

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Mag. Johannes Welzl, Rechtsanwalt, Hauptplatz 21, 4020 Linz, je als Masseverwalter in den Konkursen über das Vermögen von

a) Hugo Albert Pollhammer, geb. am 9.4.1940, Pensionist und Vermietungsunternehmer, anhängig beim LG Linz zu 12 S 17/04v und

b) Theresia Pollhammer, geb. am 24.9.1942, Pensionistin und Vermietungsunternehmerin, anhängig beim LG Linz zu 12 S 18/04s beide 4052 Ansfelden, Freindorferstraße 2,

als Verkäufer einerseits – im folgenden kurz „Verkäufer“ oder „Masseverwalter“ genannt –
und

der _____, FN _____, mit Sitz unter der Adresse _____, _____, als Käufer(-in) andererseits – im folgenden kurz „Käufer“ oder „Erwerber“ genannt –

wie folgt:

- I. VORBEMERKUNG
- II. VERTRAGSOBJEKT
- III. KAUFERKLÄRUNG, KAUFPREIS
- IV. BERICHTIGUNG DES KAUFPREISES
- V. ÜBERGABE UND ÜBERNAHME, BESTEHENDE VERTRÄGE UND VERSICHERUNGEN;
RECHTL. WIRKUNGEN
- VI. GEWÄHRLEISTUNG, SCHADENERSATZ
- VII. ANFECHTUNGSVERZICHTE
- VIII. GRUNDVERKEHRSGESETZLICHE GENEHMIGUNG
- IX. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG
- X. BEDINGUNGEN, WIRKSAMKEIT
- XI. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

I. VORBEMERKUNG

(1) Mit Beschluss des Landesgerichtes Linz vom 3.3.2004 zu 12 S 17/04v und 12 S 18/04s, wurde je über das Vermögen des Hugo Albert Pollhammer, geb. am 9.4.1940, Pensionist und Vermietungsunternehmer, und der Theresia Pollhammer, geb. am 24.9.1942, Pensionistin und Vermietungsunternehmerin, beide wohnhaft in 4052 Ansfelden, Freindorferstraße 2 der Konkurs eröffnet. Hugo Albert Pollhammer und Theresia Pollhammer werden in der Folge auch als Gemeinschuldner bezeichnet.

(2) Mag. Johannes Welzl, Rechtsanwalt, Hauptplatz 21, A- 4020 Linz, wurde in beiden Konkursverfahren zum Masseverwalter bestellt.

II. VERTRAGSOBJEKT

(1) Die Gemeinschuldner sind aufgrund des Kaufvertrages vom 4.5.1995 je bürgerliche Hälfteigentümer der Liegenschaft EZ 28 Grundbuch 45211 Wambach, Bezirksgericht Linz (B-LNr. 3 Hugo Albert Pollhammer und B-LNr. 4 Theresia Pollhammer).

Diese Liegenschaft besteht aus folgenden Grundstücken mit den genannten Nutzungsbezeichnungen, Ausmaßen und Adreßbezeichnungen (Angaben aus dem elektronischen Grundbuch, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen müssen):

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
386	Landw. genutzt	31329	
387	GST-Fläche	16501	
	Landw. genutzt	16412	
	Gewässer (fließ.)	89	
388	Wald	1990	
389	G Landw. genutzt	* 118202	
390	Landw. genutzt	1412	
391	Wald	1696	
397/3	G Landw. genutzt	* 17722	
399/1	Landw. genutzt	4473	
399/2	GST-Fläche	8946	
	Landw. genutzt	8799	
	Sonstige	147	
	(Straßenanlage)		
402/2	G Landw. genutzt	* 2372	
412/2	G Landw. genutzt	* 9646	
893	GST-Fläche	4297	
	Gewässer (Graben)	1753	
	Gewässer (steh.)	2544	
.25	Baufl. (Gebäude)	131	
.26	GST-Fläche	6356	
	Baufl. (Gebäude)	3271	
	Baufl. (befestigt)	3085	Gottschallinger Straße 88
.27	G Baufl. (Gebäude)	* 135	
.53	G GST-Fläche	* 3193	
	Baufl. (Gebäude)	283	
	Baufl. (begrünt)	2910	Gottschallinger Straße 86
GESAMTFLÄCHE		228401	

Dem Käufer wurde die Amtbestätigung des Magistrates Linz vom 18.6.2004 betreffend die Widmungsbestätigung zur Kenntnis gebracht.

(2) Die kaufgegenständliche Liegenschaft ist wie folgt belastet bzw. bestehen nachstehende Eintragungen:

(a) Im Grundbuch sind eingetragen:

```

***** A2 *****
 1 a 790/1934 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 768/2
 2 a 793/1934 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 342/2, KG
    Ebelsberg, EZ 13 ds Gb
11 a 2476/1989 Sicherheitszone hins Gst 386 387 388 389 390 391 397/3 399/1
    399/2 402/2 412/2 893 .25 .26 .27 .53
23 a 6785/1998 Kaufvertrag 1998-04-16 Zuschreibung Gst .53 aus EZ 22
25 a 3869/2000 ERHALTUNG des Bauernhofes auf
    Gst .25 .26 .27 im öffentl. Interesse
    Bescheid 1999-01-29, GZ 34.950/3/1998
***** C *****
 2 a 819/1925 820/1925 821/1925 822/1925 5551/1995 6684/1995
    DIENSTBARKEIT der Kraftleitung hins Gst 387 389 397/3 für
    Oberösterreichische Kraftwerke AG
 3 a 299/1942 3416/1995 6684/1995
    DIENSTBARKEIT der Kraftleitung hins Gst 386 387 388 389
    412/2 für Oberösterreichische Kraftwerke AG
 4 a 4435/1953 3416/1995 5551/1995 6684/1995
    DIENSTBARKEIT der Kraftleitung hins Gst 386 389 412/2 893
    für Republik Österreich (Eisenbahnverwaltung)
 8 a 2337/1978 3416/1995 4123/1995 6684/1995
    DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung gem Pkt 1 2
    Übereinkommen 1978-02-14 über Gst 386 387 389 390 391 397/3
    893 für Österreichische Elektrizitätswirtschafts-
    Aktiengesellschaft
    b 6116/1982 Berichtigung gem Par 21 GUG
12 a 3952/1986 4123/1995
    DIENSTBARKEIT eines Abwasserkanales gem Pkt 1 2
    Dienstbarkeitsvertrag 1986-09-11 hins Gst 399/1 für
    SBL - Stadtbetriebe Linz Gesellschaft mbH
17 a 31/1996 Pfandurkunde 1995-05-04
    PFANDRECHT Höchstbetrag 28.000.000,--
    für Raiffeisenbank Region Sierning registrierte
    Genossenschaft mit beschränkter Haftung
    c 6728/1996 Lösungsverpflichtung zugunsten
    Creditanstalt-Bankverein
    d 6728/1996 VORRANG von LNR 19 hins Teilbetrag 18.000.000,--
    vor 17
    e 930/1998 VORRANG von LNR 20 hins Teilbetrag 7.000.000,-- vor
    LNR 17
19 a 6728/1996 Pfandurkunde 1996-10-02
    PFANDRECHT Höchstbetrag 23.400.000,--
    für Creditanstalt-Bankverein
    b 6728/1996 VORRANG von LNR 19 hins Teilbetrag 18.000.000,--
    vor 17
    c 6728/1996 Lösungsverpflichtung zugunsten
    Raiffeisenbank Region Sierning reg Gen mbH
20 a 930/1998 Pfandurkunde 1998-02-04
    PFANDRECHT Höchstbetrag 7.800.000,--
    für Creditanstalt AG
    b 930/1998 VORRANG von LNR 20 hins Teilbetrag 7.000.000,-- vor
    LNR 17
21 a 6785/1998
    BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
    hins Gst .53 bis 2008-10-27
    Bescheid 1998-10-08, Z1.154543/2-1998
22 a 2518/2001
    DIENSTBARKEIT Duldung Wasser- und Entleerungsleitung sowie
    Steuer- und Stromkabel über Gst 399/2 gem Pkt 1. u. 2
    Dienstbarkeitsvertrag 2001-0321 für SBL-Stadtbetriebe Linz
    GmbH
23 a 7397/2001 Pfandurkunde 2001-03-28, Urkunde 2001-01-30
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 158.800,--

```

für Volkskreditbank AG
25 gelöscht
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

(b) Zu Teilen des Kaufgegenstandes bestehen folgende Verträge, welche dem Käufer bekannt sind.

Die Urkunden, soweit nicht im Original vorhanden, nur in Kopie, werden dem Käufer mit der Originalvertragsurkunde übergeben:

- Mietvertrag
Mietobjekt: Gottschallingerstraße 86, Mieter: Anton Primetshofer, Judith Huber; datiert mit 23. April 1999 samt Zusatzvereinbarung, datiert mit 10.08.1999 (jeweils in Kopie)
- Nutzungsvertrag über Standorte für Telekommunikationseinrichtungen abgeschlossen mit tele.ring Telekomservice GmbH betreffend Grundstück Nr. 389 vom 09.10.2000
- Kabellegevertrag, abgeschlossen mit tele.ring Telekomservice GmbH betreffend Grundstück Nr. 402/2, 397/3 vom 11.12.2000

(3) Schätzungsgutachten:

Über Auftrag des Masseverwalters wurde von den gerichtlich beideten Sachverständigen für Liegenschaftsbewertungen, DI Josef Mayr und DI Dr. Ludwig Steinbach, ein Gutachten über den Verkehrswert des Vertragsobjektes mit Datum 17.5.2004 erstellt.

Der Käufer bestätigt mit Unterfertigung diese Vertrages, Kenntnis von diesem Gutachten zu haben und in dieses Einsicht genommen zu haben.

III. KAUFERKLÄRUNG; KAUFPREIS

Der Masseverwalter verkauft und übergibt und der Käufer kauft und übernimmt das oben unter Pkt. II näher beschriebene Vertragsobjekt samt dem dort beschriebenen Bestandteilen und Zugehör mit den dort beschriebenen Lasten bzw. Beschränkungen, jedoch geldlastenfrei um den einvernehmlich festgelegten Nettokaufpreis von € _____
(in Worten: Euro _____).

Der Masseverwalter optiert nicht in die Umsatzsteuerpflicht dieses Verkaufsvorganges.

IV. BERICHTIGUNG DES KAUFPREISES

Der Kaufpreis zzgl. der Grunderwerbssteuer und der Grundbuchseintragungsgebühr ist binnen 10 Tagen nach Unterfertigung des Vertrages so auf ein vom Masseverwalter bei Vertragsunterfertigung namhaft zu machendes Konto so zur Anweisung zu bringen, dass der Masseverwalter innerhalb dieser Frist über den gesamten Betrag uneingeschränkt und ungekürzt verfügen kann.

Bis zur Rechtswirksamkeit des Vertrages gilt der Kaufpreis (inkl. Grunderwerbssteuer und Grundbuchseintragungsgebühr) beim Masseverwalter als zu treuen Händen erlegt.

Der Käufer hat im Zusammenhang mit seiner Teilnahme an der öffentlichen freiwilligen Versteigerung beim Masseverwalter ein Vadium in Höhe von € 100.000,00 erlegt. Dieses Vadium wird vorerst als Haftungsfonds für die Grunderwerbsteuer und die Grundbuchseintragungsgebühr vom Masseverwalter einbehalten und dient jedenfalls bis zur gesamten Erfüllung des Vertrages samt Nebenpflichten durch den Käufer zur Sicherung sämtliche Nichterfüllungs- oder Schlechterfüllungsansprüche der Konkursmassen gegenüber dem Käufer sowie auch die Ansprüche bei einem vom Käufer zu vertretenden Rücktritt des Masseverwalters vom Vertrag.

Eine Anrechnung des Vadiums auf den Kaufpreis oder eine sonstige Forderung des Masseverwalters aus diesem Vertrag kann nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Zustimmung des Masseverwalters erfolgen.

Im Falle des Zahlungsverzuges werden 10% Zinsen per anno vereinbart.

Bei Zahlungsverzug ist der Masseverwalter weiters berechtigt, ohne weitere Ankündigung vom Vertrag mittels eingeschriebenen Briefes, welcher an die im Vertrag genannte Adresse des Erstehers zu richten ist, zurückzutreten. Der Erwerber haftet in diesem Falle für den Ausfall am Meistbot, der sich bei der Wiederverwertung ergibt, für die Kosten dieser Wiederverwertung und für alle sonst durch sein Fristversäumnis verursachten Schäden. Auf den Betrag, um den der bei der Wiederverwertung erzielte Kaufpreis das Meistbot dieser Versteigerung überschreitet, hat der säumige Erwerber keinen Anspruch.

Erleidet die Konkursmasse durch eine verspätete Zahlung einen Nachteil (so z. B. in Form von Säumniszuschlägen), so hat der Käufer den Masseverwalter und die Konkursmasse schad- und klaglos zu stellen.

V. ÜBERGABE UND ÜBERNAHME; BESTEHENDE VERTRÄGE UND VERSICHERUNGEN; RECHTL. WIRKUNGEN

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes erfolgt mit dem nächsten Monatsersten nach Rechtswirksamkeit des Vertrages.

Mit diesem Tag gehen unbeschadet einer allfälligen späteren tatsächlichen physischen Übergabe und Übernahme Gefahr und Zufall sowie Last und Vorteil vom Verkäufer auf den Käufer über.

Sämtliche periodisch wiederkehrenden Verbindlichkeiten, die mit dem Vertragsobjekt verbunden sind, sind bis zum Übergabstag vom Verkäufer und ab diesem vom Käufer verhältnismäßig zu tragen.

Der Käufer hat ab dem Übergabstag alle mit Besitz und Eigentum des Vertragsobjektes verbundenen Lasten öffentlichen Abgaben zu tragen.

Mit diesem Tag obliegt es ausschließlich dem Käufer, gesetzliche Vorschriften und behördliche Auflagen einzuhalten, deren Erfüllung dem Inhaber und/oder dem Eigentümer des Vertragsobjektes oder seiner Teile obliegt. Ein diesbezüglicher Erfüllungs-, Gewährleistungs- oder Schadenersatzanspruch steht dem Käufer weder gegen die Konkursmasse noch gegen den Masseverwalter zu.

Der Käufer wird alle etwaig bestehenden Verpflichtungen aus Förderungsprogrammen auf diese Liegenschaft (ÖPUL), bis zum Ende des Verpflichtungszeitraumes einhalten bzw. für deren Einhaltung Sorge tragen und den Verkäufer hinsichtlich allfälliger, durch die Nichteinhaltung der Verpflichtungen verursachten Rückzahlungen schad- und klaglos halten.

Bestandverträge:

Der Käufer übernimmt die im Vertragspunkt II. (2) (b) genannten Verträge und tritt in diese als Bestandgeber mit allen Rechten und Pflichten ein. Er erklärt, die zugrundeliegenden Verträge und Vereinbarungen zu kennen, und den Masseverwalter hinsichtlich aller erdenklichen Ansprüche Dritter, insbesondere der Bestandnehmer, schad- und klaglos zu halten.

Versorgungsverträge:

Dem Käufer wird eine Liste betreffend die bestehenden Versorgungsverträge ausgefolgt.

Der Käufer tritt in sämtliche diesen zugrundeliegenden Vertragsverhältnisse ein.

Der Käufer verpflichtet sich, unverzüglich gegenüber den Ver- und Entsorgungsbetrieben und den öffentlichen Stellen alle nötigen Erklärungen hinsichtlich des Überganges der Verträge abzugeben und den Masseverwalter hierüber schriftlich zu benachrichtigen. Der Käufer hält den Masseverwalter hinsichtlich der diesbezüglich allenfalls entstehenden Forderungen Dritter schad- und klaglos.

Die Ausstattung der Liegenschaft und der Gebäude ist dem Käufer bekannt.

Versicherungsverträge:

Die Gemeinschuldner haben bei der Oberösterreichischen VersicherungsAG Versicherungen betreffend die wesentlichen Versicherungsfälle wie Feuer, Sturm, Leitungswasserschaden Glasbruch und Gebäudehaftpflicht abgeschlossen. Kopien der Unterlagen wurden den Käufern bereits ausgefolgt, die Originalpolizzen werden nach Rechtswirksamkeit des Vertrages ausgefolgt.

Der Käufer ist in Kenntnis der Bestimmungen des VersVG, so insbesondere der §§ 69, 70 VersVG.

Ungeachtet dessen sind die Versicherungsprämien bis zur Übergabe vom Verkäufer und ab diesem Stichtag vom Käufer verhältnismäßig zu tragen, und hält der Käufer den Verkäufer diesbezüglich schad- und klaglos.

Der Käufer verpflichtet sich, die Versicherer fristgerecht vom Eigentumserwerb in Kenntnis zu setzen, und dies gegenüber dem Masseverwalter durch Übersendung einer Kopie des Schreibens nachzuweisen.

VI. GEWÄHRLEISTUNG, SCHADENERSATZ

Haftungsausschluss:

Der Verkauf des Vertragsobjektes erfolgt im Rahmen der Konkursverwertung des gemeinschuldnerischen Vermögens.

Jegliche Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüche für Sach- und Rechtsmängel werden ausgeschlossen. Der jeweilige Käufer übernimmt die Vertragsobjekte so wie sie liegen und stehen. Der Käufer übernimmt den Vertragsgegenstand wie er liegt und steht. Das Hof steht unter Denkmalschutz.

Weder von der Konkursmasse noch vom dem sie vertretenden Masseverwalter wird eine wie immer geartete Haftung übernommen, so insbesondere auch nicht für einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Größe, Flächenausmaß, baulichen Zustand oder Flächenwidmung sowie Wert von Liegenschaft und Gebäude oder eine bestimmte Eignung des Vertragsobjektes.

Die Zustimmungserklärung der Agrarbezirksbehörde hinsichtlich C-LNR 21 ist vom Käufer beizuschaffen.

Der Käufer wird alle etwaig bestehenden Verpflichtungen aus Förderungsprogrammen auf diese Liegenschaft (ÖPUL), die der Verkäufer in der Bewirtschaftung im Hinblick auf das Kaufobjekt eingegangen ist, bis zum Ende des Verpflichtungszeitraumes einhalten bzw. für deren Einhaltung Sorge tragen und den Verkäufer hinsichtlich allfälliger, durch die Nichteinhaltung der Verpflichtungen verursachten Rückzahlungen schad- und klaglos halten.

.

VII. ANFECHTUNGSVERZICHTE

Die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich, den Vertrag wegen Irrtums anzufechten.

Die Vertragsparteien erklären im Sinne des § 935 ABGB, dass ihnen der wahre Wert des Kaufobjektes bekannt ist, der Verkäufer das Kaufobjekt zum vereinbarten Kaufpreis als außerordentlichen verkauft und der Käufer das Kaufobjekt zum vereinbarten Kaufpreis aus besonderer Vorliebe um einen außerordentlichen Wert kauft.

VIII. GRUNDVERKEHRSGESETZLICHE GENEHMIGUNG

Der Erwerber wird den gegenständlichen Vertrag der Grundverkehrsbehörde mit dem Antrag vorlegen, den Vertrag grundverkehrsbehördlich zu genehmigen.

Die damit verbundenen Kosten und Gebühren sind vom Erwerber zu tragen. Dem Masseverwalter ist eine Ausfertigung des ergehenden Bescheides mit Rechtskraftvermerk zuzumitteln.

Sollte dem Antrag nicht Folge gegeben werden, so hat der Erwerber auf eigenen Kosten die erforderlichen Rechtsmittel zu erheben.

Der Käufer erklärt an Eides statt, EU-Bürger und Deviseninländer zu sein.

Sollte die Käuferin eine juristische Person sein, so gibt sie, vertreten durch ihre zeichnenden Organe, hiemit folgende eidesstättige Erklärungen ab:

- Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in Österreich.
- Die geschäftsführenden Organe sind nicht mindestens zur Hälfte Ausländer bzw. Nicht-EU-Angehörige.
- Die Beteiligungsrechte an der Gesellschaft der Käuferin befinden sich nicht im ausschließlichen oder überwiegenden Besitz von Ausländern bzw. Nicht-EU-Angehörigen.
- Die Käuferin erklärt, dass sie somit nicht Ausländerin im Sinne des § 2 Abs. 4 OÖ GVG 1994 ist.
- Den Vertragsparteien ist bekannt, dass dieser Vertrag dem Geltungsbereich des GVG 1994 unterliegt.

IX. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Der zu 12 S 17/04v u. 12 S 18/04s des LG Linz bestellte Masseverwalter Mag. Johannes Welzl, RA, geboren am 16.5.1963, Hauptplatz 21, 4020 Linz, erteilt hiemit als Vertreter des Hugo Albert Pollhammer, geb. 9.4.1940 und der Theresia Pollhammer, geb. 24.9.1942, seine ausdrücklich Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 28 des Grundbuchs 45211 Wambach das Eigentumsrecht für _____, _____, (mit Sitz) unter der Adresse _____, einverleibt wird.

Ein an das Grundbuchsgericht unter Vorlage dieses Vertrages gestellter Antrag auf Übertragung des Eigentumsrechtes gilt diesem gegenüber jedenfalls als Nachweis, dass der Vertrag wirksam geworden ist.

X. BEDINGUNGEN; WIRKSAMKEIT

Der Vertrag wird mit dem Eintritt folgender Bedingungen wirksam:

- Genehmigung durch den Gläubigerausschuss gemäß § 117 Abs. 1 Z. 3 KO und konkursgerichtlicher Genehmigung
- grundverkehrsbehördlichen Genehmigung,
- Zustimmungserklärung der Agrarbezirksbehörde laut Bescheid vom 1998-10-08, zu Zl. 154543/2-1998

Der Masseverwalter verpflichtet sich, den Käufer unverzüglich vom Eintreten der genannten Bedingungen zu informieren und über Verlangen die vorgesehenen Urkunden in Kopie vorzulegen.

Sollte eine der vereinbarten Bedingungen aus welchen Gründen immer nicht innerhalb von 4 Monaten erfüllt sein, steht es den Vertragsparteien frei, diesen Vertrag im Einvernehmen aufzuheben.

XI. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Änderungen, Ergänzungen, Zusätze und dergleichen zu diesem Vertrag sowie etwaige Nebenabreden bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform und, sofern mit der Änderung eine grundlegende Bestimmung des Vertrages abgeändert oder ergänzt wird, der Zustimmung des Konkursgerichtes.

Alle mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, die Abgaben und Gebühren, die Verkehrssteuern und die Barauslagen trägt der Käufer. Festgehalten wird, dass der Masseverwalter nur verpflichtet ist eine grundbuchsfähige Urkunde zur Verschaffung des Eigentumsrechtes am Vertragsobjekt bereitzustellen und die Absonderungsgläubigern gem. § 120 KO von der beabsichtigten freihändigen Verwertung zu verständigen.

Alle sonstigen Anträge so auch zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages sind vom Erwerber unverzüglich zu stellen.

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, welcher bis zur vertragsgemäßen Entrichtung jener Gebühren und Verkehrssteuern, für die der Masseverwalter gemeinsam mit dem Erwerber haftet, vorerst beim Masseverwalter verbleibt.

.....
Mag. Johannes Welzl
als Masseverwalter von Hugo Albert Pollhammer

.....
Mag. Johannes Welzl
als Masseverwalter von Theresia Pollhammer

.....
Käufer