

# Dienstbarkeitsvertrag

abgeschlossen zwischen

**Wasserverband-Reinhalteverband Zellerbecken, Salzacherstraße 37, 5700 Zell am See**

als Dienstbarkeitsgeber  
in der Folge kurz „DG“ genannt“

und

**KAINZ Immobilien GmbH (FN 527195m), Ernest-Thun-Straße 8, 5020 Salzburg**

als Dienstbarkeitsnehmer  
in der Folge kurz „DN“ genannt“

wie folgt:

## 1. Rechtsverhältnisse

### 1.1

Der DG ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 2406 Katastralgemeinde 57319 Bezirksgericht Zell am See bestehend aus dem Grundstück 367/28.

### 1.2

Der DN ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaften EZ 709 und EZ 738 je KG 57319 Zell am See bestehend aus den Grundstücken 270/3, .487, 270/6 und 270/9.

### 1.3

Die in Punkt 1.1 und 1.2 genannten Grundstücke 367/28 und 270/6 grenzen unmittelbar aneinander. Die Lage der genannten Grundstücke ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan (Beilage ./1).

### 1.4

Festgehalten wird, dass der DN beabsichtigt auf den in Punkt 1.2. genannten Grundstücken ein Wohnbauprojekt samt Tiefgarage zu verwirklichen. Die Ein- und Ausfahrt bzw. Zufahrt soll dabei gemäß dem beiliegenden Lageplan (Beilage ./1) erfolgen, wobei dafür teilweise das Grundstück 367/28 in Anspruch genommen werden muss.

## 2. Dienstbarkeitseinräumung

### 2.1

Der DG als Liegenschaftseigentümer des Grundstückes 367/28 KG 57319 Zell am See räumt für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum an diesem Grundstück dem DN als Liegenschaftseigentümer der Grundstücke 270/3, .487, 270/6 und 270/9 je KG 57319 Zell am See für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum an diesen Grundstücken das Recht der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf dem am Grundstück 367/28 KG 57319 Zell gemäß dem beiliegenden und integrierenden Bestandteil dieses Dienstbarkeitsvertrages (Beilage ./1), dort farblich grün markierten Bereich mit Fahrzeugen aller Art ein und der DG als Dienstbarkeitsberechtigter nimmt die Einräumung der Dienstbarkeit ausdrücklich

an. Die Vertragsparteien vereinbaren ausdrücklich die Verdinglichung dieser Dienstbarkeit durch grundbücherliche Sicherstellung.

#### 2.2

Dieses Geh- und Fahrrecht darf sowohl von den jeweiligen Eigentümern der herrschenden Grundstücke selbst als auch von diesen abgeleiteten Personen, wie zum Beispiel Mietern, Besuchern oder sonstigen Nutzern des herrschenden Grundstücks ausgeübt werden.

#### 2.3

Für den Fall, dass die Dienstbarkeitsnehmer nicht innerhalb eines Zeitraumes von 7 Jahren ab Vertragsunterfertigung mit der Bebauung der herrschenden Grundstücke bzw. Teilen davon beginnen, so vereinbaren die Vertragsparteien, dass die gegenständlich eingeräumte Dienstbarkeit wieder erlischt und verpflichten sie sich die Dienstbarkeitsnehmer über Aufforderung der Dienstbarkeitsgeber eine grundbuchstaugliche Löschungsquittung zu unterschreiben.

#### 2.4

Für den Fall, dass die jeweiligen Eigentümer der dienenden Grundstücke aus wichtigen Gründen wie aufgrund gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen, Anordnungen und Verfügungen, beabsichtigen sollten, die von der Dienstbarkeit des Gehens und des Fahrens umfasste Einfahrt und/oder Ausfahrt bzw. Zufahrt zu verändern, werden die jeweiligen Vertragsparteien in eine angemessene Änderung der Dienstbarkeit einwilligen, welche dem Zweck des eingeräumten Dienstbarkeitsrechts gerecht wird. Etwaige Kosten sind unter Schad- und Klagloshaltung der Dienstbarkeitsgeber von den Dienstbarkeitsnehmern zu tragen.

#### 2.5

Die Kosten des Betriebes, der Instandhaltung, Schneeräumung, Instandsetzung, Reparatur und allfälliger Erneuerung der Ein- und Ausfahrt bzw. Zufahrt sind von den jeweiligen Eigentümern der dienstbarkeitsberechtigten Grundstücke zu tragen.

#### 2.6

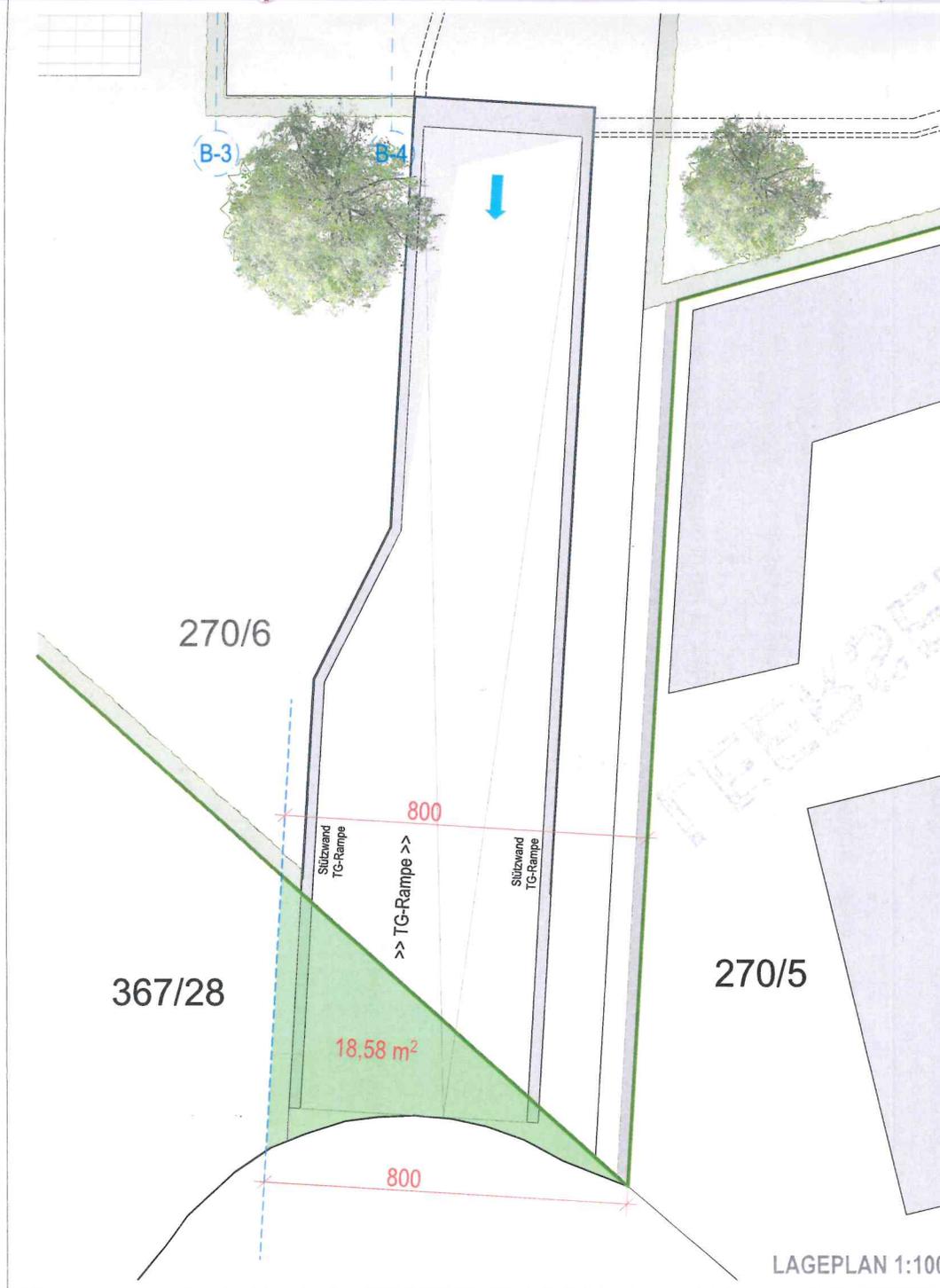
Die Wegehalterhaftung für den dienstbaren Bereich gemäß Lageplan (Beilage ./1) trifft die jeweiligen Eigentümer der dienstbarkeitsberechtigten Grundstücke und haben diese den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks 367/28 vollkommen schad- und klaglos zu halten.

#### 2.7

Der DN räumt dem DG das Recht ein mit behördlich bewilligten bzw. bewilligungsfreien Gebäuden den gesetzlich geforderten Mindestabstand zu unterschreiten und direkt an die gemeinsame Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken 270/6 und 367/28 heranzubauen.

#### 2.8.

Der DN nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass auf Grundstück 367/28 ein Pumpwerk errichtet ist und es zu Geruchs- und Lärmemissionen kommen kann.



 Dienstbarkeitsfläche (Flächenermittlung autom. lt. CAD)

### DIENTSBARKEITSPLAN

BV Kainz Zell am See Wiesenweg

Dienstbarkeitsfläche

**naderlinger.** Architekten.  
Ziviltechniker.

DATUM 18.10.2023  
GEZEICHNET   
MASSTAB 1:100, 1:500  
DATEI  
PLAN-NR. 

Naderlinger Ziviltechniker GmbH  
Linzer Bundesstraße 90  
5020 Salzburg, Österreich  
Tel. +43 664 1813994  
office@naderlinger.com  
www.naderlinger.com



DAS URHEBERRECHT AM PLANINHALT VERBLEIBT DEM VERFASSER, OHNE SCHRIFTLICHE ZUSTIMMUNG DÜRFEN KEINE ÄNDERUNGEN VORGENOMMEN WERDEN.

### **3. Gegenleistung und Kosten**

#### **3.1**

Die Rechtseinräumung aufgrund dieser Vereinbarung erfolgt entgeltlich, wobei der DN als Dienstbarkeitsberechtigter für die Einräumung der im Punkt 2.1 näher bezeichneten Dienstbarkeit an den DG ein einmaliges Entgelt in Höhe von EUR 1,00 (einen Euro) leistet, das gleichzeitig mit Unterfertigung dieser Vereinbarung zur Zahlung fällig ist. Auf eine Anfechtung dieser Vereinbarung wegen allfälliger Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes (§ 934 ABGB) wird wechselseitig verzichtet.

#### **3.2**

Die Kosten für die grundbücherliche Durchführung, die Notarkosten sowie eine allfällige Rechtsgeschäftsgebühr trägt der DN.

### **4. Rechtsnachfolge**

#### **4.1**

Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche ihnen aus diesem Vertrag auferlegten Verpflichtungen auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle weiteren Nachfolger zu überbinden.

### **5. Aufsandungserklärung**

#### **5.1**

Der Wasserverband-Reinhalteverband Zellerbecken erteilt hiermit seine ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne sein weiteres Wissen und Zutun im Grundbuch der Katastralgemeinde 57319 Zell am See folgende Dienstbarkeit einverleibt werde:

Ob dem Grundstück 367/28, inneliegend in der EZ 2406 KG 57319 Zell am See Bezirksgericht Zell am See

- a) die Dienstbarkeit des Gehens und des Fahrens gemäß Punkt 2.1. dieses Vertrages

jeweils zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke 270/3, .487, 270/6 und 270/9 je KG Zell am See Bezirksgericht Zell am See

### **6. Sonstiges**

#### **6.1**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen in jedem Fall der Schriftform. Dies gilt auch für das einvernehmliche Abgehen von diesem Schriftformerfordernis.

#### **6.2**

Sollten zur Durchführung dieser Vereinbarung noch weitere Erklärungen einer oder mehrerer Vertragsparteien erforderlich sein, verpflichten sich diese, solche Erklärungen jederzeit in der vom Gesetz geforderten Form abzugeben. Alle Vertragsparteien erteilen hiermit Dr. Klaus Plätzer, geb. 08.09.1957, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Hellbrunner Straße 5, die auch über ihr Ableben hinaus wirksame und unwiderrufliche Vollmacht, sämtliche zur Durchführung dieser Vereinbarung erforderlichen Schritte vorzunehmen, insbesondere sie gegenüber Gerichten und Behörden zu vertreten und Zustellungen entgegenzunehmen. Diese Vollmacht ermächtigt den Vollmachtnehmer

auch allfällige Ergänzungen und Berichtigungen dieser Vereinbarung, sofern diese zu diesem Zweck erforderlich sein sollten, in ihrem Namen, auch in beglaubigter Form oder in Notariatsaktform zu unterfertigen.

6.3

Für den Fall von Streitigkeiten aus oder über diesen Vertrag unterwerfen sich die Vertragsteile der ausschließlichen Zuständigkeit des nach der Lage der vertragsgegenständlichen Liegenschaft örtlich und sachlich zuständigen Gerichtes.

6.4

Die Beilage ./1 wird diesem Vertrag beigeschlossen und stellt überdies einen integrierenden Bestandteil des Vertrages dar.

Anlage: ./1 Dienstbarkeitsplan

Zell am See, am 12. JAN. 2024



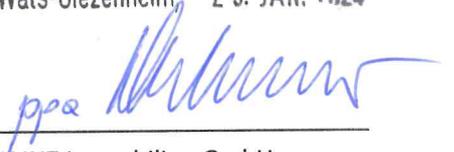
Wasserverband-Reinhalteverband  
Zellerbecken



Zell am See

22. Jan. 2024

~~Salzburg, am~~ Wals-Siezenheim, 23. JAN. 2024



KAINZ Immobilien GmbH  
(FN 527195m)

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.  
Dr. Lorenz Reitstätter M.B.L. öffentl.  
Notar, Zell am See.

Ich beglaubige die Echtheit -----

Beurkundungsregisterzahl: 13/2024

1) der Firmazeichnung von Herrn **Andreas WIMMREUTER**, geboren am  
04.10.1963 (vierten Oktober neunzehnhundertdreiundsechzig), Am Limberg  
22, A-5700 Zell am See, als *Obmann* des **Wasserverband -  
Reinhalteverband Zellerbecken**, mit dem Sitz in Zell am See -----

(abgegeben am 12.01.2024 (zwölften Januar zweitausendvierundzwanzig)) ----

Beurkundungsregisterzahl: 53 / 2024

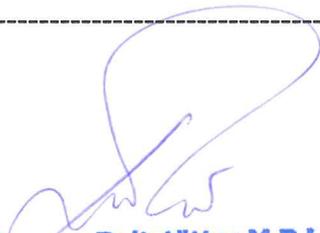
2) der Firmazeichnung von Herrn **Johann WARTER**, geboren am 24.07.1960  
(vierundzwanzigsten Juli neunzehnhundertsechzig), Alte Landesstraße 20,  
A-5721 Piesendorf, als *Obmann-Stellvertreter* des **Wasserverband -  
Reinhalteverband Zellerbecken**, mit dem Sitz in Zell am See, -----

(abgegeben am 22.01.2024 (zweiundzwanzigsten Januar  
zweitausendvierundzwanzig)). -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der  
Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Zell am See, am 22.01.2024 (zweiundzwanzigsten Januar zweitausendvier-  
undzwanzig). -----



  
**Dr. Lorenz Reitstätter M.B.L.**  
öffentlicher Notar

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet  
Mag. Josef Taferner | öffentlicher Notar  
Wals-Siezenheim

B.R.ZI: 201/2024

Die Echtheit der Firmzeichnung des Herrn Doktor Andreas D o n a b a u e r , geboren am 03.10.1982 (dritten Oktober neunzehnhundertzweiundachtzig), Ernest-Thun-Straße 8, A-5020 Salzburg, in seiner Eigenschaft als Prokurist der KAINZ Immobilien GmbH, Firmenbuchnummer 527195m, mit dem Sitz in Salzburg und der Geschäftsanschrift Ernest-Thun-Straße 8, A-5020 Salzburg, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, -----

- a) dass Herr Doktor Andreas Donabauer in seiner Eigenschaft als Prokurist berechtigt ist, die unter Firmenbuchnummer 527195m eingetragene KAINZ Immobilien GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen und -----
- b) dass bei dem Prokuristen Herrn Doktor Andreas Donabauer die Gesamtprokura auf den Verkauf und die Belastung von Grundstücken gemäß § 49 (Paragraph neunundvierzig) Absatz 2 (zwei) Unternehmensgesetzbuch (Immobiliarklausel) erweitert ist. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Wals-Siezenheim, am 23.01.2024 (dreiundzwanzigsten Jänner zweitausendvierundzwanzig). ----



Mag. Christoph Pichler  
als Substitut des öffentlichen Notars  
Mag. Josef Taferner  
5071 Wals-Siezenheim, Kasernenstr. 2