

Abgabenerklärung angezeigt
am 9.10.2008
zu Erfassungsnr. 55-217105/2008
Steuernr. 111/8016

WOLF THEISS Rechtsanwälte GmbH
1010 Wien, Schuberting 6
Tel. 51510 Fax 51510-25

41 / 09

PURCHASE AGREEMENT

KAUFVERTRAG

dated ****

vom ***

entered into between

abgeschlossen zwischen

Land Oberösterreich
Landesstraßenverwaltung
p.A. Amt der Oberösterreichischen
Landesregierung,
Direktion Straßenbau und Verkehr, Abteilung
Geoinformation und Liegenschaft,
Liegenschaftsverwaltung
Bahnhofplatz 1
4021 Linz

Land Oberösterreich
Landesstraßenverwaltung
p.A. Amt der Oberösterreichischen
Landesregierung,
Direktion Straßenbau und Verkehr, Abteilung
Geoinformation und Liegenschaft,
Liegenschaftsverwaltung
Bahnhofplatz 1
4021 Linz

- hereinafter referred to as the "Seller" -

- im Folgenden "Verkäufer" genannt -

Volo GmbH
FN 310786 p
Schubertring 6
1010 Vienna

Volo GmbH
FN 310786 p
Schubertring 6
1010 Wien

hereinafter referred to as the "Buyer"

im Folgenden "Käufer" genannt

as follows:

wie folgt:

1. Definitions**1.1 Areal:**

Means INKOBA Real Properties as well as Real Properties of the Extension Area and Real Properties of the Additional Area in the meaning of the Purchase Agreement for the Areal (see Sec. 1.8).

The Areal is framed in red in the map Exhibit 1.1.

1.2 Final Purchase Price:

Has the meaning as defined in Sec. 4.1.

1.3 Real Property 1459 (new):

Means the real property no. 1459 (new), currently in land register KG 45113, which has been newly established due to the re-allocation of land proceedings of the Agricultural District Authority for Upper Austria, file number ABL-100907/1222-2006/Mue/Ai, which is owned by the Seller, and has not yet registered in the land register. The Real Property 1459 (new) is shown in the map Exhibit 1.1.

1.4 Real Property 1465 (new):

Means the real property no. 1465 (new), currently in land register KG 45113, which has been newly established due to the re-allocation of land proceedings of the Agricultural District Authority for Upper Austria, file number ABL-100907/1222-2006/Mue/Ai, which is owned by the Seller, and has not yet been registered in the land register. The Real Property 1465 (new) is shown in the map Exhibit 1.1.

1.5 Buyer:

Means Volo GmbH, FN 310786 p, Schuberting 6, 1010 Vienna.

1.6 Purchase Object:

Has the meaning as defined in Sec. 3.1.

1. Definitionen**1.1 Areal:**

Meint INKOBA Grundstücke sowie Grundstücke der Erweiterungsfläche und Grundstücke der Zusatzfläche im Sinne des Kaufvertrages über das Areal (siehe Punkt 1.8).

Das Areal ist im Plan Anlage 1.1 rot umrandet dargestellt.

1.2 Endgültiger Kaufpreis:

Hat die Bedeutung wie in Punkt 4.1. festgelegt.

1.3 Grundstück 1459 (neu):

Meint das aufgrund des grundbücherlich noch nicht durchgeführten Flurbereinigungsverfahrens der Agrarbezirksbehörde für Oberösterreich, Aktenzahl ABL-100907/1222-2006/Mue/Ai neu gebildete Grundstück Nr. 1459 (neu), derzeit KG 45113, welches sich im Eigentum des Verkäufers befindet. Das Grundstück 1459 (neu) ist im Plan Anlage 1.1 dargestellt.

1.4 Grundstück 1465 (neu)

Meint das aufgrund des grundbücherlich noch nicht durchgeführten Flurbereinigungsverfahrens der Agrarbezirksbehörde für Oberösterreich, Aktenzahl ABL-100907/1222-2006/Mue/Ai neu gebildete Grundstück, 1465 (neu), derzeit KG 45113, welches sich im Eigentum des Verkäufers befindet. Das Grundstück 1465 (neu) ist im Plan Anlage 1.1 dargestellt.

1.5 Käufer:

Meint Volo GmbH, FN 310786 p, Schuberting 6, 1010 Wien.

1.6 Kaufobjekt:

Hat die Bedeutung wie in Punkt 3.1.

1.7 Purchase Agreement:

Means this Purchase Agreement.

1.8 Purchase Agreement for the Areal:

Means a Purchase Agreement between the Buyer and several land owners regarding the acquisition of the Areal by the Buyer that has been signed on the same day as this Purchase Agreement.

1.9 Project:

Means the development of a technology facility on the Areal and the Purchase Object.

1.10 Signing:

Means the date upon which this Purchase Agreement is signed by all Parties.

1.11 Date of Closing:

Means the day of Closing as described in Sec. 6.1, 24:00 hours.

1.12 Escrow Agent:

Means Wolf Theiss Rechtsanwälte GmbH, Schuberting 10, 1010 Vienna.

1.13 Escrow Account:

Means the escrow account as provided in Sec. 4.3.

1.14 Underpass:

Means an underpass, which is currently set to be located under the road B 309 (new) and which will be located on the real properties 1454/2, 1455, 1456, 1504 und 1507 (each new), currently all land register 45113 or at an other area. The Underpass is coloured in red in the map Exhibit 1.1.

1.7 Kaufvertrag:

Meint diesen Kaufvertrag.

1.8 Kaufvertrag über das Areal:

Meint einen Kaufvertrag zwischen dem Käufer und diversen Grundeigentümern über den Kauf des Areals durch den Käufer, der am gleichen Tag wie dieser Kaufvertrag unterfertigt wurde.

1.9 Projekt:

Meint die Entwicklung eines Technologie-zentrums auf dem Areal und dem Kaufobjekt.

1.10 Signing:

Meint den Tag, an dem dieser Kaufvertrag von allen Vertragsparteien unterzeichnet wird.

1.11 Tag des Closing:

Meint den Tag des Closing wie in Punkt 6.1, 24:00 Uhr, beschrieben.

1.12 Treuhänder:

Meint Wolf Theiss Rechtsanwälte GmbH, Schuberting 6, 1010 Wien.

1.13 Treuhandkonto:

Meint das Treuhandkonto wie in Punkt 4.3 vorgesehen.

1.14 Unterführung:

Meint eine Unterführung im jeweiligen Projektumfang, die nach derzeitiger Planung unter der Straße B 309 (neu) verlaufen und auf den Grundstücken 1454/2, 1455, 1456, 1504 und 1507 (jeweils neu), derzeit alle KG 45113 oder einer anderen Stelle liegen wird. Die Unterführung ist im Plan Anlage 1.1 rot eingefärbt dargestellt.

1.15 Connector Road L 571 (new relocated to the south), respectively:

Means a road be planned and constructed on the southern boundary of the Areal. This road will connect the road B309 (new) with the currently existing road B309 (old), whereas the concrete route of the connector road is shown in red in Exhibit 1.1 (Connector Road L 571 (new relocated to the south).

1.16 Provisional Purchase Price:

Has the meaning as defined in Sec. 4.1.

1.17 Seller:

Means Land Oberösterreich, Landesstraßenverwaltung, (the State of Upper Austria, department for road administration) Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, c/o Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, Direktion Straßenbau und Verkehr, Abteilung Geoinformation und Liegenschaft, Liegenschaftsverwaltung.

1.18 "Party", or collectively the "Parties":

Means a party or collectively both parties to this Purchase Agreement.

1.19 Business Day:

Means a day on which the banks in Austria, Ireland and the USA are open to transact normal commercial business.

2. Preface

2.1 In connection with the preparation of the re-construction of the federal highway B309 in the area from Dietach-Heuberg to the connector road Asten, the re-allocation of land proceeding "Schieferegg" was commenced by the Agricultural District Authority Upper Austria under file no. ABL-100907/1055-2005. Subject to this re-allocation of land proceeding are the Areal and the Purchase Object. The

1.15 Verbindungsstraße L 571 (neu verlegt nach Süden):

Meint eine von Ost nach West an der südlichen Grenze des Areals zu planende und zu errichtende Straße, welche die Straße B 309 (neu) mit der derzeit bestehenden Straße B 309 (alt) verbinden wird, wobei der konkrete Verlauf der Verbindungsstraße in Anlage 1.1 (rot dargestellt) ersichtlich ist (Verbindungsstrasse L 571 (neu verlegt nach Süden).

1.16 Voraussichtlicher Kaufpreis:

Hat die Bedeutung wie in Punkt 4.1 festgelegt.

1.17 Verkäufer:

Meint das Land Oberösterreich, Landesstraßenverwaltung, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, p.A. Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, Direktion Straßenbau und Verkehr, Abteilung Geoinformation und Liegenschaft, Liegenschaftsverwaltung.

1.18 "Vertragspartei", oder kollektiv die "Vertragsparteien":

Meint eine Vertragspartei oder kollektiv beide Vertragsparteien dieses Kaufvertrages.

1.19 Werktag:

Meint einen Tag, an dem die Banken in Österreich, Irland und den USA zum normalen Geschäftsbetrieb geöffnet haben.

2. Vorbemerkungen

2.1 Im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Neubaus der Bundesstrasse B 309 (neu) im Bereich von Dietach-Heuberg bis zur Verbindungsstraße Asten wurde von der Agrarbezirksbehörde für Oberösterreich zur Aktenzahl ABL-100907/1055-2005 das Flurbereinigungsverfahren "Schieferegg" eingeleitet. Von diesem Flurbereinigungsverfahren ist sowohl das Areal als auch das

Agricultural District Authority of Upper Austria issued a final and binding decree on 10 August 2006 file no. ABL-100907/1222-2006/Mue/Ai, setting forth the newly allocated plots of the Areal and the Purchase Object, which has not yet been implemented in the land registry.

2.2 In the course of the re-allocation of land proceeding a connector road L 571 currently planned according to the regulation LGBI for OÖ 2007/7th piece, No. 7., was panned between the existing federal highway B 309 (B 309 old) and the new federal highway B 309 (B 309 new), whereas the route of the road as provided for in the regulation LGBI for OÖ 2007/7th piece, No. 7., crosses the Areal.

2.3 In order to develop the Project in the best possible way, it is now planned to re-locate the connector road currently panned in accordance with the regulation LGBI for OÖ 2007/7th piece, No. 7., as far as possible to the south of the Areal (Connector Road L 571 as shown in red in the Plan Exhibit 1.1 (new relocated to the south)).

2.4 For this reason, there are currently

- a) a proceeding regarding the regulation of the revocation of the public use of the connector road L 571 as panned in accordance with the regulation LGBI for OÖ 2007/7th piece, No. 7.,
- b) a proceeding regarding the regulation of the dedication of the Connector Road L 571 (new relocated to the south) of the public use in the area of the route as specified in Exhibit 1.1

pending.

2.5 Due to the planned relocation of the route of the currently panned connector road in accordance with the regulation LGBI for OÖ 2007/7th piece, No. 7., the Real Property 1459 (new) is not necessary for the construction of the Connector Road L 571 (new relocated to the south), and parts of Property 1465 (new)

Kaufobjekt betroffen. Die Agrarbezirksbehörde für Oberösterreich hat zur GZ ABL-100907/1222-2006/Mue/Ai einen rechtskräftigen und vollstreckbaren Bescheid am 10. August 2006 erlassen, mit dem die neu zugeteilten Grundstücke des Areals sowie des Kaufobjektes festgelegt werden, der jedoch im Grundbuch noch nicht durchgeführt ist.

2.2 Im Zuge dieses Flurbereinigungs-verfahrens wurde zwischen der bestehenden Bundesstraße B 309 (B 309 alt) und der neu zu errichtenden Bundesstraße B 309 (B 309 neu) die derzeit entsprechend der Verordnung LGBI für OÖ 2007/7. Stück, Nr. 7. projektierten Straße L 571 geplant, wobei nach dem derzeit aufgrund der Verordnung LGBI für OÖ 2007/ 7. Stück, Nr. 7. verordneten Trassenverlauf die projektierte Straße das Areal durchquert.

2.3 Um das Projekt bestmöglich verwirklichen zu können, ist es nunmehr geplant, die derzeit entsprechend der Verordnung LGBI für OÖ 2007/7. Stück, Nr. 7. projektierte Verbindungsstraße L 571 wie im Plan Beilage 1.1 rot dargestellt zu verlegen (Verbindungsstraße L 571 (neu verlegt nach Süden)).

2.4 Aus diesem Grund sind derzeit

- (a) ein Verfahren zur Verordnung der Aufhebung des Gemeingebrauchs der mit Verordnung LGBI für OÖ 2007/7. Stück, Nr. 7. projektierten Verbindungsstraße L 571,
- (b) ein Verfahren zur Verordnung der Widmung der Verbindungsstraße L 571 (neu verlegt nach Süden) für den Gemeingebrauch im Bereich der Trasse wie in Anlage 1.1 angeführt,

anhängig.

2.5 Aufgrund der geplanten Verlegung des Verlaufs der derzeit mit Verordnung LGBI für OÖ 2007/7. Stück, Nr. 7. projektierten Verbindungsstraße ist das Grundstück 1459 (neu) für die Errichtung der Verbindungs-straße L 571 (neu verlegt nach Süden) nicht erforderlich, und werden sich möglicherweise Teile des

will possibly be located north of the Connector Road L 571 (new relocated to the south).

Grundstückes 1465 (neu) nördlich der Verbindungsstrasse L 571 (neu verlegt nach Süden) befinden.

The Buyer therefore plans to acquire from the Seller

Der Käufer beabsichtigt daher,

a) the Real Property 1459 (new)

(a) das Grundstück 1459 (neu)

b) and such part of the Real Property 1465 (new), which will be located north of the Connector Road L 571 (new relocated to the south).

(b) und jene Teile des Grundstückes 1465 (neu), welche nördlich der Verbindungsstraße L 571 (neu verlegt nach Süden) gelegen sind,

vom Verkäufer zu erwerben.

3. Purchase Object and Purchase

3. Kaufobjekt und Kauf

3.1 Purchase Object is

3.1 Kaufobjekt ist

a) the Real Property 1459 (new),

(a) das Grundstück 1459 (neu),

b) and such parts of the Real Property 1465 (new) which will be located north of the Connector Road L 571 (new relocated to the south).

(b) sowie jene Teile des Grundstückes 1465 (neu), welche nördlich der Verbindungsstraße L 571 (neu verlegt nach Süden) gelegen sind.

It is stated that the actual size, location and shape of the Purchase Object will be derived from an official measurement document, which shall be produced by the Seller according to Sec. 3.5.

Festgehalten wird, dass sich die tatsächliche Größe, Lage und Konfiguration des Kaufobjektes aus einem amtlichen Vermessungsoperat, das gemäß Punkt 3.5 vom Verkäufer zu erstellen ist, ableiten lassen wird.

3.2 The Seller herewith sells and transfers, and the Buyer herewith acquires and assumes upon the conditions of this Agreement the Purchase Object.

3.2 Der Verkäufer verkauft hiermit und übergibt, und der Käufer kauft hiermit und übernimmt zu den Bestimmungen dieses Vertrages das Kaufobjekt.

3.3 Corresponding to the Real Properties 1459 is the exchange property plot no. 1405/1, comprised in folio number 144, in land register 45113.

3.3 Dem Grundstück 1459 (neu) entspricht das Ersatzgrundstück GSt Nr. 1405/1, innelegend in der EZ 144, KG 45113.

3.4 The precise route of the Connector Road L 571 (new relocated to the south) has been amicably determined by the Parties as shown in the Plan Exhibit 1.1.

3.4 Der konkrete Verlauf der Verbindungsstraße L 571 (neu verlegt nach Süden) wurde einvernehmlich wie im Plandokument 1.1 rot dargestellt festgelegt.

3.5 Immediately after final determination of the route of the Connector Road L 571 (new relocated to the south) and satisfaction of the conditions precedent set forth in Sec. 14.1 or

3.5 Unmittelbar nach endgültiger Festlegung des Verlaufs der Verbindungsstraße L 571 (neu verlegt nach Süden) und Erfüllung der in Punkt 14.1 genannten aufschiebenden Bedingungen

waiver thereof, respectively, the determination of the actual size of the Purchase Object 3.1. (b) shall be effected in accordance with the official measurement documents produced by the Seller, suitable for the registration in the land register.

4. Purchase Price

4.1 The price per square meter agreed for the Purchase Object shall be EUR 7.30. The estimated expected total area of the Purchase Object will be 3,826 m², which results in a Provisional Purchase Price of EUR 27,929.80.

4.2 Based on the official measurement as set forth in Sec. 3.5, the Final Purchase Price shall be determined by the Escrow Agent. The Escrow Agent shall then without delay notify to the Seller and the Buyer the Final Purchase Price. Within a period of two weeks the Parties are entitled to raise objections against the determination of the Final Purchase Price. In case of objections a court-sworn expert in the field of real estate measurement shall be determined jointly by the Escrow Agent and the Seller, who shall as expert arbitrator finally determine the Final Purchase Price duly considering the objections of the Parties. In case the Escrow Agent and the Seller can not agree within two weeks on such expert, the expert shall be determined by the president of the Chamber of Architects and Civil Engineers for Upper Austria and Salzburg, on the motion of the Escrow Agent or the Seller. A determination in the sense of both preceding sentences shall be binding for the Parties. The costs of the arbitrator shall be borne by the side whose position did not prevail. In case neither side's position fully prevails the costs shall be apportioned according to the degree of prevailing.

bzw. Verzicht darauf hat die Festlegung der tatsächlichen Größe des Kaufobjektes 3.1. (b) aufgrund eines durch den Verkäufer erstellten amtlichen, verbüchungsfähigen Vermessungsoperats zu erfolgen.

4. Kaufpreis

4.1 Der vereinbarte Preis pro Quadratmeter für das Kaufobjekt beträgt EUR 7,30. Das geschätzte voraussichtliche Gesamtausmaß des Kaufobjektes wird 3.826 m² betragen, was einen Voraussichtlichen Kaufpreis von EUR 27.929,80 ergibt.

4.2 Aufgrund des gemäß Punkt 3.5 erstellten Vermessungsoperats ist der Endgültige Kaufpreis durch den Treuhänder zu bestimmen. Der Treuhänder ist verpflichtet, ohne Verzögerung den Verkäufer und den Käufer über den Endgültigen Kaufpreis zu informieren. Innerhalb von zwei Wochen haben die Vertragsparteien die Möglichkeit, der Bestimmung des Endgültigen Kaufpreises zu widersprechen. Werden Widersprüche erhoben, werden der Treuhänder und der Verkäufer gemeinsam einen gerichtlich beideten Experten aus dem Gebiet der Liegenschaftsvermessung bestimmen, der den Endgültigen Kaufpreis unter ordnungsgemäßer Berücksichtigung der Widersprüche der Vertragsparteien als Schiedsgutachter endgültig zu bestimmen hat. Können sich Treuhänder und Verkäufer nicht binnen zwei Wochen auf einen Experten einigen, ist dieser auf Antrag des Treuhänders oder des Verkäufers vom Präsidenten der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Oberösterreich und Salzburg zu bestimmen. Eine Bestimmung im Sinne der beiden vorgehenden Sätze ist für die Vertragsparteien bindend. Die Kosten des Schiedsgutachters sind von der Seite, die sich mit ihrer Position nicht durchsetzen konnte, zu tragen. Falls sich die Position keiner Seite vollständig durchsetzt, sind die Kosten verhältnismäßig nach dem Grad der Durchsetzung aufzuteilen.

4.3 The Provisional Purchase Price shall be paid by the Buyer at the latest on the day prior to Closing to the Escrow Account to be opened for the purpose of the Purchase Agreement by the Escrow Agent.

This purchase price shall be paid out to the Seller within two weeks after

- (i) lapse of the two weeks period the Parties are entitled to raise objections or after final determination by the expert arbitrator set forth in Sec. 4.2., as the case may be, and
- (ii) registration of the ownership in the land register free of encumbrances, whatever is later,

minus the difference, which results from the Provisional Purchase Price exceeding the Final Purchase Price. Such difference shall immediately be repaid to the Seller.

Should the Final Purchase Price exceed the Provisional Purchase Price, the difference shall be paid by the Buyer to the Seller directly within a period of two weeks after

- (i) lapse of the two weeks period the Parties are entitled to raise objections, or after final determination by the expert arbitrator set forth in Sec. 4.2, as the case may be, and
- (ii) registration of the ownership in the land register free of encumbrances, whatever is later.

4.4 In case payment is not made on time, a past-due interest rate of 10% p.a. counting from the date the payment was due, shall be agreed.

4.5 The Seller shall be entitled to all interest, deductive of any capital returns taxes and charges, accrued on the Escrow Account, with the exception of the interest on a possible difference, which results from the Provisional Purchase Price exceeding the Final Purchase Price. This shall only apply in case that Closing in respect of the Purchase Object occurs.

4.3 Der Voraussichtliche Kaufpreis ist von dem Käufer spätestens am Tag vor dem Closing auf das Treuhandkonto, das vom Treuhänder für die Zwecke dieses Kaufvertrages eröffnet wird, zu überweisen.

Dieser Kaufpreis ist sodann an den Verkäufer binnen zwei Wochen

- (i) ab unbeanstandetem Verstreichen der Widerspruchsfrist oder ab endgültiger Festsetzung durch den Schiedsgutachter gemäß Punkt 4.2, je nachdem welcher Fall eintritt, und
- (ii) nach lastenfreier Einverleibung des Eigentums des Käufers im Grundbuch, was immer später ist,

auszubezahlen, abzüglich einer allfälligen Differenz, um die der Vorläufige Kaufpreis den Endgültigen Kaufpreis übersteigt. Eine solche Differenz ist unverzüglich an den Käufer zurück zu erstatten.

Sollte der Endgültige Kaufpreis den Vorläufigen Kaufpreis übersteigen, ist die Differenz vom Käufer an den Verkäufer binnen zwei Wochen ab

- (i) unbeanstandetem Verstreichen der Widerspruchsfrist oder ab endgültiger Festsetzung durch den Schiedsgutachter gemäß Punkt 4.2 und
- (ii) nach lastenfreier Einverleibung des Eigentums im Grundbuch direkt zu bezahlen.

4.4 Für den Fall der nicht fristgerechten Überweisung einer Zahlung gelten 10% Verzugszinsen per anno ab dem Fälligkeitstag als vereinbart.

4.5 Dem Verkäufer stehen alle Zinsen, abzüglich Kapitalertragsteuern und Spesen, die auf dem Treuhandkonto anfallen, zu, mit Ausnahme der Zinsen, die sich auf einen allfälligen Differenzbetrag beziehen, um den der Vorläufige Kaufpreis den Endgültigen Kaufpreis übersteigt. Dies gilt nur für den Fall, dass es zum Closing hinsichtlich des Kaufobjekts kommt.

5. Representations and Warranties

5.1 The Seller represents and warrants as of the date of Closing that

- (a) the Seller is the owner of the Purchase Object, and the Purchase Object is free of registered and unregistered encumbrances and obligations of any kind (irrespective of whether due to contract, decree, or prescription), especially free of encumbrances in connection with the re-allocation of land proceeding decree 100907/1222-2006/Mue/Ai, still to be corrected in the land register;
- (b) the Seller has paid all taxes, charges, contributions, or other payments in respect of the Purchase Object, which relate to any periods ending before or at the Date of Closing, unless otherwise provided in this Purchase Agreement;
- (c) there are no legal disputes, court proceedings, arbitration proceedings, and administrative proceedings pending or threatening in relation to the Purchase Object;
- (d) the Purchase Object is to the best knowledge of the Seller free of contaminations;
- (e) for the disposal of the Purchase Object no approval under private law or official approval and requirements, except for the approval of the land transfer authority, are required.

5.2 No registered or unregistered or in the re-allocation of land proceeding decree 100907/1222-2006/Mue/Ai mentioned or maybe in the future to be granted encumbrances, including encumbrances by prescription, shall be assumed by the Buyer.

5. Zusicherungen und Gewährleistungen

5.1 Der Verkäufer sichert zu und gewährleistet, dass am Tag des Closing

- (a) der Verkäufer Eigentümer des Kaufobjektes ist, und das Kaufobjekt frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten und Verpflichtungen jeglicher Art (unabhängig ob durch Vertrag, Verfügung oder Ersitzung), insbesondere auch frei von im Zusammenhang mit dem Flurbereinigungsbescheid AZ 100907/1222-2006/Mue/Ai im Grundbuch noch zu berichtigenden Belastungen, übergeht;
- (b) der Verkäufer alle Steuern, Gebühren, Beiträge oder andere Zahlungen in Hinblick auf das Kaufobjekt, die sich auf irgendwelche vor oder am Tag des Closing endende Zeiträume beziehen, bezahlt haben, sofern nichts anderes in diesem Kaufvertrag bestimmt ist;
- (c) keine Rechtsstreitigkeiten, Gerichtsverfahren, Schiedsverfahren und Verwaltungsverfahren, anhängig sind bzw drohen;
- (d) das Kaufobjekt nach bestem Wissen des Verkäufers nicht kontaminiert ist;
- (e) für den Verkauf des Kaufobjektes keine privatrechtliche oder behördliche Zustimmungen und Auflagen, mit Ausnahme der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung, erforderlich sind.

5.2 Vom Käufer werden keine bürgerlichen oder außerbürgerlichen oder im Flurbereinigungsbescheid 100907/1222-2006/Mue/Ai genannten oder allenfalls noch einzuräumenden Lasten, einschließlich ersessene Dienstbarkeiten, übernommen.

5.3 The Seller is therefore obliged to hand over to the Escrow Agent on the date of Closing, eventual deeds of cancellation (Löschungserklärungen) and the deeds of release (Freilassungserklärungen), securing the cancellation of possible (especially also all in the re-allocation of land proceeding decree 100907/1222-2006/Mue/Ai sowie allfälligen Nachfolgebescheiden mentioned or maybe in the future to be granted) encumbrances, in a form suitable for registration as well as a proof of the cancellation of the public dedication.

6. Closing

6.1 The day of Closing shall be a date to be agreed upon between the Parties, which date shall lie within a period of two weeks after the fulfillment of the below mentioned condition:

Fulfillment or waiver in respect of all conditions precedent according to Sec. 14.1.

6.2 Upon Closing the handover of the Purchase Object to the Buyer takes place.

6.3 At the end of the date of Closing danger, damage and incidents, charges, taxes and advantages, and all rights, and agreed upon obligations and usages regarding the Purchase Object shall transfer to the Buyer. Charges and taxes that become due after the date of Closing shall be reimbursed to the Buyer by the Seller to the extent that they refer to the time up to the date of Closing.

7. Between Signing and Closing

7.1 At Signing the Sellers shall hand over to the Escrow Agent the decree regarding the priority of the intended sale of the Purchase Object (decree on priority ranking) with a minimum validity period of eleven months.

7.2 The Seller herewith allows the Buyer to conduct, at its cost, after Signing, environmental site assessments of the Purchase Object, including test drillings, as well as access to the Purchase Object whenever this is necessary or expedient for the assessment of

5.3 Der Verkäufer ist daher verpflichtet, dem Treuhänder spätestens am Tag des Closing allfällige Löschungserklärungen und Freilassungserklärungen zur Sicherstellung der Löschung allfälliger (insbesondere auch aller im Flurbereinigungsbescheid 100907/1222-2006/Mue/Ai sowie allfälligen Nachfolgebescheiden genannten oder allenfalls noch einzuräumenden) Belastungen in einverleibungsfähiger Form, sowie einen Nachweis über die Aufhebung der öffentlichen Widmung zu übergeben.

6. Closing

6.1 Als der Tag des Closing ist von den Vertragsparteien ein Tag zu vereinbaren, der innerhalb eines Zeitraumes von zwei Wochen nach dem Eintritt der nachfolgenden Bedingung liegt:

Erfüllung aller aufschiebenden Bedingungen unter Punkt 14.1 oder Verzicht darauf.

6.2 Beim Closing findet die Übergabe des Kaufobjektes an den Käufer statt.

6.3 Mit Ablauf des Tages des Closing gehen alle Gefahren, Schäden und Vorkommnisse, Gebühren, Steuern und Vorteile und alle Rechte sowie die vereinbarten Verpflichtungen und Nutzungen hinsichtlich des Kaufobjektes auf den Käufer über. Gebühren und Steuern, die nach dem Tag des Closing fällig werden, sind dem Käufer vom Verkäufer in dem Ausmaß, in dem sie sich auf einen Zeitraum bis zum Closing beziehen, zu ersetzen.

7. Zwischen Signing und Closing

7.1 Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Treuhänder bei Signing den Rangordnungsbeschluss für die beabsichtigte Veräußerung des Kaufobjektes mit einer Mindestlaufzeit von 11 (elf) Monaten zu übergeben.

7.2 Der Verkäufer erteilt dem Käufer hiermit die Genehmigung, bereits nach dem Signing umweltmäßige Grundstücksuntersuchungen des Kaufobjektes, inklusive Probebohrungen, auf eigene Kosten vorzunehmen und das Kaufobjekt zu betreten, wann auch immer dies für seine

the Purchase Object by the Buyer, as well as to use the Purchase Object without limitation for construction preparation works and construction works.

7.3 In case the conditions precedent set forth in Sec. 14.1 are not fulfilled or waived, the construction works and the construction preparation works have to be reversed and the Purchase Object must be restored to its original state.

7.4 The Sellers in its capacity as owner of the Purchase Object shall sign, if necessary, all applications of the Buyer with authorities for obtaining the permits and approvals necessary for the development, construction and operation of the Project, and shall not raise any objections in the administrative proceedings regarding the development, construction and operation of the Project, provided that the Project is not in breach with federal or state law, or regulations thereto. The Seller also promises in this respect, to undertake everything necessary, in order to conduct the respective proceedings as quickly and unbureaucratic as possible.

In respect of possibly planned access roads to the Areal a mutual consent has to be found with the department for road administration prior to finalization of the plan documentation (special usage).

7.5 In order to secure the acquisition of the Purchase Object free of any encumbrances the Parties herewith agree that the Escrow Agent shall be entitled to apply for and obtain new priority rankings for the Purchase Object three months prior to the expiry of the validity of each of the respective priority rankings referred to in Sec. 7.1. Should any registration of encumbrances or other disadvantageous registrations or annotations be made in the land register prior to the Date of Closing or after the Date of Closing, the Buyer is entitled to withdraw from the Purchase Agreement and the Buyer has the right to claim full damages from the Seller.

Untersuchung notwendig oder zweckmäßig ist, sowie das Kaufobjekt für Bauvorbereitungsarbeiten und Bauarbeiten uneingeschränkt zu benutzen.

7.3 Sofern die aufschiebenden Bedingungen gemäß Punkt 14.1 nicht eingetreten sind, oder darauf nicht verzichtet wurde, sind die Bauarbeiten sowie Bauvorbereitungsarbeiten vom Käufer wieder rückgängig zu machen und es ist der ursprüngliche Zustand des Kaufobjekts wieder herzustellen.

7.4 Der Verkäufer ist in seiner Eigenschaft als Liegenschaftseigentümer verpflichtet, sämtliche Eingaben des Käufers bei Behörden für die Erlangung der für die Entwicklung, den Bau und Betrieb des Projektes erforderlichen Bewilligungen und Genehmigungen wenn notwendig zu unterfertigen, und keine Einwendungen in den Verfahren für den Bau, die Entwicklung und den Betrieb des Projekts zu erheben, sofern durch das Projekt keine Bundes- oder Landesgesetze oder hierzu ergangene Verordnungen verletzt werden. Der Verkäufer sagt in diesem Zusammenhang auch zu, dass alles Mögliche unternommen wird, um die entsprechenden Verfahren möglichst rasch und unbürokratisch durchzuführen.

Bezüglich eventuell geplanter Zufahrten zum Areal ist vor Fertigstellung der Planunterlagen das Einvernehmen mit der Landesstraßenverwaltung (Sondernutzung) herzustellen.

7.5 Um einen lastenfreien Erwerb des Kaufobjektes sicherzustellen, vereinbaren die Vertragsparteien hiermit, dass der Treuhänder dazu berechtigt ist, neue Rangordnungsbeschlüsse für das Kaufobjekt drei Monate vor dem Ablauf der Gültigkeit des jeweiligen Rangordnungsbeschlusses gemäß Punkt 7.1 zu beantragen und in Empfang zu nehmen. Sollte vor dem Tag des Closing oder nach dem Closing irgendeine Belastung oder andere nachteilige Eintragung, Anmerkung oder Vormerkung im Grundbuch eingetragen werden ist der Käufer berechtigt, vom Kaufvertrag zurückzutreten und es steht dem Käufer voller Schadenersatz gegenüber dem Verkäufer zu.

8. Incremental Cost

8.1 The Purchaser shall pay to the respective entity bearing such costs (i.e the Seller or the Municipality of Kronstorf) a contribution to the actual incremental costs incurred by such entity as of Signing for

- a) the construction of the Connector Road L 571 (new relocated to the south) (together with a turning lane from the Connector Road to the Technology Centre, provided that there is an agreement in writing between the Government of Upper Austria and the Municipality according to which such costs are comprised by the Incremental Cost) compared with the connector road L 571 projected in accordance with the regulation LGBI for OÖ 2007/7th piece, No. 7.,

- b) and the construction of the Underpass

of collectively up to a maximum EUR 1 million plus VAT, if any, ("Incremental Costs"), under the following conditions:

- i) Closing of this Agreement;
- ii) Construction of the Connector Road L 571 (new relocated to the south) as shown in red in the plan Exhibit 1.1, and
- iii) the Buyer receives all necessary external permits, for the construction and the first operation of the Technology Center such as building permit, operation permit, permits under water right.

8.2 The Seller shall together with the Municipality of Kronstorf, after Closing and completion of the Connector Road L 571 (new relocated to the south) and the Underpass issue an expert's opinion of a civil engineer on the amount of the Incremental Costs and submit it

8. Zusätzliche Kosten

8.1 Der Käufer wird einen Kostenbeitrag an den jeweiligen Kostenträger (das ist der Verkäufer oder die Gemeinde Kronstorf) für die diesem ab dem Signing entstehenden zusätzlichen Kosten für

- a) die Planung und Errichtung (inklusive Grunderwerb, jedoch ohne ökologische Ausgleichsflächen) der Verbindungsstraße L 571 (neu verlegt nach Süden) (samt allfälliger Abbiegespur von der Verbindungsstraße zum Technologiezentrum vorausgesetzt, dass es hinsichtlich der Abbiegespur nachweislich eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Amt der OÖ. Landesregierung, und der Gemeinde gibt, dass diese Kosten in die Zusätzlichen Kosten einzubeziehen sind) im Vergleich zu der mit Verordnung LGBI für OÖ 2007/7. Stück, Nr. 7. projektierten Verbindungsstraße L 571,

- b) und die Planung und Errichtung der Unterführung,

von zusammen max. EUR 1 Million zuzüglich allfälliger USt bezahlen ("Zusätzliche Kosten"), unter den folgenden Voraussetzungen:

- i) Closing dieses Vertrages;
- ii) Errichtung der Verbindungsstraße L 571 (neu verlegt nach Süden) wie im Plan Anlage 1.1 rot ausgeführt, und
- iii) der Käufer erhält alle für den Bau und die erstmalige Inbetriebnahme des Technologiezentrums notwendigen externen Genehmigungen wie Baugenehmigung, Betriebsanlagengenehmigung, wasserrechtliche Bewilligung.

8.2 Der Verkäufer verpflichtet sich, gemeinschaftlich mit der Gemeinde Kronstorf nach Closing und Fertigstellung der Verbindungsstraße L 571 (neu verlegt nach Süden) und der Unterführung eine gutachterliche Stellungnahme eines Ziviltechnikers über die Höhe der

to the Buyer. Thereafter, the respective entity bearing such costs (i.e. the Seller or the Municipality of Kronstorf) has to issue respective invoices regarding the Incremental Cost, each in coordination between the Seller and the Municipality of Kronstorf, and to submit them to the Buyer. The Buyer shall pay the duly prescribed amount within thirty days from the submission of correct invoices to the respective entity bearing such costs.

Even before the determination of the final amount of the Incremental Costs, the Seller also has the right to be compensated in general for the costs which are able to be compensated, in particular planning costs, by Buyer, provided that the conditions mentioned in pt. 8.1. (i) and pt. 14.1 are already fulfilled. It is a precondition that a declaration shall be issued by a court-sworn civil engineer that such costs belong to the Incremental Costs and that such costs are appropriate. If it turns out afterwards that the Incremental Costs are lower than the costs paid in advance, the difference including the interest based on the law shall be repaid by the Seller to the Buyer. Also these (advance) payments have to be coordinated with the Municipality of Kronstorf in the sense of the above provisions. In the case the conditions set forth under pt. 8.1. (ii) and (iii) will not be fulfilled, respectively that the Incremental Costs are lower than the costs paid in advance, the advance payments of the Incremental Cost resp. the difference have to be repaid to the Buyer.

Should the Underpass be constructed upon and in accordance with the wish of the Buyer at another position than shown in Exhibit 1.1 (a respective coordination will take place in due course), the Buyer shall pay appropriate additional cost for the acquisition of the necessary pieces of land to the respective entity bearing such cost (either to the Municipality of Kronstorf or the Seller). Any other additional cost in connection with the planning and construction of the Underpass at another position than shown in Exhibit 1.1 are insofar comprised in the Incremental Cost (of EUR 1 Million), as the additional cost do not

Zusätzlichen Kosten einzuholen und dem Käufer zu übermitteln. Sodann sind durch den jeweiligen Kostenträger (sohin den Verkäufer oder die Gemeinde Kronstorf) entsprechende Rechnungen über die Zusätzlichen Kosten, jeweils in Abstimmung zwischen dem Verkäufer und der Gemeinde Kronstorf auszustellen und dem Käufer zu übermitteln. Der Käufer verpflichtet sich, den ordnungsgemäß vorgeschriebenen Betrag binnen 30 Tagen ab ordnungsgemäßer Rechnungslegung an den jeweiligen Kostenträger zu bezahlen.

Auch vor Feststellung der endgültigen Höhe der Zusätzlichen Kosten hat der Verkäufer das Recht grundsätzlich ersatzfähige Kosten, insbesondere Planungskosten, von der Käuferin ersetzt zu erhalten, sofern bereits die in Punkt 8.1. (i) und 14.1 genannten Bedingungen erfüllt sind. Voraussetzung ist, dass von einem gerichtlich beeidigten Ziviltechniker eine Bestätigung vorgelegt wird, dass solche Kosten inhaltlich zu den Zusätzlichen Kosten gehören und angemessen sind. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Zusätzlichen Kosten geringer sind als die bevorschussten Kosten, ist die Differenz vom Verkäufer samt gesetzlichen Zinsen an den Käufer zurückzuerstatten. Diese (bevorschussten) Kosten sind ebenfalls mit der Gemeinde Kronstorf in der vorgenannten Bestimmungen abzustimmen. Für den Fall, dass die Bedingungen gemäß Punkt 8.1. (ii) und (iii) nicht eintreten, bzw. die Zusätzlichen Kosten geringer sind als die bevorschussten Kosten, sind die bevorschussten Zusätzlichen Kosten bzw. die Differenz an den Käufer zurückzuerstatten.

Sollte die Unterführung auf und entsprechend dem Wunsch der Käuferin an anderer Stelle als in Anlage 1.1 ausgeführt werden (eine Abstimmung wird zum gegebenen Zeitpunkt erfolgen), so hat die Käuferin angemessene Mehrkosten für den Erwerb der hierzu erforderlichen Grundflächen an den jeweiligen Kostenträger (entweder der Gemeinde Kronstorf oder der Verkäuferin) zu ersetzen. Alle sonstigen Mehrkosten im Zusammenhang mit der Planung und Errichtung der Unterführung an anderer Stelle als in Anlage 1.1 dargestellt, sind, insofern im Umfang der Zusätzlichen Kosten (von EUR 1 Mio) enthalten, als die Mehrkosten EUR eine Million nicht

exceed the amount of EUR one Million. Should the additional cost in the sense of this Point 8 exceed the Incremental Cost, the additional cost incurred due to the relocation of the underpass shall be borne by the Municipality of Kronstorf. The part of the agreement, which relates to the Municipality of Kronstorf is governed in a separate agreement with the Municipality of Kronstorf.

9. Transfer of further parts of real properties

9.1 The Buyer is obliged to transfer the parts of plots of the Areal and the Underpass which are necessary for the construction of the Connector Road L 571 (new relocated to the south) against a consideration of EUR 7.30 per m².

9.2 The Seller is obliged to sell to the Buyer such part of the real property 1454/2, which is coloured yellow in Enclosure 1.1, at a purchase price of EUR 7.30 per m², and upon the conditions of this agreement, to Volo GmbH, in case the Seller does not need this partial area for the purpose of construction of the Underpass and the construction of a road.

10. Easement regarding water intake and discharge and right of way

10.1 The Seller is obliged to grant to the Buyer as the owner of the Areal in respect of the real properties Nr. 1184/1 und 1184/5, folio number 119, in land register 45106 (B 309 old) as serving property an easement of the toleration to construct, operate and maintain a water supply and discharge facility.

10.2 As to the exact location of the pipes, a special usage agreement (the details of which have to be negotiated) has to be entered into until Closing.

11. Registration in the land registry

11.1 After the Closing, the Escrow Agent shall without delay provide for the registration of the ownership title of the Buyer referring to the Purchase Object and prepare all supplements to

überschreiten. Übersteigen die Mehrkosten iSd Punktes 8. die Zusätzlichen Kosten, werden die zusätzlichen, aufgrund der Verlegung der Unterführung entstehenden Mehrkosten, von der Gemeinde Kronstorf getragen. Der Vertragsteil, der die Gemeinde Kronstorf betrifft, wird mit der Gemeinde Kronstorf in einem eigenen Vertrag geregelt.

9. Übertragung von weiteren Grundflächen

9.1 Der Käufer verpflichtet sich, die für die Errichtung der Verbindungsstraße L 571 (neu verlegt nach Süden) und der Unterführung erforderlichen Grundflächen des Areals an den Verkäufer gegen Gewährung eines Betrages von EUR 7,30 pro m² zu übertragen.

9.2 Der Verkäufer verpflichtet sich, jenen Teil des Grundstückes 1454/2, welcher in der Anlage 1.1 gelb gefärbt dargestellt ist, zu einem Kaufpreis von EUR 7,30 pro m² zu den Bestimmungen dieses Kaufvertrages auf Verlangen des Käufers an diesen zu verkaufen, sofern der Verkäufer dieses Teilstück nicht für Zwecke der Errichtung der Unterführung und der Errichtung einer Straßenanlage benötigt.

10. Dienstbarkeit der Wasserzu- und Ableitung und des Wegerechtes

10.1 Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer als Eigentümer des Areals ob den Grundstücken Nr. 1184/1 und 1184/5, inliegend der EZ 119, KG 45106 (B 309 alt) als dienende Grundstücke eine Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung des Betriebes und der Erhaltung einer Wasserver- und Entsorgungsanlage einzuräumen.

10.2 Hinsichtlich der genauen Lage der Leitungen ist ein (noch im Detail zu verhandelnder) Sondernutzungsvertrag bis zum Closing abzuschließen.

11. Grundbücherliche Eintragung

11.1 Nach dem Closing hat der Treuhänder die grundbücherliche Eintragung des Eigentumsrechtes des Käufers am Kaufobjekt ohne Verzögerung zu veranlassen und alle hierfür

this Purchase Agreement which are therefore required or necessary for registration in the judgement of the Escrow Agent.

12. Waiver of challenge

12.1 The Parties declare explicitly that the true value of the Purchase Object is known to the Parties and that the benefits and payments in return are acknowledged as adequate according to the circumstances.

12.2 It is therefore agreed between the Parties that the legal remedy of the challenge based on half of the true value, especially according to § 934 ABGB [Austrian Civil Code] (shall not be permitted. Furthermore both Parties agree to waive the right to challenge this Purchase Agreement due to error.

13. Real estate transaction declaration

13.1 In accordance with § 2 (4) of the Upper Austrian Land Transfer Act 1994 in its current version it is declared that the Buyer is a legal entity with its registered office in Austria. The Buyer is exclusively owned by foreign nationals with their seat in the EU.

14. Conditions precedent

14.1 This Purchase Agreement shall be entered into under the following conditions precedent:

- (a) Conclusion and Closing of the Purchase Agreement for the Areal as well as conclusion and closing of the Purchase Agreement with the Municipality of Kronstorf;
- (b) the approval by the Land Transfer Authority or the presentation of a decree stating that this legal transaction does not require approval by Land Transfer Authority;
- (c) the final determination of the route of the Connector Road L 571 (new relocated to the south);

erforderlichen oder dem Treuhänder zur Verbücherung notwendig erscheinenden Nachträge zu diesem Kaufvertrag zu erstellen.

12. Anfechtungsverzicht

12.1 Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass ihnen der wahre Wert des Vertragsobjektes bekannt ist und dass die dafür erhaltenen Vorteile und Zahlungen nach den gegebenen Verhältnissen ausdrücklich als angemessen anerkannt werden.

12.2 Die Vertragsparteien vereinbaren daher, dass die Rechtsbehelfe Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte insbesondere gemäß § 934 ABGB nicht zur Anwendung kommt. Weiters verzichten die Vertragsparteien wechselseitig auf eine Anfechtung dieses Kaufvertrages wegen Irrtums.

13. Grundverkehrserklärung

13.1 In Übereinstimmung mit § 2 Abs. 4 des Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetzes 1994 in der derzeit geltenden Fassung wird erklärt, dass der Käufer eine juristische Person mit dem Sitz in Österreich ist. Am Käufer sind ausschließlich Ausländer mit Sitz in der EU beteiligt.

14. Aufschiebende Bedingungen

14.1 Der Kaufvertrag wird unter den folgenden aufschiebenden Bedingungen abgeschlossen:

- (a) Abschluss und Closing des Kaufvertrages über das Areal sowie Abschluss und Closing des Kaufvertrages mit der Gemeinde Kronstorf;
- (b) grundverkehrsbehördliche Genehmigung oder Vorliegen eines Feststellungsbescheides, demzufolge für dieses Rechtsgeschäft keine grundverkehrsbehördliche Genehmigung erforderlich ist;
- (c) der endgültigen Festlegung des Verlaufs der Verbindungsstraße L 571 (neu verlegt nach Süden);

- | | |
|--|--|
| <p>(d) revocation of the dedication for public use (i) regarding the connector road as currently projected under to the regulation LGBI for OÖ 2007/7th piece, No. 7., as well as (ii) regarding the part of Real Property 1465 (new), which is part of the Purchase Object;</p> <p>(e) positive final and binding Environmental Impact Assessment decree regarding the relocation of the Connector Road L 571 (new relocated to the south);</p> <p>(f) the final and binding zoning of the Purchase Object as industrial construction area ("Betriebsbaugebiet");</p> <p>(g) conclusion of a special usage agreement according to point 10.2.</p> | <p>(d) Aufhebung der Widmung für den öffentlichen Verkehr (i) der Verbindungsstraße wie in LGBI für OÖ 2007/ 7. Stück, Nr. 7. projektierten Straße L 571 und (ii) des Teiles des Grundstücks 1465 (neu), welcher Teil des Kaufobjektes ist;</p> <p>(e) positiver, rechtskräftiger und endgültiger UVP-Bescheid betreffend die Verlegung der Verbindungsstraße L 571 (neu verlegt nach Süden);</p> <p>(f) endgültigen und rechtskräftige Widmung des Kaufobjektes als Betriebsbaugebiet;</p> <p>(g) Abschluss eines Sondernutzungsvertrages gemäß Punkt 10.2.</p> |
|--|--|

14.2 Excluded from the conditions precedent are such provisions under the Purchase Agreement that refer to a period prior to closing, especially Sec. 3.5, 7, 9 and 10.)

14.2 Von der aufschiebend bedingten Wirkung sind jene Regelungen des Kaufvertrages welche sich auf den Zeitpunkt vor Closing beziehen, insbes. Punkte 3.5, 7, 9 und 10, nicht umfasst.

14.3 The Seller declares

14.3 Der Verkäufer erklärt, dass

- | | |
|--|---|
| <p>a) that it is familiar with the Project and that it will provide for everything that is necessary that the indispensable preconditions for the realisation of the Project (i.e. (i) the revocation of the dedication for public use of the currently projected route of the connector road L 571 according to the regulation LGBI for OÖ 2007/ 7th piece, No. 7., and (ii) the transfer of the Purchase Object into the ownership of the Buyer, and (iii) the relocation of the Connector Road L 571 (new relocated to the south) as described in sec. 8,1) will be satisfied, and</p> <p>b) that there are in respect of all of that in the Seller's view no opposing obstacles.</p> | <p>a) er mit dem Projekt des Käufers vertraut ist und alles daran setzen wird, dass die unabdingbaren Voraussetzungen für die Realisierung des Projekts (das ist (i) die Aufhebung der Widmung für den öffentlichen Verkehr betreffend den derzeit gemäß LGBI für OÖ 2007/ 7. Stück, Nr. 7 projektierten Verlauf der Verbindungsstrasse L 571, (ii) die Übertragung des Kaufobjektes ins Eigentum des Käufers und (iii) die Verlegung der Verbindungsstraße L 571 (neu verlegt nach Süden) wie in Punkt 8.1 ausgeführt) eintreten können, und</p> <p>b) all dem aus Sicht des Verkäufers keine Hindernisse entgegen stehen.</p> |
|--|---|

14.4 If the conditions precedent according to Sec. 14.1 are not fulfilled or waived on 31.3.2009 it is agreed that this Purchase Agreement is dissolved amicably. The Parties shall ensure that the conditions precedent which fall into their respective sphere are

14.4 Sollten am 31.3.2009 die aufschiebenden Bedingungen gemäß Punkt 14.1 nicht erfüllt oder nicht darauf verzichtet sein, so gilt dieser Kaufvertrag einvernehmlich als aufgelöst. Die Vertragsparteien sind verpflichtet, ihr möglichstes zu unternehmen, damit die jeweils

fulfilled. In case of dissolution of this Agreement the Parties do not have any claims, particularly based on damage compensation and pre-contractual obligations, provided the respective Party does not have any fault concerning the non-fulfilment of a conditions precedent falling into its sphere. It is clarified that the Buyer is entitled to withdraw from the Purchase Agreement of the Areal without any reason until the respective Closing (i.e. presumably within 14 days as of 30.9.2008).

ihrer Sphäre zurechenbaren aufschiebenden Bedingungen erfüllt werden. Bei einer Auflösung dieses Vertrages bestehen wechselseitig keine wie immer gearteten Ansprüche, insbesondere aus den Rechtstiteln des Schadenersatzes und der vorvertraglichen Verpflichtungen, sofern die entsprechende Vertragspartei kein Verschulden an der Nichterfüllung einer in ihre Sphäre fallenden aufschiebenden Bedingungen trifft. Klargestellt ist, dass der Käufer berechtigt ist, bis zum jeweiligen Closing unter dem Kaufvertrag über das Areal (das ist voraussichtlich bis 14 Tage ab dem 30.9.2008) ohne Grund vom Kaufvertrag über das Areal zurückzutreten.

14.5 The Buyer is entitled to waive the conditions precedent set forth under Sec. 14.1 a) and f) under this Purchase Agreement.

14.5 Der Käufer ist berechtigt, auf die aufschiebenden Bedingungen gemäß Punkt 14.1 a) und f) dieses Kaufvertrages zu verzichten.

14.6 It is deemed agreed between the Parties that the proof of satisfaction of the conditions precedent and the proof of occurrence of Closing can take place vis-à-vis the land register by submitting an executed and notarized declaration by the Escrow Agent.

14.6 Zwischen den Vertragsparteien gilt als vereinbart, dass der Nachweis der Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen und der Nachweis der Durchführung des Closings dem Grundbuch gegenüber durch Abgabe einer unterfertigten und notariell beglaubigten Erklärung des Treuhänders erfolgen kann.

14.7 The Buyer is entitled to withdraw from this Purchase Agreement in case the Purchase Agreement for the Areal is terminated for any reason whatsoever, irrespective whether prior or after the Closing. In this case this Purchase Agreement has to be unwinded.

14.7 Der Käufer ist berechtigt von diesem Kaufvertrag, unabhängig ob vor oder nach Closing, zurückzutreten, wenn der Kaufvertrag über das Areal aus welchem Grund auch immer aufgelöst wird. In diesem Fall ist der Vertrag gänzlich rückabzuwickeln.

15. Costs, taxes and fees

15. Kosten, Steuern und Gebühren

15.1 The Parties agree that the costs and fees incurred due to the execution and registration of this Purchase Agreement in the land register, (i.e. property acquisition tax and registration fee) shall be borne entirely by the Buyer. Furthermore, the Parties agree that the cost for the Escrow Agent shall be borne by the Buyer. Each Party shall bear its own costs for the drafting of this Purchase Agreement and the costs of their own legal or other advisors.

15.1 Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages entstehenden Kosten und Gebühren, (das sind die anfallenden Grunderwerbsteuern und Eintragungsgebühren) zur Gänze vom Käufer getragen werden. Die Vertragsparteien vereinbaren weiters, dass die Kosten für den Treuhänder vom Käufer getragen werden. Jede Vertragspartei hat ihre eigenen Kosten für die Erstellung dieses Kaufvertrages sowie die Kosten für ihre eigene rechtliche oder andere Beratung zu tragen.

15.2 The cost of determining the actual size of the Purchase Object shall be borne by the Seller.

15.2 Die Kosten der Feststellung des tatsächlichen Flächenausmaßes des Kaufobjektes trägt der Verkäufer.

15.3 Upon satisfaction and/or waiver of the conditions precedent under Sec. 14.1, the Buyer shall provide for the timely notification of the Purchase Agreement with the tax authorities.

15.3 Nach Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen und/oder Verzicht gemäß Punkt 14.1 hat der Treuhänder die zeitgerechte Anzeige des Kaufvertrages beim Finanzamt vorzunehmen.

16. General terms and conditions

16. Allgemeine Bestimmungen

16.1 This Purchase Agreement shall be executed in one original, which shall be handed over to the Escrow Agent, and which the Buyer shall receive after completion of registration of the Purchase Agreement with the land register. The Seller shall receive a copy, which can be certified at its request and cost.

16.1 Dieser Kaufvertrag wird in einer Originalausfertigung errichtet, welches der Treuhänder erhält und welches dem Käufer nach grundbücherlicher Durchführung dieses Kaufvertrages zu übergeben ist. Der Verkäufer erhält eine einfache Kopie, welche auf Wunsch auf Kosten des Verkäufers zu beglaubigen ist.

16.2 It is agreed between the Parties that the Escrow Agent shall take care of the registration of this Purchase Agreement in the land register. This instruction can only be revoked by both Parties.

16.2 Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Treuhänder für die grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages Sorge tragen soll. Ein Widerruf dieses Auftrages kann nur durch beide Vertragsparteien gemeinsam erfolgen.

16.3 If any provision of this Purchase Agreement is or will become invalid or unenforceable, the remaining part of the Purchase Agreement shall remain unaffected and fully in force. The defective provision is deemed to be automatically replaced by a provision that comes as close as possible to the agreement and the intent of the Parties.

16.3 Sollte eine Bestimmung dieses Kaufvertrages ungültig oder unvollstreckbar sein oder werden, bleibt der restliche Teil des Kaufvertrages hievon unberührt und vollständig in Kraft. Die mangelhafte Bestimmung gilt automatisch durch eine Bestimmung ersetzt, die dem Übereinkommen und der Absicht der Vertragsparteien am nächsten kommt.

16.4 All rights and obligations arising out of this Purchase Agreement shall transfer to the legal successors of the Parties and the Parties are obligated to assign this Purchase Agreement to them.

16.4 Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Kaufvertrag gehen auf die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien über. Die Vertragsparteien verpflichten sich, diesen Kaufvertrag auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

16.5 The applicable law for this Purchase Agreement shall exclusively be Austrian law (excluding conflict of law rules).

16.5 Auf dieses Vertragsverhältnis ist ausschließlich österreichisches Recht (mit Ausnahme von IPR-Bestimmungen) anwendbar.

16.6 The exclusive place of venue for all claims from this Purchase Agreement shall be the materially competent court in Linz.

16.6 Der ausschließliche Gerichtsstand für alle sich aus diesem Kaufvertrag ergebenden Ansprüche ist das sachlich zuständige Gericht in Linz.

16.7 Any communication, announcement, or declaration ("Communication") made on the basis of this Purchase Agreement, or in connection therewith vis-à-vis the other Party,

16.7 Jede Mitteilung, Ankündigung oder Erklärung ("Mitteilungen") aufgrund oder im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag gegenüber der jeweils anderen Vertragspartei,

shall be made in writing, and shall be handed over personally, submitted by courier, by registered mail letter or by telefax, confirmed by registered mail letter. Such Communication shall be addressed to the following telefax numbers or postal addresses, unless other telefax numbers or postal addresses have been communicated by the respective Party in the form provided hereunder:

For the Seller:

Amt der Oberösterreichischen
Landesregierung,

Direktion Straßenbau und Verkehr,
Abteilung Geoinformation und
Liegenschaft, Liegenschaftsverwaltung

Fax: +43/732/7720-212829

For the Buyer: Dr. Christian Hoenig
Rechtsanwalt
Schubertring 6
1010 Wien
Fax: +43/1/51510-2504

16.8 Any Communications are, unless otherwise stated herein, deemed to be delivered at the following point of time:

- (a) Regarding personal handover, or handover by courier: upon delivery to the recipient during the usual business hours, otherwise, upon the beginning of the following business day;
- (b) regarding registered mail: upon delivery;
- (c) regarding submission by telefax: upon receipt of the sending confirmation by the sender, whereas the Parties are obliged to also simultaneously submit the original of the fax by registered mail.

16.9 The agreement has been made in English and German language. The German-language version shall be legally binding.

bedarf der Schriftform und hat persönlich, durch Boten, durch eingeschriebenen Brief oder durch Telefax, bestätigt durch eingeschriebenen Brief, zu erfolgen. Die Mitteilungen sind auf folgende Faxnummer bzw. Postadresse zu übermitteln, es sei denn, eine andere Faxnummer oder Postadresse wird von der betreffenden Vertragspartei in der hier vorgesehenen Form mitgeteilt:

Für den Verkäufer:

Amt der Oberösterreichischen
Landesregierung,

Direktion Straßenbau und Verkehr,
Abteilung Geoinformation und
Liegenschaft, Liegenschaftsverwaltung

Fax: +43/732/7720-212829

Für den Käufer: Dr. Christian Hoenig
Rechtsanwalt
Schubertring 6
1010 Wien
Fax: +43/1/51510-2504

16.8 Sofern in diesem Vertrag nicht anders geregelt ist, gilt jede Mitteilung zu folgendem Zeitpunkt als zugestellt:

- a) bei persönlicher Übergabe oder Übergabe durch einen Boten: mit Abgabe beim Empfänger während der üblichen Geschäftszeiten, andernfalls zum Beginn des folgenden Werktages;
- b) bei eingeschriebenem Brief: mit Zustellung;
- c) bei Versendung per Telefax: bei Empfang der Sendebestätigung durch den Absender, wobei die Vertragsparteien verpflichtet sind, das Originaltelefax gleichzeitig auch in Form eines eingeschriebenen Briefes zu versenden.

16.9 Die Vereinbarung ist in englischer und deutscher Sprache verfasst. Rechtsverbindlich ist die Fassung in deutscher Sprache.

17. Intabulation declaration

17.1 The Seller hereby grants its explicit consent to the effect that - on the basis of this Purchase Agreement and without its knowledge and consent - the following entries can be made at the land register:

In folio no. 144:

The separation of the plot no 1405/1, comprised in folio number 144, land register 45113 to a folio number to be newly established in the same land register.

17.2 New folio no.:

The registration of the property right for Volo GmbH

18. Power of Attorney

18.1 The Parties herewith authorize and empower the Escrow Agent with legal effectiveness for the Seller and the Buyer to perform the registration of this Purchase Agreement with the land register in accordance with the provisions of this Purchase Agreement, and to make any amendments to this Purchase Agreement, to amend the provisions of this Purchase Agreement, to conclude supplements, to issue intabulation declarations and all other declarations in writing and orally (including in front of courts and administrative authorities), to sign and to file applications, in particular applications for the annotation of legal rankings for the intended sale, to accept all decisions of courts or administrative authorities (power of attorney for delivery), to register the measurement documents to be produced according to this Agreement in the land register, and to undertake all other measures and to issue declarations which seem to be necessary, or expedient for the Escrow Agent in conjunction with the registration of this Purchase Agreement in the land register, all of this also in the form suitable for land register registration and also in form of double representation.

17. Aufsandungserklärung

17.1 Der Verkäufer erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Kaufvertrages und ohne sein weiteres Wissen und Zutun im Grundbuch nachstehende Eintragungen vorgenommen werden können:

In Einlagezahl 144:

Die Abschreibung des Grundstückes Nr 1405/1, inneliegend in der EZ 144, KG 45113 in eine neu zu eröffnende Einlagezahl neu desselben Grundbuches.

17.2 In Einlagezahl neu:

Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Volo GmbH.

18. Vollmacht

18.1 Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit den Treuhänder mit Rechtswirksamkeit für den Verkäufer und den Käufer, diesen Kaufvertrag gemäß den Bestimmungen dieses Kaufvertrages grundbücherlich durchzuführen und Ergänzungen zum gegenständlichen Kaufvertrag vorzunehmen, die Bestimmungen dieses Kaufvertrages zu ändern, Nachträge abzuschließen, Aufsandungserklärungen und sonst alle Erklärungen schriftlich und mündlich (einschließlich vor Gerichten und Verwaltungsbehörden) abzugeben, Gesuche, insbesondere Gesuche auf Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung zu unterfertigen und einzureichen, sämtliche in diesem Zusammenhang erlassene gerichtliche und behördliche Entscheidungen entgegenzunehmen (Zustellvollmacht), das nach den Bestimmungen dieses Kaufvertrages zu erstellende Teilungsoperat grundbücherlich durchzuführen und sonst alle Handlung vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die dem Treuhänder im Zusammenhang mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages erforderlich oder zweckmäßig erscheinen; all dies auch in der zum Zwecke der grundbücherlichen Eintragung vorgesehenen Form und auch im Wege der Doppelvertretung.

18.2 This power of attorney also entitles to deal with legal transactions according to Sec. 1008 ABGB and Sec. 77 Land Register Act, if this seems to be necessary and expedient for the Escrow Agent in conjunction with the execution of this Purchase Agreement.

18.3 The parties are obliged to authorize and empower the Escrow Agent once more for the execution of this Purchase Agreement, if this is required.

18.4 In case of doubt, this power of attorney shall be comprehensively and extensively interpreted in order to realize the purpose of this granting.

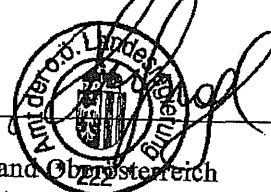
18.2 Diese Vollmacht berechtigt auch zur Vornahme von Rechtsgeschäften nach § 1008 ABGB und § 77 Grundbuchgesetz, sofern dies dem Treuhänder zur vertragskonformen Abwicklung dieses Kaufvertrages notwendig und zweckmäßig erscheint.

18.3 Die Vertragsparteien sind verpflichtet, dem Treuhänder neuerlich für die vertragskonforme Durchführung dieses Kaufvertrages erforderliche Vollmachten einzuräumen.

18.4 Im Zweifelsfall ist diese Vollmacht umfassend und extensiv auszulegen, um den Zweck dieser Erteilung zu verwirklichen.

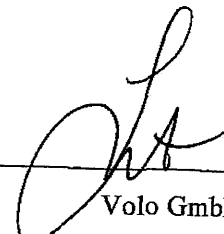
Linz, 28.7.2008

Place / Date

Dr. 
Land Oberösterreich
Landesstraßenverwaltung

Mountain View, CA 22 Aug 2008

Place / Date


Volo GmbH
Lloyd Martin, Managing Director

