



H A S L I N G E R  
N A G E L E

Gründerwerbsteuer angezeigt/selbstberechnet am .....  
zu ErfNr.: .....  
Haslinger / Nagele Rechtsanwälte GmbH  
Roseggerstraße 58, 4020 Linz

ENTWURF des

# VERSCHMELZUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

der OBERBANK NUTZOBJEKTE VERMIETUNGSGESELLSCHAFT m.b.H.  
FN 87011 h  
Untere Donaulände 28  
4020 Linz  
(im Folgenden "**übertragende Gesellschaft**")

einerseits

und

der Oberbank AG  
FN 79063 w  
Untere Donaulände 28  
4020 Linz  
(im Folgenden "**übernehmende Gesellschaft**")

andererseits

wie folgt:

## 1. Verschmelzungsvereinbarung

Die OBERBANK NUTZOBJEKTE VERMIETUNGSGESELLSCHAFT m.b.H. mit dem Sitz in Linz, FN 87011 h, wird gemäß §§ 234ff AktG durch Übertragung ihres Vermögens als Ganzes mit allen Rechten und Pflichten, unter Verzicht auf die Liquidation, im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die Oberbank AG mit dem Sitz in Linz, FN 79063 w, unter Inanspruchnahme der umgründungssteuerrechtlichen Begünstigungen, insbesondere derjenigen des Art. I Umgründungssteuergesetz, verschmolzen.

## 2. Schlussbilanz, Verschmelzungstichtag

2.1 Der Verschmelzung wird die Schlussbilanz der übertragenden Gesellschaft zum 31.12.2024 (einunddreißigsten Dezember zweitausendvierundzwanzig), Anlage ./2.1., zugrunde gelegt. Bei der übertragenden Gesellschaft handelt es sich um eine Kleinstgesellschaft, bei der die Erstellung eines Anhangs nicht erforderlich ist.

Hierzu wird ergänzend festgehalten, dass die übertragende Gesellschaft mit Generalversammlungsbeschluss vom 23.10.2024 (dreiundzwanzigsten Oktober zweitausendvierundzwanzig) ihr Stammkapital durch Rückzahlung von überschüssigen Eigenkapital an deren Alleingesellschafterin auf den Betrag von EUR 900.925,13 (Euro neunhunderttausendneunhundertfünfundzwanzig Komma dreizehn) herabgesetzt hat. Diese Kapitalherabsetzung wurde am 07.03.2025 (siebten März zweitausendfünfundzwanzig) im Firmenbuch eingetragen und ist demgemäß im letzten festgestellten Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31.12.2024 (einunddreißigsten Dezember zweitausendvierundzwanzig) noch nicht berücksichtigt.

2.2 Von diesem Tag (Verschmelzungstichtag) an gelten alle Handlungen der übertragenden Gesellschaft bereits als für Rechnung der übernehmenden Gesellschaft vorgenommen.

2.3 Die steuerlichen Buchwerte der übertragenden Gesellschaft werden bei der übernehmenden Gesellschaft fortgeführt.

## 3. Auflösung, Vermögensübertragung

Unter dem Vorbehalt der Eintragung der gegenständlichen Verschmelzung im Firmenbuch wird die übertragende Gesellschaft mit Ablauf des 31.12.2024 (einunddreißigsten Dezember zweitausendvierundzwanzig) aufgelöst und ihr Vermögen als Ganzes auf die übernehmende

Gesellschaft übertragen.

#### **4. Eintritt in schwebende Geschäfte**

Alle bis zum 31.12.2024 (einunddreißigsten Dezember zweitausendvierundzwanzig) fällig gewordenen Nutzen und Lasten des übertragenen Vermögens sind in der Schlussbilanz zu diesem Stichtag voll berücksichtigt. Vom 01.01.2025 (ersten Jänner zweitausendfünfundzwanzig) an treffen alle Nutzen und Lasten des übertragenen Vermögens die übernehmende Gesellschaft, die in alle schwebende Geschäfte der übertragenden Gesellschaft eintritt.

#### **5. Vollständigkeit der Schlussbilanz**

Alle bilanzierungsfähigen Vermögenswerte der übertragenden Gesellschaft zum Verschmelzungstichtag scheinen in der Schlussbilanz auf; zum Verschmelzungstichtag bestehen außer den in der Schlussbilanz verzeichneten Passiven keine weiteren Verbindlichkeiten dieser Gesellschaft.

#### **6. Besondere Vermögenswerte**

- 6.1 Festgestellt wird, dass zum Vermögen der übertragenden Gesellschaft keine Markenrechte, Patentrechte oder Gebrauchsmuster gehören.
- 6.2 Weiters wird festgehalten, dass zum Vermögen der übertragenden Gesellschaft keine Gesellschaftsbeteiligungen, auch keine stillen Beteiligungen, gehören.
- 6.3 Die übertragende Gesellschaft besitzt keine Gewerbeberechtigungen oder Kraftfahrzeuge, die auf die übernehmende Gesellschaft umgeschrieben werden könnten.
- 6.4 Die übertragende Gesellschaft besitzt nachstehende Liegenschaften:
  - a) die Liegenschaft EZ 476 KG 55001 Badgastein;
  - b) die Liegenschaft EZ 30 KG 56537 Salzburg;
  - c) 3492/10000 Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 34 KG 49233 Steyr, verbunden mit Wohnungseigentum an der Einheit 2;
  - d) die Liegenschaft EZ 238 KG 51242 Wels;

e) die Liegenschaft EZ 29 KG 56537 Salzburg.

Die übertragende Gesellschaft erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung, dass die vorangeführten Liegenschaften bzw. Miteigentumsanteile an Liegenschaften mit Eintragung der Verschmelzung im Firmenbuch auf die übernehmende Gesellschaft übergehen.

Infolge der Übertragung der vorangeführten Liegenschaften bzw. Miteigentumsanteile an Liegenschaften von der übertragenden auf die übernehmende Gesellschaft kommt es zur Verwirklichung eines Grunderwerbsteueratbestands. Die Haslinger / Nagele Rechtsanwälte GmbH, FN 228459 w, Roseggerstraße 58, 4020 Linz, wird mit der Selbstberechnung bzw. Anzeige der Grunderwerbsteuer beauftragt.

Die übernehmende Gesellschaft erklärt, dass die vertragsgegenständlichen Rechtserwerbe nach den Bestimmungen des Oberösterreichischen Grundverkehrsgesetzes 1994 (Oö. GVG 1994) keiner Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedürfen.

Darüber hinaus erklärt die übernehmende Gesellschaft im Sinne von § 16 Abs 3 Oö. GVG 1994, dass ihr im vollen Umfang die Strafbestimmungen des § 35 Oö. GVG 1994 sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts, Rückabwicklung) bekannt sind.

- 6.5 Die übertragende Gesellschaft hat keine Dienstnehmer, die von der übernehmenden Gesellschaft zu übernehmen wären.
- 6.6 Soweit die übertragende Gesellschaft Bestandrechte besitzt, wird der Übergang des Bestandrechtes dem jeweiligen Bestandgeber angezeigt werden.

## **7. Entfall einer Kapitalerhöhung, Gläubigerschutz**

- 7.1 Festgestellt wird, dass die übernehmende Gesellschaft Alleingesellschafterin der übertragenden Gesellschaft ist, weshalb im Sinne des § 224 Abs 1 Z 1 AktG eine Kapitalerhöhung bei der übernehmenden Gesellschaft unterbleibt.
- 7.2 Die übernehmende Gesellschaft verpflichtet sich hiermit gegenüber den Gläubigern der an der Verschmelzung beteiligten Gesellschaften, innerhalb der Frist des § 226 Abs 1 AktG bis zur Höhe des gebundenen Kapitals der übertragenden Gesellschaft keine Gewinnausschüttungen an die Aktionäre der übernehmenden Gesellschaft zu

leisten. Soweit von Gläubigern innerhalb der Frist des § 226 Abs 1 AktG Sicherstellungs- oder Befriedigungsansprüche gestellt werden, werden auch nach Ablauf dieser Frist jedenfalls in einem solchen Umfang keine Gewinnausschüttungen an die Aktionäre der übernehmenden Gesellschaft vorgenommen, dass diese Ansprüche der Gläubiger vollständig abgedeckt sind.

## **8. Besondere Vorteile**

Es wird festgestellt, dass weder einem Geschäftsführer, einem Vorstandsmitglied, einem Aufsichtsratsmitglied noch einem Abschlussprüfer einer an der Verschmelzung beteiligten Gesellschaft oder einem Verschmelzungsprüfer ein besonderer Vorteil gewährt wird.

## **9. Steuerliche Bestimmungen**

- 9.1 Für den gegenständlichen Verschmelzungsvorgang kommen die Bestimmungen des Umgründungssteuergesetzes zur Anwendung.
- 9.2 Die übernehmende Gesellschaft erklärt verbindlich, dass bei ihr für das auf sie übertragene Vermögen die Besteuerung der stillen Reserven in keiner Weise eingeschränkt ist.
- 9.3 Den Vertragsparteien ist bewusst, dass infolge des Übergangs der in Punkt 6.4 angeführten Liegenschaften Grunderwerbsteuer anfällt.

## **10. Kosten**

Alle Kosten der Errichtung und Vergebührung dieses Vertrages sowie überhaupt alle durch diese Verschmelzung verursachten Kosten trägt die übernehmende Gesellschaft alleine.

## **11. Erforderliche Zustimmungen**

- 11.1 Bei der übertragenden Gesellschaft ist aufgrund der Regelung des § 232 Abs 1a AktG die Zustimmung der Generalversammlung nicht erforderlich, da sich zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens dieses Verschmelzungsvertrages alle Geschäftsanteile direkt in der Hand der übernehmenden Gesellschaft befinden.
- 11.2 Bei der übernehmenden Gesellschaft wird auf die Abhaltung einer Hauptversammlung zur Beschlussfassung über die Verschmelzung verzichtet. Den Vertragsparteien ist

bewusst, dass binnen eines Monats ab Veröffentlichung des Verschmelzungsvertrages in der Ediktsdatei und Offenlegung der erforderlichen Unterlagen auf der Internetseite der übernehmenden Gesellschaft Aktionäre, deren Anteile zusammen 5 % (fünf Prozent) des Grundkapitals der übernehmenden Gesellschaft erreichen, im Sinne des § 231 Abs 3 AktG die Einberufung einer Hauptversammlung zur Beschlussfassung über die Verschmelzung verlangen können.

## 12. Inländererklärung

Die übernehmende Gesellschaft erklärt, eine juristische Person mit dem Sitz im Inland zu sein, deren Gesellschaftskapital oder -vermögen sich überwiegend im inländischen Eigentum befindet. Auch die Vorstandsmitglieder der übernehmenden Gesellschaft sind jeweils österreichische Staatsbürger.

## 13. Vollmachten

- 13.1 Die Geschäftsführer der übertragenden Gesellschaft sind bevollmächtigt, allfällige Rechnungsberichtigungen der übertragenden Gesellschaft an die übernehmende Gesellschaft im Sinne des Umsatzsteuergesetzes vorzunehmen.
- 13.2 Die Vertragsteile ermächtigen und bevollmächtigen die Haslinger / Nagele Rechtsanwälte GmbH, FN 228459 w, Roseggerstraße 58, 4020 Linz, alle zur Durchführung des vorstehenden Verschmelzungsvertrages notwendigen Erklärungen in ihrem Namen abzugeben, dies in beglaubigter Form oder in Form eines Notariatsaktes, sowie auch in ihrem Namen zur Durchführung des gegenständlichen Verschmelzungsvertrages notwendige Änderungen dieses Verschmelzungsvertrages – in beglaubigter Form oder in Form eines Notariatsaktes – vorzunehmen.

Linz, am 27.03.2025

 <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p><b>OBERBANK NUTZOBJEKTE VERMIETUNGSGESELLSCHAFT m.b.H.</b> Harald Hummer Dipl.-Ing. (FH) Michael Peichl</p>	 <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p><b>Oberbank AG</b> Mag. Florian Hagenauer, MBA Mag. Andreas Pachinger</p>
---	--

**Bilanz zum 31. Dezember 2024**

**Aktiva**

**A. Anlagevermögen:**

Sachanlagen:

1. Grundstücke, grundstücksgleiche  
Rechte und Bauten einschließlich  
der Bauten auf fremdem Grund
2. Andere Anlagen, Betriebs-  
und Geschäftsausstattung

**B. Umlaufvermögen:**

Forderungen und sonstige  
Vermögensgegenstände:

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen  
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
2. Forderungen gegenüber  
verbundenen Unternehmen  
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände  
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

31.12.2024      31.12.2023  
EUR              TEUR

31.12.2024      31.12.2023  
EUR              TEUR

5.589.784,68      5.864  
23.993,71        28  
**5.613.778,39**      5.892

0,00              1  
0,00              0  
13.039.113,17      12.774  
0,00              0  
611,10            0  
**13.039.724,27**      12.775

**A. Eigenkapital:**

I. Eingefordertes und einbezahletes  
Nennkapital (Stammkapital):

- Gezeichnetes Nennkapital (Stammkapital)
- II. Kapitalrücklagen:  
Nicht gebundene
- III. Gewinnrücklagen:  
Andere Rücklagen (freie Rücklagen)

31.12.2024      31.12.2023  
EUR              TEUR

31.12.2024      31.12.2023  
EUR              TEUR

10.900.925,13      10.901  
98.495,31        98  
5.133.948,75      5.134  
**16.133.369,19**      16.133

**B. Rückstellungen:**

Sonstige Rückstellungen

**C. Verbindlichkeiten:**

1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr
2. Verbindlichkeiten gegenüber  
verbundenen Unternehmen  
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr
3. Sonstige Verbindlichkeiten  
davon aus Steuern
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr

31.12.2024      31.12.2023  
EUR              TEUR

31.12.2024      31.12.2023  
EUR              TEUR

102,31            58  
102,31            58  
0,00              0  
710.787,20       633  
710.787,20      633  
0,00              0  
505,17           0  
0,00              0  
0,00              0  
505,17           0  
0,00              0  
**711.394,68**       691  
711.394,68      691  
**18.653.502,66**      18.667

1                  1  
0                  0  
12.774            12.774  
0                  0  
0                  0  
0                  0  
12.775            12.775

**18.653.502,66**      18.667

Linz, 28.02.2025

Harald Hummer

Ing. Leopold Krahofer

DI (FH) Michael Peichl