



Landtagsdirektion
Eingelangt am

20. APR. 2022

232122

Amt der Tiroler Landesregierung
Abteilung Justizariat

Geschäftszahl – beim Antworten bitte angeben
JUS-O-6738/726-2022
Innsbruck, 14.04.2022

**Kaufvertrag Raiffeisen-Landesbank Tirol AG – Land Tirol, Ankauf von Wohnungseigentumsanteilen
der Liegenschaft EZ 322 GB 81113 Innsbruck**

Regierungsantrag

Vorgetragen in der Sitzung der Landesregierung am 19. April 2022
unter dem Vorsitz des

Landeshauptmannes **Günther Platter**

Anwesend:

Landeshauptmannstellvertreter **ÖR Josef Geisler**

Landeshauptmannstellvertreterin **Mag.^a Ingrid Felipe Saint Hilaire**

Landesrätin **DI.ⁱⁿ Gabriele Fischer**

Landesrätin **Mag.^a Annette Leja**


Landesrat **Anton Mattle**

Landesrätin **Dr.ⁱⁿ Beate Palfrader**

Landesrat **Mag. Johannes Tratter**

Landesamtsdirektor **Dr. Herbert Forster**

Schriftführer:


Dr. Kurt Berek

Antrag angenommen

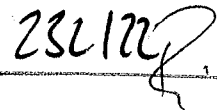
Betroffene Regierungsmitglieder:

LH Günther Platter

LR Mag. Johannes Tratter

Landtagsdirektion
Eingelangt am

20. APR. 2022

232/22


Geschäftszahl: JUS-O-6738/726-2022

Kaufvertrag Raiffeisen-Landesbank Tirol AG – Land Tirol, Ankauf von Wohnungseigentumsanteilen der Liegenschaft EZ 322 GB 81113 Innsbruck

Antrag

Die Tiroler Landesregierung stimmt dem Abschluss eines Kaufvertrages zwischen der Raiffeisen-Landesbank Tirol AG als Verkäuferin und dem Land Tirol nach Maßgabe des beiliegenden Kaufvertragsentwurfes zu. Nachträgliche redaktionelle Anpassungen sind zulässig, soweit damit keine substantiellen inhaltlichen Änderungen verbunden sind.

Die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten befinden sich im Erdgeschoß des Gebäudes Universitätsstraße 15a/b, 6020 Innsbruck und sind in Betrieb befindliche oder leerstehende Gastronomief Flächen, eine Geschäftsfläche im Südwesteck sowie ein als Bürofläche genutzter Bereich in Innenhoflage.

Konkret handelt es sich um 57/13212-Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an Top 50 untrennbar verbunden ist, sowie 1241/13212-Anteile, mit welchen Wohnungseigentum an Top 51 untrennbar verbunden ist, jeweils an der Liegenschaft EZ 322 GB 81113 Innsbruck, bestehend aus Gst .1608 mit der Grundstücksadresse Universitätsstraße 15a, Kaiserjägerstraße 1, Universitätsstraße 15b.

Das Land Tirol erwirbt diese Wohnungseigentumsanteile, um diese in weiterer Folge an die MCI Management Center Innsbruck Internationale Hochschule GmbH (im Folgenden kurz: MCI) zur Nutzung für Bildungszwecke im Rahmen des Hochschulbetriebs zu vermieten.

Der Kaufpreis beträgt EUR 4.612.696,00 zzgl. Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr.

Die Finanzierung des Ankaufs dieser Wohnungseigentumsobjekte soll in Form einer Mietzinsvorauszahlung auf bestimmte Zeit (ca. 8 Jahre) durch die MCI GmbH erfolgen. Die Abteilung Justizariat wird mit dem Abschluss der entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen beauftragt.

Die Genehmigung des Tiroler Landtages ist einzuholen.

Begründung

Das Land Tirol ist bereits Eigentümerin der 1-4. Geschoße des Gebäudes mit der Adressbezeichnung Universitätsstraße 15a/15b, welche bereits teilweise beginnend von 1999 an das MCI für Lehr-, Lern-, Forschungs- und administrative Zwecke in Bestand gegeben wurden.

Die Notwendigkeit bzw. Zweckmäßigkeit des zusätzlichen Erwerbs der Erdgeschossflächen in diesem Gebäude und die nachfolgende Vermietung an das MCI wird von diesem wie folgt begründet:

„Die derzeit leerstehenden Erdgeschossflächen in der Liegenschaft Universitätsstraße 15 a/b im Ausmaß von ca. 500 m² verfügen über großzügige, deutlich größere Raumhöhen als die darüber liegenden Geschoße und sind damit hinsichtlich der möglichen Nutzungen und zulässigen Personenzahlen ungleich besser für Vorlesungs-, Seminar- und ähnliche Zwecke geeignet als die darüber liegenden Stockwerke, welche die besagten Bürohöhen sowie kleinteiligere Raumzuschnitte und limitierte Fluchtwegbreiten aufweisen. Damit können im 1. und 2. OG gelegene Flächen, die derzeit zu denkbar suboptimalen Bedingungen für Unterrichtszwecke herangezogen werden müssen, in Zukunft geschickter eingesetzt werden und hierdurch auch die drückende Raumnot gemildert werden.

Mit dem Ankauf des Erdgeschoßes am Standort Universitätsstraße 15a/b kann das Land Tirol, welches bereits Eigentümerin der darüber gelegenen Stockwerke ist (1. bis 4. OG), eine Arrondierung des Standorts vornehmen und Eigentümerin faktisch des ganzen Gebäudes werden, wodurch eine wertvolle Erweiterung der sich insgesamt für diesen Standort ergebenden Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten, eine Vereinfachung der Gebäudebewirtschaftung (z.B. Investitionsentscheidungen, Sanierungserfordernisse, Nutzungsmöglichkeiten usw.) und in weiterer Folge auch eine gesamthafte Aufwertung des Liegenschaftswerts bewirkt wird.

Die derzeit noch an Gewerbebetriebe vermieteten Flächen im Ausmaß von ca. 500 m² werden mit dem schrittweisen Auslaufen der jeweiligen Mietverträge zur Bedeckung der auf Seiten des MCI zu erwartenden Bedarfe benötigt (weiterer Aufbau der „European University ULYSSEUS“).

Bewertung, Kaufpreis:

Zur Frage der Bewertung der kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten liegt eine Stellungnahme der landesintern zuständigen Fachabteilung vom 14.06.2021 vor (im Folgenden „Stellungnahme“), ferner wurde über Auftrag des MCI ein Bewertungsgutachten von einem beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen erstellt (datiert vom 22.12.2021, im Folgenden „Bewertungsgutachten“).

Sowohl in der Stellungnahme als auch im Bewertungsgutachten wird festgestellt, dass sich die vermieteten Räumlichkeiten in einem guten Bau- und Erhaltungszustand befinden, dass aber bei den leerstehenden Gastronomiebereichen Schäden und Mängel bestehen wie z. B. kaputte Parkettböden, teilweise fehlende Sanitäreinrichtungen und beschädigte abgehängte Decken.

Für die Behebung dieser Mängel wird in der Stellungnahme ein Abschlag für rückgestauten Reparaturbedarf in der Höhe von EUR 230.000 angesetzt.

Im Bewertungsgutachten werden im Rahmen einer Grobschätzung die Kosten für die Herstellung des baulichen Zustands „Edelrohbau“ (Rückbau, Sanitär, Glaser) für die nicht vermieteten Räumlichkeiten mit EUR 110.000 beziffert, die Kosten für einen Umbau (zusätzlich Elektro, Einrichtung Lüftung, Boden, Trockenbau, Planer, Malerei, Beklebung, Steinzeug) mit EUR 644.304,17.

In der Stellungnahme wird der Ertragswert der Wohnungseigentumseinheiten mit **EUR 3.687.230** (ger. EUR 3680/ m² Nutzfläche, Stand 14.06.2021) ermittelt.

Laut Bewertungsgutachten beträgt der Ertragswert **EUR 3.592.000** (EUR 3.472,04/ m² Nutzfläche, Stand 22.12.2021). Dieser Betrag entspreche auch dem Verkehrswert.

Im Bewertungsgutachten wird festgestellt, dass ideelle Wertzumessungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben haben, dass diese aber ggf. zusätzlich zum Verkehrswert berücksichtigt werden können, im konkreten Fall handle es sich dabei um folgende Parameter:

- Anteil der zusätzlichen Fläche (die Geschoße 1 – 4 stehen bereits im Eigentum des Landes)
- Mögliche Synergieeffekte (Vermeidung von Fremdanmietungen etc.)
- Aktuelle Marktsituation

Unter Berücksichtigung dieser Parameter errechnet der Sachverständige eine mögliche Erhöhung des Verkehrswertes um bis zu 43,06%, sodass unter dem Titel „Wert für besondere Vorlieben und andere Wertzumessungen“ ein Gesamtpreis für die gegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten von bis zu **EUR 5.139.000** (EUR 4.967/m² Nutzfläche) als angemessen betrachtet werden könne.

Die Verkäuferin erklärte, dass hinsichtlich des von ihr geforderten **Kaufpreises von EUR 4.612.696,00** im Hinblick auf weitere Kaufinteressenten kein Verhandlungsspielraum bestehe, eine Reduktion in Richtung des geschätzten Verkehrswertes war daher nicht erzielbar.

Dasselbe gilt für den von der Verkäuferin geforderten vollständigen Gewährleistungs- und Haftungsverzicht, Alternativvorschläge wurden nicht akzeptiert. Zu den gewährleistungsrechtlichen Bestimmungen kann auf Punkt 6. des Kaufvertragsentwurfes verwiesen werden.

Mietverträge, Zubehör:

Die Wohnungseigentumseinheiten werden mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör, insbesondere auch mit den in Punkt 1 des Kaufvertragsentwurfes beschriebenen technischen Einrichtungen auf den AAP 388, 389 und 390, sowie mit allen Rechten und Befugnissen, mit denen die Verkäuferin diese Anteile besessen und benützt hat bzw zu besitzen und zu benützen berechtigt war, erworben.

Diese technischen Einrichtungen werden auch in Zukunft vom Land Tirol zur Benützung der kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsanteile benötigt. Zu diesem Zweck werden mit der SOWI-Investor-Bauträger GmbH separate Mietverträge abgeschlossen.

Die Verkäuferin hat die vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten nach Maßgabe des Vertragsentwurfes teilweise befristet und teilweise unbefristet in Bestand gegeben. Die monatlichen Nettomieterlöse betragen zum Stichtag 22.12.2021 laut Bewertungsgutachten insgesamt EUR 20.974,46, was einem durchschnittlichen Mietzins von EUR 19,78/m² entspricht. Ein Eintritt des Landes Tirol in die Mietverträge ist mit Unterfertigung des Kaufvertrages vorgesehen.

Finanzierung:

Die Finanzierung des Ankaufs wird in separaten Vereinbarungen zwischen dem Land Tirol und dem MCI erfolgen. Da das MCI bereits Mieterin der sich im selben Gebäude befindlichen und im Wohnungseigentum des Landes stehenden Wohnungseigentumseinheiten ist (Top 52, 53, 54, 55 und 56), werden entsprechende Nachträge zu den bestehenden Mietverträgen abgeschlossen, in welchem sich das MCI verpflichtet, einen Finanzierungsbeitrag in Form einer Mietzinsvorauszahlung in Höhe des Kaufpreises samt Nebenkosten zu leisten. Dieser Finanzierungsbeitrag respektive diese Mietzinsvorauszahlung deckt den Hauptmietzins inkl. Betriebskosten dieser Bestandverhältnisse für die Dauer von ca. 8 Jahren ab.

Zusammenfassung

Die Tiroler Landesregierung genehmigt den Kauf von Wohnungseigentumseinheiten der Liegenschaft EZ 322 GB 81113 Innsbruck von der Raiffeisen-Landesbank Tirol AG zur Erweiterung des Raumangebotes der unternehmerischen Hochschule des MCI. Die Wohnungseigentumseinheiten befinden sich im Erdgeschoß des Gebäudes Universitätsstraße 15a/b, 6020 Innsbruck. Es handelt sich um teilweise noch in Betrieb befindliche Gastronomieflächen, eine Geschäftsfläche im Südwesteck sowie einen als Bürofläche genutzten

Bereich in Innenhoflage. Die Finanzierung des Ankaufs dieser Wohnungseigentumsobjekte soll in Form einer Mietzinsvorauszahlung auf bestimmte Zeit (ca. 8 Jahre) durch die MCI GmbH erfolgen.

Abteilung Justizariat

← Innsbruck am 14.04.2022


Dr. Johannes Schweiger

Anlage:

Beilage 1: Kaufvertrag

Kaufvertrag

abgeschlossen zwischen

der **Raiffeisen-Landesbank Tirol AG (FN 223624 i)**, Adamgasse 1-7, 6020 Innsbruck, als Verkäuferin einerseits

und

dem **Land Tirol**, vertreten durch die Tiroler Landesregierung, diese vertreten durch Dr. Johannes Schweiger, Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Justizariat, Wilhelm-Greil-Straße 17, 6020 Innsbruck, als Käuferin andererseits

wie folgt:

1. Grundbuchstand/Rechtsverhältnisse

Die Raiffeisen-Landesbank Tirol AG ist Eigentümerin von 57/13212-Anteilen, mit welchen Wohnungseigentum an Top 50 untrennbar verbunden ist, sowie von 1241/13212-Anteilen, mit welchen Wohnungseigentum an Top 51 untrennbar verbunden ist, jeweils an der Liegenschaft EZ 322 GB 81113 Innsbruck, bestehend aus Gst .1608 mit der Grundstücksadresse Universitätsstraße 15a, Kaiserjägerstraße 1, Universitätsstraße 15b, laut nachstehendem Grundbuchsatzung:



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 81113 Innsbruck EINLAGEZAHL 322
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

.....
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 55, 56 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
.....

Letzte TZ 9403/2020

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

..... A |

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1608	G GST-Fläche	* 6298	
	Bauf.(10)	2835	
	Sonat(10)	3463	Kaiserjägerstraße 1 Universitätsstraße 15a Universitätsstraße 15b

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonat(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

- A2
- 1 a 8248/1963 Sicherheitszone Flughafen Innsbruck hins Gst .1608
 - 2 a 3145/1981 Denkmalschutz hins Gst .1608
 - 9 a 12804/1999 Recht der Errichtung, Erhaltung und des Betriebes einer Tiefgarage auf Gst .775 in EZ 325 für Gst .1608
 - 10 a 5717/2000 Zuschreibung Gst .771/1 .771/2 aus EZ 1653 zu Gst .1608
 - 11 a Stand 1902 Grunddienstbarkeit des Rechtes auf Fenstervergitterung und Erhaltung bzw Erneuerung dieser Vergitterung gegen Gst .775 in EZ 325 Gst 587/2 (im Ausmass der Teilfläche 4 aus EZ .775) in EZ 1109 für Gst .1608
 - b 5717/2000 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1653
 - 12 a 2789/1963 Sicherheitszone Flughafen Innsbruck hins Gst .1608
 - b 5717/2000 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1653
 - 14 a 512/1997 Recht des Gehens auf Gst 591 in EZ 84
 - b 5717/2000 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1653
 - 15 a 10768/1998 Recht des Überbaues auf Gst 1081 in EZ 716 für Gst .1608
 - b 5717/2000 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1653
 - 16 a 5717/2000 VERWALTER: Raiffeisen Hausverwaltung Gesellschaft mbH

..... B

- 55 ANTEIL: 57/13212
 - Raiffeisen-Landesbank Tirol AG
 - ADR: Adamgasse 1-7 6020
 - b 5717/2000 Wohnungseigentum an Top 50
 - d 3845/2003 Urkunde 2002-05-24 Eigentumsrecht
 - e 12392/2011 Änderung des WE
- 56 ANTEIL: 1241/13212
 - Raiffeisen-Landesbank Tirol AG

- ADR: Adamgasse 1-7 6020
 - b 5717/2000 Wohnungseigentum an Top 51
 - d 3845/2003 Urkunde 2002-05-24 Eigentumsrecht
 - e 12392/2011 Änderung des WE
 - f 7760/2019 Änderung des WE

..... C

- 3 a 3294/1999
 - DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges sowie der Führung und Erhaltung von Ver- und Versorgungsleitungen auf Gst .1608 gem Pkt V Kaufvertrag 1995-04-25 für Gst .772 in EZ 1650
- 4 a 512/1997
 - DIENSTBARKEIT des Zuganges und der Zufahrt für Einsatzfahrzeuge sowie für Fahrzeuge zur Durchführung von Service- und Reparaturarbeiten auf Gst .1608 gem Pkt IV b Kaufvertrag 1996-10-23 für Republik Österreich, Bundesgebäudeverwaltung II-BGV II
 - b 5717/2000 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1653
- 5 a 512/1997
 - DIENSTBARKEIT ,die auf den Gst .1608 als Geh- und Fahrweg ausgestalteten und zum Gst 591 führenden Flächen gem Pkt IV b Kaufvertrag 1996-10-23 zu begehen für Republik Österreich, Bundesgebäudeverwaltung II-BGV II
 - b 5717/2000 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1653
- 6 a 14838/1997
 - DIENSTBARKEIT
 - a) der Errichtung, dauernden Belassung und des Betriebes einer Transformatorenstation
 - b) der Errichtung, dauernden Belassung und Benützung einer Hochspannungs-Kabeltrasse
 - c) der Leitungslegung
 - d) des Begehens und des Befahrens- auch mit schweren Lkws auf Gst .1608 gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 1997-11-27 für Innsbrucker Kommunalbetriebe Aktiengesellschaft
 - b 5717/2000 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1653
- 7 a 14838/1997
 - DIENSTBARKEIT der Unterlassung des Überbauens der Kabeltrasse auf Gst .1608 gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 1997-11-27 für Innsbrucker Kommunalbetriebe AG
 - b 5717/2000 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1653
- 8 a 10768/1998
 - DIENSTBARKEIT die nach Verbauung freibleibenden Flächen als öffentliche Fußwegflächen zu benützen auf Gst .1608 gem Pkt VII a Kaufvertrag 1997-03-10 für Stadtgemeinde Innsbruck
 - b 5717/2000 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1653

11 a 5717/2000 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG gem Pkt 16 Wohnungseigentumsvertrag 1999-12-21

Festgehalten wird, dass es sich bei den kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsanteilen Top 50 und Top 51 um in Betrieb befindliche oder leerstehende Gastronomieflächen, eine Geschäftsfläche im Südwesteck sowie um einen als Bürofläche genutzten Bereich in Innenhoflage handelt.

Die Dienstbarkeiten C-LNr 3 bis 8 sowie die zu C-LNr 11 eingetragene Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 WEG (Punkt 16 des Wohnungseigentumsvertrages vom 21.12.1999) werden von der Käuferin übernommen.

Festgestellt wird, dass die Verkäuferin die vertragsgegenständlichen Objekte wie folgt in Bestand gegeben hat:

Hinsichtlich Top 50:

Mietvertrag, befristet bis zum 28.02.2025, mit Mamoyan Onik, Einzelunternehmer,

Hinsichtlich Top 51:

Mietvertrag befristet bis zum 31.12.2024 mit der Sixty Twenty GmbH.

Mietvertrag unbefristet, mit der Studia GmbH

Mietvertrag unbefristet mit der Adpartners Advertising & Design GmbH.

Die genannten Mietverträge wurden der Käuferin zur Kenntnis gebracht. Mit Unterfertigung des gegenständlichen Kaufvertrages tritt die Käuferin nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen in diese Mietverträge ein.

Sofern von den Mietern Kautionen erlegt wurden, sind diese (samt allenfalls aufgelaufenen Zinsen) der Käuferin zum Übergabezeitpunkt gemäß Punkt 5 zu übergeben.

In der sich unter der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage befindlichen Parkgarage Top 61 (B-LNr. ###), welche im Wohnungseigentum der SOWI-Investor-Bauträger GmbH steht, befinden sich unter anderem drei nicht parifizierte Abstellplätze (AAP 388, 389 und 390), samt technischen Einrichtungen, welche für die Erdgeschoßflächen der kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile eine wesentliche Versorgungseinrichtung (Heizung, Lüftung etc.) darstellen und auch in Zukunft von der Käuferseite zur Benützung der kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile benötigt werden.

Die Käuferin wird zu diesen Abstellplätzen gesonderte Mietverträge mit der SOWI-Investor-Bauträger GmbH abschließen.

2. Kaufgegenstand/Kaufabrede

Die Verkäuferin verkauft und übergibt an die Käuferin ihre 57/13212-Anteile (B-LNr 55), mit welchen Wohnungseigentum an Top 50 untrennbar verbunden ist, sowie ihre 1241/13212-Anteile (B-LNr 56), mit welchen Wohnungseigentum an Top 51 untrennbar verbunden ist, jeweils der Liegenschaft EZ 322 GB 81113 Innsbruck, und die Käuferin kauft und übernimmt diese Anteile nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör, insbesondere auch mit den in Punkt 1 beschriebenen technischen Einrichtungen auf den AAP 388, 389 und 390, sowie mit allen Rechten und Befugnissen, mit denen die Verkäuferin diese Anteile besessen und benützt hat bzw zu besitzen und zu benützen berechtigt war. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die AAP 388, 389 und 390 nicht Gegenstand dieses Kaufvertrags sind.

3. Kaufpreis

Der Kaufpreis für die in Punkt 2 näher bezeichneten Miteigentumsanteile samt dem mit diesen Anteilen untrennbar verbundenen Wohnungseigentum und allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör wird mit

insgesamt EUR 4.612.696,00 (in Worten: Euro vier Millionen sechshundertzwölftausendsechshundertsechsunneunzig) vereinbart.

Der Kaufpreis enthält keine Umsatzsteuer, es wird vereinbart, dass die Verkäuferin nicht zur Umsatzsteuer optiert.

Die Käuferin verpflichtet sich, den gesamten Kaufpreis binnen vier Wochen ab allseitiger Unterfertigung dieses Kaufvertrages auf das von der von den Vertragsparteien bestellten Treuhänderin ##### für diesen Geschäftsfall eingerichtete Treuhandkonto spesen- und abzugsfrei anzuweisen:

Empfängerin: #####
Bank: Raiffeisen-Landesbank Tirol AG
IBAN: xx
BIC: xx
Verwendungszweck: KV RLB – Land Tirol

Für den Fall des Verzuges vereinbaren die Vertragsparteien Verzugszinsen in Höhe von 6% (sechs von hundert) p.a.

4. Treuhandvereinbarung und Ausfolgung des Kaufpreises an die Verkäuferin

Die Vertragsparteien bestellen #####, zur Treuhänderin. Die Treuhandabwicklung erfolgt nach dem Statut des Treuhandverbandes der Tiroler Rechtsanwaltskammer. Die Treuhänderin übernimmt die Verpflichtung, den Kaufpreis zu verwahren und bedingungsgemäß auszufolgen. Die Treuhänderin trifft jedoch keine Pflicht zur Veranlagung bzw. Erzielung einer besonderen Verzinsung des Treuhanderlages.

Die Treuhänderin hat den auf dem Treuhandkonto wertgestellten Kaufpreis, samt anerlaufenen Zinsen bzw. abzüglich allfälliger, von der kontoführenden Bank für den Treuhanderlag in Rechnung gestellter negativer Habenzinsen sowie abzüglich der Bankspesen und der KEST., an die Verkäuferin zur Anweisung zu bringen, wenn das Eigentumsrecht der Käuferin gemäß den Bedingungen dieses Vertrages im Grundbuch einverleibt ist.

Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen ##### mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und allen hiezu erforderlichen, notwendigen und nützlichen Schritten, insbesondere der gebührenrechtlichen und grundverkehrsrechtlichen Durchführung dieses Vertrages und der Empfangnahme der Beschlüsse und Bescheide.

5. Übergabe

Die Übergabe und Übernahme der Kaufgegenstände erfolgt mit Ablauf des Tages der beidseitigen Vertragsunterfertigung.

Die Übergabe und Übernahme erfolgt in den bestehenden Rechten und Pflichten, so wie der Verkäufer die Kaufgegenstände besessen und benutzt hat.

Ab diesem Übergabestichtag gehen Besitz, Genuss, Wagnis, Gefahr und Zufall sowie die Verpflichtung zur Tragung aller öffentlichen Gebühren, Abgaben, Steuern und aller sonstigen Aufwendungen auf die Käuferin über und steht der Käuferin ab diesem Zeitpunkt die volle Nutzung der Kaufgegenstände zu.

Ab diesem Übergabestichtag geht insbesondere auch das Recht zur Vereinnahmung der Mietzinse auf die Käuferin über.

Bis zum Übergabestichtag obliegt es der Verkäuferin, für eine ausreichende Versicherung des Kaufobjektes zu sorgen, ab diesem Zeitpunkt obliegt dies der Käuferin und es gelten alle Ansprüche der Verkäuferin aus dem bisherigen Versicherungsverhältnis die gegenständlichen Kaufobjekte betreffend (unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens derselben) als an die Käuferin abgetreten.

Sollten auf Grund der Kündigung von bestehenden Versicherungen Prämiennachforderungen entstehen, gehen diese zu Lasten der Verkäuferin.

Für allfällige Rückstände von Gebühren, Steuern und sonstigen Abgaben sowie von Betriebskosten bzw. von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Kosten bis zum Übergabestichtag hat die Verkäuferin aufzukommen und die Käuferin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Festgehalten wird, dass ein allfälliges Guthaben bzw. eine Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung 2021 bis zum Übergabestichtag der Verkäuferin zukommt bzw. von dieser zu übernehmen ist.

Allfällige Nachzahlungsverpflichtungen der Verkäuferin sind von dieser binnen eines Monats ab diesbezüglicher Rechnungslegung der Käuferin auszugleichen, allfällige Guthaben sind binnen eines Monats ab diesbezüglicher Abrechnung durch die Hausverwaltung an die Verkäuferin weiterzuleiten. Im Fall des Zahlungsverzugs gelten 4% Verzugszinsen als vereinbart.

Für den Fall, dass der Verkäuferin Gewährleistungs-, Garantie- und/oder Schadenersatzansprüche gegen Dritte, bezogen auf die Vertragsobjekte, zustehen sollten, tritt die Verkäuferin diese Rechte der Käuferin hiermit ab, ohne dass hierfür ein gesondertes Entgelt zu leisten wäre.

Die Verkäuferin verpflichtet sich, gleichzeitig mit der Unterfertigung dieses Kaufvertrages

- sämtliche Schlüssel für die Kaufobjekte
- die Verwaltungspapiere, insbesondere die ihr zur Verfügung stehenden Pläne, Verwaltungsunterlagen, Verträge und Bescheide, Versicherungsverträge, Baubewilligungs- und Betriebsanlagengenehmigungsbescheide hinsichtlich der Kaufobjekte, soweit vorhanden, sowie
- die einzige Ausfertigung eines Ranganmerkbungsbeschlusses für die beabsichtigte Veräußerung

an die Käuferin zu übergeben.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass seitens der Verkäuferin keine Räumungsverpflichtung besteht und das vorhandene Inventar von der Käuferin unentgeltlich übernommen wird.

6. Gewährleistung

Die Käuferin erklärt, dass sie die vertragsgegenständliche Liegenschaft genau und bei ausreichenden Lichtverhältnissen besichtigt hat und ihr daher der Zustand der Kaufobjekte genau bekannt ist und sie den Zustand genehmigt. Sie übernimmt daher die Kaufobjekte im derzeitigen baulichen und technischen Erhaltungszustand. Die Verkäuferin übernimmt, mit Ausnahme der ausdrücklich zugesicherten Eigenschaften, keine wie auch immer geartete Gewährleistung und Haftung für offenkundige und versteckte Mängel,

insbesondere keine Haftung und Gewährleistung für ein bestimmtes Ausmaß, einen bestimmten Bauzustand oder sonstigen Zustand, ein bestimmtes Erträgnis oder eine bestimmte Beschaffenheit, Verwend- oder Verwertbarkeit der Kaufgegenstände.

Zur Klarstellung wird festgehalten, dass die Verkäuferin keine Haftung für den aktuellen Bestand bzw. die zukünftige Einräumung eines Nutzungsrechtes an den Autoabstellplätzen AAP 388, 389 und 390 übernehmen kann und die Käuferin auf eigene Gefahr für die Einräumung der Nutzungsrechte an den oben angeführten Autoabstellplätzen Sorge tragen wird.

Die Verkäuferin leistet jedoch Gewähr dafür, dass

- die Kaufobjekte mit Ausnahme der in Punkt 1 genannten, von der Käuferin zu übernehmenden Dienstbarkeiten frei von jeglichen bürgerlichen oder außerbürgerlichen Lasten an die Käuferin übergehen;
- im Zusammenhang mit den bestehenden Bestandverträgen keine Bestandszinsvorauszahlungen erfolgt sind, keine Mietzinsrückstände bestehen, seitens der Mieter keine Mietzinsminderungsansprüche geltend gemacht wurden oder nach Wissen der Verkäuferin drohen, sowie keine von der Käuferin zu übernehmenden mündlichen Nebenabreden bestehen, insbesondere mit den jeweiligen Mietern keine Neben- oder Änderungsvereinbarungen über die Höhe des Mietzinses getroffen wurden; die Verkäuferin hält die Käuferin aus allfälligen Forderungen der Mieter, die ihre Grundlage aus einem Umstand aus der Zeit vor dem Übergabstichtag gemäß Punkt 5 haben, schad- und klaglos;
- keine die Kaufgegenstände betreffenden Verfahren bei Gerichten, Schlichtungsstellen, Verwaltungs- oder Steuerbehörden anhängig sind und nach Wissen der Verkäuferin solche auch nicht drohen;
- die anteiligen Betriebs-, Heizungs- und Verwaltungskosten einschließlich der öffentlichen Abgaben und Steuern für die Vertragsobjekte in der jeweils vorgeschriebenen Höhe vollständig bezahlt sind;
- keine sonstigen Forderungen der Eigentümergemeinschaft und keine Rückgriffsforderungen eines anderen Wohnungseigentümers gegenüber der Verkäuferin bestehen, für die mit den Kaufgegenständen gehaftet wird;
- sämtliche bis zum Übergabstichtag anfallenden Abgaben, Steuern und Gebühren bezahlt wurden bzw. werden;

Festgestellt wird, dass der Käuferin der Energieausweis gemäß dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz bereits vor Unterfertigung dieses Kaufvertrags ausgehändigt wurde.

7. Kosten, Gebühren und Steuern

Sämtliche mit der Errichtung, Genehmigung, Vergebührung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten, insbesondere die Grunderwerbsteuer und Grundbucheintragungsgebühr, trägt die Käuferin allein.

Eine allfällige Immobilienertragssteuer trägt die Verkäuferin.

Die Kosten für eine rechtsfreundliche Beratung hat jene Vertragspartei, welche sie in Anspruch nimmt, zu tragen.

8. Angemessenheit

Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, dass die für das Vertragsobjekt vereinbarte Gegenleistung ihren wirtschaftlichen Vorstellungen und Interessen entspricht, sodass beidseits keine Gründe für eine Anfechtung dieses Rechtsgeschäftes wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes im Sinne des § 934 ABGB gegeben sind.

Die Vertragsteile erklären weiters, auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums zu verzichten und auch darauf, Einreden aus diesem Titel zu erheben.

9. Rechtswahl, Gerichtsstand

Für diesen Vertrag gilt österreichisches Recht. Die Vertragsparteien unterwerfen sich hinsichtlich sämtlicher Streitigkeiten aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag dem jeweils sachlich zuständigen Gericht in Innsbruck.

10. Schlussbestimmungen

Neben diesem Vertrag bestehen sonst keine Abreden. Änderungen und Ergänzungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform, dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die ungültig gewordene Bestimmung umgehend durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen, die dem ursprünglichen Sinn der ungültig gewordenen Bestimmung möglichst nahekommt.

Die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Verbindlichkeiten gehen auf die beiderseitigen Rechtsnachfolger über. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die in dieser Urkunde übernommenen Verpflichtungen auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden und diese zu verpflichten, diese Überbindungsverpflichtung an ihre Rechtsnachfolger weiterzugeben.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, unverzüglich alle allenfalls zusätzlich erforderlichen Urkunden zu fertigen, Schritte zu setzen und Erklärungen abzugeben, die notwendig sind, um die vertragsgemäße Verbücherung des Eigentumsrechtes an den Vertragsobjekten für die Käuferseite zu gewährleisten. Insbesondere sind die Vertragsteile verpflichtet, auch über Aufforderung der Treuhänderin an der Durchführung dieses Vertrages mitzuwirken.

Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wobei jeder Vertragsteil eine erhält.

11. Aufsandungserklärung

Die Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass über Einschreiten auch nur eines Vertragspartners aufgrund des gegenständlichen Kaufvertrages folgende Grundbucheintragen in GB 81113 Innsbruck vorgenommen werden:

1. Ob den 57/13212 Miteigentumsanteilen samt verbundenem Wohnungseigentum an Top 50 (B-LNr 55) der Raiffeisen-Landesbank Tirol AG, FN 223624 i, die Einverleibung des Eigentumsrechtes für

Land Tirol,

Abt. Justizariat, Wilhelm-Greil-Straße 17, 6020 Innsbruck

2. Ob den 1241/13212 Miteigentumsanteilen samt verbundenem Wohnungseigentum an Top 51 (B-LNr 56) der Raiffeisen-Landesbank Tirol AG, FN 223624 i, die Einverleibung des Eigentumsrechtes für

Land Tirol,

Abt. Justizariat, Wilhelm-Greil-Straße 17, 6020 Innsbruck