



10-253174/2016

Selbstberechnungsvermerk:	
Bmg!:	€ 225.894,40
GrEst. 3,5%:	€ 7.906,30
Bmg!:	€ 220.600,00
Eintragungsgeb. 1,1%:	€ 2.426,60
Unterschrift:

GANNER
RECHTSANWALT

Council of Bars and Law
Societies of Europe (CCBE)

Juristische Mitarbeiterin:
Mag.^a Iris Erricher

Assistentinnen:
Mandijana Tolic
Isabella Pancheri

Betriebswirtin:
Mag.^a Claudia Houdek

KAUFVERTRAG „Wohnanlage LUX“

Verkaufende Partei(en):

Unterberger Immobilien GmbH
FN 245357w mit Sitz in Kufstein
Salurnerstraße 38, 6330 Kufstein
-im Folgenden kurz „UIG“ genannt-

Kaufende Partei(en):

Helene Stern, geb. 05.10.1944
Arzlerstraße 88 D, 6020 Innsbruck

Kaufobjekte:

1. Wohnung Top W C04
samt Zubehör: Kellerabteil B/C KA13
samt Zubehör: Garten..... C4

1.1. Tiefgaragenabstellplatz.....Top TGB/C01

Kaufpreis:

Kaufobjekt 1. samt Zubehör und 1.1.: **EUR 220.600,00**
(Fixkaufpreis, keine Ust., Eigennutzung durch kaufende
Partei)

K A U F V E R T R A G „Wohnanlage LUX“

abgeschlossen zwischen:

verkaufende Partei(en): Unterberger Immobilien GmbH
FN 245357w mit Sitz in Kufstein
Salurnerstraße 38, 6330 Kufstein
-im Folgenden kurz „**UIG**“ genannt-

kaufende Partei(en): Helene Stern, geb. 05.10.1944
Arzlerstraße 88 D, 6020 Innsbruck

wie folgt:

Präambel:

Die UIG ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 733 KG 81112 IglS bestehend aus GST 703/1 und 703/4 im Ausmaß laut Grundbuchsstand von 2.481 m² mit der Anschrift IglS Straße 58b, 58d und 58e, 6080 Innsbruck-IglS.

Die UIG hat auf vorgenannter Liegenschaft eine Wohnhausanlage bestehend aus drei Baukörpern (Haus A, Haus B und C) mit insgesamt **29 Wohnungen samt Zubehör, insbesondere Kellerabteilen** und einer Tiefgarage mit **insgesamt 39 PKW-Tiefgaragenabstellplätzen sowie 1 Tiefgaragenabstellplatz für einspurige Kraftfahrzeuge** und 2 Lagerräume sowie den der gemeinschaftlichen Nutzung dienenden Flächen und Räumlichkeiten als Bauherr auf eigenen Namen und auf eigene Rechnung schlüsselfertig errichtet.

Die Wohnanlage „LUX“ wurde mit Baubescheid vom 29.07.2014 zu Geschäftszahl Maglbk/1559/BW-BV-BA/1 und Maglbk/1559/BW-BV-BA/2, Zweitbescheid Haus A vom 23.05.2016 zu Geschäftszahl Maglbk/1559/BW-BV-BA/2 und Zweitbescheid Haus B/C vom 03.06.2016 zu Geschäftszahl Maglbk/1560/BW-BV-BA/2 des Stadtmagistrates Innsbruck rechtskräftig genehmigt. Die Anpassung der zwischenzeitlich vorgenommenen Trennung/Zusammenlegung von einzelnen Wohneinheiten wird durch den Verkäufer im Rahmen der bevorstehenden Tekturplanänderung angepasst werden. Der diesem Vertrag angeschlossene Planstand sowie das Konzept des Nutzwertgutachtens entsprechen bereits erfolgten Dekturplanänderung. Die Anteile und vorläufigen Nutzwerte ergeben sich aus dem Konzept des Nutzwertgutachtens des Ing. Gerhard Lugger vom 24.11.2014 und stellen noch nicht die endgültigen Nutzwerte dar.

Die kaufende Partei nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass hinsichtlich aller wohnungseigentumstauglichen Objekte Wohnungseigentum im Sinne der Bestimmungen des WEG 2002 in der jeweils geltenden Fassung begründet werden wird.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, gemeinsam mit den übrigen Liegenschaftsmiteigentümern bzw. Wohnungseigentumsbewerbern nach Vorliegen

des endgültigen Nutzwertgutachtens Wohnungseigentum an allen wohnungseigentumstauglichen Objekten zu begründen.

Die auf Basis des nach dem derzeitigen Planungsstand vorläufig erstellten Nutzwertgutachtens lediglich provisorisch berechneten Liegenschaftsanteile können sich durch Umgestaltungsmaßnahmen im Gesamtobjekt – soweit diese zulässig sind – insbesondere auf Grund von Käuferwünschen, noch geringfügig ändern. Die verkaufende Partei ist berechtigt auf eigene Kosten Änderungen, wie beispielsweise das Zusammenlegen oder Trennen von Wohnungseigentumsobjekten vorzunehmen soweit dadurch das Kaufobjekt nicht geändert wird. In diesem Fall wird von der verkaufenden Partei eine Korrektur des Nutzwertgutachtens und eine Anpassung an den endgültigen Planungsstand veranlasst und stellt dieses endgültige Nutzwertgutachten die Basis für eine Nutzwertfestsetzung und Wohnungseigentumsbegründung auf der Basis der gesetzlichen Mindestanteile dar. Die Vertragsparteien übertragen bzw. übernehmen unentgeltlich für den Fall einer aus diesen Gründen notwendig gewordenen Änderung der provisorischen Miteigentumsanteile jeweils so viele ihnen einstweilen provisorisch zugewiesenen Anteile, wie es notwendig sein wird, um die derzeit berechneten Miteigentumsanteile in die endgültig gesetzlichen Mindestanteile für die Wohnungseigentumsbegründung zu ändern.

Gegenstand dieses Vertrages sind die Miteigentumsanteile an den unter Punkt I. a-c angeführten Einheiten. Im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung unter den übrigen Miteigentümern und Vertragsparteien wird der kaufenden Partei an den unter Punkt I. a-c angeführten Kaufgegenständen Wohnungseigentum eingeräumt werden.

Die UIG hat auf der oben angeführten Liegenschaft als Verkäufer eine Wohnungseigentumsanlage gemäß vorgenanntem Baubescheid, basierend auf den Plänen der Umfeldgruppe, Adamgasse 11, 6020 Innsbruck sowie gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom 24.06.2015 errichtet. Die Wohnanlage sowie die Kaufobjekte sind bereits fertiggestellt. Die Umfeldgruppe wurde von der UIG mit der Gesamtplanung beauftragt.

Der Grundbuchsstand stellt sich derzeit wie in der Beilage Grundbuchsauszug ersichtlich ist dar.

Festgehalten wird, dass die verkaufende Partei die angefügten Dienstbarkeitsverträge mit den Nachbarn/Anrainern geschlossen hat.

Die UIG hat sich ausdrücklich verpflichtet, diese Verpflichtungen auf die Rechtsnachfolger im Eigentum des GST 733 zu überbinden und diese ihrerseits zu verpflichten, die Verpflichtungen auf weitere Nachfolger zu überbinden. Die kaufende Partei nimmt von dieser Verpflichtung und zur Überbindung dieser Verpflichtung auf die Rechtsnachfolger im Eigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft ausdrücklich zur Kenntnis. Diese Dienstbarkeiten sowie Rechte und Pflichten werden von der kaufenden Partei ohne Anrechnung auf den vereinbarten Kaufpreis übernommen. Die kaufende Partei nimmt diese Verpflichtungen und Rechte zustimmend zur Kenntnis und verpflichtet sich diese an deren Rechtsnachfolger zu überbinden. Die kaufende Partei hat die Kaufgegenstände eingehend besichtigt.

I. Vertragsgegenstand

- a) Gegenstand dieses Vertrages ist die Wohnung Top WC04 im Ausmaß von 37,05 m² samt Terrasse im Ausmaß von 23,29 m² und Zubehör Keller B/C KA13 im Ausmaß von 5,24 m² und Garten C4 mit einer Fläche von 76,83 m² mit 48/2.034 Anteilen laut Planbeilage und Konzept des Nutzwertgutachtens des Ing. Gerhard Lugger vom 24.11.2014, mit welchen gemäß dem noch zu erstellenden endgültigen Nutzwertgutachten Wohnungseigentum an den angeführten Einheiten untrennbar verbunden werden soll.
- b) Gegenstand dieses Vertrages ist weiters der KFZ-Abstellplatz Top TGB/C01 mit einer Fläche von 13 m² mit 7/2.034 Anteilen laut Planbeilage und Konzept des Nutzwertgutachtens des Ing. Gerhard Lugger vom 24.11.2014, mit welchen gemäß dem noch zu erstellenden endgültigen Nutzwertgutachten Wohnungseigentum an den angeführten Einheiten untrennbar verbunden werden soll.
- c) Wohnungsdaten Top WC04 und KFZ-Abstellplatz Top TGB/C01
lt. Plan Beilage ./1
- d) Die Lage der Einheit und die Anzahl der Räumlichkeiten sowie die Nutzfläche der Wohnung, des KFZ-Abstellplatzes und des Kellerabteiles (und des Gartens) ergeben sich aus den beiliegenden Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Bei Ausführung der Wohnanlage durch die verkaufende Partei können sich jedoch insofern Änderungen ergeben, als solche in baubehördlichen Vorschriften begründet sind oder aus Zweckmäßigkeitserwägungen geboten erscheinen. Die verkaufende Partei ist jedenfalls auch berechtigt Änderungen an der Wohnanlage, wie die Zusammenlegung oder Trennung von Einheiten vorzunehmen, soweit diese Änderungen zu keiner Änderung am Kaufobjekt führen. Derartige Änderungen sind nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragspartner zulässig, soweit sie dem Stand der Technik entsprechen und für die vertragsgegenständliche Wohneinheit sowie den selbstständigen KFZ-Abstellplatz keine Minderungen bedeuten.
- e) Die verkaufende Partei ist berechtigt, geringfügige Änderungen durchzuführen. Änderungen können nach dem § 6 Abs 2 Z 3 KSchG jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn sie dem Erwerber zumutbar, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind. Darüber hinausgehende Änderungen sind mit der kaufenden Partei gesondert zu verhandeln und einvernehmlich zu vereinbaren. Die Urkunden, Vertragsunterlagen und Pläne sind entsprechend anzupassen.
- f) Der vereinbarte Gesamtpreis betrifft nicht nur die betreffende Einheit, sondern auch die allgemeinen Teile der Liegenschaft.

II. Kaufabrede und Kaufpreis

- a) Die UIG – im Folgenden kurz verkaufende Partei genannt – verkauft und übergibt und Frau Helene Stern, geb. 05.10.1944 – im Folgenden kurz kaufende Partei genannt – kauft und übernimmt die ideellen 48/2.034 Anteile samt dem damit zu verbindenden Wohnungseigentum an der Wohnung Top WC04 samt Zubehör Keller B/C KA13 und Garten C4 sowie die ideellen 7/2.034 Anteile samt dem damit zu verbindendem Wohnungseigentum am KFZ-Abstellplatz Top TGB/C01
- b) Der Kaufpreis umfasst jeden mit der Herstellung der Wohneinheit im Zusammenhang stehenden Aufwand, vorbehaltlich der von der kaufenden Partei bekanntzugebenden Sonder- und Zusatzwünsche. Dieser besteht aus Grund- und Baukosten, wobei in den Baukosten die Aufschließungskosten beinhaltet sind. In diesem Preis ist die jeweils gesetzlich vorgeschriebene Mehrwertsteuer nicht enthalten.

Sämtliche Angaben betreffend die Größe basieren auf den angefügten Planunterlagen. Sämtliche Angaben betreffend die Nutzwerte basieren auf dem Konzept des Nutzwertgutachtens des Ing. Gerhard Lugger vom 24.11.2014.

- c) Der Fixpreis für die oben angeführten Objekte beträgt im schlüsselfertigen Zustand:

für die Wohnung Top WC04	
samt Zubehör Kellerabteil B/C KA13	EUR 195.600,00
für den KFZ-Abstellplatz Top TGB/C01	EUR 25.000,00

Insgesamt wird zwischen den Vertragsteilen sohin als

Gesamtkaufpreis EUR 220.600,00
(in Worten EURO zweihundertzwanzigtausendsechshundert)

vereinbart.

- d) Nicht enthalten sind in diesem Preis die Kosten und Gebühren für die Errichtung des Kaufvertrages und des Wohnungseigentumsvertrages und dessen grundbücherliche Durchführung.
- e) Der kaufenden Partei ist bekannt, dass dieses Rechtsgeschäft gemäß GrEStG 1987 grunderwerbssteuerpflichtig ist, wobei der derzeitige Steuersatz 3,5% und die Eintragungsgebühr 1,1% des Gesamtkaufpreises beträgt. Der kaufenden Partei ist bekannt, dass die Pauschalgebühren für Grundbuchsansprüche derzeit jeweils EUR 59,00 betragen. Weiters ist der kaufenden Partei bekannt, dass Gebühren für die grundverkehrsbehördliche Genehmigung anfallen. Diese werden von der kaufenden Partei direkt nach Einlagen der Vorschreibung an die Grundverkehrsbehörde bezahlt. Weiters hat die kaufende Partei die Kosten der Archivierung der Vertragsurkunden und

Beilagen zu tragen. Die Kosten belaufen sich auf derzeit EUR 10,00 pro Urkunde.

- f) Die kaufende Partei verpflichtet sich weiters, binnen 14 Tagen nach Unterfertigung des gegenständlichen Kaufvertrages die Grunderwerbssteuer (Bemessungsgrundlage: Gesamtkaufpreis € 220.600,00 und Kosten brutto € 5.294,40, insgesamt € 225.894,40) in Höhe von € 7.906,30 und die Eintragungsgebühr in der Höhe von € 2.426,60 auf das Konto des Vertragsverfassers Dr. Georg Ganner, Rechtsanwalt, Wilhelm Greil Straße 14, 6020 Innsbruck bei der Raiffeisen Landesbank Tirol AG mit dem IBAN AT80 3600 0000 0071 3321 und dem BIC RZTIAT22 zur Einzahlung zu bringen.
- g) Sollte vom Finanzamt gerechtfertigter Weise eine höhere Gebühr als auf Grund der Selbstberechnung ausgewiesen, nachverrechnet oder vorgeschrieben werden, verpflichtet sich die kaufende Partei, den Differenzbetrag zur Einzahlung zu bringen. Der Vertragsverfasser verpflichtet sich, einen diesbezüglichen Bescheid der kaufenden Partei unverzüglich vorzulegen und bleibt es der kaufenden Partei unbenommen, gegen diesen Bescheid Berufung zu erheben. Die kaufende Partei nimmt weiters zur Kenntnis, dass Zahlungen für Sonder- oder Zusatzaufträge, die vor Übergabe im Rahmen dieses Vertrages an vom Verkäufer vorgegebene Professionisten geleistet werden sollen, unter Umständen die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr entsprechend erhöhen können und die verkaufende Partei verpflichtet und unwiderruflich beauftragt ist, diese ihr schriftlich mitgeteilten Aufträge beim zuständigen Gebührenfinanzamt anzuzeigen.

III. Zahlungsmodalitäten

Die Vertragsparteien erklären sich unwiderruflich damit einverstanden, dass beim Treuhänder für die Zahlungen laut diesem Vertrag ein Anderkonto bei der Hypo Tirol Bank AG eingerichtet wird und die treuhändische Abwicklung des Zahlungsverkehrs den Regeln des „elektronischen anwaltlichen Treuhandbuches“ unterliegt.

- a) Die Sicherung der kaufenden Partei erfolgt durch grundbücherliche Sicherstellung gem. § 40 Abs. 2 WEG.
- b) Die kaufende Partei ist verpflichtet, längstens binnen 2 Wochen ab allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages den gesamten Kaufpreis zinsen- und abzugsfrei auf das eigens eingerichtete Anderkonto des Treuhänders Dr. Georg Ganner bei der Hypo Tirol Bank AG, IBAN AT39 5700 0200 1110 5716 und BIC HYPTAT22 einzubezahlen. Der kaufenden Partei werden Duplikats-Kontoauszüge seitens der Bank übermittelt. Die verkaufende Partei und die kaufende Partei nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass die verkaufende Partei nur ein online Einsichtsrecht für das Anderkonto eingeräumt wird.
- c) Die zugunsten des Anderkontos anfallenden Zinsen stehen in jener Höhe, wie sie das Kreditinstitut für dieses Anderkonto vergütet, der verkaufenden Partei zu und werden gemeinsam mit dem Kaufpreis auf das oben genannte Konto der

verkaufenden Partei angewiesen. Die aus diesen Zinsen resultierende KEST sowie die im Zusammenhang mit der Einrichtung, dem laufenden Erhalt und der nachfolgenden Löschung des Anderkontos verbundenen Spesen trägt die verkaufende Partei. Für Beträge, die der verkaufenden Partei, aus welchem Grund auch immer, zum späteren als dem vereinbarten Termin zukommen, gebühren ihr ab Fälligkeit Verzugszinsen in der gesetzlich zulässigen Höhe.

- d) Der Treuhänder hat den Kaufpreis bis zur Eintragung der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gem. § 40 Abs. 2 WEG zu verwahren und mit Eintragung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums der kaufenden Seite an die verkaufende Partei auszusahlen.
- e) Der Treuhänder Rechtsanwalt Dr. Georg Ganner ist Mitglied des Treuhandverbandes der Tiroler Rechtsanwaltskammer. Es wird vereinbart, dass die Treuhandtschaft nach dem Treuhandstatut der Tiroler Rechtsanwaltskammer anonym abgewickelt wird. Das Treuhandstatut ist Bestandteil dieser Treuhandvereinbarung.

IV. Art der Sicherung der kaufenden Partei

- a) Die Sicherung der kaufenden Partei gegen den Verlust von ihr aufgrund dieses Vertrages geleisteten Zahlungen erfolgt entweder durch die unverzügliche grundbücherliche Eintragung des Eigentumsrechtes oder durch unverzügliche grundbücherliche Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 40 Abs 2 WEG 2002 an den vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteilen samt Wohnungseigentum.

Die verkaufende Partei hat der kaufenden Partei die Einräumung von Wohnungseigentum an der nachstehenden Liste angeführten Wohnungseigentumseinheiten gemäß dem vorläufigen Nutzwertfeststellungsgutachten des staatlich befugten und beeideten Sachverständigen Ing. Gerhard Lugger vom 24.11.2014, zugesagt, nämlich

A	B
Helene Stern, geb. 05.10.1944	Top WC04 samt Zubehör Keller B/C KA13 und Zubehör Garten C4
Helene Stern, geb. 05.10.1944	Top TGB/C01

Die verkaufende Partei, erteilt hiermit ihre unbedingte und unwiderrufliche Zustimmung, dass auf der Liegenschaft EZ 733 im Grundbuch 81112 Igl's an den in Spalte B der vorstehenden Liste angeführten Wohnungseigentumseinheiten für die in Spalte A der vorstehenden Liste angeführten Personen die **Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem. § 40 Abs 2 WEG 2002** bewilligt wird.

V. Besitzübergang und Gewährleistung

- a) Die Übergabe des vertragsgegenständlichen Objektes erfolgt nach allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages und Einlagen des gesamten Kaufpreises samt alle Nebengebühren und Spesen längstens binnen 14 Tagen. Die verkaufende Partei wird der kaufenden Partei den Übergabetermin spätestens eine Woche im Vorhinein an dessen zuletzt angegebene Anschrift bekannt geben. Ist die kaufende Partei am Tag der Übergabe des Vertragsgegenstandes nicht selbst anwesend oder ist er nicht durch einen ausgewiesenen Bevollmächtigten vertreten, ist die verkaufende Partei berechtigt, der kaufenden Partei schriftlich an seine zuletzt angegebene Anschrift einen zweiten Übergabetermin (mit zumindest 7 Tagen Vorlaufzeit) mitzuteilen. Ist die kaufende Partei abermals nicht anwesend oder durch einen ausgewiesenen Bevollmächtigten vertreten, so fällt die kaufende Partei in Annahmeverzug und hat dieser die sich daraus ergebenden gesetzlichen Rechtsfolgen zu tragen. Die mit dem Vertragsgegenstand verbundenen Aufwendungen, insb. Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben, sind ab dem zweiten bekannt gegebenen Übergabezeitpunkt von der kaufenden Partei zu bezahlen. Die Vertragsteile halten fest, dass das Vorliegen der Fertigstellungsanzeige sowie das Vorliegen der Benützungsbewilligung im Sinne der Tiroler Bauordnung nicht Voraussetzung für die vertragsgemäße Übergabe ist.

Die kaufende Partei ist nicht berechtigt, die Übernahme des eigentlichen Vertragsgegenstandes zu verweigern, sofern lediglich geringfügige Mängel sowie weiters Mängel, die einer Benützung des Vertragsgegenstandes nicht entgegenstehen, vorliegen. Geringfügige optische Beeinträchtigungen, wie sie nach den technischen Normen (insb. den Ö-NORMEN) toleriert werden (wie leichte Putz- und Bodenunebenheiten, Haarrisse usw.), sind kein Mangel iSd Gewährleistung. Ab erfolgter Übergabe bis zur grundbücherlichen Begründung von Wohnungseigentum an den vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten räumt die verkaufende Partei der kaufenden Partei und ihren Rechtsnachfolgern das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht am Vertragsgegenstand ein.

- b) Besitz und Genuss, Gefahr und Risiko gehen mit der faktischen Übergabe, die eine Bewohnbarkeit der Wohnung und der allgemeinen Teile der Liegenschaft nicht ausschließt, auf die kaufende Partei über.
- c) Die verkaufende Partei haftet dafür, dass das Bauwerk nach den vertragsgegenstandsbildenden Plänen mängelfrei ausgeführt und entsprechend der Bau- und Ausstattungsbeschreibung ausgestattet wird. Die kaufende Partei kauft die Kaufgegenstände wie diese liegen und stehen.
- d) Die verkaufende Partei ist berechtigt, an geeigneter Stelle der Wohnhausanlage unentgeltlich ein Hinweisschild anzubringen und dauerhaft unentgeltlich dort zu belassen, aus dem hervorgeht, dass diese Wohnhausanlage von ihr errichtet wurde.

- e) Die verkaufende Partei wird der kaufenden Partei den beabsichtigten Übergabetermin des eigentlichen Vertragsobjektes bzw. des KFZ-Abstellplatzes mindestens eine Woche vorher vorschlagen. Sollte die kaufende Partei zu diesem bekanntgegebenen Termin verhindert sein, so wird sie dies ehestens der verkaufenden Partei mitteilen und mit ihr einen neuen Übergabetermin vereinbaren.
- f) Bei Übergabe festgestellte Baumängel sind in dem von der verkaufenden Partei angefertigten Übergabeprotokoll zu vermerken. Der kaufenden Partei steht das Recht zu, eigene Eintragungen im Übergabeprotokoll vorzunehmen. Die kaufende Partei wird darauf hingewiesen, dass es für sie von Vorteil ist, offene Mängel des Kaufobjektes, die bei der Übergabe leicht festgestellt werden konnten, im Übergabeprotokoll zu vermerken oder sonst schriftlich zu rügen.
- g) In diesem Protokoll werden alle Mängel aufgezeichnet, die von der verkaufenden Partei in kurzmöglichster Frist in Ordnung gebracht werden. Die Frist der Gewährleistung beginnt mit dem Tage der Übergabe der Wohnungseinheit.
- h) Die verkaufende Partei leistet Gewähr dafür, dass die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile, mit Ausnahme der aus dem Grundbuch ersichtlichen Lasten sowie mit Ausnahme der in der Präambel dieses Vertrages näher bezeichneten Dienstbarkeiten frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Geldlasten sowie bestandsfrei ins Eigentum der kaufenden Partei übergehen. Ebenso leistet die verkaufende Partei Gewähr für die mängelfreie Herstellung des kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes und der allgemeinen Teile des Hauses und der von der kaufenden Partei gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

VI. Bauausführung

- a) Die Ausführung und Ausstattung der Einheiten und der gemeinschaftlichen Teile des Hauses und der Außenanlagen erfolgt gemäß den Bauplänen und der Baubeschreibung. Bei Abweichung der Pläne von der Baubeschreibung ist diese maßgebend.
- b) Die Gestaltung der vertragsgegenständlichen Miteigentums- / Wohnungseigentumseinheiten und des Gesamtprojektes ergibt sich aus folgenden beigeschlossenen Urkunden:
 - ba) Wohnungsplan, Beilage ./1
 - bb) Gebäudeschnittplan, Beilage ./2
 - bc) Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Beilage ./3
 - bd) Lageplan hinsichtlich der von der kaufenden Partei gewöhnlich nutzbaren Teile der Liegenschaft, Beilage ./4
 - be) Informationsblatt/Belehrung über die Rücktrittsrechte der kaufenden Partei gem. KSchG, Beilage ./5
 - bf) Energieausweis (Haus A/Haus B/C) Beilage ./6

- bg) Auszug aus dem vorläufigen Nutzwertgutachten Ing. Gerhard Lugger hinsichtlich der Kaufgegenstände, Beilage ./7
- bh) Dienstbarkeitsvertrag, Beilage ./8
- bi) Dienstbarkeitsvertrag, Beilage ./9
- bj) rechtskräftiger Baubescheid vom 29.7.2014, Beilage ./10
- bk) rechtskräftiger Baubescheid vom 29.7.2014, Beilage ./11
- bl) rechtskräftiger Zweitbescheid vom 23.05.2016, Beilage ./12
- bm) rechtskräftiger Zweitbescheid vom 03.06.2016, Beilage ./13
- bn) Grundbuchsatzzug, Beilage ./14
- bo) Wohnungseigentumsbegründungsvertrag im Entwurf Beilage ./15

Die kaufende Partei bestätigt, vorgenannte Unterlagen geprüft und genehmigt zu haben, und erklärt, dass ihr auch die Lage und Beschaffenheit der Vertragsobjekte bekannt ist. Die kaufende Partei bestätigt zudem mit ihrer Unterschrift, dass sie vor Vertragsunterfertigung alle wesentlichen Informationen, insbesondere vorgenannte Unterlagen, über den Kaufgegenstand sowie Vertragsinhalt vom Verkäufer schriftlich erhalten hat.

Die verkaufende Partei verpflichtet sich die mit Dienstbarkeitsverträgen und allfällige sonstige während der Bauführung übernommene Verpflichtungen gegenüber Anrainern schad- und klaglos zu halten. Dies insbesondere hinsichtlich der von der verkaufenden Partei übernommenen Pönalzahlungsverpflichtung bei Verstößen gegen die übernommenen Verpflichtungen.

- c) Die in den Plänen enthaltenen Maße sind Rohbaumaße. Abweichungen bis zu 3% können auftreten und werden auch von der kaufenden Partei akzeptiert. Treten aber Abweichungen von mehr als 3% vom behördlich genehmigten Bauplan auf, dann wird die Nutzfläche nach dem Naturmaß berechnet. Abänderungen der gegenständlichen Einheit seitens der verkaufenden Partei von den behördlich genehmigten Bauplänen und von der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung vorgesehenen Ausführungen aus technisch zweckmäßigen und notwendigen sowie aus baupolizeilichen Gründen genehmigt die kaufende Partei soweit, als dadurch die Qualität, Größe und Beschaffenheit des Objektes nicht wesentlich beeinflusst werden.

Die verkaufende Partei ist berechtigt, Änderungen am Bauobjekt, die sich im Zuge der Bauführung als notwendig erweisen, auch ohne Verständigung der kaufenden Partei vorzunehmen, wenn dadurch die fachgerechte Ausführung nicht beeinträchtigt wird. Es steht der verkaufenden Partei frei, Änderungen der Außenanlagen vorzunehmen, wie insbesondere die Autoabstellplätze anders zu situieren bzw. die Anzahl derselben zu erhöhen und zu verringern, auch wenn dabei Allgemeinflächen beansprucht werden. Insoweit wird auch einer Neuparifizierung ausdrücklich und unwiderruflich auf Kosten der verkaufenden Partei zugestimmt.

Die kaufende Partei erklärt bereits jetzt unwiderruflich, ihre Zustimmung zu folgenden Maßnahmen der verkaufenden Partei sowie der übrigen Wohnungseigentümer abzugeben:

- Verbau und Verglasung von Balkonen und Terrassen, Errichtung von Wintergärten, soweit dies baurechtlich zulässig ist; sämtliche mit diesen Maßnahmen verbundenen Kosten, auch jene für die Errichtung von Urkunden, sind von den Miteigentümern zu tragen, welche die Maßnahmen durchführen.
- Zur Nutzungsänderung von Wohnungseigentumsobjekten gemäß § 2 Abs 2 WEG 2002 (zB Wohnung, Büro, Ordination, etc.);
- Trennung bzw. Zusammenlegung von Wohnungseigentumseinheiten;
- Zum Abschluss einer Gebäudebündelversicherung;
- Zur Neufestsetzung der Nutzwerte der Liegenschaft.

VII. Sonder- und Zusatzleistungen

- a) Sollte die kaufende Partei vor Übergabe Änderungen gegenüber der Standardausführung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom **24.06.2015** vornehmen wollen, so wird der kaufenden Partei empfohlen, dass mit diesen Sonder- und Zusatzaufträgen nur solche Unternehmen beauftragt werden, die von der verkaufenden Partei vertraglich zur Errichtung und Ausgestaltung der Gesamtwohnanlage verpflichtet wurden. Da für die Umsetzung der Sonder- und Zusatzwünsche Planungs- und Bauleitungstätigkeiten erforderlich sind, ist das von der verkaufenden Partei beauftragte Planungsunternehmen, die Umfeldgruppe von der kaufenden Partei zu beauftragen und hierfür ein gesonderter Werklohn zu entrichten. Für bis zu 15 Stunden Planungsleistungen wird kein gesondertes Honorar verrechnet. Sollte mit diesem Kontingent nicht das Auslangen gefunden werden können, so wird ein Zusatzhonorar von EUR 70,00 pro Stunde für einen Techniker, EUR 90,00 für einen Projektleiter und EUR 120,00 für einen Architekten zuzüglich 20% Ust. verrechnet. Zudem fällt für die Ausführung von Sonder- und/oder Zusatzwünschen ein Mehraufwand für die Verkäuferseite in der Bauleitung an. Diesbezüglich wird ein zusätzliches Bauleitungshonorar in der Höhe von 10% der Nettokosten der Sonder- und/oder Zusatzwunschauftragskosten zuzüglich 20% Ust verrechnet, welches die kaufende Partei binnen 14 Tagen ab Rechnungslegung zu bezahlen hat.

Sonderwünsche und Sonderausstattungen die bereits vereinbart wurden, sind dem Treuhänder unverzüglich bekannt zu geben und werden dem Kaufpreis hinzugerechnet und sind Teil des Treuhandauftrages. Diese werden bei der Berechnung der Grunderwerbssteuer in die Bemessungsgrundlage eingerechnet.

- b) Die verkaufende Partei hat das Recht, der kaufenden Partei oder dem jeweiligen von der kaufenden Partei beauftragten Professionisten die Durchführung von Sonder- oder Zusatzwünschen zu untersagen,
- von denen die verkaufende Partei nicht rechtzeitig verständigt wurde, oder
 - die eine Schädigung des Hauses oder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerber, insbesondere eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bzw. eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben.
 - für die allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden, sei es, dass die Änderung entweder der Übung des Verkehrs entspricht oder einem wichtigen Interesse der kaufenden Partei dient, wie z.B. die Errichtung von zusätzlichen Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernsprechleitungen, Beheizungsanlagen oder ähnlichen Einrichtungen bzw. das Anbringen der nach dem Stand der Technik notwendigen Einrichtungen für den Hörfunk- und Fernsehempfang sowie für Multimediadienste, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.
 - für die auch Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte anderer Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentumsbewerber in Anspruch genommen werden.
 - die eine bauliche Änderung an der Außenseite des Hauses, eine Änderung der Gestaltung der von außen sichtbaren Gebäudeteile bedeuten, und/oder
 - eine Änderung jener Mauern und Einrichtungen bedeuten, die das Wohnungseigentumsobjekt der kaufenden Partei von den Gangflächen oder sonstigen allgemeinen Teilen des Hauses oder von anderen Wohnungseigentumsobjekten abtrennen, oder
 - sonst eine Beeinträchtigung der Interessen anderer Wohnungseigentümer iSd § 16 WEG bewirken und von den übrigen Wohnungseigentümern untersagt werden können.
- c) Bei der Ausführung von Sonderwünschen sind alle gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere, des WEG, der TBO, sowie die Werte der Schall- und Wärmeschutzbestimmungen der TBO und TBV, einzuhalten. Soweit sich durch allfällige Sonderwünsche Nutzwertänderungen ergeben, so sind diese der verkaufenden Partei und dem Treuhänder unverzüglich anzuzeigen und bekannt zu geben. Allfällig dadurch entstehende Mehrkosten hat die kaufende Partei zu tragen.

VIII. Wohnungseigentumsbegründung

- a) Auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft wird Wohnungseigentum iSd Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung begründet. Zu diesem Zweck werden die Mindestanteile, mit denen Wohnungseigentum am bezeichneten Vertragsgegenstand untrennbar verbunden ist, im Wege der

Nutzwertfestsetzung berechnet. Die Nutzwertfestsetzung bestimmt die ideellen Miteigentumsanteile der einzelnen Miteigentümer an der Liegenschaft mit welchen Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten Wohnungseigentumsobjekt untrennbar verbunden ist. Die Kosten für die Erstellung des Nutzwertgutachtens gehen zu Lasten der verkaufenden Partei. Die Vertragsteile vereinbaren schon jetzt im Sinne des § 10 Abs 3 WEG 2002 bei einer allenfalls erforderlichen Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge Neufestsetzung der Nutzwerte durch das zuständige Gericht, dass die Übertragung der Miteigentumsanteile kostenlos zu erfolgen hat, sofern sich am Ausmaß der gesamten Wohneinheit nichts ändert, die Nutzungsrechte an den Allgemeinflächen nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden und dem Übertragenden keinerlei Auslagen diesbezüglich erwachsen. Die kaufende Partei erteilt ausdrücklich ihre Zustimmung zur Zusammenlegung einzelner Einheiten, Trennung einzelner Einheiten bzw. Widmungsänderung einzelner Einheiten, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Auf die Bestimmungen in der Präambel dieses Vertrages wird neuerlich hingewiesen.

- b) Mit den kaufenden Parteien wird der grundbuchsfähige Wohnungseigentumsvertrag abgeschlossen.
- c) Der kaufenden Partei wird eine Ausfertigung dieses Wohnungseigentumsvertrages umgehend nach Unterfertigung dieses Vertrages durch die verkaufende Partei und den kaufenden Parteien ausgehändigt.
- d) Sämtliche Vertragsparteien verpflichten sich darüber hinaus, dem Treuhänder alle hierzu weiters erforderlichen Erklärungen oder Unterlagen (wie zB den Staatsbürgerschaftsnachweis, gemeinsam kaufende Ehegatten auch ihre Heiratsurkunde, etc) über Aufforderung jeweils ohne Verzug zur Verfügung zu stellen.
- e) Die kaufende Partei verpflichtet sich, die Belastung des kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteils nur unter der Bedingung vorzunehmen, dass der Buchberechtigte sich rechtswirksam und durchsetzbar verpflichtet, der Begründung von Wohnungseigentum samt der damit verbundenen unentgeltlichen Anteilsberichtigung zuzustimmen.
- f) Die Vertragsteile verzichten bis zur Begründung von Wohnungseigentum auf die Einbringung einer Teilungsklage und verpflichten sich, diese Verpflichtung mit der weiteren Verpflichtung zur Überbindung an allfällige Rechtsnachfolger im Eigentum am Vertragsgegenstand zu überbinden.
- g) Bis zur Begründung von Wohnungseigentum vereinbaren die Vertragsparteien jedoch bereits jetzt die analoge Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes in der derzeit gültigen Fassung auf den Vertragsgegenstand sowie für ihre Rechtsbeziehungen zu den übrigen Erwerbenden die Geltung des im Entwurf als Beilage ./15 angeschlossenen Wohnungseigentumsvertrages, sofern nicht in diesem Vertrag etwas anderes vereinbart wurde.

- h) Die kaufende Partei ist nicht berechtigt, eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über den kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteil zu treffen, ohne dass gleichzeitig die Verpflichtungen der kaufenden Partei laut diesem Vertrag auf den Erwerber überbunden werden.
- i) Sämtliche Liegenschafts- bzw. Gebäudeflächen sind, soweit sie nicht ausdrücklich aufgrund dieses Vertrages den kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten oder anderen Nutzungseinheiten zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet werden, als allgemeine Flächen iSd Wohnungseigentumsgesetzes zu beurteilen.
- j) Die kaufende Partei stimmt jedoch bereits jetzt sämtlichen Bautätigkeiten der verkaufenden Partei zu. Demgemäß ist die kaufende Partei verpflichtet, sämtliche hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben und Unterschriften zu leisten, soweit die geplanten Maßnahmen den von ihm erworbenen eigentlichen Vertragsgegenstand bzw. die von ihm gewöhnlich genutzten Teile der Gesamtanlage nicht beeinträchtigen. Die verkaufende Partei ist daher berechtigt, die Zusammenlegung und Teilung sowie Umwidmungen der Nutzungseinheiten vorzunehmen.

Sämtliche entstehenden Kosten im Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungseigentum gelten mit dem Kaufpreis sowie dem pauschalen Kostenersatz als verrechnet und gehen ausschließlich zulasten der verkaufenden Partei.

VIII. a.) Verwaltung der Liegenschaft

Die Aufteilung der Betriebskosten, des Verwaltungshonorars und der Instandhaltungskosten, der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge oder später der Beiträge zum Reparaturfonds (Rücklage) auf alle Nutzungseinheiten erfolgt gem den Bestimmungen des WEG nach Maßgabe der Miteigentumsanteile. Sämtliche Kosten iS dieses Absatzes sind von der kaufenden Partei anteilig ab dem der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes folgenden Monatsersten entsprechend den monatlichen Vorschreibungen der Hausverwaltung bar- und abzugsfrei am Ersten eines jeden Kalendermonats zu bezahlen. Die näheren Bestimmungen sind im Wohnungseigentumsvertrag (Beilage ./15) geregelt.

Die kaufende Partei erklärt sich damit einverstanden, dass die von der verkaufenden Partei bereits abgeschlossenen bzw. noch abzuschließenden üblichen Versicherungsverträge zur Sicherung der Gesamtanlage gegen Feuer und etwaige andere Schadensfälle sowie zur Deckung von Ansprüchen aus der Eigentümerhaftpflicht nach Maßgabe der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile vorläufig und ohne längerfristige Bindung (von mehr als einem Jahr) zu übernehmen. Die zukünftige Entscheidungsfindung obliegt der Wohnungseigentümergeinschaft.

Die verkaufende Partei behält sich vor, bis zur Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes vorläufig und ohne längerfristige Bindung (von mehr als

einem Jahr) eine Hausverwaltung auf unbestimmte Zeit zu bestellen und einen entsprechenden Hausverwaltungsvertrag für sämtliche Verwaltungsleistungen gem WEG gegen ein angemessenes Entgelt pro m² und Jahr abzuschließen. Die zukünftige Entscheidungsfindung obliegt der Wohnungseigentümergeinschaft.

IX. Treuhänderbestellung und Spezialvollmacht

- a) Die Parteien erteilen dem Vertragsverfasser, RA Dr. Georg Ganner, geb. 13.09.1977, Wilhelm Greil Straße 14/2, 6020 Innsbruck, Auftrag und die Vollmacht zur Verwahrung, Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und die Spezialvollmacht im Namen der Vertragsteile zur beglaubigten Unterfertigung, Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung des zu erstellenden Wohnungseigentumsbegründungsvertrages nach Maßgabe der in diesen Verträgen getroffenen Vereinbarungen sowie zur Vornahme solcher Ergänzungen dieser Verträge, die zu deren grundbücherlichen Durchführung erforderlich sein sollten.

Die Vertragsteile beauftragen und bevollmächtigen den Vertragsverfasser, Dr. Georg Ganner, geb. 13.09.1977, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Wilhelm Greil Straße 14/2 sohin ausdrücklich und unwiderruflich nach Vorliegen des endgültigen Nutzwertgutachtens den Wohnungseigentumsbegründungsvertrag zu errichten, abzuändern und die hierzu allenfalls erforderliche Übertragungen von Anteilen unter den Miteigentümern untereinander unentgeltlich vorzunehmen und in deren Namen zu unterfertigen und die grundbücherliche Durchführung desselben vorzunehmen. Die Vertragsteile verpflichten sich über Aufforderung durch den Vertragsverfasser allfällige Urkunden, insbesondere – unbeschadet der erteilten Vollmacht – auch den vom Vertragsverfasser nach Vorliegen des endgültigen Nutzwertgutachtens – vom Vertragsverfasser erstellen Wohnungseigentumsvertrag samt allfälliger hierzu erforderlicher unentgeltlicher Übertragungen von Anteilen zwischen den Miteigentümern, über schriftliche Aufforderung durch den Vertragsverfasser, längstens binnen 14 Tagen in den vom Vertragsverfasser bekanntzugebenden Kanzleiräumlichkeiten in der gesetzlich vorgesehenen Form zu unterfertigen.

Weiters erteilt die kaufende Partei dem Vertragsverfasser bereits jetzt ausdrücklich die Vollmacht, in Ansehung des Gesamtobjektes, somit auch der vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumseinheit, jegliche Neufestsetzung der Nutzwerte zu beantragen, sollte dies aus irgendeinem, vom gegenständlichen Vertrag legitimierten Grund notwendig sein, im Namen der kaufenden Partei und mit Rechtswirksamkeit für sie einen Wohnungseigentums(abänderungs)vertrag notariell zu unterfertigen und ein entsprechendes Grundbuchsgesuch zu verfassen und einzubringen, wobei von dieser Vollmacht sämtliche, auf die Abänderung der Nutzwerte gerichteten Tätigkeiten umfasst sind. In diesem Zusammenhang ermächtigt und bevollmächtigt die kaufende Partei den Vertragsverfasser, den Wohnungseigentumsvertrag entsprechend der neuparifizierten Anteile abzuändern, Servitutsverträge betreffend die Kaufliegenschaft zu Gunsten und zu Lasten der kaufenden Partei grundbuchsfähig zu unterfertigen und für sie in

deren Namen abzuschließen sowie die notwendigen Bedingungen des Wohnungseigentumsänderungsvertrages festzulegen, weiters die Parteienstellung vor der Behörde wahrzunehmen, die entsprechenden Bescheide entgegenzunehmen und allenfalls Rechtsmittel zu ergreifen, alle zur grundbücherlichen Durchführung der vorgenannten Rechtsgeschäfte erforderlichen Anträge zu verfassen und für die kaufende Partei zu unterzeichnen, die hierüber ergehenden Beschlüsse in Empfang zu nehmen und allenfalls dagegen Rechtsmittel zu ergreifen. Die Vollmacht erlischt jedenfalls 2 Jahre ab Unterfertigung dieses Vertrages.

- b) Zum Treuhänder wird der Vertragsverfasser Dr. Georg Ganner, geb. 13.09.1977, Rechtsanwalt, Wilhelm Greil Straße 14/2, 6020 Innsbruck bestellt. Die Bestellung des Treuhänders endet mit dem Ende der Wohnungseigentumsbegründung der verkaufenden Partei gegenüber den jeweiligen kaufenden Parteien.
- c) Der Treuhänder ist berechtigt den Kaufpreis mit Eintragung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem. § 40/2 WEG an die verkaufende Partei auszusahlen.
- d) Die mit der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung anfallenden Kosten (darin enthalten anteilige Kosten der Errichtung des Wohnungseigentumsvertrages und Übernahme der Treuhandschaft; nicht darin enthalten Beglaubigungskosten) werden mit 2% des Kaufpreises zzgl. USt. und Barauslagen fixiert und trägt die kaufende Partei. Die kaufende Partei nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Barauslagen der Höhe nach erst nach grundbücherlicher Durchführung des Kaufvertrages endgültig fest stehen.
- e) Diese Kosten (Pkt. IX d) sind binnen 14 Tagen nach Unterfertigung dieses Vertrages durch die kaufende Partei zur Zahlung an den Treuhänder auf dessen Konto mit dem IBAN AT80 3600 0000 0059 9118 BIC RZTIAT22 bei der Raiffeisen Landesbank Tirol AG fällig. Barauslagen, wie Beglaubigungskosten und behördliche Gebühren, Gebühren Archivium (Grundbuch), sind von der kaufenden Partei nach Eingang der Vorschreibung gesondert zu bezahlen.
- f) Nicht enthalten in den Kosten gemäß Pkt. IX d) sind Kosten für die Einverleibung allfälliger Belastungs- und Veräußerungsverbote, Vorkaufsrechte sowie die Übernahme einer allfälligen Treuhandschaft gegenüber Bausparkassen oder sonstigen finanzierenden Kreditinstituten der kaufenden Partei. Sollten derartige zusätzliche Leistungen des Treuhänders gewünscht werden, so hat die kaufende Partei die hierfür anfallenden gesetz- bzw. tariflich vorgesehenen Kosten zuzüglich Barauslagen und Umsatzsteuer an den Treuhänder nach Vorschreibung durch den Treuhänder zu bezahlen.
- g) Durch die allfällige Vereinbarung von Sonder- und/oder Zusatzwünschen ist eine Abänderung bzw. Ergänzung des Kaufvertrages erforderlich, deren Kosten im Vertragserrichtungshonorar nicht enthalten sind. Diesbezüglich wird pro Abänderung bzw. Ergänzung ein pauschaliertes Zusatzhonorar in der Höhe von

EUR 300,00 zuzüglich 20% Ust. vereinbart. Dieses ist von der kaufenden Partei binnen 14 Tagen ab Rechnungslegung an den Vertragsverfasser auf das oben (Pkt. IX e) angeführte Konto zu bezahlen.

- h) Die Grunderwerbssteuer wird im Wege der Selbstberechnung vom Vertragsverfasser nach Bezahlung durch die kaufende Partei an das Finanzamt abgeführt. Die kaufende Partei verpflichtet sich weiters, den Vertragsverfasser für den Fall, dass dieser aufgrund der Bestimmungen des § 13 Abs 4 GrEStG in Anspruch genommen wird, schad- und klaglos zu halten.

X. Nebenabreden

- a) Die kaufende Partei erklärt bei sonstiger Schadenersatzverpflichtung gegenüber der verkaufenden Partei und den übrigen Miteigentümern der gemeinschaftlichen Liegenschaft, dass sie alle in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen im Falle der rechtsgeschäftlichen Veräußerung oder letztwilligen Hinterlassung des Kaufobjektes an den jeweiligen Rechtsnachfolger überbindet und diesen gleichzeitig verpflichtet wird, dass auch dieser sämtliche Verpflichtungen seinem Rechtsnachfolger zu überbinden und diesem wiederum eine gleichlautende Verpflichtung aufzuerlegen hat.
- b) Der gegenständliche Rechtserwerb betrifft ein Baugrundstück, an welchem Wohnungseigentum begründet wird und unterliegt daher der Erklärungspflicht gemäß § 9 Abs 1 Tiroler Grundverkehrsgesetz (TGVG). Die kaufende Partei gibt gemäß § 23 Abs 2 TGVG die Erklärung ab, durch den beabsichtigten Grunderwerb keinen Freizeitwohnsitz zu begründen.
- c) Für den Fall, dass das kaufgegenständliche Objekt von zwei Personen gemeinsam erworben wird, gelten die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen als zur ungeteilten Hand eingegangen.
- d) Das BTVG kommt nicht zur Anwendung.
- e) Die kaufende Partei erklärt sämtliche in diesem Vertrag angeführten Beilagen und Verträge eine Woche vor dem Unterfertigungstermin erhalten haben.
- f) Der gegenständliche Kaufvertrag wird nach dem Statut des Treuhandverbandes der Tiroler Rechtsanwaltskammer abgewickelt.
- g) Die kaufende Partei ist nicht berechtigt, Forderungen irgendwelcher Art gegen die aus diesem Vertrag fälligen Zahlungen, insbesondere Betriebskosten, aufzurechnen, seine Zahlungen zu vermindern oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend zu machen, soweit dadurch keine gesetzlichen Bestimmungen verletzt werden.
- h) Die kaufende Partei wurde von der verkaufenden Partei über die oberirdische Zugangssituation über den derzeitige Schotterweg, welcher im Eigentum der Stadt Innsbruck steht, südseitig der Liegenschaft auf welcher die Wohnanlage

errichtet wird, sowie über den weiteren Zugang durch die Tiefgarage informiert und erklärt ausdrücklich mit dieser Zugangssituation einverstanden zu sein und hieraus keinerlei Preisminderungsansprüche gegenüber der verkaufenden Seite geltend zu machen.

- i) Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie Nebenabreden bedürfen der Schriftform. Durch diesen Vertrag sind allfällige frühere Vereinbarungen aufgehoben.
- j) Die kaufende Partei nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Verbücherung seines Eigentumsrechtes aufgrund des gegenständlichen Kaufvertrages erst mit vollständiger Bezahlung des Kaufpreises an den Treuhänder erfolgt.
- k) Für sämtliche Streitigkeiten aufgrund und iZm diesem Vertrag vereinbaren die Vertragspartner das jeweils sachlich zuständige Gericht in Innsbruck als ausschließlich zuständig, soweit nicht zwingende Rechtsvorschriften dem entgegenstehen.
- l) Die Vertragspartner verpflichten sich wechselseitig, die in diesem Vertrag und in dem als Beilage im Entwurf angeschlossenen Wohnungseigentumsvertrag übernommenen Rechte und Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden; dies ausdrücklich und schriftlich mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung an etwaige weitere Rechtsnachfolger; dies unter nachweislicher Verständigung der beauftragten Hausverwaltung.
- m) Die verkaufende Partei wird alle Schreiben iS dieses Vertrages an die im Vertrag genannte oder an die gem. dieser Bestimmung zuletzt bekannt gegebene Adresse übersenden. Die kaufende Partei hat der verkaufenden Partei seine jeweilige Änderung der Anschrift nachweislich bekannt zu geben. Wird eine solche Mitteilung unterlassen, so gelten Erklärungen auch dann als zugegangen, wenn sie an die zuletzt bekannt gegebene Adresse der kaufenden Partei gesendet werden.
- n) Dieser Vertrag wird in einem Original erstellt, welches für die kaufende Partei bestimmt ist. Die verkaufende Partei erhält eine Kopie bzw. auf Wunsch und auf ihre Kosten auch eine beglaubigte Abschrift.
- o) Die Bestimmungen des KSchG kommen auf diesen Vertrag zur Anwendung. Die kaufende Partei erklärt das Kaufobjekt zur Nutzung für eigene Wohnzwecke zu nutzen. Die verkaufende Partei haftet jedoch nicht für einen bestimmten Ertragswert. Die kaufende Partei erklärt am 4.8.2016 keinerlei Sonderwünsche in Auftrag zu geben. Die kaufende Partei kauft wie die Kaufgegenstände liegen und stehen.

XI. Aufsandung

Sohin erteilen die Vertragsteile ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch nur über Antrag eines der Vertragsteile auf der **Liegenschaft EZ 733 KG 81112 Igls** nachstehende Grundbuchshandlungen **bewilligt** werden:

1.) Auf den **48/2.034** Anteilen der Unterberger Immobilien GmbH (FN 245357w), mit welchen Anteilen untrennbar **Wohnungseigentum an der Wohnung Top WC04 samt Zubehör Keller B/C KA 13 und Garten C4** verbunden werden soll, die Einverleibung des Eigentumsrechtes

zu **48/2.034** Anteilen für:

Frau Helene Stern, geb. 05.10.1944
Arzlerstraße 88 D, 6020 Innsbruck

2.) Auf den **7/2.034** Anteilen der Unterberger Immobilien GmbH (FN 245357w) (FN 33207i), mit welchen Anteilen untrennbar Wohnungseigentum am KFZ-Abstellplatz Top TGB/C01 verbunden werden soll, die Einverleibung des Eigentumsrechtes

zu **7/2.034** Anteilen für:

Frau Helene Stern, geb. 05.10.1944
Arzlerstraße 88 D, 6020 Innsbruck

3.) Die verkaufende Partei, erteilt hiermit ihre unbedingte und unwiderrufliche Zustimmung, dass auf der Liegenschaft EZ 733 im Grundbuch 81112 Igls an den Wohnungseigentumseinheiten Wohnung Top WC04 und Top TGB/C01 für

Frau Helene Stern, geb. 05.10.1944
Arzlerstraße 88 D, 6020 Innsbruck

die **Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem. § 40 Abs 2 WEG 2002** bewilligt wird.



Diesem Vertrag sind folgende Unterlagen, welche der kaufenden Partei vor Vertragsunterfertigung übergeben wurden und einen integrierenden Bestandteil bilden, angeschlossen:

- a) Wohnungsplan, Beilage ./1
- b) Gebäudeschnittplan, Beilage ./2
- c) Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Beilage ./3
- d) Lageplan hinsichtlich der von der kaufenden Partei gewöhnlich nutzbaren Teile der Liegenschaft Beilage ./4
- e) Informationsblatt/Belehrung über die Rücktrittsrechte der kaufenden Partei gem. KSchG, Beilage ./5
- f) Energieausweis (Haus A/Haus B/C) Beilage ./6
- g) Auszug aus dem vorläufigen Nutzwertgutachten Ing. Gerhard Lugger hinsichtlich der Kaufgegenstände, Beilage ./7
- h) Dienstbarkeitsvertrag, Beilage ./8
- i) Dienstbarkeitsvertrag, Beilage ./9
- j) rechtskräftiger Baubescheid vom 29.7.2014, Beilage ./10
- k) rechtskräftiger Baubescheid vom 29.7.2014, Beilage ./11
- l) rechtskräftiger Zweitbescheid vom 23.05.2016, Beilage ./12
- m) rechtskräftiger Zweitbescheid vom 03.06.2016, Beilage ./13
- n) Grundbuchsauszug, Beilage ./14
- o) Wohnungseigentumsbegründungsvertrag im Entwurf Beilage ./15

Innsbruck, am 22. Aug. 2016

Innsbruck, am 11. Aug. 2016

Innsbruck, am

Kelene Stern 5.10.1944

(für die) Kaufende Partei

(für die) Verkaufende Partei

Innsbruck, am 26. Aug. 2016

Beurkundungsregisterzahl: 1238/2016

Ich beglaubige die Echtheit der Unterschrift der Frau Helene Stern, geboren am fünften Oktober neunzehnhundertvierundvierzig (05.10.1944), Arzler Straße 88 D, 6020 Innsbruck.-----

Innsbruck, am elften August zweitausendsechzehn (11.08.2016).-----



Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive 'A' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

Mag. Alexander Ahmed
als Notarsubstitut des öffentlichen Notars
Dr. Artur Kraxner in Innsbruck

LEERSEITE



Beurkundungsregisterzahl 1269/2016

Ich beglaubige die Echtheit der Zeichnung der „Unterberger Immobilien GmbH“ mit dem Sitz in Kufstein durch den Geschäftsführer, Herrn Josef Feichtner, geboren am ersten Juli neunzehnhunderteinundsiebzig (01.07.1971), Ramsau 90, 6252 Breitenbach am Inn.-----

Innsbruck, am zweiundzwanzigsten August zweitausendsechzehn (22.08.2016).-----



[Handwritten signature]
öffentlicher Notar

Zu entrichtende Gebühr € 14,30
Dr. Artur Kraxner
öffentlicher Notar

Beurkundungsregisterzahl 1281/2016

Ich beglaubige die Echtheit der Zeichnung der „Unterberger Immobilien GmbH“ mit dem Sitz in Kufstein durch den gemeinsam vertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Josef Gruber, geboren am ersten Oktober neunzehnhundertfünfundsechzig (01.10.1965), Bänken 2, 6335 Thiersee. -----

Gleichzeitig wird aufgrund meiner heute vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch des Landesgerichtes Innsbruck, Firmenbuchnummer (FN) 245357 w, gemäß Paragraph neunundachtzig a Notariatsordnung (§ 89 a NO) bestätigt, dass die Herren Josef Feichtner, geboren am ersten Juli neunzehnhunderteinundsiebzig (01.07.1971), und Josef Gruber, geboren am ersten Oktober neunzehnhundertfünfundsechzig (01.10.1965), sowohl am siebzehnten März zweitausendsechzehn (17.03.2016) berechtigt waren und auch heute noch berechtigt sind, die „Unterberger Immobilien GmbH“ als gemeinsam vertretungsbefugte Geschäftsführer zu vertreten. -----

Innsbruck, am sechsundzwanzigsten August zweitausendsechzehn (26.08.2016).-----



[Handwritten signature]
Mag. Stefan Mosheimer
als Notarsubstitut des öffentlichen Notars
Dr. Artur Kraxner in Innsbruck

Zu entrichtende Gebühr € 14,30
Dr. Artur Kraxner
öffentlicher Notar



Die Beurkundungsklausel zu Beurkundungsregisterzahl 1281/2016 wird berichtigt wie folgt: -----

„-----
Ich beglaubige die Echtheit der Zeichnung der „Unterberger Immobilien GmbH“ mit dem Sitz in Kufstein durch den gemeinsam vertretungsberechtigten Geschäftsführer, Herrn Josef Gruber, geboren am ersten Oktober neunzehnhundertfünfundsechzig (01.10.1965), Bänken 2, 6335 Thiersee. -----
Gleichzeitig wird aufgrund meiner heute vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch des Landesgerichtes Innsbruck, Firmenbuchnummer (FN) 245357 w, gemäß Paragraph neunundachtzig a Notariatsordnung (§ 89 a NO) bestätigt, dass die Herren Josef Feichtner, geboren am ersten Juli neunzehnhunderteinundsiebzig (01.07.1971), und Josef Gruber, geboren am ersten Oktober neunzehnhundertfünfundsechzig (01.10.1965), sowohl am zweiundzwanzigsten August zweitausendsechzehn (22.08.2016) berechtigt waren und auch heute noch berechtigt sind, die „Unterberger Immobilien GmbH“ als gemeinsam vertretungsbefugte Geschäftsführer zu vertreten. - Innsbruck, am sechsundzwanzigsten August zweitausendsechzehn (26.08.2016).-----



Mag. Stefan Mosheimer
als Notarsubstitut des öffentlichen Notars
Dr. Artur Kraxner in Innsbruck



