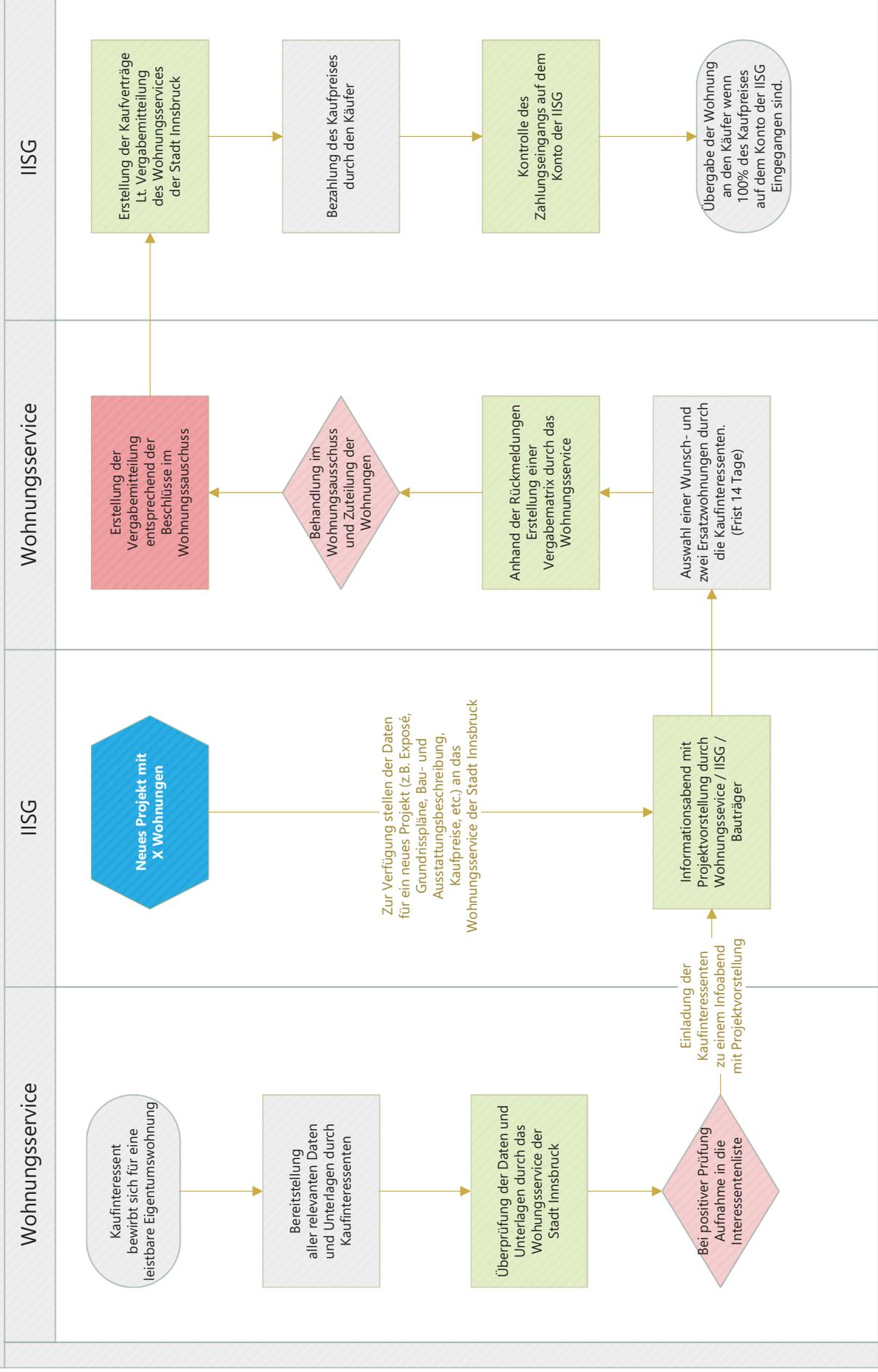


# ENTWURF

## Vergabeprozess – leistbare städtische Eigentumswohnungen:



# KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. der **Innsbrucker Immobilien Service GmbH, FN 228896 m**, vertreten durch Herrn Geschäftsführer Ing. Dr. Franz DANLER, LL.M., MBA, Roßaugasse 4, 6020 Innsbruck, als *Verkäuferin* (kurz IISG) einerseits

und

2. [.....Käufer.....]

als *Käufer* andererseits

wie folgt:

## Präambel

1. Es ist eine der wesentlichsten Hauptaufgaben einer Kommune, geförderten bzw. leistbaren Wohnraum ihren BürgerInnen zur Verfügung zu stellen. Die IISG ist eine 100%ige Tochterfirma der Stadtgemeinde Innsbruck. Die Stadt Innsbruck bedient sich in der Regel betreffend die Zurverfügungstellung von (geförderten bzw. leistbarem) Wohnraum ihrer 100%igen Liegenschaftstochter, der IISG. Die Stadtgemeinde Innsbruck ist wegen des angespannten Wohnungsmarktes sehr stark bemüht, zusätzlich zu geförderten Wohnraum auch leistbaren Wohnraum zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses (als Hauptwohnsitz) in Innsbruck zur Verfügung zu stellen. Die hohen Kauf- und Mietpreise am freien Markt (ohne Preisregelung) sind für einen Großteil der Bevölkerung nicht leistbar. Auf Grund der sehr hohen Grundstückspreise – und in Entsprechung der gesetzlichen Regelungen im Tiroler Raumordnungsgesetz – soll deshalb neben geförderten Wohnraum vermehrt auch leistbarer Wohnraum der lokalen Bevölkerung angeboten werden, und zwar Personen, die sich am „freien Markt“ keine Miet- oder Eigentumswohnung leisten können (sogenannte begünstigte Personen bzw. Käufer).
2. Begünstigte Käufer sind jene Personen, denen diese Wohnungen verkauft werden und die entsprechend definierter Kriterien nach einem Vergabesystem über einen „Anspruch“ auf diese Wohnungen verfügen. Diese Vergabekriterien müssen vom begünstigten Käufer erfüllt und eingehalten werden und stellen eine Geschäftsgrundlage für den gegensätzlichen Kaufvertrag dar.
3. Unter leistbaren Konditionen versteht man einen Kaufpreis, der erheblich unter dem am freien Markt angebotenen - jedoch über dem (wohnbau)geförderten - Wohnungskaufpreis in Innsbruck liegt und daher erheblich günstiger als der freifinanzierte Kaufpreis ist (siehe nachnachfolgenden Pkt. 5.). Unter freifinanzierten Kaufpreis wird jener Kaufpreis verstanden, der bei Verkauf eine Wohnung am freien Markt (nicht reguliert) erzielbar ist.

4. Die Firma [Bauträger] realisiert auf dem Gst ..... KG ..... ein Wohnbauprojekt mit einer Wohnnutzfläche von ca. .... m<sup>2</sup>. Durch die Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen wird das Ziel verfolgt, einen Flächenzuwachs an Wohnnutzfläche (Wertzuwachs) zu schaffen und wird davon ein angemessener und einvernehmlich festgesetzter Teil dieses Wertzuwachses an Wohnnutzfläche im Sinne einer Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen zu leistbaren Konditionen an die IISG und in weiterer Folge an „begünstigte Käufer“ zur Verfügung gestellt.

Die Firma [Bauträger] hat der Stadt Innsbruck angeboten, .... Wohnungen und .... Tiefgaragenabstellplätze zu leistbaren Konditionen zu verkaufen und wurden diese Wohnungen von der IISG erworben.

5. Beim gegenständlichen Bauvorhaben beträgt der durchschnittliche Kaufpreis der freifinanzierten Wohnungen des privaten Bauträgers ca. € .... / m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, der gegenständliche leistbare Kaufpreis beträgt im Gegenzug dazu durchschnittlich ca € ..... / m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, sodass der gegenständliche Kaufpreis pro m<sup>2</sup> um ca € ...../m<sup>2</sup> bzw. .... % günstiger ist als der durchschnittliche Kaufpreis pro m<sup>2</sup> des privaten Bauträgers am freien Markt.  
Der Kaufpreis des gegenständlichen Pkw-Stellplatzes ist € ....., während der durchschnittliche freifinanzierte Kaufpreis eines Pkw-Stellplatzes des privaten Bauträgers € ..... beträgt, sohin ist der gegenständliche Pkw-Stellplatz um ca. .... % günstiger als der Pkw-Stellplatz des privaten Bauträgers am freien Markt.
6. Die IISG hat sich den Ankauf der gegenständlichen Kaufwohnung zu einem Zeitpunkt gesichert, zu welchem die begünstigten Käufer noch nicht bekannt waren. Durch diese Vorgangsweise soll auch sichergestellt werden, dass der Käufer nicht bzw. in geringerem Umfang mit diversen Nebenkosten einer Kaufvertragsabwicklung (zB Maklerkosten, Finanzierungskosten, Vertragserrichtung usw.) belastet wird und entsprechende vertragliche Regelungen (wie in diesem Vertrag festgehalten) mit dem Wohnungskäufer zur begünstigten langfristigen Sicherstellung leistbarer Wohnungen sowie des Hauptwohnsitzes abgeschlossen wird. Durch den (Weiter)Verkauf dieser Wohnungen zu leistbaren Konditionen werden von der IISG im Wesentlichen die internen Kosten, Aufwendungen, Risikoaufschlag und Gebühren in den *leistbaren Kaufpreis* eingerechnet.
7. Geschäftsgrundlage und Voraussetzung für den Verkauf dieser Wohnung zu leistbaren Konditionen an den begünstigten Käufer ist jedoch, dass der begünstigte Käufer die Wohnung als Hauptwohnsitz zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses langfristig nutzt und er den Kaufgegenstand nicht als Spekulationsobjekt sieht bzw. „missbraucht“. Es ist daher auf geeignete Weise sicher zu stellen, dass diese Wohnung zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses des Käufers dient und bei einem Weiterverkauf dieser Wohnung diese Wohnung wieder zu leistbaren Konditionen an (begünstigte) Personen zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses weiterverkauft wird. Den Preisvorteil (Differenz zwischen Kaufpreis einer frei finanzierten Wohnung und der gegenständlichen leistbaren Wohnung, siehe vorigen Pkt. 5.), den der Käufer beim Kauf dieser Wohnung gegenüber einer Wohnung am freien Markt hat, soll auf den Nachfolgeeigentümer übergehen, keinesfalls soll der (jeweilige) gegenständliche Käufer diesen wirtschaftlichen Vorteil

„lukrieren“, indem er die Wohnung zu einem günstigen (leistbaren) Preis erwirbt und dann die gegenständliche Wohnung am freien Markt zu einem wesentlichen höheren Verkaufspreis veräußert. Die Regelungen über die weitere Veräußerbarkeit durch den begünstigten Käufer müssen daher insbesondere zur langfristigen Sicherstellung der begünstigten Konditionen (leistbarer Kaufpreis) eingeschränkt werden, sonst würde die Stadtgemeinde Innsbruck bzw. die IISG die Gewinnmaximierung durch verminderte Kaufpreise durch den Käufer fördern und somit das Ziel, leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und langfristig zu sichern, verfehlen. Daher wird der gegenständliche leistbare Kaufpreis zur Absicherung und Aufrechterhaltung dieser *leistbaren Konditionen* mit grundbücherlich sicherzustellenden Rechten (Pkt. V. und VI.) zu Gunsten der IISG sichergestellt. Es erfolgt daher weder eine Gewinnmaximierung seitens der IISG noch durch den Käufer, und leistbarer Wohnraum wird dadurch langfristig für begünstigte Personen sichergestellt.

8. Die gegenständliche kommunale Aufgabe und Ziel dieser Vorgehensweise, nämlich Wohnraum zu leistbaren Konditionen der Bevölkerung zur Befriedigung des dringen Wohnbedürfnisses zur Verfügung zu stellen, verfolgt auch der Gesetzgeber in seinen Vorgaben an die Raumordnung (insb. § 27 TROG 2016 - Raumordnungsgesetz 2016). Diese Absicht wird ausdrücklich zur unabdingbaren Geschäftsgrundlage dieses Vertrages erhoben.

### I. Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse

1. Die **EZ** ..... **KG** ..... weist – eingeschränkt auf den Kaufgegenstand – zum Stichtag ..... nachstehenden Grundbuchsstand auf:

< Grundbuchsauszug >

*Anmerkung: Regelung der möglichen Übernahme von möglichen Belastungen, Benützungsregelungen, Regelungen des Wohnungseigentumsvertrages samt Bezeichnung des Gutachters über die Nutzwerte udgl; Vollmachtseinräumung WE-Änderung ergänzen, Hausordnung, sofern notwendig*

### II. Kaufgegenstand, Rangordnung

1. Gegenstand dieses Kaufvertrages sind die im Nutzwertgutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen ..... vom ..... beschriebenen selbständigen Wohnungseigentumsobjekte:

Bezeichnung	Lage	Anteile
Wohnung Top W ....	.....	.....
KFZ-Abstellplatz Top TG ....	.....	.....

2. Die **Innsbrucker Immobilien Service GmbH** verkauft und übergibt hiermit

- a) die ihr gehörenden ....-Anteile, mit welchen Anteilen untrennbar Wohnungseigentum an der **Wohnung Top W ..... samt Zubehör KA .....**, **B-LNr .....**, im Ausmaß von ..... m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, verbunden ist, sowie
- b) die ihr gehörenden ....-Anteile, mit welchen Anteilen untrennbar Wohnungseigentum am **Tiefgaragenabstellplatz Top TG .....**, **B-LNr .....** verbunden ist,

jeweils an der Liegenschaft EZ ..... KG ..... an den Käufer und dieser kauft und übernimmt diese Miteigentumsanteile samt dem damit untrennbar verbundenen Wohnungseigentum in sein alleiniges Eigentum. *[bei einer Mehrheit von Käufern – höchstens 2 natürliche Personen – erklären diese eine Eigentümerpartnerschaft im Sinne der §§ 5, 13 WEG 2002 zu bilden].*

3. Festgehalten wird, dass die dem Kaufvertrag beigelegten Unterlagen, nämlich der Grundrissplan, die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, der Tiefgaragenplan sowie der Lageplan je schematische Darstellungen bzw. Erläuterungen und damit nicht verbindlich sind. Der Kaufgegenstand wurde vor Ort vom Käufer besichtigt und gilt ausschließlich die tatsächliche Ausführung.

### III. Kaufpreis

1. Als leistbarer Kaufpreis für den unter Punkt II.1.a. näher bezeichneten Kaufgegenstand (Wohnung) wurde von den Vertragsteilen ein Betrag von EUR [4.000,-/m<sup>2</sup>], und für den unter Pkt. II.1.b. bezeichneten Kaufgegenstand (Tiefgaragenabstellplatz) ein Betrag von EUR [26.000,-], sohin gesamt **EUR .....** (in Worten: EURO .....) einvernehmlich vereinbart. *Anmerkung: steuerliche Behandlung*
2. Der gesamte Kaufpreis in Höhe von EUR ..... (in Worten: EURO .....) ist binnen 14 Tagen nach allseitiger beglaubigter Unterfertigung dieses Kaufvertrages spesen- und abzugsfrei auf das Konto ....., lt. auf Innsbrucker Immobilien Service GmbH zu überweisen.

Im Falle des Verzuges gelten Verzugszinsen in Höhe von 4 % p.a. als vereinbart.

3. Sollte der Käufer mit der Zahlung des Kaufpreises mit 14 Tagen in Verzug geraten, so steht der Verkäuferin unter schriftlicher Nachfristsetzung von weiteren 14 Tagen, nach Ablauf dieser weiteren Frist ein Rücktrittsrecht zu. Die Ausübung des Rücktrittsrechtes hat schriftlich zu erfolgen.

### IV. Gewährleistung und Besitzübergang

1. Die IISG leistet Gewähr dafür, dass der Vertragsgegenstand frei von Geld-/Pfandlasten und Bestandrechten betreffend die Wohnung Top W .... und den Tiefgaragenabstellplatz Top TG.... in das Eigentum des Käufers übergeht. [Anm.: bürgerliche Lasten individuell betrachten]

Ansonsten erfolgt die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in das Eigentum des Käufers so wie dieser liegt und steht und wie besichtigt, mit allen Rechten und Befugnissen, wie die IISG diesen bisher besessen und ausgeübt hat bzw. zu besitzen und auszuüben berechtigt war. Beim Vertragsgegenstand handelt es sich um einen Neubau. Die Übergabe erfolgt nach Fertigstellung. Eine Sonderwunscharbeitung durch die IISG erfolgt nicht.

2. Als Stichtag für die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den physischen Besitz und Genuss des Käufers wird verbindlich der ..... in Aussicht gestellt. Aus einer allfälligen Überschreitung dieses von der IISG angestrebten Übergabetermins kann der Käufer jedoch keine wie immer gearteten Rechtsansprüche ableiten. Vielmehr wird als verbindlicher Termin für die faktische Übergabe der Wohneinheit samt deren Zubehör, des selbständigen Tiefgaragenabstellplatzes sowie der auch vom Käufer gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage spätestens der ..... vereinbart. Mit dem Tag der Übergabe gehen dahin Besitz, Gefahr und Nutzung auf den Käufer über.
3. Der Tag der tatsächlichen Übergabe gilt auch als Abrechnungsstichtag, das heißt, dass die auf das Kaufobjekt entfallenden öffentlichen Steuern, Abgaben und Gebühren ab diesem Stichtag vom Käufer zu tragen sind. Umgekehrt hat die IISG für allfällige Rückstände von öffentlichen Steuern, Gebühren und sonstigen Abgaben, welche sich auf einen vor dem Stichtag gelegenen Zeitraum beziehen, aufzukommen und den Käufer diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.
4. Festgehalten wird, dass die anteilige Rücklage iSd § 31 WEG 2002 in der Höhe von € ..... kein Bestandteil des Kaufpreises gemäß Pkt. III. ist und vom Käufer – berechnet bis zum Tag der Übergabe - gesondert zu bezahlen ist.
5. Die IISG hat den Käufer vor Unterfertigung dieses Vertrages einen entsprechenden Energieausweis iSd EAVG hinsichtlich des Kaufgegenstandes ausgehändigt. Dieser Energieausweis wurde vom Käufer zustimmend zur Kenntnis genommen.

## **V. Schadenersatz; Abtretung**

1. Aufgrund allfälliger Verkürzung von Schadenersatzansprüchen des Käufers tritt die Verkäuferin sämtliche Schadenersatzansprüche, die ihr gegenüber dem Bauträger der Fa. .... aus dem Erwerb und im Zusammenhang mit der Errichtung der kaufgegenständlichen Anteile zustehen, mit dem Stichtag der tatsächlichen Übergabe (siehe Pkt. IV.2.) an den Käufer ab und nimmt der Käufer diese Abtretung unwiderruflich an.
2. Die Verkäuferin erklärt sich unverbindlich bereit, den Käufer bei allfälligen Schadenersatzabwicklungen gegenüber Dritte zu unterstützen.

## VI. Vorkaufsrecht

1. Der Käufer räumt der IISG ein unbefristetes und grundbücherlich sicherzustellendes Vorkaufsrecht nach den Bestimmungen der §§ 1072 ff ABGB erweitert für alle Veräußerungsarten (inkl. unentgeltlicher Rechtsvorgänge) an den vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteilen, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum verbunden ist, ein und nimmt die IISG diese Rechtseinräumungen mit verbindlicher Wirkung an.
2. Dieses Vorkaufsrecht gilt nicht, wenn der künftige Erwerber des Vertragsgegenstandes zum begünstigten Personenkreis zählt.

Als begünstigter Personenkreis gilt das Übereignungsgeschäft zwischen dem Käufer einerseits und andererseits zwischen dessen Ehegatten, Partner einer eingetragenen Partnerschaft oder Verwandten in gerader Linie, einschließlich Adoptivkindern. In diesen Fällen liegt kein Vorkaufsfall vor und bleibt auch nach Übereignung an eine Person dieses begünstigten Personenkreises das Vorkaufsrecht für die IISG aufrecht bestehen. Dieser Weiterverkauf an den begünstigten Personenkreis darf zu keinem höheren Kaufpreis erfolgen, als mit jenem im gegenständlichen Kaufvertrag festgelegten Kaufpreis entsprechend Pkt. VI. 3.a. dieses Vertrages.

Sofern aus grundbuchsrechtlichen Gründen die Löschung und Neubegründung des Vorkaufsrechtes notwendig ist, verpflichtet sich die IISG der Löschung des Vorkaufsrechtes unter den Regelungen dieses Vertrages zuzustimmen, wenn der/die neuen Eigentümer gleichzeitig der IISG ein diesem Vertrag entsprechendes Vorkaufsrecht grundbücherlich einräumen und die Löschung und Einverleibung des neu begründeten Vorkaufsrechtes gleichzeitig im Grundbuch durchgeführt werden.

3. Bei sämtlichen rechtsgeschäftlichen Veräußerungen, welche nicht zwischen dem vorgenannten privilegierten Personenkreis (gem. Pkt. VI. 2.) abgewickelt werden, steht der IISG das Recht zum Erwerb des Vertragsgegenstandes zu nachstehenden Konditionen (Vorkaufspreis) zu:

Der Vorkaufspreis wird zu 70% in den Baukostenanteil und zu 30% in den Grundkostenanteil aufgeteilt.

a. Baukostenanteil:

Die Ausgangsbasis für den Baukostenanteil ist der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorliegende Baukostenanteil von [€ 2.800,-/m<sup>2</sup>] und wird dieser Baukostenanteil mit dem verlautbarten Baupreisindex wertgesichert und nach der *Tabelle* zur Berechnung der progressiven Alterswertminderung (nach *Ross und Brachmann*) abgewertet. Diese *Tabelle* bildet einen Bestandteil dieses Kaufvertrages. Für diese Abwertung wird eine Nutzungsdauer von [80] Jahren vereinbart.

b. Grundkostenanteil:

Die Ausgangsbasis für den Grundkostenanteil ist der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorliegende Grundkostenanteil von [€ 1.200,-/m<sup>2</sup>] und wird der Grundstücksanteil nach dem Verbraucherpreisindex 2015 (VPI 2015) wertgesichert. Die Ausgangsbasis ist die für den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses verlaubarste Indexzahl. Die Indexanpassung erfolgt auf Basis der Indexzahl, welche zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechtes letztgültig verlaubar wurde.

Die Summe des aus dem Baukosten- und Grundkostenanteil errechneten Preis ergibt sodann den Vorkaufspreis.

Sollte einer der vorstehenden Index (Baukostenindex und/oder Verbraucherpreisindex) künftighin einmal nicht mehr verlaubar werden, so wird ein analoger Wertfaktor, in erster Linie der Nachfolgeindex, als Vergleichsgrundlage herangezogen.

4. Der Käufer hat neben dem Pkt. VI.3. die Wahlmöglichkeit, den Vorkaufspreis durch einen gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen bewerten zu lassen, wobei dieser den *Verkehrswert* abzüglich eines Abschlages von 30% zu bewerten hat. Der 30%ige Abschlag rechtfertigt sich aus dem in der Präambel zu Pkt. 5. beschriebenen und begründeten Bedingungen. Sollte der unter Pkt. VI.3. definierte Vorkaufspreis höher sein, als der *Verkehrswert* des Vertragsgegenstandes abzüglich eines Abschlages von 30%, dann wird als Vorkaufspreis der Verkehrswert abzüglich eines Abschlages von 30% vereinbart. Die Beauftragung des Sachverständigen erfolgt im Einvernehmen, wobei die Bestellung des Sachverständigen binnen eines Monats ab Einlangen der schriftlichen Bekanntgabe durch den Käufer über die Ausübung der Wahlmöglichkeit einvernehmlich zu erfolgen hat. Kommt es zu keiner Einigung wird der Sachverständige vom Präsidenten des OLG Innsbruck bestimmt, wobei jede der beiden Parteien in diesem Fall das Recht hat, den Präsidenten des OLG mit der Bestimmung des Sachverständigen zu betrauen und wird sodann der vom Präsidenten des OLG ausgewählte Sachverständige für beide Vertragsteile verbindlich festgelegt. Sämtliche diesbezüglich anfallenden Kosten werden je zur Hälfte getragen.

Die Ermittlung des *Verkehrswertes* ist vom Sachverständigen binnen angemessener Frist, längstens jedoch binnen 3 Monaten ab der Beauftragung, zu ermitteln, ansonsten kommt der ermittelte Vorkaufspreis gemäß Pkt. VI.3. zur Anwendung. Der Sachverständige hat allen Vertragsteilen dieses Verkehrswertgutachten nachweislich zuzustellen und die Vertragsteile davon umgehend zu informieren.

5. Sollte im Vorkaufsfall der tatsächliche Kaufpreis niedriger als einer der beiden Vorkaufspreise (Pkt. VI.3. oder VI.4.) sein, gilt der tatsächliche Kaufpreis auch für den Vorkaufsfall.
6. Im vorerwähnten Vorkaufspreis ist ein Zeitwert eines allfälligen, durch Rechnungen belegbaren, noch gebrauchsfähigen bzw. funktionstüchtigen fix verbundenen Zubehörs, insbesondere einer Einbauküche samt den Elektrogeräten, die nach der Übergabe des Vertragsgegenstandes vom Käufer gesondert eingebaut wurde, nicht enthalten. Eine allfällige Ablöse dieses Zubehörs ist zwischen den Vertragsteilen gesondert und schriftlich zu vereinbaren. Sofern darüber keine Einigung

erzielt wird, ist der abzulösende Zeitwert ebenso vom beauftragten Sachverständigen zu bewerten. Ein Inventar, welches nicht von der vorstehenden Regelung umfasst ist, ist bei Übergabe des Vertragsgegenstandes entschädigungslos zu entfernen, sofern keine einvernehmliche Vereinbarung darüber getroffen wird.

7. In Abänderung der gesetzlichen Einlösefrist von 30 Tagen nach § 1075 ABGB erlischt dieses Vorkaufsrecht jeweils, falls die IISG als Vorkaufsberechtigte nicht innerhalb einer Frist von 60 Tagen nach der mittels eingeschriebenen Briefes erfolgten Anbieterung erklärt, dass sie das Vorkaufsrecht ausübt.
8. Die Einlösefrist für die 60 Tagefrist beginnt nur, wenn im Vorkaufsfall der Kaufpreis zu einem in Euro berechneten Preis vereinbart ist. Die Vereinbarung eines gemischten Kaufpreises (Eurobetrag zzgl nicht geldwerter Leistungen) wird ausdrücklich ausgeschlossen. Erfolgt eine derartige Anbieterung nicht in der oben beschriebenen Weise, beginnt die Einlösefrist erst dann zu laufen, wenn den oben erwähnten Vorschriften Rechnung getragen wird. Sollte der Käufer von seinem Wahlrecht gemäß Pkt. VI.4. Gebrauch machen, und kommt die Regelung des Pkt. VI. 4. zur Anwendung, so beginnt die Einlösefrist von 60 Tagen zu laufen, sobald über den Verkehrswert ein Einvernehmen (durch schriftliche Bestätigung beider Vertragsteile) besteht oder das Verkehrswertgutachten beiden Vertragsteilen nachweislich zugegangen ist.
9. Es wird dem Käufer empfohlen im Falle eines beabsichtigten Verkaufes des Vertragsgegenstandes mit der IISG im Vorhinein Kontakt aufzunehmen, damit die Benennung eines begünstigten Käufers, der den Vergabekriterien entspricht, geprüft und vorgenommen werden kann.
10. Sämtliche Nebenbedingungen, welche von einem Dritten allenfalls angeboten werden, sind unmaßgeblich und hindern die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht. Solche Nebenbedingungen sind insbesondere jene, welche von diesem Vertrag abweichen. Sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren, welche im Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes entstehen, hat die Verkäuferin (IISG) zu tragen. Ausgenommen davon ist eine allenfalls anfallende Immobilienertragsteuer, die der Käufer zu tragen hat. Sollte der Käufer für den Verkauf des Vertragsgegenstandes an einen Dritten einen Vertragserichter beauftragen, so sind diese Kosten mit max. 1,5 % (zzgl USt und Barauslagen) des Kaufpreises zu deckeln.
11. Die Verkäuferin weist darauf hin, dass dieses Vorkaufsrecht im Falle der Zustimmung zu einer Veräußerung jeweils auch für allfällige Rechtsnachfolger notwendige Voraussetzung für die Zustimmung ist und dieses Vorkaufsrecht von den jeweiligen Rechtsnachfolgern zu übernehmen bzw. neu zu begründen ist und entspricht sodann dieser (Vor)Kaufpreis den vorgenannten Regelungen dieses Vertrages.

## **VII. Wiederkaufsrecht**

1. Der Käufer erwirbt den Vertragsgegenstand zur Deckung seines dringenden regelmäßigen Wohnbedarfes und hat diesen für diesen Zweck zu verwenden. In diesem Zusammenhang ist der Käufer verpflichtet, seinen Hauptwohnsitz am Vertragsgegenstand zu begründen und mindestens auf die Dauer von 15 Jahren ab Übergabe aufrecht zu erhalten. Des Weiteren darf der Käufer weder im Inland noch im Ausland zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages über ein Eigentums- oder Nutzungsrecht an einer Wohnung, Wohnhaus, Grundstück das zur Wohnbebauung geeignet ist und dergleichen, verfügen bzw. hat sich zu verpflichten jeglichen Immobilienbesitz oder Nutzungsrechte an Immobilien bekannt zu geben und allfällig bestehende Eigentums- oder Nutzungsrechte binnen 6 Monate nach Bezug der vertragsgegenständlichen Wohneinheit aufzugeben. Sollte der Käufer am Vertragsgegenstand keinen Hauptwohnsitz mehr begründet haben bzw. den Vertragsgegenstand als Hauptwohnsitz aufgeben, verpflichtet er sich unwiderruflich den Vertragsgegenstand der Verkäuferin zurück zu verkaufen.
2. Für die Sicherstellung von Pkt. 1. räumt Käufer der IISG ein grundbücherlich sicherzustellendes Wiederkaufsrecht nach den Bestimmungen der §§ 1068 ff ABGB an den vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteilen samt Zubehör gemäß Pkt. II.1.a. und b, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum verbunden ist, auf die Dauer von 15 Jahren ab Übergabe des Vertragsgegenstandes ein und nimmt die IISG diese Rechtseinräumungen mit verbindlicher Wirkung an.
3. Dieses Wiederkaufsrecht gilt nicht, wenn der Käufer
  - a) zeitweise, nicht über eine angemessene Zeit hinausgehende Abwesenheit aus wichtigem Grund (wie zB. berufsbedingt, Studium, udgl) nachweisen kann und die IISG im Vorhinein darüber informiert;
  - b) den Vertragsgegenstand an Ehegatten, Partner einer eingetragenen Partnerschaft oder Verwandten in gerader Linie, einschließlich Adoptivkindern, nachweislich zur Nutzung als Hauptwohnsitz überlässt;

In diesen Fällen liegt kein Wiederkaufsfall vor. Es bleibt auch nach Übereignung an eine Person dieses privilegierten Personenkreises das Wiederkaufsrecht für die IISG (für die Dauer der Restlaufzeit der Wiederkaufsrechtseinräumung) aufrecht bestehen und ist von den jeweiligen Rechtsnachfolgern zu übernehmen bzw. neu zu begründen und entspricht sodann der (Wieder)Kaufpreis den genannten Regelungen dieses Vertrages.

Jede sonstige Weitergabe oder Überlassung an Dritte (entgeltlich oder unentgeltlich) ist nicht gestattet, wobei bei einer zeitweiligen berufsbedingten Abwesenheit der Vertragsgegenstand zeitweise auch entgeltlich einem nicht angehörigen Dritten überlassen werden kann. Dem Käufer wird empfohlen, dies vorab mit der IISG abzustimmen.

4. In allen anderen Fällen (insbesondere bei einem Verstoß der aufgezählten Pkt. VII.1. und 2.) steht der IISG das Recht zum Erwerb bzw. Wiederkauf des Vertragsgegenstandes zu und ergibt sich der Wiederkaufspreis unter den in Pkt. VI.3. und 4. definierten Regelungen dieses Vertrages.
5. Das Wiederkaufsrecht wird durch einseitige Erklärung der wiederkaufsberechtigten IISG ausgeübt. In diesem Fall ist der Käufer verpflichtet, den Vertragsgegenstand geräumt und im ordnungsgemäßen Zustand und besenrein sowie bestands- und lastenfrei an die IISG als Wiederkaufsberechtigte binnen 2 Monaten ab Ausübung des Wiederkaufsrechtes zu übergeben. Die IISG als Wiederkaufsberechtigte hat dagegen den vorgenannten Wiederkaufspreis binnen 14 Tagen ab vertragsgemäßer Rückstellung des Vertragsgegenstandes auf ein noch namhaft zu machendes Konto zu bezahlen. Sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren, welche durch die Ausübung des Wiederkaufsrechtes entstehen und im Zusammenhang mit dieser Vertragsabwicklung entstehen, hat die Verkäuferin (= Innsbrucker Immobilien Service GmbH) zu tragen. Eine allenfalls zur Vorschreibung gelangende Ertragssteuer (zB. Immo-EST) hat der Käufer (=Käufer laut Definition der Vertragspartner dieses Vertrages) zu tragen. Sollte bei der Ausübung des Wiederkaufsrechtes den Käufer ein Verschulden treffen, so hat dieser sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren zu bezahlen.

## **VIII. Wohnungseigentum**

Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Selbstständige Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbstständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Kellerräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen, oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht. Der Mindestanteil ist jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des Objektes zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft. Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjektes im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird.

Jeder Wohnungseigentümer hat sein Wohnungseigentumsobjekt vollkommen aus Eigenem Instand zu halten und die hierfür anfallenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten selbst zu tragen. Dies gilt auch für die Erhaltung (gegebenenfalls Erneuerung), Instandsetzung oder Wartung der (Außen)-Fenster, Wohnungseingangstür, allfälliger baulicher Oberflächengestaltungen (Fliesen, Anstriche, Handläufe, etc.) betreffend die im Zubehör bzw. im Zugehör zu einer Wohnungseigentumsseinheit stehenden Kellerabteile, Balkone, Loggien, Terrassen oder Gärten sowie der technischen Einrichtungen im Inneren der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte. Für diese Aufwendungen

erfolgt keine Aufteilung nach dem gesetzlichen Aufteilungsschlüssel gem. § 32 Abs. 1 WEG 2002. Für alle sonstigen, die Allgemeinteile der Liegenschaft betreffenden Aufwendungen gilt der gesetzliche Aufteilungsschlüssel gem. § 32 Abs. 1 WEG 2002.

Allfällige Abtretungen von Miteigentumsanteilen, welche aufgrund einer Neufestsetzung / Änderung der Nutzwerte notwendig werden, erfolgen zwischen den Miteigentümern unentgeltlich, wobei durch diese Regelung die Zustimmungserfordernisse des § 16 WEG 2002 für Änderungen an einem Wohnungseigentumsobjekt nicht berührt werden.

### **IX. Vertragserrichtung, Kosten**

1. Die IISG übernimmt die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages und wird zu diesem Zweck vom Käufer beauftragt und ermächtigt, sämtliche zur Durchführung des Vertrages erforderlichen Genehmigungen, Erklärungen usw. einzuholen bzw. abzugeben.
2. Für die Erstellung des Kaufvertrages werden von der IISG keine Kosten verlangt. Alle mit der Einholung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und der grundbücherlichen Durchführung dieses Rechtsgeschäftes verbundenen Kosten und Gebühren, insbesondere die in diesem Zusammenhang zur Vorschreibung gelangenden öffentlichen Abgaben, Steuern und Gebühren und zwar die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr, übernimmt der Käufer.
3. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung trägt derjenige Vertragsteil, der diese für sich in Anspruch nimmt.

### **X. Allgemeine Bestimmungen**

1. Die Vertragsteile verpflichten sich, sämtliche mit diesem Vertrag übernommenen Rechte und Pflichten – einschließlich der Pflicht zur Vertragsüberbindung – auf deren jeweilige Rechtsnachfolger zu überbinden.
2. Beide Vertragsteile erklären ausdrücklich, diesen Vertrag freiwillig und ohne jeden Zwang abgeschlossen zu haben. Die Vertragsteile verzichten auf das Recht, diesen Vertrag wegen Irrtum anzufechten.
3. Die Vertragsteile vereinbaren für dieses Rechtsgeschäft Schriftzwang im Sinne des § 884 ABGB. Allfällige Vertragsergänzungen und/oder -änderungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.
4. Für allfällige Streitigkeiten, die aus diesem Rechtsgeschäft hervorgehen und gütlich nicht beizulegen sind, wird die ausschließliche Zuständigkeit des jeweils sachlich zuständigen Gerichtes in Innsbruck vereinbart.



Beilagen:

*Schematischer Grundrissplan der vertragsgegenständlichen Einheit*

*Schematischer Tiefgaragenplan*

*Schematischer Lageplan*

*Wohnungseigentumsvertrag*

*Benützungsregelung*

*Energieausweis*

*Bau- und Ausstattungsbeschreibung*

*Alterswertminderung nach der Tabelle von Ross-Brachmann*

Innsbruck, am

Die Verkäuferin:

Innsbrucker Immobilien Service GmbH:

Ing. Dr. Franz DANLER LL.M., MBA

Geschäftsführer

Innsbruck, am

Der Käufer:

.....  
(Name)

## **Vormerk- und Vergaberichtlinien für leistbare Eigentumswohnungen im förderungsnahen Bereich**

(Beschluss StS – .....)

### **Präambel**

#### **Wohnen – ein hohes soziales Gut**

Leistbarer Wohnraum ist heute so gefragt wie nie zuvor: Die gesellschaftlichen Strukturen haben sich in den letzten Jahrzehnten stark gewandelt, und die geänderten Bedürfnisse der InnsbruckerInnen stellen neue Anforderungen an die städtische Wohnungsvergabe.

Bei gegenständlicher Regelung geht es darum, dass im Bereich zwischen Wohnbauförderungspreis einerseits und dem Kaufpreis am freien Markt andererseits ein Miet- bzw. Kaufpreissegment eingeschoben bzw. gebildet wird. Dieses soll für eine MieterInnen- / KäuferInnenschicht noch vertretbar sein, die zwar die Einkommensgrenzen der Wohnbauförderung überschreitet, sich aber am freien Markt eine Wohnung mit diesem Einkommen trotzdem kaum bzw. nicht mehr leisten kann.

Die Stadt Innsbruck bekennt sich dazu auch diesen WohnungsinteressentInnen leistbaren Wohnraum anzubieten.

Transparente, zukunftsorientierte und sozial gerechte Vergaberichtlinien sind der Schlüssel zu einer ausgewogenen Wohnungspolitik. Wohnen ist das höchste soziale Gut und Grundbedürfnis eines jeden Menschen.

Die Stadt Innsbruck betrachtet die Schaffung nachhaltiger und leistbarer Wohn- und Lebensräume als Kernaufgabe gegenüber ihren BürgerInnen und Bürgern, auch auf die studentischen Bedürfnisse wird Rücksicht genommen. Die Errichtung neuer und alternativer Miet- und Eigentumswohnformen ist dabei ebenso wichtig wie die Sanierung und Erhaltung der bereits bestehenden Wohnungen.

#### **Wohnen in der Stadt Innsbruck ist...**

**...vielfältig:** Entsprechend der Nachfrage und den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen umfasst das städtische und gemeinnützige Angebot rund 17.000 Mietwohnungen im Bestand, sowie Miet- und Eigentumswohnungen im Neubau und Wohnungen für Interessenten mit Einkommen, welche über den Fördergrenzen liegen – siehe unten.

**...zeitgemäß:** Im städtischen Wohnbau wird sowohl familien- und kinderfreundlicher Wohnraum geschaffen als auch auf seniorInnen- und behindertengerechten Ausbau hohen Wert gelegt.

**...sozial:** Die Wohnungsvergabe unterstützt das nachbarschaftliche Zusammenleben und das Miteinander innerhalb der Hausgemeinschaften.

Die Richtlinien für Vormerkung und Vergabe der städtischen/gemeinnützigen Wohnungen gliedern sich in

1. Vormerkung
2. Vergabe
3. Ausschluss

Aus diesen Richtlinien entsteht niemandem ein Rechtsanspruch für die Vergabe einer Wohnung

### 1. Vormerkung von Wohnungssuchenden

Der/Die WohnungswerberIn kann sich auf Antrag unter nachstehenden Voraussetzungen für eine Wohnungsvermittlung durch die Stadt Innsbruck vormerken lassen:

- Österreichische Staatsbürger
- im Sinne des § 17 Abs. 6, TWFG 1991 i.d.g.F. gleichgestellte Staatsbürger, welche entsprechend Grundverkehrsgesetz zum Grunderwerb in Österreich berechtigt sind

- 1.1 Die Vergabe einer Wohnung setzt voraus, dass hierfür ein gültiger Wohnungsantrag vorliegt.
- 1.2 Es gelten die jeweiligen Einkommensgrenzen nach den Richtlinien der Wohnbauförderung des Landes Tirol (TWFG) zuzügl. 25%. Bei schwankenden Einkommen (z.B. Karenz, Dienstgeberwechsel, Arbeitslose) ist der Durchschnitt der letzten 12 Monate zu berechnen.

Die Einkommensgrenzen gemäß Wohnbauförderung betragen ab 1.10.2019 – netto im Jahres-1/12	Die um 25 % erhöhten Einkommensgrenzen gemäß Wohnbauförderung betragen:
Personenanzahl Obergrenze (EUR)	Personenanzahl Obergrenze (EUR)
1 – 3.000,--	1 – 3.750,--
2 – 5.000,--	2 – 6.250,--
3 – 5.370,--	3 – 6.710,--
+ 370,-- je weitere Person	+ 460,-- je weitere Person

- 1.3 Der/Die WohnungswerberIn muss zum Zeitpunkt der Vormerkung seit 5 Jahren ununterbrochen in Innsbruck wohnhaft sein und einen Wohnbedarf vorweisen. Der Wohnsitz muss Mittelpunkt des Lebensinteresses sein, der neben der Hauptwohnsitzmeldung nachgewiesen werden muss.

Diesem Personenkreis gleichzusetzen sind Personen, die

a) insgesamt 15 Jahre mit Hauptwohnsitz in Innsbruck wohnhaft sind bzw. waren  
oder

b) zum Zeitpunkt der Vormerkung ununterbrochen seit 6 Jahren im Gemeindegebiet von Innsbruck berufstätig sind

- 1.4 Als WohnungswerberInnen im Sinne dieser Richtlinien gelten Alleinstehende ab Vollendung des 18. Lebensjahres, Familien, Alleinerziehende, Ehepaare, eingetragene Lebensgemeinschaften nach dem „Eingetragene Partnerschaft-Gesetz – EPG“, auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften (beide über 21 Jahre), die zum Zeitpunkt der Vormerkung ein Jahr im gemeinsamen Haushalt leben, Lebensgemeinschaften – getrennt wohnhaft – mit gemeinsamen Kind und AntragstellerInnen, die seit mindestens drei Jahren getrennt (jedoch in aufrechter Ehe) leben.

Minderjährige Ehepaare oder minderjährige Eltern, die mit ihrem Kind im gemeinsamen Haushalt leben, können sich auch vor Vollendung des 18. Lebensjahres vormerken lassen.

- 1.5 WohnungswerberInnen, die über Eigentum oder das Nutzungsrecht an einem Objekt verfügen, werden nur vorgemerkt, wenn sie sich verpflichten, ihr Eigentums- oder Nutzungsrecht an dem bisher zur Befriedigung ihres regelmäßigen Wohnbedürfnisses verwendeten Objektes binnen sechs Monaten nach dem Bezug der von der Stadt zugewiesenen Wohnung aufzugeben.

- 1.6 Die Vormerkung erfolgt für die Dauer eines Jahres. Jede Änderung der Verhältnisse ist zu melden. Bei keiner Änderung ist der Antrag in schriftlicher Ausführung oder im Rahmen einer persönlichen Vorsprache jährlich zu erneuern. Das Referat weist bei Antragstellung besonders darauf hin.

Wird der Antrag nicht zeitgerecht erneuert oder Änderungen nicht bekanntgegeben, wird dieser geschlossen. Eine neuerliche Vormerkung ist nach einem Jahr möglich.

- 1.7 Im Rahmen der Vormerkung werden die für die angestrebte Wohnungsvergabe persönliche und sonstigen Daten zur Wohnsituation, die Gründe für den notwendigen Wohnungswechsel sowie Angaben zur angestrebten und der zu vermittelnden Wohnung gespeichert.

- 1.8 Wohnbedarf für eine fördernahe Eigentums-Wohnung liegt vor, wenn eine der folgenden Voraussetzungen gegeben ist:

a) dzt. Wohnung ist eine Miet-Wohnung

b) dzt. Eigentums-Wohnung ist zu klein d.h.

- 1 Personen-Haushalt ≤ 1 Zimmer
- 2 Personen-Haushalt ≤ 2 Zimmer
- 3 oder mehr-Personen-Haushalt ≤ 3 Zimmer

- c) aus gesundheitlichen Gründen:  
Bei Behinderung (z.B. Rollstuhlfahrer), schwerer Erkrankung oder altersbedingter Gebrechlichkeit und dadurch bedingter Nichteignung der bewohnten Wohnung (Vorlage eines amtsärztlichen oder klinischen Gutachtens, welches die Notwendigkeit eines Wohnungswechsels feststellt)

## 2. Wohnungsvergabe

- 2.1 Das Referat für Wohnungsvergabe vergibt Wohnungen nach einem Punktesystem, das die Wartezeit, Familiengröße, dzt. Wohnungsgröße und wohnliche sowie evtl. gesundheitliche Aspekte berücksichtigt.

Bei der Wohnungsvergabe entscheidet die höchste Punktezahl. Es kommt das bestehende Punktesystem zur Anwendung

- 2.2 Für die Größenbemessung gelten als Richtgrößen für die Vergabe:

Bei EigentumswohnungswerberInnen gilt als Richtgröße die Anzahl der Personen plus 1 Zimmer.

Die Richtgrößen können bei WohnungswerberInnen mit Behinderungen und erhöhtem Platzbedarf aufgrund gesundheitlicher Beeinträchtigung überschritten werden.

## 3. Ausschluss

WohnungswerberInnen

- a) die sich durch falsche Angaben im Erhebungsverfahren einen Vorteil zu erschleichen versuchen, sind von der Vormerkliste zu streichen und auf die Dauer von drei Jahren von der Vormerkung auszuschließen.
- b) die über mehr als ein Eigentumsobjekt verfügen
- c) *die zu Gunsten direkter Verwandter, entsprechend dem Mietrechtsgesetz (MRG) § 12, auf eine von der Stadt Innsbruck vergebenen Wohnung verzichten: Neuansuchen für den Verzichtenden ist nach drei Jahren möglich.*

# Vereinbarung

abgeschlossen zwischen

und im Folgenden genannt

im Folgenden genannt  
wie folgt:

## 1. ALLGEMEINES

- 1.1. Die ist Eigentümerin der EZ KG mit einliegendem Gst .
- 1.2. Diese Vereinbarung wird abgeschlossen zwischen der und der wobei sowohl die als auch die Vertragspartner bilden.
- 1.3. Der Neubebauung der Liegenschaft liegt ein Architektenwettbewerb zugrunde; der Zuschlag erging an die .
- 1.4. Zwischen der und der ist vereinbart, dass die Ausgestaltung des Bauvorhabens über einen Projektsicherungsvertrag definiert wird. Die Formulierung desselben ist noch ausständig.
- 1.5. Das Hauptbuch des Grundbuches der EZ stellt sich wie folgt dar:

GB-einfügen

## 2. VEREINBARUNG - FIRMA

Die Vertragsparteien vereinbaren einen Kaufvertrag hinsichtlich von *Teilflächen* auf EZ zu errichtenden Wohnungsverhältnissen mit folgenden wesentlichen Parametern;

### 2.1. Verkäuferseite

### 2.2. Käuferseite

### 2.3. Kaufgegenstand

Von dieser Vereinbarung umfasst ist das Eigentumsrecht an der Wohnnutzflächen, welche von der anlässlich der Neubebauung der EZ errichtet werden, mindestens aber m<sup>2</sup>.

Nach dem derzeitigen Planungsstand umfasst das Projekt gesamt m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Unter Ansatz des vereinbarten Schlüssels von % ergibt sich daher eine Wohnnutzfläche von m<sup>2</sup> für die . Soweit sich im Zuge der detaillierten Ausarbeitung des Projektes Änderungen ergeben, orientieren sich diese am Prozentsatz von %.

In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass die angeführten m<sup>2</sup> Nutzfläche eine Untergrenze (nicht aber eine Obergrenze) darstellen, dies unter der Maßgabe, dass der in Auflage befindliche Flächenwidmungs- und Bebauungsplan auch im Bauverfahren rechtskräftig umgesetzt werden kann.

### 2.4. Kaufpreis je m<sup>2</sup> Nettowohnnutzfläche

Der Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Nettowohnnutzfläche wird mit einem Pauschalpreis von € festgelegt.

Der Kaufpreis beinhaltet auch nicht abzugsfähige Vorsteuern. Der Kaufpreis bezieht sich auf einen schlüsselfertigen Zustand in der in dieser Vereinbarung näher definierten Ausstattung.

Die Käuferseite ist berechtigt, beim Kaufpreis die Umsatzsteuer ausweisen zu lassen; der Ausweis erfolgt in dem Ausmaß, in dem Umsatzsteuer auf den Kaufgegenstand entfällt.

### 2.5. Definition Nettowohnnutzfläche, Nebenflächen

Der Nettowohnnutzflächenbegriff orientiert sich an den Festlegungen der Tiroler Wohnbauförderung, gemäß Wohnbauförderungsrichtlinie (dzt. Pkt. 1.3.10, idF vom 01.01.2019).

Im vorgenannten Kaufpreis von €                    sind die Flächen für Balkone, Loggia und/oder Terrassen eingerechnet.

Der Kaufpreis inkludiert ein Kellerabteil, wobei sich Verteilung und Größe der Kellerabteile an den „freifinanzierten“ Objekten orientiert.

Allfällige Eigengärten können bis maximal 30 m<sup>2</sup> nach den Regelungen der Tiroler Wohnbauförderung zusätzlich zum pauschalen Kaufpreis verrechnet werden;

#### 2.6. Tiefgaragenstellplätze

Der Käuferseite wird die Möglichkeit eingeräumt, je abgeschlossene Wohneinheit einen PKW-Stellplatz in der Tiefgarage zu erwerben, dies zu einem Pauschalpreis von € (beinhaltet nicht abzugsfähige UST).

Wiederum ist die Käuferseite berechtigt, die im Kaufpreis enthaltene Umsatzsteuer ausweisen zu lassen.

#### 2.7. Zuordnung Wohnnutzfläche und Wohnungen

Die Ausgestaltung der Wohnungen einschließlich Festlegung der Größen und die Zuordnung der Lage der Wohnung im Gebäude obliegt ausschließlich der Verkäuferseite.

Die zugeordneten Wohnungen sind der                    bis längstens 2 Monate nach der rechtskräftigen Baubewilligung schriftlich bekannt zu geben.

#### 2.8. Ausstattung

Sämtliche Wohnungen, welche den Gegenstand dieser Vereinbarung bilden, werden in der Ausstattung übergeben, wie sie der Ausstattung der „freifinanzierten“ Wohnungen entspricht.

Der Käuferseite steht es frei, die Bodenbeläge, Fliesenbeläge, sowie die Sanitärausstattung selbst zu definieren.

#### 2.9. Nebenkosten

Das Honorar für die Erstellung des Kaufvertrages und der grundbücherlichen Durchführung desselben einschließlich der Kosten der Treuhandschaft beträgt pauschalzuzüglich Barauslagen und Umsatzsteuer. Käuferseitig sind Grunderwerbsteuer

und eine allfällige Grundbuchseintragungsgebühr zu entrichten.

Ein Maklerhonorar wird nicht verrechnet.

#### 2.10. Fälligkeit Kaufpreis

Der Bauträger stellt das Gebäude schlüsselfertig her und sind Teilzahlungen ausgeschlossen.

Der Kaufpreis ist Zug um Zug mit Übergabe des Vertragsgegenstandes nach Fertigstellung der Anlage zur Zahlung fällig.

Der pauschale Kaufpreis wird nach dem Verbraucherpreisindex (VPI 2015) ab rechtswirksamer Annahme des Kaufanbotes bis zum Baubeginn wertgesichert;

#### 2.11. Vertragsinhalt Bauträgervertrag

Der Inhalt des abzuschließenden Bauträgervertrages entspricht dem Vertrag, mit welchem die „freifinanzierten“ Wohnungen veräußert werden. Soweit dieser Bauträgervertrag von obigen Vereinbarungspunkten abweicht, gehen obige Vereinbarungspunkte vor.

Festgehalten wird, dass sich die Bestimmungen des Bauträgervertrages hinsichtlich der „freifinanzierten“ Wohnungen und hinsichtlich der „fördernah“ finanzierten Wohnungen zu decken haben; eine einseitige Diskriminierung wird ausgeschlossen bzw. unterliegen diese dem Gleichbehandlungsgrundsatz.

#### 2.12. Sicherungen

Der Käuferseite steht es frei, Instrumente verbüchern zu lassen, welche die soziale Komponente dieser Kaufvertragsabwicklung sicherstellen, wie z.B. Vorkaufsrechte, Wiederkaufsrechte oder ähnliches. Die Verbücherung genannter Sicherungen wird über den Vertragsverfasser ohne zusätzliches Entgelt vorgenommen.

#### 2.13. Änderungen in der Person der Käuferseite

Wie bereits oben ausgeführt, sind die Firmen \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ Vertragspartner der Käuferseite. Es obliegt der Käuferseite, der Käuferseite bekanntzugeben, auf welche Firma der Kaufvertrag abgeschlossen werden soll.

Die Käuferseite ist weiters berechtigt, als Käuferseite den Endkunden der jeweiligen Wohnung geltend zu machen und ist dieser berechtigt, zu gleichen Bedingungen in den Vertrag einzutreten.

Macht die Käuferseite vom Recht Gebrauch, den Endkunden in den Vertrag eintreten zu lassen, hat der Endkunde für die Vertragsabwicklung einschließlich Verbücherung und Treuhandschaft einen Pauschalbetrag in Höhe von 1,5 % des Kaufpreises zuzüglich

Barauslagen und Umsatzsteuer an Vertragserrichtungskosten zu bezahlen, weiters einen Pauschalbetrag in Höhe von €                    zuzüglich Ust an Bearbeitungsgebühr für z.B. Besichtigungen, Sonderwunscharwicklungen etc.

### **3. VERBÜCHERUNGSFÄHIGER KAUFVERTRAG**

- 3.1. Die Formulierung des verbücherungsfähigen Kaufvertrages erfolgt im Zusammenhang mit der Erstellung des Bauträgervertrages, welcher den „freifinanzierten“ Wohnungen zugrunde liegt.
- 3.2. Der verbücherungsfähige Vertrag ist der Käuferseite spätestens 3 Monate vor der tatsächlichen Übergabe des Vertragsgegenstandes zu übermitteln.
- 3.3. Der Vertragsgegenstand ist lastenfrei zu übergeben.
- 3.4. Der Vertragsgegenstand ist auch frei von Rechten für dritte Personen zu übergeben. Von dieser Verpflichtung ausgenommen sind Rechtseinräumungen, wenn diese für die Projektabwicklung bzw. Umsetzung unbedingt notwendig sind (zB Wegerechte, Durchleitungsrechte, Geh- und Fahrrechte, mit der Stadt Innsbruck/IISG vereinbarten (öffentlichen) Nutzungen, etc.). Diese einzelnen Rechte dürfen einzelne Wohnungseigentumsnehmer nicht schlechter stellen und sich nur auf allgemeine Teile der Liegenschaft beziehen; Wiederum wird festgehalten, dass vorgenannte Rechte einzelne Wohnungseigentumsnehmer nicht diskriminieren dürfen.
- 3.5. Der Käuferseite (IIG oder Endkunde) stehen aus dem Kaufvertrag in dem Ausmaß Gewährleistungsansprüche zu, als diese den Käufern der „freifinanzierten Wohnungen“ zustehen, welche den Vertrag als Konsumenten abschließen.
- 3.6. Allgemeinflächen sind zwischen sämtlichen Wohnungseigentümern zu gleichen Bedingungen nutzbar.

### **4. VERTRAGSERRICHTER; TREUHANDSCHAFT**

- 4.1. Die Errichtung der Kaufverträge erfolgt über RA                    . Die Übernahme der Treuhandenschaft erfolgt über                    .
- 4.2. Der Kaufpreis ist auf das Treuhandkonto des Treuhänders                    zur Zahlung fällig; die Treuhandenschaft richtet sich nach dem Statut der Rechtsanwaltskammer Tirol.

### **5. RECHTSWIRKSAMKEIT**

- 5.1. Seitens der Käuferseite wird dieser Vertrag vorbehaltlich der notwendigen gremialen Zustimmungen (Aufsichtsrat und Stadt Innsbruck) abgeschlossen.
- 5.2. Seitens der Verkäuferseite erfolgt der Abschluss dieses Vertrages unter der auflösenden

Bedingung der Rechtsgültigkeit des Baubescheides, welcher auf dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan fußt.

- 5.3. Die Verkäuferseite ist an dieses Kaufanbot bis 3 Monate vor Baufertigstellung unwiderruflich gebunden;

## **6. SONSTIGES**

- 6.1. Die Verkäuferseite hat für eine Umsetzung des Bauvorhabens ohne unnötigen Verzug zu sorgen;
- 6.2. Eine einmalige Begehung der jeweiligen Wohneinheiten mit dem Endkunden erfolgt durch die Verkäuferseite und ist im Kaufpreis enthalten. Allfällige weitere Besichtigungstermine werden mit der Verkäuferseite abgestimmt;
- 6.3. Ebenso inkludiert im Kaufpreis ist das zur Verfügung stellen von Verkaufsunterlagen bzw. einem Verkaufsplan in branchenüblicher Form und einer in Absprache mit der Käuferseite durchzuführender Projektpräsentation.

Innsbruck am \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_