

BAURECHTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen dem

FAVIA Grundstückvermietungs Gesellschaft m.b.H.
3101 St. Pölten, Neugebäudeplatz 1
im folgenden kurz „**Baurechtsgeberin**“ genannt, einerseits

und der

Österreichische Filmgalerie GmbH.
Dr. Karl Dorrek – Straße 30, 3500 Krems an der Donau
im folgenden kurz „**Baurechtsnehmerin**“ genannt, andererseits

wie folgt:

Präambel

Die Baurechtsgeberin ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 355, bestehend aus den Grundstücken Nr. 169, Nr. 1492/2, Nr. .361, Nr. .362, Nr. .363, Nr. .364, Nr. .365, Nr. .366 sowie grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 1297 bestehend aus dem Grundstück Nr. .367, Grundbuch 12132 Stein. Sämtliche genannten Grundstücke werden mit Grundstück Nr. 169 vereinigt.

Sodann wird gemäß Teilungsplan des Dipl. Ing. Gerhard Senftner, vom 07. April 2003, GZ: 1207/02-2, das Grundstück Nr. 169 inneliegend EZ 355 geteilt in das Grundstück Nr. 169/1 im Ausmaß von 25.022 m² und das Grundstück Nr. 169/2 im Ausmaß von 2.398 m².

Im C-Blatt der EZ 355 ist

- zu lfd. Nr.1 a die Dienstbarkeit der Wasserpumpstation auf Gst. .363 gem. Abs. II Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 1975-07-25 für Stadt Krems an der Donau sowie
- zu lfd. Nr.2 a die Dienstbarkeit der elektrischen Kabelanlage auf Gst. 169, 1492/2, .361 gem. P 1 Dienstbarkeitsvertrag 1996-03-14 für EVN Energie – Versorgung Niederösterreich Aktiengesellschaft eingetragen.

Die genannten Lasten betreffen nicht das vertragsgegenständliche Grundstück Nr. 169/2.

Die Liegenschaft EZ 1297 ist unbelastet.

I.

Baurechtsbestellung

Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin ein Baurecht nach den Bestimmungen des Baurechtsgesetzes RGBL 1912/86, zuletzt geändert durch BGBl 1990/258, an dem neu gebildeten Grundstück Nr. 169/2 Grundbuch 12132 Stein, für welches eine eigene Grundbucheinlage zu eröffnen ist, ein und die Baurechtsnehmerin erklärt die Vertragsannahme.

II.

Baurechtsinhalt

Kraft dieses Baurechts ist die Baurechtsnehmerin bzw. sind ihre Rechtsnachfolger im Baurecht berechtigt, auf dem oben angeführten Grundstück Baulichkeiten entsprechend der gegebenen baurechtlichen Widmung zu errichten, umzubauen oder zu erweitern.

Die Baurechtsnehmerin ist jedenfalls berechtigt, das zum Baurecht gehörige Grundstück bzw. jegliche Baulichkeit darauf auch ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin an dritte Personen zu jeden der Baurechtsnehmerin genehmen Bedingungen in Bestand zu geben.

III.

Zeitraum

Das Baurecht wird für den Zeitraum von 35 Jahren eingeräumt und endet mit Ablauf des 31.12.2038 (einunddreißigsten zwölften zweitausendachtunddreißig).

IV.

Bauzins, Sicherstellung

1. Als Bauzins wird ein jährlicher Betrag von €1.743,- (in Worten: Euro eintausendsiebenhundertdreißig) vereinbart. Der Bauzins ist von der Baurechtsnehmerin bis längstens 31.12. eines jeden Kalenderjahres, erstmals für das Kalenderjahr 2004, kosten- und spesenfrei an die Baurechtsgeberin zu bezahlen.

Die Verpflichtung der Baurechtsnehmerin zur Entrichtung des Bauzinses besteht nur dann und insoweit, als ihr das Baurecht tatsächlich zusteht.

2. Die Baurechtsnehmerin räumt hierfür der Baurechtsgeberin zur Sicherstellung des Anspruches auf Entrichtung des Bauzinses die Reallast der jährlichen Bauzinsforderung in Höhe von €1.743,- (in Worten: Euro eintausendsiebenhundertdreißig) ob der neu zu eröffnenden Baurechtseinlage ein und ist die Baurechtsgeberin berechtigt, diese Last mit dinglicher Wirkung intabulieren zu lassen.

Für den Fall, dass nach der vertragsgemäßen Intabulierung der Reallast neue grundbücherlich sicherzustellende Darlehen, welche ausschließlich zur Finanzierung von Baumaßnahmen auf der gegenständlichen Liegenschaft dienen, aufzunehmen sind, verpflichtet sich die Baurechtsgeberin, diesen Pfandrechten den grundbücherlichen Vorrang vor der Reallast einzuräumen.

V. **Vorkaufsrechte**

Die Baurechtsnehmerin räumt der Baurechtsgeberin bzw. deren Rechtsnachfolgern im Eigentum des Grundstückes Nr. 169/2 das Vorkaufsrecht gemäß den §§ 1072 ff ABGB an dem gegenständlichen Baurecht ein und die Baurechtsgeberin nimmt dieses Vorkaufsrecht an. Dieses Recht erlischt, falls die Baurechtsgeberin nicht innerhalb von 30 Tagen nach der mittels eingeschriebenen Briefes erfolgten Anbietung durch die Baurechtsnehmerin erklärt, dieses Vorkaufsrecht auszuüben.

Vereinbart wird, das Vorkaufsrecht grundbücherlich einzutragen.

VI. **Gewährleistung**

Die Baurechtsnehmerin hat das vertragsgegenständliche Grundstück besichtigt. Die Baurechtsgeberin haftet daher weder für eine bestimmte Beschaffenheit, einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Verwendbarkeit, ein bestimmtes Erträgnis, ein bestimmtes Flächenausmaß noch für bestimmte Grenzen des Grundstücks.

Die Baurechtsgeberin haftet jedoch dafür, dass auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück Nr. 169/2 Grundbuch 12132 Stein, keine wie immer gearteten bürgerlichen oder außerbürgerlichen Pflichten und Lasten haften, sowie insbesondere, dass auch keine Steuer- oder Abgabenrückstände, die die Baurechtsgeberin bis zum vereinbarten Stichtag zu tragen hat, unbeglichen bleiben und dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft auch sonst frei von außerbürgerlichen Bestands- und Benützungsrechten, Dienstbarkeiten usw. ist.

VII. **Nutzen / Gefahrenübergang**

Die mit dem Baurecht verbundenen Nutzen und Lasten sowie Schäden und jegliche zufällige Ereignisse an den in Ausübung des Baurechtes errichteten Baulichkeiten treffen ab Vertragsunterfertigung die Baurechtsnehmerin.

VIII.
Erlöschen des Baurechts

Das Baurecht erlischt

1. durch Zeitablauf oder
2. wenn der Bauzins für mindestens zwei aufeinanderfolgende Kalenderjahre nicht bezahlt wird, mit Ablauf des letzten Tages dieses zweiten Kalenderjahres aufgrund mindestens 2 Monate vorangehender darauf gerichteter schriftlicher Erklärung der Baurechtsgeberin an die Baurechtsnehmerin.

IX.
Folgen des Erlöschens

Bei Erlöschen des Baurechtes gehen die errichteten Bauwerke entschädigungslos in das Eigentum der Baurechtsgeberin über.

X.
Aufsandung

Die Baurechtsgeberin FAVIA Grundstückvermietungs Gesellschaft m.b.H., erteilt sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Baurechtvertrages, ohne ihr weiteres Einvernehmen, auch auf alleinigen Antrag der Baurechtsnehmerin, im Grundbuch 12132 Stein

- 1.1 das Grundstück Nr. 169 innelegend EZ 355 geteilt werde in das Grundstück Nr. 169/1 und das Grundstück Nr. 169/2
 - 1.2 das neu gebildete Grundstück Nr. 169/2 lastenfrei von EZ 355 abgeschrieben und hierfür unter Mitübertragung des Eigentumsrechtes der FAVIA Grundstückvermietungs Gesellschaft m.b.H., eine neue EZ eröffnet werde;
 - 1.3. ob der neuen EZ (bestehend aus dem Grundstück Nr. 169/2), im Lastenblatt das Baurecht bis 31.12.2038 zugunsten der Baurechtsnehmerin Österreichische Filmgalerie GmbH einverleibt werde,
 - 1.4. für das vertragsgegenständliche Baurecht eine eigene Baurechtseinlage bis 31.12.2038 eröffnet und ob dieser im Eigentumsblatt das Baurecht zur Gänze für die Baurechtsnehmerin Österreichische Filmgalerie GmbH einverleibt werde.
2. Die Baurechtsnehmerin Österreichische Filmgalerie GmbH erteilt ihrerseits ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob der gemäß Punkt 1.4 für das vertragsgegenständliche Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage

2.1. im Lastenblatt die Verpflichtung zur Zahlung eines jährlichen Bauzinses in Höhe von € 1.743,-- für die Baurechtsgeberin FAVIA Grundstückvermietungs Gesellschaft m.b.H als Reallast und

2.2. im Lastenblatt das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff ABGB und Punkt V. dieses Vertrages zugunsten der Baurechtsgeberin FAVIA Grundstückvermietungs Gesellschaft m.b.H einverleibt werde.

XI.

Steuern, Abgaben, Kosten, Auslagen

Sämtliche Steuern, Abgaben, Gebühren sowie alle sonstigen Kosten, die auf das mit dem Baurecht belastete Grundstück und auf die Bauwerke entfallen, einschließlich der auf das Baurecht entfallenden Grundsteuer sind während der Vertragsdauer von der Baurechtsnehmerin aus eigenem und ohne Rückerersatzanspruch gegenüber der Baurechtsgeberin zu begleichen.

Sämtliche mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren einschließlich Grunderwerbsteuer hat die Baurechtsnehmerin zu tragen. Der Vertrag wurde von den Parteien selbst errichtet, sodass Kosten dafür nicht anfallen. Allfällige Kosten für rechtsfreundliche Beratung oder Vertretung trägt jede Partei selbst.

XII.

Inländereigenschaft

Die vertretungsbefugten Organe der Baurechtsnehmerin erklären an Eides Statt, dass die Baurechtsnehmerin ihren Sitz im Inland oder an einem gleichgestellten Ort hat, und sich ihr Stamm- bzw. Eigenkapital überwiegend in inländischen oder gleichgestellten Besitz befindet.

XIV.

Versicherung

Die Baurechtsgeberin erklärt, dass hinsichtlich des vertragsgegenständlichen Grundstückes folgende Versicherung besteht:

- Allianz Elementar Versicherung: Polizze Nr. A 55-9225564

XV.

Vertragsänderungen oder -ergänzungen, Gerichtsstand

Änderungen oder Ergänzungen des vorliegenden Vertrages sowie auch ein Abgehen von diesem Formerfordernis bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. An Stelle der unwirksamen oder allenfalls fehlenden Bestimmung des Vertrages tritt jene gesetzlich zulässige Bestimmung, die dem wirtschaftlichen Zweck der weggefallenen oder fehlenden Bestimmung am ehesten entspricht.

Sollten zur Durchführung dieses Vertrages noch weitere Erklärungen der Vertragsparteien vom Grundbuchgericht oder im Rahmen behördlicher Genehmigungsverfahren gefordert oder sonst erforderlich werden, verpflichten sich diese, solche Erklärungen jederzeit in der notwendigen Form abzugeben.

Diese Urkunde wird in einer Ausfertigung errichtet, welche die Baurechtsnehmerin erhält. Die Baurechtsgeberin erhält eine Abschrift und ist berechtigt, auf ihre Kosten weitere einfache oder beglaubigte Abschriften vom Original anzufordern.

Als ausschließlicher Gerichtsstand wird das für den Sitz des Baurechtsgeberinn sachlich und örtlich zuständige Gericht vereinbart.

....., am

....., am

**FAVIA Grundstückvermietungs
Gesellschaft m.b.H.**

Österreichische Filmgalerie GmbH.