im Grundbuch angeführte Adresse unter Hinweis auf die Rechtsfolge des Wiederkaufs.

9.3 Als Wiederkaufspreis wird der Verkehrswert der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts vereinbart. Die Ermittlung des Verkehrswerts hat dabei alle rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen, zu berücksichtigen; hierfür haben die Vertragsparteien (bzw die Verkäuferin und der jeweilige Grundeigentümer) gemeinsam einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Immobilienbewertung zu bestellen, der für die Bewertung und die Wahl der Bewertungsmethode die Bestimmungen des LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetzes) und der ÖNORM B 1802 zu beachten hat. Können sich die Parteien nicht auf einen Sachverständigen einigen, so ist der jeweilige Fachgruppenobmann, im Falle seiner Verhinderung dessen Stellvertreter,

der Fachgruppe Immobilien des "Hauptverbandes der allgemeinen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten", zu bestellen. Das entsprechende Bewertungsgutachten gilt als Schiedsgutachten zwischen den Vertragsparteien und ist für diese endgültig und bindend. Die angemessenen ortsüblichen Gesamtkosten für die Gutachtenserstellung tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

10 Verpflichtungen der Verkäuferin

10.1 Die Verkäuferin wird alle in ihrer Sphäre stehenden Anstrengungen unternehmen, um die für die Errichtung der für die Auf- und Erschließung des Kaufgegenstandes üblicherweise erforderlichen Straßen, Leitungen und Anschlüsse, die in ihrem Aufschließungsbereich liegen, bis zur Grundgrenze auf eigene Kosten Sorge zu tragen. Dabei ist aus technischer Sicht eine mögliche Befahrbarkeit zum Kaufgegenstand im Sinne einer befestigten Baustellenzufahrt ausreichend, die diesbezüglichen Bewilligungen sind von der Käuferin zu erwirken; die Stadt Villach erteilt diesbezüglich bereits jetzt ihre Zustimmung als Grundstückseigentümerin für die entsprechende Antragstellung. Weiters wird sich die Verkäuferin bemühen, die Schütter Straße (L30), die jetzt noch im Norden am Kaufgegenstand vorbeiführt, in den Bereich südlich des Kaufgegenstandes entsprechend Anlage 10.1 zu verlegen oder eine dieser Anlage entsprechend gleichwertige Variante umzusetzen.

10.2 Die Verkäuferin verpflichtet sich weiters, die Käuferin in diesem Zusammenhang regelmäßig (zumindest alle 3 Monate) über den Zeitplan und eventuelle Verzögerungen zu informieren und wesentliche Informationen über Änderungen/Entwicklungen bei der Umsetzung umgehend an die Käuferin weiterzugeben. Eine allfällige Haftung der Verkäuferin ist aber ausgeschlossen, wenn Verzögerungen bei der Planung oder beim Bau dieser Erschließungsmaßnahmen nicht im Einflussbereich der Verkäuferin liegen (zB anhängige Rechtsmittelverfahren, Dauer von Behördenverfahren etc.) und dies nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich von der Verkäuferin verursacht wurde oder wenn dies von der Käuferin selbst verursacht wurde.

11 Verpflichtung der Käuferin

Die Käuferin verpflichtet sich, alle in ihrer Sphäre stehenden Anstrengungen zu unternehmen, die in der Präambel (Punkt 1.1) genannten Zielsetzungen zu erfüllen bzw auf Dritte und Rechtsnachfolger zu überbinden. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Verpflichtung der Käuferin gelegt, dass für mehr als 50% der am Kaufgegenstand umgeschlagenen Güter im Rahmen des Anlieferungszyklus (und zwar berechnet für den Zeitraum des ersten vollen Kalenderjahrs, nachdem Vollvermietung erreicht wurde) Schieneninfrastruktur genutzt wurde.

Die Käuferin hat die Erfüllung der letztgenannten Verpflichtung in geeigneter und objektiv nachvollziehbarer Weise der Verkäuferin auf Verlangen nachzuweisen. Im Fall der Nichterfüllung der letztgenannten Verpflichtung ist die Käuferin verpflichtet – nach Setzung einer Nachfrist von 12 Monaten zur Umsetzung der Verpflichtung – eine Pönale bis zu maximal 10% des Nettokaufpreises zu leisten.

12 Gewährleistungszusagen der Verkäuferin

12.1 Sofern in diesem Vertrag nicht anderweitig vereinbart, leistet die Verkäuferin keine Gewähr hinsichtlich der rechtlichen und wirtschaftlichen Eigenschaften des Kaufgegenstandes (somit insbesondere nicht für eine bestimmte Beschaffenheit oder Eigenschaft, ein bestimmtes Ausmaß oder einen bestimmten Ertrag des Kaufgegenstandes.

12.2 Die Verkäuferin gewährleistet der Käuferin sohin, dass die nachfolgenden Zusagen zum Stichtag (sofern nachstehend nicht ein anderer Bezugstag bestimmt ist) richtig, vollständig und nicht irreführend sind:

12.2.1 Die Verkäuferin ist eine nach österreichischem Recht errichtete Körperschaft öffentlichen Rechts. Die Verkäuferin verfügt über die erforderlichen Ermächtigungen, diesen Vertrag abzuschließen, und mit Ausnahme der erforderlichen Genehmigung dieses Vertrags durch den Gemeinderat der Verkäuferin bedürfen der Abschluss und die Durchführung dieses Vertrags bedürfen weder der Zustimmung Dritter noch von Gerichten oder Behörden.

12.2.2 Weder der Abschluss, noch die Durchführung und Abwicklung dieses Vertrags stehen im Widerspruch mit dem Villacher Stadtrecht oder organisationsrechtlichen Bestimmungen der Verkäuferin, mit einem Urteil, einem gerichtlichen Beschluss, Schiedsspruch oder einem Bescheid, der gegenüber der Verkäuferin ergangen ist oder mit einem schriftlichen Vertrag, hinsichtlich dessen die Verkäuferin Partei ist.

12.2.3 Die Verkäuferin ist weder zahlungsunfähig noch überschuldet im Sinne der österreichischen Insolvenzordnung (IO) oder Gegenstand eines Insolvenz- oder Ausgleichsverfahrens, das gemäß IO gegen die Verkäuferin angestrengt oder beantragt wurde.

12.2.4 Die Verkäuferin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft. Es bestehen keinerlei Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder sonstige Rechte zur Erlangung eines Rechts am Kaufgegenstand und kein Dritter hat das Recht, den Kaufgegenstand zu nutzen oder zu verwerten. Der Kaufgegenstand ist zum Stichtag frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten, Verbindlichkeiten und Rechten Dritter Auf der Liegenschaft bestehen keine Gebäude Dritter und/oder Baurechte.

12.2.5 Es bestehen keine Bestandsverträge hinsichtlich des Kaufgegenstands.

12.2.6 Es gehen mit Erwerb des Kaufgegenstandes auf die Käuferin keine Verträge mit Versicherungen, Versorgungsunternehmen oder sonstigen Dritten über.

12.2.7 Der Kaufgegenstand ist an das Straßennetz und alle für seinen Betrieb sonst notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (vor allem Strom, Fernwärme, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) bis zur Grenze des Kaufgegenstandes angeschlossen und die damit verbundenen Kosten sind vollständig bezahlt. Allfällige aufgrund Abschreibung und Grundstückszusammenlegung anfallende Aufschließungsabgaben oder -gebühren – auch wenn diese erst nach dem Closing stattfinden - sind vollständig beglichen bzw von der Verkäuferin zu tragen. Sämtliche bestehende Zufahrten und Zugänge zum Kaufgegenstandwerden rechtmäßig in Anspruch genommen und nicht von dritten Personen bestritten, ausschließlich für sich in Anspruch

genommen oder in Frage gestellt.

12.2.8 Die Liegenschaft ist nach bestem Wissen der Verkäuferin frei von Altlasten und Kontaminationen (das sind Abfälle, die nicht (mehr) auf einer Bodenaushubdeponie, Inertabfalldeponie oder Baurestmassendeponie im Sinne des § 4 Deponieverordnung 2008 in der bei Abschluss dieses Vertrags geltenden Fassung abgelagert werden dürfen).

12.2.9 Der Kaufgegenstand weist die erforderlichen Bebauungsbestimmungen und Widmung gemäß Punkt 7.2.4 auf.

12.2.10 In Bezug auf den Kaufgegenstand bestehen keine Rechtsstreitigkeiten und sind keine Verwaltungs(straf)verfahren oder gerichtliche Verfahren anhängig oder nach bestem Wissen der Verkäuferin auch nicht angedroht.

12.2.11 Es haften hinsichtlich des Kaufgegenstands keine Steuern, Gebühren, Rechtsgeschäftsgebühren und Abgaben unberichtigt aus, für deren Bezahlung die Käuferin als Rechtsnachfolger herangezogen werden könnte.

12.3 Keine bekannten Gewährleistungsverletzungen

Jede Vertragspartei steht dafür ein, dass ihr zum Signing kein Vertragsbruch einer Vertragspartei, insbesondere keine Gewährleistungsverletzung bekannt sind.

13 Gewährleistungszusagen der Käuferin

13.1 Die Käuferin gewährleistet der Verkäuferin, dass die nachfolgenden Zusagen zum Stichtag (sofern nachstehend nicht ein anderer Bezugstag bestimmt ist) richtig, vollständig und nicht irreführend sind:

13.1.1 Die Käuferin ist eine nach österreichischem Recht errichtete Gesellschaft. Die Käuferin verfügt über die erforderlichen Ermächtigungen, diesen Vertrag abzuschließen.

13.1.2 Weder der Abschluss, noch die Durchführung und Abwicklung dieses Vertrags zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Vertrags oder zum Stichtag im Widerspruch mit dem Gesellschaftsvertrag der Käuferin, mit einem Urteil, einem gerichtlichen Beschluss, Schiedsspruch oder einem Bescheid, der gegenüber der Käuferin ergangen ist oder mit einem schriftlichen Vertrag, hinsichtlich dessen die Käuferin Partei ist, stehen.

13.1.3 Die Käuferin ist weder zahlungsunfähig noch überschuldet im Sinne der österreichischen Insolvenzordnung (IO) oder Gegenstand eines Insolvenz- oder Ausgleichsverfahrens, das gemäß IO gegen die Käuferin angestrengt oder beantragt wurde.

14 Rechtsfolgen von Gewährleistungsverletzungen

14.1 Rechtsbehelf

Sollte eine der abgegebenen Gewährleistungszusagen ganz oder teilweise unrichtig sein (eine solche Unrichtigkeit wird im Folgenden als "**Mangel**" bezeichnet), so kann die jeweils andere Vertragspartei einen Anspruch nach Maßgabe des nachstehenden

Punktes 14.2 geltend machen. Ansprüche wegen Irrtum, Wegfall der Geschäftsgrundlage oder *laesio enormis* sowie Ansprüche auf Wandlung bzw Rücktritt vom Vertrag - sofern nicht in diesem Vertrag ausdrücklich eingeräumt – werden soweit rechtlich zulässig ausgeschlossen.

14.2 Art des Ersatzes

Sofern ein Gewährleistungsfall vorliegt, hat die gemäß Gewährleistungszusage verpflichtete Partei binnen einer im Einzelfall festzulegenden angemessenen Frist, jedenfalls aber ohne schuldhaften Verzug ab Kenntniserlangung von der Verletzung die jeweils andere Vertragspartei so zu stellen, als wäre die Zusage oder die Gewährleistung nicht verletzt worden (Naturalrestitution). Ist die Verletzung der Gewährleistung (Mangel) nicht behebbar oder hat die verpflichtete Partei den Mangel nicht binnen angemessener Frist behoben, so hat die verpflichtete Partei der jeweils anderen Vertragspartei den tatsächlichen Schaden in Geld zu ersetzen.

14.3 Keine Doppelansprüche

Aufgrund ein- und desselben Sachverhalts können nur unter einem Gewährleistungstitel Ansprüche geltend gemacht werden, mag der betreffende Sachverhalt auch mehrere Gewährleistungstatbestände zugleich verwirklichen oder auch unter andere Vertragsbestimmungen fallen und dadurch die Grundlage für mehrere Ansprüche bilden.

14.4 Schadensminderungspflicht

Keine der in diesem Vertrag genannten Bestimmungen reduziert oder enthebt die jeweils andere Vertragspartei von ihrer gesetzlichen Schadensminderungspflicht.

14.5 Haftungsbeschränkung

Die Haftungen der Parteien sind jedenfalls insgesamt mit der Höhe des Kaufpreises (exkl USt) beschränkt.

15 Vollmacht

Die Vertragsparteien ermächtigen und bevollmächtigen hiermit DORDA Rechtsanwälte GmbH, FN 188155 z, Universitätsring 10, 1010 Wien, alle zur grundbücherlichen Durchführung erforderlichen Schritte zu unternehmen, insbesondere die entsprechenden grundbücherlichen Erklärungen abzugeben, Grundbuchsgesuche einzubringen und Grundbuchsbeschlüsse entgegen zu nehmen und allfällige grundverkehrsbehördliche Anträge zu stellen, Eingaben und sonstige Urkunden, auch in beglaubigter Form oder als Notariatsakt zu errichten, Anträge bei Gericht und Behörden einzubringen, diese zu ergänzen oder zu verbessern, Zustellungen entgegen zu nehmen, sowie in ihrem Namen allfällige Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags in der erforderlichen Form, einschließlich Aufsandungserklärungen gemäß § 32 GBG, insbesondere auch in notariell beglaubigter Form und unter Befreiung vom Verbot der Doppelvertretung vorzunehmen und zu unterfertigen, soweit dies zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrags notwendig oder nützlich ist.

Die interne Ermächtigung gegenüber DORDA Rechtsanwälte GmbH erfolgt seitens der Verkäuferin durch Magistratsdirektor Mag Herzeg bzw einen allfälligen Rechtsnachfolger bzw für die Käuferin durch einen Geschäftsführer, einen Prokuristen oder einen Handlungsbevollmächtigten.

16 Pressemitteilung

16.1 Die Parteien werden bei Closing eine gemeinsame Pressemitteilung in noch zu vereinbarender Form veröffentlichen oder die jeweils separat heraus zu gebenden Pressemitteilungen bestmöglich abstimmen. Weitere öffentliche Ankündigungen oder Pressemitteilungen entsprechend dem Inhalt dieser Pressemitteilungen können von den Parteien und deren Beratern jederzeit herausgegeben werden, wenn sie diesen grundsätzlichen Angaben nicht widersprechen. Sollten bis zum Closing Presseanfragen oder ähnliches an eine Vertragspartei gerichtet werden, darf eine Mitteilung nur mit Zustimmung der jeweils anderen Vertragspartei hinausgegeben werden.

17 Mitteilungen

17.1 Alle Mitteilungen gemäß diesem Vertrag haben schriftlich, durch persönliche Übergabe, per eingeschriebenem Brief oder per Kurierdienst (EMS, DHL, etc) zu erfolgen. Sie sind an die hier angegebenen Adressen oder an eine Adresse, die von der jeweiligen Vertragspartei schriftlich und per eingeschriebenem Brief oder Kurierdienst unter Bezugnahme auf diesen Punkt 17 bekannt gegeben wurde, zu richten:

An die Verkäuferin
Stadt Villach
9500 Villach, Rathaus

An die Käuferin
DI Christian Vogt
c/o DLH Real Estate Austria GmbH
1220 Wien, DC Tower 1, Donau-City-Straße 7

An dieTreuhänderin
MMag Stefan Artner MRICS
p.A. DORDA Rechtsanwälte GmbH
1010 Wien, Universitätsring 10

17.2 Zahlungen bzw Überweisungen an die Vertragsparteien haben ausschließlich auf noch bekannt zu gebende Konten zu erfolgen.

18 Sonstige Bestimmungen

18.1 Die Vertragsparteien werden die Treuhänderin bei der raschen grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrags nach besten Kräften unterstützen. Sie werden alle dafür notwendigen und sinnvollen Handlungen vornehmen, Erklärungen abgeben und Dokumente unterfertigen und/oder einreichen.

18.2 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis.

18.3 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht beeinträchtigt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen weitestgehend nahekommt.

18.4 Die Vertragsparteien verpflichten sich, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sowie den Kaufgegenstand betreffende bescheidmäßige Verpflichtungen vollinhaltlich auf allfällige Rechtsnachfolger bzw Mieter zu überbinden.

18.5 Die mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrags verbundenen Abgaben (Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Beglaubigungskosten) trägt die Käuferin. Jede Vertragspartei trägt die Kosten ihrer rechtlichen Vertretung selbst. Die Kosten der treuhändigen Abwicklung trägt die Käuferin.

18.6 Dieser Vertrag unterliegt österreichischem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des IPRG und des UN-Kaufrechts. Für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien das sachlich für die Stadt Villach zuständige Gericht als ausschließlichen Gerichtsstand.

18.7 Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die nach grundbücherlicher Durchführung der Käuferin zusteht. Die Verkäuferin erhält auf ihre Kosten eine beglaubigte Abschrift.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 2.1.a	Kaufgegenstand
Anlage 2.1.b	Grundbuchsauszug
Anlage 5.1	Treuhandstatut
Anlage 10.1	Verlegung Schütter Straße

Villach, am [●].[●].2022

Für die **Stadt Villach** als Verkäuferin:

Das Mitglied des Stadtsenates: Der Bürgermeister:

Harald Sobe
(Stadtrat)

Günther Albel

Beschlossen und genehmigt in der Gemeinderatssitzung am _____ (TOP Nr. __) und gefertigt gemäß § 73 Abs. 2 des Villacher Stadtrechtes 1998, LGBl.Nr. 69/1998.

Der Magistratsdirektor

Mag. Christoph Herzeg, MBA

DLH Liegenschaft Phi GmbH
FN 570663k
als Käuferin

Hinsichtlich der Treuhandbestimmungen:

DORDA Rechtsanwälte GmbH
FN 188155 z
als Treuhänderin