

LIEBSCHER HÜBEL & LANG

RECHTSANWÄLTE
PARIS-LODRON-STRASSE 19, 5020 SALZBURG

Uh

16 / 06

BESTANDVERTRAG

6650/06

abgeschlossen am heutigem Tag zwischen

8475/06

Wilhelm Ferdinand Gruber

geb. 2.05.1959

Bayerhamerstraße 12a, 5020 Salzburg

als Bestandgeber einerseits und der

Gerüstverleih Pissenberger GmbH, FN 170145 p,

Am Römerfeld 8, 5322 Hof

sowie

Herrn Otto Schörghofer, geb. 25.01.1964

Acharting 30, 5102 Anthering

als Bestandnehmer andererseits wie folgt:

I.

Vertragsgegenstand

Der Bestandgeber ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 184, Grundbuch 56513 Gnigl, Bezirksgericht Salzburg, bestehend u.a. aus dem Gst.Nr. 56/1 im Ausmaß von 3.047 m².

Dieses Grundstück Nr. 56/1 bildet nunmehr den Gegenstand dieses Vertrages, wie es aus dem beiliegen Lageplan, welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, ersichtlich ist, und gibt der Bestandgeber und nehmen die Bestandnehmer dieses Grundstück nunmehr in Bestand.

II.**Bestandsdauer**

Das gegenständliche Bestandsrecht beginnt am 01.05.2006 und wird auf die Dauer von 30 Jahren abgeschlossen, sodass es am 30.04.2036 endet, ohne dass es einer ausdrücklichen Kündigung bedarf.

Der Bestandgeber ist jedoch zur sofortigen Vertragsauflösung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt, wenn

1. die Bestandnehmer trotz Mahnung und Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen mittels eingeschriebenen Briefes mit der Bezahlung des Bestandszinses während zwei Zinsperioden säumig bleiben oder
2. die Bestandnehmer vom Mietobjekt samt dem darauf zu errichten beabsichtigten Gebäude einen nachteiligen Gebrauch im Sinne des § 1118 ABGB zu vertreten hat.

Der Bestandgeber stimmt zu, dass das gegenständliche Bestandsrecht im Grundbuch ob der Liegenschaft EZ 184, GB 56513 hinsichtlich des Gst.Nr. 56/1 einverleibt werden kann.

III.**Bestandszins**

Der beiderseits vereinbarte und angemessene Bestandszins beträgt monatlich € 1,00 pro Quadratmeter Grundfläche zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 20 %, sodass sich ein Gesamtbetrag in Höhe von

€ 3.047,00

zuzüglich 20 % Ust.

€ 609,40

gesamt somit

€ 3.656,40

(in Worten: Euro dreitausendsechshundertsechsfünzig und vierzig Cent)

ergibt.

Der vereinbarte Bestandzins ist von den Bestandnehmern zur ungeteilten Hand im vorhinein bis zum jeweils 1. eines jeden Monats bei 5tägigem Respiro, unaufgefordert auf das vom Bestandgeber bekannt gegebene Konto zur Zahlung fällig.

Der gegenständliche Bestandzins ist angemessen und stellt nach dem Willen der Vertragsteile die Geschäftsgrundlage für das gegenständliche Rechtsgeschäft, auch bei einer späteren Widmungsänderung des vertragsgegenständlichen Grundstückes, dar.

Der Bestandzins ist wertgesichert auf Basis des von der Statistik Austria ermittelten Verbraucherpreisindex 2005 (VPI 2005), wobei die für Mai 2006 verlautebarte Indexzahl die Ausgangsbasis für die Berechnung der Wertsicherung bildet. Der monatliche Bestandzins erhöht oder vermindert sich im Ausmaß von 100 %, in welchem sich die für den Monat der Fälligkeit, verlautebarte Indexziffer gegenüber der die Bemessungsgrundlage bildenden erhöht oder vermindert hat. Änderungen bis zu 5 % bleiben unberücksichtigt. Der jeweilige Fälligkeitsmonat zur Bezahlung des Bestandszinses bildet künftig immer die Basiszahl für die Feststellung der Veränderung des Verbraucherpreisindex.

Sollte aus irgendeinem Grund der VPI 2005 bzw. ein analoger Nachfolgeindex nicht mehr veröffentlicht werden, so tritt an dessen Stelle der von der Statistik Austria verlautebarte neue Wertsicherungsmaßstab.

Neben diesem Bestandszins haben die Bestandgeber sämtliche für den Vertragsgegenstand anfallenden Betriebskosten, und auch die überwälzbaren öffentlichen Abgaben, wie z.B. Grundsteuer, Kanalgebühr, Versicherungen, etc., zu entrichten. Diesbezüglich hat eine direkte Verrechnung mit den einzelnen Versorgungsträgern zu erfolgen. Nur jene Kosten, die den Bestandgeber direkt vorgeschrieben werden, sind von den Bestandnehmern binnen 14 Tagen ab Vorschreibung durch den Bestandgeber zu bezahlen.

IV.

Belastungen

Festgestellt wird, dass im Lastenblatt der EZ 184, Grundbuch 56513 Gnigl, keine Eintragungen haften.

Der Bestandgeber erklärt, dass auch keine allfälligen außerbücherlichen Belastungen vorhanden sind, wie weiters, dass das vertragsgegenständliche Grundstück bestandsfrei, sowie frei von Rechten Dritter ist und vollkommen geldlastenfrei in den Besitz der Bestandnehmer übergehen kann.

Der Bestandgeber leistet Gewähr, dass zum Zeitpunkt der Übergabe des Vertragsgegenstandes keine aufrechten Versicherungsverhältnisse oder sonstige Vertragsverhältnisse betreffend das vertragsgegenständliche Grundstück bestehen, welche von den Bestandnehmern zu übernehmen wären.

V.

Gewährleistung

Die Vertragsparteien haben der Bestandzinsberechnung das in der Beschreibung des Vertragsgegenstandes angegebene Flächenausmaß des vertragsgegenständlichen Grundstückes zugrunde gelegt und garantiert der Bestandgeber daher für das angegebene Flächenausmaß. Der Bestandgeber leistet Gewähr dafür, dass das vertragsgegenständliche Grundstück frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten, miet- und bestandsfrei und frei von Rechten Dritter in den Besitz der Bestandnehmer entsprechend der bekannt gegebenen Größe beziehungsweise im vereinbarten Ausmaß übergeht, und überdies das vertragsgegenständliche Grundstück als Bauland im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Salzburg ausgewiesen ist, haftet aber ansonsten nicht für eine bestimmte Beschaffenheit oder Verwendbarkeit der Grundstücksfläche.

VI.

Verwendungszweck

Festgestellt wird, dass die Bestandnehmer den Vertragsgegenstand anmieten, um auf diesem Grundstück Bauwerke zu errichten.

Die Vertragsteile vereinbaren, dass die von den Bestandnehmern zu errichtenden Bauwerke als Superädifikate in deren Eigentum verbleiben. Der Bestandgeber erteilt bereits jetzt seine Zustimmung zur Errichtung von Gebäuden samt Parkflächen.

Die Kosten der Aufführung und Errichtung dieser Baulichkeiten gehen ausschließlich zu Lasten der Bestandnehmer und dürfen aus dem Titel der Bauführung dem Bestandgeber keinerlei Kosten erwachsen. Auch sämtliche mit der Errichtung der Bauwerke anfallenden Gebühren und Abgaben (Anschlussgebühren, Anlieger- bzw. Verkehrsflächenbeitrag, etc.) sind von den Bestandnehmern zu tragen und dürfen dem Bestandgeber hieraus keine Kosten erwachsen.

Im Falle der Beendigung des Bestandverhältnisses, sei es durch Zeitablauf oder vorzeitige Beendigung, kann der Bestandgeber nach seiner Wahl die Rückgabe des vertragsgegenständlichen Grundstückes im geräumten Zustand oder die Übernahme der Gebäude in sein Eigentum verlangen.

Im letzteren Fall leistet der Bestandgeber den Bestandnehmern eine Entschädigung in der Höhe der Hälfte des im Zeitpunkt des Erlöschens noch vorhandenen Bauwertes der mit seiner Zustimmung errichteten Gebäude. Der Bauwert ist lediglich nach dem bautechnischen Befund, ohne Berücksichtigung des Ertragswertes zu ermitteln. Die Schätzung der Gebäude geschieht unter Ausschluss des Rechtsweges durch zwei gerichtlich beeidete Sachverständige. Jede Vertragspartei stellt einen Sachverständigen, die Kosten trägt der Besteller. Kommt eine Einigung über die Höhe des Bauwertes nicht zustande, gilt das arithmetische Mittel der beiden Gutachten als Bauwert.

Die Rückübertragung hat lastenfrei zu erfolgen. Die Entschädigungssumme ist zunächst zur Lastenfreistellung der Superädifikate sowie zur Zahlung rückständiger Steuern und öffentlicher Abgaben zu verwenden. Der verbleibende Restbetrag ist an die Bestandnehmer auszus zahlen.

Im Fall, dass der Bestandgeber die Räumung wählt, haben die Bestandnehmer das vertragsgegenständliche Grundstück geräumt, von eigenen Fahrnissen und der von ihnen errichteten Gebäude, in jenem Zustand zurückzustellen, wie dieses bei Vertragsabschluß war.

Die Bestandnehmer haften für alle Schäden, die im Zusammenhang mit der Errichtung, dem Bestand und Betrieb der geplanten Gebäude entstehen und haben den Bestandgeber bei Ersatzansprüchen Dritter schad- und klaglos zu halten.

VII.

Untervermietung

Den Bestandnehmern ist die Untervermietung des Vertragsgegenstandes – zur Gänze oder teilweise – nur nach vorheriger Zustimmung des Bestandgebers gestattet.

VIII.

Kosten, Steuern und Abgaben

Die mit der Vorbereitung, Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren, etc. haben die Bestandnehmer zur ungeteilten Hand zu tragen und verpflichten sich, den Bestandgeber hieraus vollkommen schad- und klaglos zu halten. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung oder Vertretung in der gegenständlichen Vertragssache, sind von jener Partei selbst zu tragen, welche diese Beratung oder Vertretung in Anspruch genommen bzw. in Auftrag gegeben hat.

IX.**Inländererklärung**

Die Gerüstverleih Pissenberger GmbH erklärt, dass sie eine juristische Person mit dem Sitz in Österreich ist, deren Gesellschaftskapital bzw. Vermögen sich nicht überwiegend im EWR-fremden Eigentum befindet.

Herr Otto Schörghofer erklärt an Eides statt, österreichischer Staatsbürger zu sein.

X.**Bevollmächtigung**

Mit der Errichtung, Vergebührung und grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Bestandvertrages wird Herr Dr. Herbert Hübel, Rechtsanwalt, Paris-Lodron-Straße 19, 5020 Salzburg, durch die Bestandnehmer beauftragt.

Sämtliche Vertragsteile bevollmächtigen den Vertragsverfasser, für sie Grundbuchsgesuche einzubringen, wie weiters Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages zu unterfertigen, die sich im Zuge der grundbücherlichen Durchführung als notwendig erweisen sollten, sohin überhaupt alles vorzukehren, was zur Durchführung des gegenständlichen Vertrages erforderlich ist.

XI.**Vergebührung**

Die Bestandnehmer verpflichten sich zur ungeteilten Hand, die Rechtsgeschäftsgebühr gemäß § 33 TP 5 GebG binnen 4 Wochen nach beidseitiger Vertragsunterfertigung auf das hiefür vom Vertragserrichter gesondert eingerichtete Konto Nr. 00051284 beim Raiffeisenverband

Salzburg, BLZ 35000, lautend auf Liebscher Hübel & Lang, AK „Rechts.Geb.Bestandverträge“, zu bezahlen.

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen den Vertragserrichter die Berechnung und Abführung der Rechtsgeschäftsgebühr in Form der Selbstberechnung an das Finanzamt vorzunehmen. Sollten, aus welchem Grund auch immer, Nachforderungen vom Finanzamt aufgrund des gegenständlichen Rechtsgeschäftes erfolgen, verpflichten sich die Bestandnehmer, diese in ihre alleinige Zahlungsverpflichtung zu übernehmen.

XII.

Rechtswahl, Gerichtsstand

Für den Fall von Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag unterwerfen sich die Vertragsparteien der Entscheidung und Gerichtsbarkeit des sachlich zuständigen Gerichtes der Stadt Salzburg und verzichten auf ihren etwaigen anderen ordentlichen Gerichtsstand, wobei ausschließlich österreichisches Recht zur Anwendung gelangt.

XIII.

Anfechtungsverzicht und salvatorische Klausel

Beide Vertragsteile verzichten ausdrücklich auf die Anfechtung dieses Vertrages hinsichtlich aller Gründe, auf die nach dem Gesetz wirksam verzichtet werden kann, insbesondere wegen Irrtums. In diesem Zusammenhang erklären die Vertragsteile, dass die Bedingungen dieses Bestandvertrages im Hinblick auf die Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung sowohl als objektiv angemessen, als auch den wirtschaftlichen Verhältnissen und Absichten der Vertragsparteien entsprechend sind, so dass im gegenständlichen Fall die Voraussetzungen für eine Anfechtung des Vertrages wegen allfälliger Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes nicht gegeben sind.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen lässt die übrigen unberührt. Die unwirksamen werden durch wirksame Bestimmungen ersetzt, die den beabsichtigten wirtschaftlichen Zweck möglichst weitgehend erreichen.

XIV.

Rechtsnachfolge

Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen beiderseits auf die Rechtsnachfolger der Vertragsteile über. Es obliegt den Vertragsteilen, alle in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden und diese Weiterüberbindung aller Verpflichtungen auf ihre Rechtsnachfolger zur Auflage zu machen.

XV.

Schriftform

Alle Änderungen und Ergänzungen zu diesem Bestandvertrag bedürfen zur Gültigkeit der Schriftform; dies gilt auch für ein allfälliges Abweichen von der Schriftform.

XVI.

Allgemeines

Die Bestandnehmer verpflichtet sich, für eine ausreichende Verkehrssicherheit des Vertragsgegenstandes, wozu auch die Vornahme von Schneeräumungs- und Streuarbeiten im Winter zählen, auf eigene Kosten zu sorgen und den Bestandgeber aus jeglicher Inanspruchnahme Dritter schad- und klaglos zu halten.

XVII.**Aufsandungserklärung**

1. Der Bestandgeber und Liegenschaftseigentümer Herr Willhelm Gruber, geb. 02.05.1959 erteilt hiermit seine ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob der Liegenschaft EZ 184, Grundbuch 56513 Gnigl, Bezirksgericht Salzburg, hinsichtlich des Grundstückes Nr. 56/1, die Einverleibung des Bestandrechtes gemäß Punkt II. dieses Vertrages bis zum 30.04. 2036 zugunsten der

Gerüstverleih Pissenberger GmbH, FN 170145 p

und

Otto Schörghofer, geb. 25.01.1964

vorgenommen werden kann.

2. Weiters erteilt der Bestandgeber und Liegenschaftseigentümer Herr Willhelm Gruber, geb. 02.05.1959 seine ausdrückliche Einwilligung, dass der gegenständliche Vertrag in die Sammlung der bei Gericht hinterlegten und eingereichten Urkunden zum Zwecke der Feststellung der Errichtung von Bauwerken auf dem Gst.Nr. 56/1, EZ 184, Grundbuch 56513 Gnigl, im Sinne des § 435 ABGB, die in der Absicht errichtet wurden, dass sie nicht dauernd darauf verbleiben sollen, eingereicht und im A2-Blatt ersichtlich gemacht werde.

KG ITZLING



XVIII.

Vertragsausfertigung

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche die Bestandnehmer erhalten. Der Bestandgeber erhält eine einfache Kopie.

Salzburg, am 03.05.2006

Salzburg, am 4. Mai 2006

Wilhelm Ferdinand Gruber
2.5.1959

Wilhelm Ferdinand Gruber, geb. 2.05.1959
als Bestandgeber

Salzburg, am 4. Mai 2006


Gerüstverleih Pissenberger GmbH
als Bestandnehmerin

Otto Schörghofer *25.01.64*

Otto Schörghofer, geb. 25.01.1964
als Bestandnehmer

Gebühr in Höhe von EUR 13,00 entrichtet
Dr. Gerhard Brandauer, öff. Notar, Salzburg

B.R.Zl.: 1740/2006 und B.R.Zl.: 1753/2006

zu B.R.Zl.: 1740/2006 -----

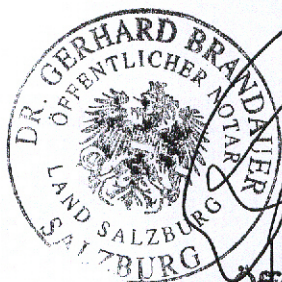
Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Wilhelm Ferdinand Gruber**, geboren am 02.05.1959 (zweiter Mai neunzehnhundertneunundfünfzig), Kaufmann, Bayerhamerstraße 12a, A-5020 Salzburg, gefertigt in Salzburg, am 3.5.2006 (dritter Mai zweitausendsechs).-----

zu B.R.Zl.: 1753/2006 -----

Weiters bestätige ich die Echtheit der Firmazeichnung -----
des Herrn **Werner Pissenberger**, geboren am 01.06.1966 (erster Juni neunzehnhundertsechszundsechzig), Am Römerfeld 8, A-5322 Hof bei Salzburg als Geschäftsführer der **Gerüstverleih Pissenberger GmbH** mit dem Sitz in Hof und der Geschäftsanschrift 5322 Hof, Am Römerfeld 8, gefertigt in Salzburg, am heutigen Tage -----

weiters die Echtheit der Unterschrift -----
des Herrn **Otto Schörghofer**, geboren am 25.01.1964 (fünfundzwanzigster Jänner neunzehnhundertvierundsechzig), Acharting 30, A-5102 Anthering, gefertigt in Salzburg, am heutigen Tage . -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a der Notariatsordnung auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr **Werner Pissenberger** als Geschäftsführer am heutigen Tage berechtigt ist, die unter FN 170145 p eingetragene **Gerüstverleih Pissenberger GmbH** selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen .- Salzburg, am 4.5.2006 (vierter Mai zweitausendsechs).-----



Öffentlicher Notar