

Zahl: 004-1/2016/6

Kematen, 3. Oktober 2016

## NIEDERSCHRIFT

über die am 31.08.2016 um 19:00 Uhr  
im Sitzungssaal der Gemeinde Kematen stattgefundene  
6. Sitzung des Gemeinderates

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 20:28 Uhr

Anwesend: Bgm. Rudolf Häusler  
Vbgm. Klaus Gritsch  
GV Mag. Gabriele Fraidl  
GV HR Mag. Kurt Alois Manfred Jordan  
GV Ing. Franz Sailer MBA  
GR Viktor Feichtner  
GR Ing. Gerhard Grabher  
GR Ruth Köck  
GR Bettina Krug  
GR Erich Peer (Ersatz GR Mag. (FH) Schermer)  
GR Regina Plunser  
GR Bernd Raitmair  
GR Walter Sattler  
GR Michaela Zangerl (Ersatz GR Partl)  
GR Dietmar Zelger

Entschuldigt: GR Andreas Partl  
GR Mag. (FH) Klaus Schermer

Schriftführer: AL Matthias Bachmann

## TAGESORDNUNG

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Beratung und Beschlussfassung über die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Planungsbereich „Melachweg – Bahnhofareal“ betreffend Teilflächen der Gpn. 2090/1, 2090/3 (neu gebildet) und Bp. .546 (neu formiert), alle KG Kematen

3. Beratung und Beschlussfassung über die Auflage des Entwurfes einer Änderung des Flächenwidmungsplanes und gleichzeitige Beschlussfassung über die dem Entwurf entsprechende Änderung gem. §§ 64 bis 69 in Verbindung mit § 70 Abs. 1 lit. a TROG 2011 der Gp. 2090/3 (neu gebildet) und Bp. .546 (neu formiert), beide KG Kematen, von derzeit Freiland gemäß § 41 TROG 2011 – Eisenbahn oder Eisenbahnanlage in Allgemeines Mischgebiet gemäß § 40 Abs. 2 TROG 2011 bzw. bestehender örtlicher Verkehrsweg gemäß § 53 Abs. 3 TROG 2011
4. Beratung und Beschlussfassung über die Auflage des Entwurfes eines Bebauungsplanes B3 Melachweg - Bahnhofareal für die Bp. .546 (neu formiert), KG Kematen und gleichzeitige Beschlussfassung über die Erlassung des Bebauungsplanes gem. § 56 Abs. 1 TROG 2011
5. Beratung und Beschlussfassung über den Kaufvertrag mit der Bauwerk Wohnraum GmbH betreffend dem Verkauf der Bp. .546 (neu formiert), KG Kematen
6. Anträge, Anfragen und Allfälliges

## **VERHANDLUNGSPROTOKOLL**

### **1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Der Bürgermeister eröffnet die Sitzung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

### **2. Beratung und Beschlussfassung über die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Planungsbereich „Melachweg – Bahnhofareal“ betreffend Teilflächen der Gpn. 2090/1, 2090/3 (neu gebildet) und Bp. .546 (neu formiert), alle KG Kematen**

Der Bürgermeister informiert die Anwesenden, dass voraussichtlich mit 1. September die Novelle zum Tiroler Raumordnungsgesetz in Kraft treten soll. Nach längeren Verhandlungen mit der Fa. Teamwerk würde mit Beschlussfassung der heutigen Tagesordnungspunkte der geplante Wohnbau auf dem derzeitigen Rechtsstand aufbauen. GV Ing. Sailer bringt die o.a. geplante Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes zur Kenntnis.

GV Mag. Jordan und GR Raitmair bemängeln, dass es zu wenig von diesem Projekt gibt. Daraufhin führt GV Ing. Sailer weiter aus, dass 70 % der Wohnungen im geplanten Objekt der Wohnbauförderung unterliegen und die Gemeinde Kematen das Vergaberecht für alle Wohnungen für 6 Monate bekommt. Die Fa. Bauwerk wird eine Bedarfsstudie betreffend der Wohnungsgrößen durchführen. GR Raitmair sorgt sich, dass zu wenig KematerInnen dieses Projekt annehmen.



Der Bürgermeister erläutert, dass der Wohnungsausschuss in Zusammenarbeit mit der Fa. Bauwerk die Wohnungsanzahl und die Wohnungsgrößen nach erfolgter Bedarfserhebung festlegen wird.

GV Ing. Sailer führt weiter aus, dass der Grundverkauf für dieses Projekt in direktem Zusammenhang mit der Gestaltung des Bahnhof-Areals und der Weiterführung der Industriestraße steht.

GR Köck regt an, dass der Wohnungsausschuss frühzeitig Informationen zu den einzelnen Wohnungen bekommt und sieht gerade bei jungen KematerInnen einen großen Bedarf.

Der Bürgermeister führt weiter aus, dass der Wohnungsausschuss in der Projektierungsphase eingebunden wird und ein Baubescheid erst dann ergehen soll, wenn die Vergabegeometrie der Wohnungen festgelegt ist.

GV Ing. Sailer erläutert den Anwesenden anhand der von der Fa. Bauwerk zur Verfügung gestellten Visualisierungen das geplante Wohnbauprojekt.

GV HR Mag. Jordan regt an, dass alle für einen Wohnungskauf relevanten Informationen den KematerInnen möglichst schnell zur Verfügung gestellt werden.

GR Zelger stimmt die geplante Vorgangsweise positiv.

GR Ing. Grabher hätte gern Informationen zum Kaufpreis, da die Finanzierung für viele Wohnungswerber ausschlaggebend ist.

GV HR Mag. Jordan ist die Vorgangsweise bzw. die Planung der einzelnen Schritte wichtig. Nach einer ausführlichen Debatte wird die Sitzung um 20:00 Uhr für 10 Minuten zur fraktionellen Beratung unterbrochen.

Die Anfrage von GR Grabher betreffend dem Entsorgungskanal der Gemeinde Kematen wurde vom Bürgermeister beantwortet. Die Anfrage von GR Raitmair betreffend der Immobilienertragssteuer wird von Vizebürgermeister Gritsch und GV Ing. Sailer beantwortet.

Der Bürgermeister hält zum nachfolgenden Beschluss folgende Präambel fest:

Der Gemeinderat der Gemeinde Kematen möchte annähernd 100 % der geplanten Wohnungen an Kemater BürgerInnen vergeben. Der gesamte Ablauf wird über den Wohnungsausschuss abgewickelt. Nach Festlegung der Einheitspreise und der Kemater Wohnungswerber wird das Wohnbauprojekt geplant und im Anschluss vom Bürgermeister ein Baubescheid erlassen. Sämtliche Richtlinien der Wohnbauförderung sind zwingend einzuhalten. Der Bürgermeister verweist nochmals auf die 100%ige Vergabemöglichkeit der Wohnungen an KematerInnen. Der Bedarf ist nach Aussage der Obfrau des Wohnungsausschusses gegeben.

Der Bürgermeister stellt den Antrag, die Änderung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes im Planungsbereich „Melachweg – Bahnhofareal“ betreffend Teilflächen der Gpn. 2090/1, 2090/3 (neu gebildet) und Bp. .546 (neu formiert), alle KG Kematen, zu beschließen.

Beschluss: einstimmig

3. **Beratung und Beschlussfassung über die Auflage des Entwurfes einer Änderung des Flächenwidmungsplanes und gleichzeitige Beschlussfassung über die dem Entwurf entsprechende Änderung gem. §§ 64 bis 69 in Verbindung mit § 70 Abs. 1 lit. a TROG 2011 der Gp. 2090/3 (neu gebildet) und Bp. .546 (neu formiert), beide KG Kematen, von derzeit Freiland gemäß § 41 TROG 2011 – Eisenbahn oder Eisenbahnanlage in Allgemeines Mischgebiet gemäß § 40 Abs. 2 TROG 2011 bzw. bestehender örtlicher Verkehrsweg gemäß § 53 Abs. 3 TROG 2011**

Der Bürgermeister stellt den Antrag, die Auflage des Entwurfes einer Änderung des Flächenwidmungsplanes und gleichzeitige Beschlussfassung über die dem Entwurf entsprechende Änderung gem. §§ 64 bis 69 in Verbindung mit § 70 Abs. 1 lit. a TROG 2011 der Gp. 2090/3 (neu gebildet) und Bp. .546 (neu formiert), beide KG Kematen, von derzeit Freiland gemäß § 41 TROG 2011 – Eisenbahn oder Eisenbahnanlage in Allgemeines Mischgebiet gemäß § 40 Abs. 2 TROG 2011 bzw. bestehender örtlicher Verkehrsweg gemäß § 53 Abs. 3 TROG 2011 zu beschließen.

Beschluss: einstimmig

4. **Beratung und Beschlussfassung über die Auflage des Entwurfes eines Bebauungsplanes B3 Melachweg - Bahnhofareal für die Bp. .546 (neu formiert), KG Kematen und gleichzeitige Beschlussfassung über die Erlassung des Bebauungsplanes gem. § 56 Abs. 1 TROG 2011**

Der Bürgermeister stellt den Antrag, die Auflage des Entwurfes eines Bebauungsplanes B3 Melachweg - Bahnhofareal für die Bp. .546 (neu formiert), KG Kematen und gleichzeitige Beschlussfassung über die Erlassung des Bebauungsplanes gem. § 56 Abs. 1 TROG 2011 zu beschließen.

Beschluss: einstimmig

5. **Beratung und Beschlussfassung über den Kaufvertrag mit der Bauwerk Wohnraum GmbH betreffend dem Verkauf der Bp. .546 (neu formiert), KG Kematen**

GV Ing. Sailer erläutert auf Anfrage von GR Ing. Grabher den Lageplan für das betroffene Grundstück. GR Ing. Grabher regt an, nach Möglichkeit einen Gehsteig zu errichten.

Der vorliegende Kaufvertrag wird den anwesenden zur Kenntnis gebracht:

# KAUFVERTRAG

Abgeschlossen zwischen:

- 1.) Gemeinde Kematen, vertreten durch den Bürgermeister Dipl.-Ing. (FH) Rudolf Häusler, 6175 Kematen, Dorfplatz 1, als Verkäuferin einerseits, und
- 2.) BAUWERK WOHNRAUM GMBH, FN 327893x LG Innsbruck, GF Dipl.-Ing. Johannes Unterluggauer, geb 02.10.1966, 6020 Innsbruck, Fürstenweg 70, als Käuferin andererseits,

wie folgt:

## I.

Die Gemeinde Kematen ist außerbücherliche Eigentümerin des GSt .546 inneliegend in EZ 732, KG 81115 Kematen.

Der Grundbuchsstand der Liegenschaft stellt sich derzeit wie folgt dar:

```
KATASTRALGEMEINDE 81115 Kematen                               EINLAGEZAHL 732
BEZIRKSGERICHT Innsbruck
*****
Letzte TZ 7367/2016
Arlbergbahn - Innsbruck - Landeck - Bludenz
TEILEINLAGE für die KG 81115 Kematen
Grundeinlage siehe EZ 100 KG 02501
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
Ursprüngliche Einlage EZ 106 KG 02501
***** A1 *****
  GST-NR  G  BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
.544      G  GST-Fläche        *       975
          Bauf.(10)           265
          Gärten(10)         710  Bahnhofstraße 43
```



.545	G Sonst(10)	*	322	
.546	G Gärten(10)	*	2575	Bahnhofstraße 45
2090/1	G GST-Fläche	(*	78152)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)		2019	
	Sonst(20)		73216	
	Sonst(50)		2917	Industriezone 9
2367	G Gewässer(10)	*	489	
	GESAMTFLÄCHE		(82513)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(20): Sonstige (Schienenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a EisB 111/1963 Sicherheitszone des Flughafens Innsbruck hins Gst .544  
.545 .546 2090/1 2367

3 a 1438/2005 Recht der Kabelführung auf Gst .382 in EZ 706 für Gst 2090/1

4 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

Die Eintragungen im Eigentumsblatt werden nur in der Grundeinlage vorgenommen.

1 ANTEIL: 1/1

ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft (FN 71396 w)

ADR: Claudiastr. 2 6020

a EisB 28/1948 Bescheid 1948-07-29 Eigentumsrecht

c 6701/2005 Namensänderung

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

Lasten, die die ganze bücherliche Einheit betreffen, werden nur in der Grundeinlage eingetragen.

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch

10.06.2016 10:54:07

## II.

Grundlage dieses Kaufvertrages bilden nachstehend angeführte Unterlagen:

- Schreiben Gemeinde Kematen vom 06.02.2015, Zahl 650/2015
- Schreiben BAUWERK WOHNRAUM GMBH vom 24.03.2015
- Schreiben BAUWERK WOHNRAUM GMBH vom 12.05.2015
- Schreiben Gemeinde Kematen vom 15.01.2016, Zahl 650/2016
- Aktennotiz BAUWERK WOHNRAUM GMBH vom 18.01.2016

Im Falle allfälliger Widersprüche in den vorgenannten Schreiben zum weiteren Text dieses Vertrages geht der Vertragstext den vorgenannten Schreiben inhaltlich jedenfalls vor.

Kaufgegenstand ist das neu gebildete GSt .546 nach der Planurkunde Dipl.-Ing. Hubert Wild vom 29.01.2016, GZl 2921-A/14, im Ausmaß von 2575 m<sup>2</sup>. Diese Planurkunde bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Kaufvertrages. Die Käuferin beabsichtigt auf dieser Liegenschaft die Errichtung einer Wohnanlage.

Der Kaufvertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass seitens des Gemeinderates der Gemeinde Kematen für die kaufgegenständliche Liegenschaft ein entsprechend rechtskräftiger Bebauungsplan erlassen wird (laut Entwurf des Bebauungsplanes vom 07.08.2015 der PLAN ALP Ziviltechniker GmbH, SITRO Nummer 320, Beilage ./1), der eine Baumassendichte von 5,2 und eine Nettonutzflächendichte von 1,4 vorsieht und auf dessen Grundlage nachfolgend ein gleichfalls in Rechtskraft erwachsener, baubehördlicher Bewilligungsbescheid ergeht.

### III.

Dies vorausgeschickt, verkauft und übergibt die Gemeinde Kematen das GSt .546 im Ausmaß von 2575 m<sup>2</sup> an die BAUWERK WOHNRAUM GMBH, FN 327893x, und diese kauft und übernimmt das GSt .546 in ihr Eigentum.

Der Kaufpreis für das vertragsgegenständliche GSt .546 im Ausmaß von 2575 m<sup>2</sup> wird mit dem Betrag von € 805,83/m<sup>2</sup>, sohin mit

**€ 2.075.000,00**

**in Worten (Euro zweimillionenachtzigtausend)**

vereinbart. Der Kaufpreis in Höhe von € 2.075.000,00 ist binnen 7 Wochen nach Rechtskraft der Baubewilligung treuhändisch an den Vertragsverfasser auf das Anderkonto bei der RLB Tirol AG, Bankstelle Zirl, IBAN AT33 36000 240 04 143 756, BIC RZTIAT22, lautend auf AK Dr. Andreas Ruetz – TH Gemeinde Kematen/Bauwerk, zur Anweisung zu bringen. Die Verkäuferin verpflichtet sich, den Vertragsverfasser und die Käuferin unverzüglich schriftlich über die Rechtskraft des Bebauungsplanes und der Baubewilligung zu benachrichtigen.

Die Käuferin verpflichtet sich unwiderruflich, hinsichtlich der kaufgegenständlichen Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde längstens innerhalb von zwei Monaten nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (gemäß Beilage ./1) mit den Mindestbauparametern einer Baumassendichte von 5,2 und einer Nettonutzflächendichte von 1,4 ein den geltenden baurechtlichen Vorschriften entsprechendes Bauansuchen samt vollständigen Plansätzen einzureichen. Sollte die Käuferin dieser Verpflichtung nicht nachkommen, hat die Verkäuferin das Recht, nach schriftlich eingeschriebener Mahnung und Setzung einer Nachfrist von 2 Wochen, vom gegenständlichen Kaufvertrag zurückzutreten.

Für den Fall der nicht fristgerechten Zahlung des Kaufpreises durch die Käuferin, vereinbaren die Vertragsteile 4 % Verzugszinsen p.a. Die aus dem Treuhänderlag entstehenden Zinsen abzüglich KEST und banküblichen Spesen stehen einvernehmlich der Verkäuferin zu.

Es besteht keine Verpflichtung des Treuhänders, höhere als auf einem jederzeit auflösbaren Sparbuch zu erzielende Zinsen zu erreichen.

Die Vertragsparteien halten fest, dass sie sich über den in diesem Vertragspunkt angeführten Kaufpreis frei von Irrtum und Zwang geeinigt haben und dieser vereinbarte Kaufpreis ihren Vorstellungen über den Wert der Leistungen und Gegenleistungen nach dem Angebot der Käuferin laut Schreiben vom 24.03.2015 und vom 12.05.2015 entspricht. Die Vertragsteile erklären weiters, dass ihnen am heutigen Tage keinerlei Gründe für eine Anfechtung dieses Rechtsgeschäftes wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes iSd § 934 ABGB bekannt sind.



Vor vollständiger Bezahlung des Kaufpreises sowie der Grunderwerbsteuer und gerichtlichen Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht an den Vertragsverfasser, darf eine grundbücherliche Durchführung des Vertrages nicht erfolgen. Die Vertragsteile vereinbaren, dass diese Bedingung dem Grundbuchsgericht gegenüber nicht gesondert nachzuweisen ist. Diese Bedingung gilt als erfüllt, wenn der Vertragsverfasser das Grundbuchgesuch beim zuständigen Grundbuchsgericht überreicht.

Nach Einverleibung des Eigentumsrechtes der Käuferin im Grundbuch hat der Vertragsverfasser den am Anderkonto erliegenden Kaufpreis zzgl Habenzinsen, abzüglich KESt und banküblicher Spesen und der sich errechnenden Immobilienertragsteuer unverzüglich an die Verkäuferin anzuweisen. Die Rechtskraft des Grundbuchsbeschlusses ist nicht abzuwarten.

Mit der Überweisung des Kaufpreises an die Verkäuferin ist der Vertragsverfasser aus seiner Treuhandschaft von den Vertragsteilen entlassen.

Die Abwicklung des Kaufvertrages erfolgt über das Treuhandbuch der Tiroler Rechtsanwaltskammer.

#### IV.

Der Vertragsverfasser wird eine Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer gemäß § 11 GrEStG und gerichtlichen Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht vornehmen. Die Käuferin wird über Aufforderung des Vertragsverfassers zur Bezahlung der Grunderwerbsteuer und gerichtlichen Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht der vertragsgegenständlichen Liegenschaft den bekanntzugebenden Betrag unverzüglich an den Vertragsverfasser auf ein von diesem namhaft zu machendes Bankkonto anweisen. Die Käuferin verpflichtet sich weiters, den Vertragsverfasser für den Fall, dass dieser aufgrund der Bestimmung des § 13 Abs 4 GrEStG in Anspruch genommen wird, schad- und klaglos zu halten.

Diesem Kaufvertrag liegt der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Kematen vom 31.08.2016 zu Grunde.

## V.

Die Verkäuferin räumt der Käuferin hinsichtlich des kaufgegenständlichen Grundstückes bereits vor Wirksamwerden des Kaufvertrages gemäß Punkt II. dieses Vertrages nachstehende Rechte ein und erteilt der Käuferin insbesondere auch Vollmacht, allerdings nur auf eigene Kosten der Käuferin, die in diesem Zusammenhang erforderlichen Rechtshandlungen und tatsächlichen Handlungen vorzunehmen:

- Auftragserteilung zur Vermessung der kaufgegenständlichen Liegenschaft sowie Vornahme von Vermessungsarbeiten; Einbringung von Ansuchen bezüglich Liegenschaftsteilungen, Vornahme von Grenzverhandlungen usw.;
- Stellung von öffentlich-rechtlichen Anträgen, die in direktem Zusammenhang mit der Bebaubarkeit stehen, insbesondere von Anträgen nach den einschlägigen Bestimmungen des öffentlichen Baurechts wie solche nach der TBO 2011, dem TROG 2011, dem DenkmalschutzG, der Gewerbeordnung, dem Eisenbahngesetz sowie aller sonstiger in Betracht kommender Administrativverfahren;
- Antragstellungen betreffend Anschluss an das Kanalisationsnetz und sonstige infrastrukturelle Ver- und Entsorgungseinrichtungen;
- Teilnahme an sämtlichen Verwaltungsverfahren und Vertretung der Verkäuferseite (allenfalls unter Beiziehung der Vertragsverfasser) in diesen Verfahren, insbesondere soweit diese im Zusammenhang der Bebaubarkeit der Liegenschaft geführt werden;
- Vornahme einer geologischen Untersuchung der Liegenschaft bzw. des Baugrundes (inkl. Erstellung von Probelöchern bzw. Probebohrungen);
- jederzeitiges Betreten der betroffenen Liegenschaften und dessen Bestandes

Die Verkäuferin wird die Käuferin über sämtliche maßgeblichen Umstände betreffend des kaufgegenständlichen Grundstückes wie insbesondere Bescheide, schriftliche Benachrichtigungen, Anfragen, Schriftverkehr unverzüglich informieren und ihr die diesbezüglichen Unterlagen unverzüglich zukommen lassen.

Die Verkäuferin räumt der Käuferin und deren Rechtsnachfolgern des Weiteren das Recht ein, die angrenzenden Gemeindeflächen laut beiliegender, einen integrierenden Bestandteil des Vertrages bildender Planskizze (Beilage ./2 rot schraffierter Bereich) insoweit unentgeltlich in Anspruch zu nehmen und für eine Dauer von 24 Monaten ab Baubeginn zu nutzen, als dies für den geplanten Bau und die damit im Zusammenhang stehenden Baumaßnahmen nach Ansicht der Käuferin notwendig oder zweckmäßig ist. Das betrifft insbesondere die Herstellung der Baustelleneinrichtung, die Durchführung von Sicherungsarbeiten, die Herstellung der Baugrube auch im Sinne der Nachbargrundnutzung gemäß der TBO 2011, die Vornahme von Baugrubensicherungsmaßnahmen sowie das Anbringen von Baugrubensicherungsanker im Zuge der Baugrubensicherungsmaßnahmen im Zusammenhang mit armierten Spritzbetonsicherungswänden, wobei die Spritzbetonsicherungswände ausschließlich auf dem Grundstück der Käuferin angebracht werden darf. Das Recht der Nutzung umfasst sohin nicht, auf den angrenzenden Gemeindeflächen Spritzbeton anzubringen. Dadurch wird das Recht der Verkäuferin zur eigenständigen Nutzung der Nachbargrundstücke laut Beilage ./2 nicht dauerhaft eingeschränkt. Festgehalten wird, dass ausschließlich die Baugrubensicherungsanker der Käuferin in die angrenzenden Gemeindeflächen hineinragen dürfen und darin belassen werden können. Diese werden gegebenenfalls auf Kosten der Verkäuferin entfernt. Zu diesem Zweck bezahlt die Käuferin der Verkäuferin einen pauschalen Betrag in Höhe von € 75,00 pro angebrachten Baugrubensicherungsanker. Den Gesamtbetrag für die Baugrubensicherungsanker hat die Käuferin binnen einem Monat ab Fertigstellung der Baugrubensicherung direkt an die Verkäuferin zu bezahlen. Die Käuferin hat die Anzahl und die Lage der Baugrubensicherungsanker zu dokumentieren und die entsprechenden Unterlagen der Verkäuferin nach Abschluss der Baugrubensicherungsmaßnahmen zu übermitteln.

Die Käuferin hat sicherzustellen, dass die Verkehrssicherheit und -flüssigkeit durch dieses Nutzungsrecht weiterhin gegeben ist bzw Einschränkungen mit der Verkäuferin im Vorfeld frühzeitig abzustimmen sind.



Die Käuferin verpflichtet sich, vor der Durchführung von Bauarbeiten sämtliche Versorgungsunternehmen (TIGAS, Telekom, Gemeindewerke, Gemeinde, Antennengemeinschaft etc) zu informieren, um möglichst sicherzustellen, dass allenfalls verlegte Leitungen im angrenzenden Bereich des GST .546 nicht zu Schaden kommen.

Die Verkäuferin räumt der Käuferin das Recht ein, entlang der gesamten Nordseite des Grundstückes eine sach- und fachgerechte Absenkung des Gehsteiges bis auf angrenzendes Straßenniveau auf Kosten der Käuferin vorzunehmen, sodass die hier geplanten Kfz-Abstellplätze von der Straße aus über den Gehsteig angefahren werden können.

Die Verkäuferin räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger der Käuferin und deren Rechtsnachfolger das Recht der Nutzung für zB Kfz-Stellplätze auf unbestimmte Dauer an der blau schraffierten Teilfläche des GST 2090/3 im Ausmaß von ca 151 m<sup>2</sup> laut Beilage ./3 ein. Die Käuferin nimmt die diesbezügliche Rechtseinräumung an. Bei der Festsetzung des Kaufpreises wurde das Recht der Käuferin, das im Eigentum der Gemeinde Kematen stehende Grundstück laut Beilage ./3 im Ausmaß von ca 151 m<sup>2</sup> auf unbestimmte Dauer zu nutzen, rechnerisch ausdrücklich mitberücksichtigt.

Sollte die Verkäuferin das vorstehend genannte Grundstück für eigene Zwecke, insbesondere für verkehrstechnische Maßnahmen der Gemeinde, benötigen, hat sie diesen Umstand der Käuferin oder deren Rechtsnachfolger schriftlich mittels eingeschriebener Briefsendung mitzuteilen. In diesem Fall hat die Käuferin bzw deren Rechtsnachfolger das Grundstück laut Beilage ./3 binnen 3 Monaten ab der Mitteilung an die Gemeinde Kematen zurückzustellen, wobei für den Fristenlauf das Datum der Postaufgabe maßgebend ist.

Soweit dem nicht gesetzlich zwingende Bestimmungen entgegenstehen, verpflichtet sich die Verkäuferin, der Käuferin bzw deren Rechtsnachfolger bei Rückstellung der Liegenschaft keine Pflichten aufzuerlegen bzw Auflagen zu erteilen, die allenfalls mit der Zurückstellung des Grundstückes und dem Wegfall der damit verbundenen Nutzungsmöglichkeit für die Käuferin oder deren Rechtsnachfolger (zB für Stellplätze) verbunden sein könnten.

Festgestellt wird, dass nach Mitteilung der Verkäuferin das Kaufgrundstück nicht im Gefährdungsbereich eines Seveso-Betriebes liegt.

## VI.

Übergabe und Übernahme des kaufgegenständlichen Grundstückes erfolgt mit Einlangen des Kaufpreises am Anderkonto des Vertragsverfassers. Der Vertragsverfasser wird die Vertragsteile hiervon schriftlich verständigen.

Ab diesem Zeitpunkt gehen Besitz, Genuss, Wag, Gefahr und Zufall sowie die Verpflichtung zur Tragung aller öffentlichen Gebühren und Steuern und sonstiger Abgaben – welcher Art auch immer – auf die Käuferin über.

Die Verkäuferin erklärt, dass hinsichtlich des Vertragsgegenstandes keinerlei Bestand- oder sonstigen Nutzungsrechte Dritter vorliegen.

Die Übergabe und die Übernahme des Kaufgegenstandes, welcher von der Käuferin besichtigt wurde, erfolgen in den bestehenden Rechten und Grenzen im Ausmaß der Vermessungsurkunde Dipl. Ing. Hubert Wild vom 29.01.2016, GZl. 2921-A/14 und wie besichtigt.

Die durch das kaufgegenständliche Grundstück verlaufende ÖBB-Stromleitung ist auf Kosten der Verkäuferin bis spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Baugenehmigung stillzulegen, sodass diese von der Käuferin nach diesem Zeitpunkt entfernt werden kann. Sämtliche im Zusammenhang mit der Entfernung und der Entsorgung der ÖBB-Stromleitung anfallenden Kosten trägt die Käuferin. Die genaue Lage dieser ÖBB-Stromleitung wird der Käuferin von der Verkäuferin noch bekanntgegeben.

Die Vertragsteile haben Kenntnis davon, dass im kaufgegenständlichen Grundstück zwei Kanäle verlegt sind. Ein Kanal hat einen Durchmesser von DN 500. Der zweite Kanal hat einen Durchmesser von DN 1200. Die Lage der beiden Kanäle ergibt sich aus der Beilage . /4. Die Käuferin erklärt im Zuge der Projektplanung darauf Bedacht zu nehmen, dass eine Entfernung des Kanales DN 1200 nicht erforderlich ist. Sollte dies nach Ansicht der Käuferin möglich sein, hat die Entfernung des Kanales DN 1200 durch die Verkäuferin nicht zu erfolgen. Sobald die Käuferin Kenntnis davon hat, ob der Kanal DN 1200 verlegt werden muss oder nicht, hat sie die Verkäuferin unverzüglich über diesen Umstand schriftlich zu verständigen. Für den Fall, dass eine Verlegung des Kanales DN 1200 erforderlich ist, ist dieser Kanal auf Kosten der Verkäuferin binnen acht Wochen ab schriftlicher Mitteilung der Käuferin an die Verkäuferin zu entfernen. Binnen acht Wochen ab schriftlicher Mitteilung der Käuferin an die Verkäuferin ist jedenfalls auch der Kanal DN 500 auf dem GSt. 546 von der Verkäuferin auf deren Kosten zu entfernen.

Im Übrigen verpflichtet sich die Verkäuferin, den Kaufgegenstand frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, insbesondere pfandlastenfrei sowie frei von dinglichen Lasten, auf die Käuferin zu übertragen.

Darüber hinaus wird der Vertragsgegenstand mit allen Rechten und Befugnissen verkauft, so wie die Verkäuferin diesen besessen und benützt hat oder auch zu besitzen oder zu benützen berechtigt war.

Die Verkäuferin leistet Gewähr dafür, dass die infrastrukturelle Erschließung des kaufgegenständlichen Grundstückes von Trink-, Nutz-, Brauch- und Löschwasser sowie die abwassertechnische Entsorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie im für das geplante Objekt gemäß Angebot der Käuferin laut Schreiben vom 24.03.2015/12.05.2015 erforderlichen Ausmaß gegeben sind.

Die Vertragsteile stellen weiters fest, dass eine gesicherte Zufahrt zum kaufgegenständlichen Grundstück gegeben ist.



Die Verkäuferin übernimmt keinerlei Gewähr und keine Haftung für den Kaufgegenstand in Bezug auf dessen Kontaminationsfreiheit. Die Käuferin verzichtet ausdrücklich auf die Geltendmachung jeglicher Ansprüche und Forderungen oder einer Kaufpreisminderung aus dem Titel der Kontamination des kaufgegenständlichen Grundstückes. In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass die rot schraffierte Fläche laut Beilage ./5 (Probenahmeplan ZT-Kanzlei Dr. Lener vom 20.11.2015, GZ 353-15/264/E1-3) ordnungsgemäß entfernt bzw deponiert wurde.

## VII.

Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass im Zusammenhang mit der Eröffnung eines Anderkontos gegenüber der zuständigen Bank Offenlegungsvorschriften bestehen (§§ 40 und 41 BWG) und erteilen die Vertragsteile bereits jetzt ihre Einwilligung, dass die gesetzlich erforderlichen Offenlegungen durch den Vertragsverfasser erfolgen.

## VIII.

Die Käuferin erklärt an Eides statt, dass sie eine österreichische, somit inländische, Gesellschaft ist, deren Geschäftsanteile im Besitze österreichischer Staatsbürger bzw Gesellschaften sind. Sie erklärt, durch den beabsichtigten Rechtserwerb – unter Bezugnahme auf die Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes – keinen Freizeitwohnsitz zu schaffen.

Weiters erklärt die Käuferin, entsprechend den Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes, das vertragsgegenständliche Grundstück innerhalb von 5 Jahren zu bebauen.

Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen – soweit nichts Gegenteiliges vereinbart wurde – auf die beiderseitigen Rechts- und Besitznachfolger über bzw sind von den Vertragsteilen auf ihre Rechts- und

Besitznachfolger zu überbinden. Diese Überbindungsverpflichtung betrifft auch die Pflicht zur weiteren Überbindung.

#### **IX.**

Änderungen oder Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

#### **X.**

Die Vertragsteile halten fest, dass die Verkäuferin das Recht hat, vom gegenständlichen Kaufvertrag zurückzutreten, sollte die Käuferin den Gesamtkaufpreis oder Teile davon bzw die Grunderwerbsteuer und gerichtliche Eintragungsgebühr bei Fälligkeit nicht bezahlen und trotz schriftlicher eingeschriebener Mahnung und Setzung einer Nachfrist von 4 Wochen den Kaufpreis oder die fälligen Teile bzw die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr auch weiterhin nicht zur Gänze bezahlen.

Die Vertragsteile halten fest, dass die Verkäuferin jedenfalls dann auf den Rücktritt aus diesem Grunde verzichtet, wenn der Vertragsverfasser den Grundbuchsanzug stellt.

#### **XI.**

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages verbundenen Kosten des Vertragsverfassers werden mit Ausnahme der Kosten der Beglaubigung der Verkäuferseite von der Käuferin getragen. Die Kosten der Vertragserrichtung inkl. grundbücherlicher Durchführung und Einholung sämtlicher notwendiger Genehmigungen betragen pauschal netto € 20.000,00 zzgl 20 % USt und Barauslagen.

Alle Kosten und Gebühren, welche mit der Einholung der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen im Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag verbunden sind, die notariellen Beglaubigungsspesen, die gesetzliche Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr, trägt die Käuferin. Die Käuferin wird vom Vertragsverfasser darauf hingewiesen, dass die Grunderwerbsteuer derzeit 3,5% vom Kaufpreis beträgt. Die Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht beläuft sich auf 1,1 % vom Kaufpreis.

## **XII.**

Die Vertragsteile vereinbaren weiters, dass bei Unwirksamkeit eines Vertragspunktes die übrigen Vertragsbestimmungen hiervon unberührt bleiben. Anstelle der unwirksamen Vertragsbestimmung vereinbaren die Vertragsteile eine solche zu setzen, die der unwirksamen wirtschaftlich und rechtlich gesehen am nächsten kommt.

Adressenänderungen sind schriftlich bekanntzugeben, ansonsten Erklärungen auf Grund dieses Vertrages an die in diesem Vertrag angegebenen Adressen wirksam abgegeben werden können.

## **XIII.**

Mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, der Einholung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen bzw der Antragstellung hiezu sowie der Entgegennahme allfälliger Bescheide, werden seitens der Verkäuferin die Rainer-Ruetz Rechtsanwälte, 6020 Innsbruck, Templstraße 32/II, beauftragt und bevollmächtigt. Diese werden auch als Zustellungsbevollmächtigte namhaft gemacht.



#### XIV.

Jene Steuern, die der Verkäuferin aus der Veräußerung des Kaufobjektes entstehen, hat diese selbst zu tragen.

Die Verkäuferin wird auf die Steuerpflicht gemäß §§ 30 ff EStG (Immobilienvertragssteuer) und auf die Verpflichtung zur Offenlegung der Einkünfte aus diesem Veräußerungsgeschäft gegenüber dem Wohnsitzfinanzamt hingewiesen. Die Verkäuferin wird dem Vertragsverfasser die Höhe der anfallenden Immobilienvertragssteuer durch ihre steuerrechtliche Vertretung berechnen lassen und bekanntgeben. Die Verkäuferin erteilt dem Vertragsverfasser den Auftrag zur Selbstberechnung der Immobilienvertragssteuer und erklärt ihr Einverständnis, dass die vom Steuerberater errechnete und bekanntgegebene Immobilienvertragssteuer vom am Anderkonto erliegenden Kaufpreis an das Wohnsitzfinanzamt abgeführt werden kann. Die Kosten für die Selbstberechnung der Immobilienvertragssteuer hat die Verkäuferin zu tragen.

#### XV.

Die zu errichtenden Wohnungen auf dem kaufgegenständlichen Grundstück sollen einem Verkauf zugeführt werden. Die Käuferin räumt der Verkäuferin unwiderruflich an sämtlichen Wohnungen der zu errichtenden Wohnanlage auf Basis der von der Käuferin vorgegebenen noch zu erstellenden Verkaufsunterlagen, insbesondere beinhaltend die Wohnungskaufpreise, die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, das Nutzwertgutachten samt WE-Vertrag etc. ein 3-monatiges Vergaberecht ab rechtskräftiger Bewilligung des Bauansuchens ein. In den ersten drei Monaten findet sohin kein Verkauf von Wohnungen durch die Käuferin statt.

Für 30 % der Wohnungen, die von der Käuferin bei Rechtskraft des Baubescheides festgelegt und der Verkäuferin schriftlich von der Käuferin mitgeteilt werden, hat die Verkäuferin ein 6- monatiges Vergaberecht unter den im vorigen Absatz angeführten Vorgaben. Ausschlaggebend für die Berechnung des

von der Verkäuferin zu vergebenden Prozentsatzes an Wohnungen, ist die Anzahl der Wohnungen selbst, nicht aber die Fläche derselben. Ergibt sich bei der Berechnung eine Dezimalstelle, so ist entsprechend den allgemeinen mathematischen Grundsätzen auf- bzw abzurunden (0,50 = 1; 0,49 =0).

Festgehalten wird, dass 70 % der Wohnungen, die der Verkäuferin zur Vergabe zukommen, von dieser zu Bedingungen angeboten werden können, die die jeweils gültigen Voraussetzungen des subjektgeförderten Wohnbaus (Richtlinie Tiroler Wohnbauförderung) erfüllen. Die von der Käuferin zu erstellende Preisliste, welche nach Erteilung des baurechtlichen Bewilligungsbescheides zu erstellen ist, hat auf diesen Umstand ausdrücklich Bezug zu nehmen. Weitergehende Regelungen bezüglich der Vergabe der Wohnungen werden von den Vertragsteilen in diesem Vertrag nicht gewünscht.

#### **XVI.**

Die Vertragsteile erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass – auch nur über An-suchen eines der Vertragsteile – in EZ 732, KG 81115 Kematen, nachstehende Grundbuchshandlung vorgenommen werden kann:

Die Abschreibung des GSt .546 unter Mitübertragung A2-LNr 1, Eröffnung einer neuen EZ ..... hierfür und hierauf die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die

**BAUWERK WOHNRAUM GMBH, FN 327893x**

Gemeinde Kematen

Beilagen:

- ./1 Entwurf des Bebauungsplanes vom 07.08.2015 der PLAN ALP Ziviltechniker GmbH, SITRO Nummer 320
- ./2 Planskizze Nachbargrundnutzung Käuferin vom 30.04.2016
- ./3 Planskizze über Teilfläche des GSt 2090/3 für Nutzung Kfz-Stellplätze
- ./4 Planskizze über Verlauf der Kanäle
- ./5 Probenahmeplan ZT-Kanzlei Dr. Lener vom 20.11.2015, GZ 353-15/264/E1-3

Der Bürgermeister stellt den Antrag, den vorliegenden Kaufvertrag mit der Bauwerk Wohnraum GmbH betreffend dem Verkauf der Bp. .546 (neu formiert), KG Kematen, im Ausmaß von 2.575 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von € 2.075.000,00 zu beschließen.

Beschluss: einstimmig

## 6. Anträge, Anfragen und Allfälliges

- **Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes**

GV HR Mag. Jordan weist darauf hin, dass die Errichtung von rd. 40 Wohnungen bei den vorangegangenen Tagesordnungspunkten beschlossen wurde und dies bei der Bedarfserhebung für die Fortschreibung des Örtlichen Raumordnungskonzeptes berücksichtigt wird.



- **Ausstellung im Kunsttreff Impulse**  
Der Bürgermeister lädt den Gemeinderat zu einem gemeinsamen Besuch der Ausstellung des Kunsttreffs Impulse ein. Eine gesonderte Einladung folgt.
- **Vorbereitung Gemeinderatssitzung**  
Der Bürgermeister teilt den Anwesenden mit, dass in Zukunft die Unterlagen zur Vorbereitung auf die Gemeinderatssitzung den Fraktionsführern elektronisch zur Verfügung gestellt werden.
- **Asylwerber**  
Der Bürgermeister berichtet, dass einige Kemater Asylwerber, die bei der Gemeinde beschäftigt waren, ihre Arbeitskleidung zurückgegeben und über den Bauhofleiter mitgeteilt haben, dass sie für die vom Bund vorgegebene Entschädigung nicht arbeiten. Der Bürgermeister ist verletzt und verärgert über diese Vorgangsweise.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, schließt der Bürgermeister die Sitzung.

Der Protokollführer:



Matthias Bachmann