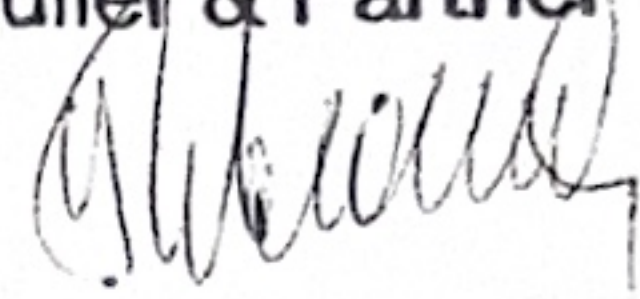


-1976/03

Grunderwerbsteuer
Selbstberechnet am 23.01.03
zu Erfnr.: 87-200.492/2003
Dr. Waldmüller & Partner
Innsbruck



KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- 1) Ramsauer Rainer, geb. 1946-06-08, Berchtholdsweg 20, 6020 Innsbruck
- 2) Hartl Anneliese, geb. 1951-03-08, Bahnhofstrasse 76, 5760 Saalfelden

wie folgt:

A) Präambel

1. Die in diesem Vertrag genannte Liegenschaft liegt im Grundbuch 81111 Hötting ein.

2. Rainer Ramsauer ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 97 mit Gst 194/1.

Auf Gst 194/1 ist das Gebäude Riedgasse 53 errichtet.

3. Rainer Ramsauer verkauft und übergibt an Anneliese Hartl 174/502 Miteigentumsanteile an der EZ 97 mit Gst 194/1.

Die Veräußerung vorangeführter Liegenschaftsanteile bildet den Gegenstand des unter Punkt B) abgeschlossenen Kaufvertrages.

4. Hinsichtlich Gst 194/1 mit darauf errichtetem Gebäude Riedgasse 53, 6020 Innsbruck, wird Wohnungseigentum begründet.

Grundlage zur Begründung von Wohnungseigentum gem. Pkt. C) des Vertrages ist das Nutzwertgutachten der Sachverständigen Dipl.-Ing. Ilse Mur.

5. Allgemeine Bestimmungen zum Gesamtvertrag finden sich unter Punkt D) dieses Vertrages, bezeichnet mit Allgemeine Bestimmungen.

6. Das Hauptbuch des Grundbuches betreffend vorangeführte Liegenschaften stellt sich dar wie folgt:

GRUNDBUCH 81111 Hötting
BEZIRKSGERICHT Innsbruck

EINLAGEZAHL 97

***** ABFRAGEDATUM 2003-01-21

Letzte TZ 12894/2000

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
194/1	G GST-Fläche *	235	
	Baufl. (Gebäude)	147	
	Baufl. (begrünt)	88	Riedg. 53

***** A2 *****

2 a 7678/1963 Sicherheitszone Flughafen Innsbruck hins Gst 194/1
6 a gelöscht

***** B *****

14 ANTEIL: 1/1

Ramsauer Rainer

GEB: 1946-06-08 ADR: Berchtoldshofweg 20 6020

a 4184/2000 IM RANG 1526/2000 Einantwortungsurkunde 1999-12-03,
Kaufvertrag 1999-11-26 Eigentumsrecht

***** C *****

20 a 12894/2000

DIENSTBARKEIT des Nichthöherbauens auf Gst 194/1 für Gst
194/2 in EZ 4657

B) KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Ramsauer Rainer, geb.1946-06-08, Berchtoldsweg 20, 6020 Innsbruck;
in der Folge kurz „der Verkäufer“ genannt, einerseits, und

Hartl Anneliese, geb.1951-03-08, Bahnhofstraße 76, 5760 Saalfelden;
in der Folge kurz „der Käufer“ genannt, andererseits

wie folgt:

1. ALLGEMEINES, VERTRAGSGEGENSTAND

- 1.1. Der Verkäufer ist aufgrund des Kaufvertrages vom 26.11.1999 Eigentümer der Liegenschaft EZ 97 GB Hötting (B-LNr. 14).
- 1.2. Gegenstand dieses Vertrages sind 174/502 Miteigentumsanteile an vorangeführter Liegenschaft EZ 97 GB 81111 Hötting.

- 1.3. Die Liegenschaft trägt die Adresse Innsbruck, Riedgasse 53.

2. KAUFVEREINBARUNG

- 2.1. Der Verkäufer verkauft und übergibt hiermit an den Käufer und dieser kauft und übernimmt den unter Punkt 1.2 beschriebenen Vertragsgegenstand in sein Eigentum.

3. KAUFPREIS

- 3.1. Als Kaufpreis vereinbaren die Vertragsteile einen Betrag von € 83.500.--

4. FÄLLIGKEIT DES KAUFPREISES

- 4.1. Der Kaufpreis ist binnen 10 Tagen nach Unterfertigung des Kaufvertrages und einer Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung zur Zahlung fällig.
- 4.2. Für den Fall des Zahlungsverzuges werden 7 % Verzugszinsen vereinbart.
- 4.3. Sollte die Zahlung nicht fristgerecht erfolgen, ist der Verkäufer berechtigt, unter Setzung einer Nachfrist von 20 Tagen vom Kaufvertrag zurückzutreten, dies unbeschadet ihm zustehender Schadenersatzansprüche.

5. ÜBERGABE UND ÜBERNAHME

- 5.1. Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den Besitz und Genuss des Käufers erfolgen mit Zahlung des Kaufpreises.
- 5.2. Ab erfolgter Übergabe treffen den Käufer alle Lasten und Gefahren, sowie alle Steuern und sonstigen Abgaben den Kaufgegenstand betreffend und kommen diesem alle Rechte, Vorteile und Nutzen zu, wie sie dem Verkäufer zugestanden sind.
- 5.3. Die Übergabe erfolgt in den bestehenden Rechten, Grenzen und Marken, somit so, wie der Verkäufer den Kaufgegenstand besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war.

6. GEWÄHRLEISTUNG

- 6.1. Das Kaufobjekt wurde vom Käufer eingehend besichtigt und ist ihm der Zustand der Eigentumswohnung und des Hauses aus eigener Wahrnehmung bekannt.

6.2. Der Verkäufer haftet nicht für eine bestimmte Beschaffenheit oder Eignung, für einen bestimmten Bau- und Erhaltungszustand oder für einen bestimmten Ertrag oder ein bestimmtes Flächenausmaß des Kaufgegenstandes.

6.3. Der Verkäufer haftet dafür, dass der Kaufgegenstand frei von allen Lasten, insbesondere Pfandlasten, welche nicht ausdrücklich vom Käufer übernommen werden, frei von Steuerrückständen und frei von Nutzungsrechten dritter Personen – soweit nicht im besonderen angeführt oder aus dem Grundbuch ersichtlich - an den Käufer übergeben wird.

7. MIETVERTRAG

7.1. Der Käufer übernimmt den sich auf die Wohneinheit Top 5 beziehenden Mietvertrag. Mit Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den Besitz und Genuss des Käufers fließt der Zins aus Vermietung dem Käufer zu. Die Betriebskostenabrechnungen obliegen weiterhin dem Verkäufer.

8. VERTRAGSANFECHTUNG

8.1. Auf eine Anfechtung des Vertrages aus den Rechtstiteln Irrtum und Gewährleistung wird beiderseits verzichtet.

9. GERICHTSSTAND

9.1. Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsteile die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes, in welchem der Vertragsgegenstand gelegen ist.

10. TREUHANDSCHAFT

10.1. Die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich auf eine treuhändige Abwicklung gegenständlichen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages.

11. VERTRAGSBESTANDTEILE

11.1. Die Vertragsteile bestätigen, folgende Unterlagen erhalten zu haben:

Gutachten SV Dipl.-Ing. Ilse Mur
Mietvertrag

12. STAATSBÜRGERSCHAFT, GRUNDVERKEHR

- 12.1. Die Vertragsteile erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.
- 12.2. Im Sinne des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 in der Fassung LGBl. Nr. 75/1999 gibt der Käufer folgende Erklärung ab:
- als Erwerber des gegenständlichen bebauten Baugrundstückes erkläre ich gemäß § 11 Abs. 1 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996, dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen wird.

13. RANGORDNUNG

- 13.1. Der Verkäufer verpflichtet sich, anlässlich der Unterfertigung des Kaufvertrages eine Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung betreffend den Kaufgegenstand in beglaubigter Form zu fertigen, welche dem Vertragsverfasser im Original auszufolgen ist.

14. SONSTIGES, NEBENVEREINBARUNG

- 14.1. Der Käufer verpflichtet sich, in die Rechte und Pflichten aus dem bestehenden Gebäudeversicherungsvertrag bei der Anker-Versicherungs-Aktiengesellschaft einzutreten und verzichtet auf die Möglichkeit der Kündigung des Versicherungsvertrages als Folge der Einverleibung seines Eigentumsrechtes.

15. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die Vertragsteile erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages über auch nur einseitiges Ansuchen eines der Vertragsschließenden nachstehende Grundbuchseintragungen bewilligt werden:

In EZ 97 GB 81111 Hötting

Einverleibung des Eigentumsrechtes für

Name
Geburtsdatum
Miteigentumsanteile

Anneliese Hartl
1951-03-08
174/502

C) WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

- 1) Ramsauer Rainer, geb. 1946-06-08, Berchtholdsweg 20, 6020 Innsbruck
- 2) Hartl Anneliese, geb. 1951-03-08, Bahnhofstraße 76, 5760 Saalfelden

wie folgt:

1. VERTRAGSGEGENSTAND:

- 1.1. Die Vertragsparteien sind unter Berücksichtigung des vorangeführten Kaufvertrages zu 174/502 und zu 328/502 Anteilen Miteigentümer der EZ 97 Grundbuch 81111 Innsbruck, bestehend aus GSt-Nr. 194/1 im Ausmaß von 235 m².
- 1.2. Auf der Liegenschaft GSt-Nr. 194/1 ist das Gebäude Riedgasse 53, 6020 Innsbruck errichtet.
- 1.3. Auf der Liegenschaft wird Wohnungseigentum begründet. Der Wohnungseigentumsbegründung liegt das Gutachten der Dipl.-Ing. Ilse Mur, Sachverständige für Wohnungseigentum, zugrunde.

2. WOHNUNGSEIGENTUM

- 2.1. Im Sinne der Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 räumen sich die Vertragsparteien das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht, eine selbständige Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit oder sonstige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen oder darüber frei zu verfügen, ein.
- 2.2. Bestandteil, Größe und Einzelnutzwert der jeweiligen Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten wurden im Gutachten der Dipl.-Ing. Ilse Mur, Sachverständige für Wohnungseigentum, festgelegt.
- 2.3. Nach dem Inhalt des vorangeführten Gutachtens werden die Miteigentumsanteile der Liegenschaft wie folgt aufgeteilt:

2.3.1. Top 1

Geschoss/Top Nummer	m ²	Faktor	Teil-NW unger.	Teil-NW ger.	Nutzwert
---------------------	----------------	--------	-------------------	-----------------	----------

UNTERGESCHOSS

1. Wohnung Top 1, bestehend aus

Vorraum	6,52				
Wohnraum	17,37				
Garderobe	3,13				
Bad	5,35				
Küche	8,66				
Nutzfläche	41,03	1	41,03	41	

Wegen unmittelbarer Straßenlage und schlechter Belichtung
-7%

Zubehör:

Keller	2,82	0,35	0,987	1	39
--------	------	------	-------	---	----

2.3.2. Top 2

Geschoss/Top Nummer	m ²	Faktor	Teil-NW unger.	Teil-NW ger.	Nutzwert
---------------------	----------------	--------	-------------------	-----------------	----------

ERDGESCHOSS

2. Wohnung Top 2, bestehend aus

Vorraum	2,41				
Küche	5,50				
Wohnzimmer	16,33				
Bad	2,95				

WC	<u>2,05</u>				
Nutzfläche	29,24	1	29,24	29	
Zubehör:					
Keller	2,29	0,35	0,8015	<u>1</u>	30

2.3.3. Top 3

Geschoss/Top Nummer	m ²	Faktor	Teil-NW unger.	Teil-NW ger.	Nutzwert
3. Wohnung Top 3 bestehend aus:					
Vorraum	1,19				
Diele	4,73				
Bad	3,62				
Küche	4,58				
Wohnzimmer	17,08				
Dazu Räume im ZWISCHENGESCHOSS					
Schlafzimmer	9,92				
Galerie	<u>5,73</u>				
Nutzfläche	46,85	1	46,85	47	
Wegen niedriger Raumhöhe im Wohnraum - 5%					
Zubehör:					
Keller	4,24	0,35	1,484	1	
Dachboden	27,49	0,25	6,8725	<u>7</u>	53

2.3.4. Top 4

Geschoss/Top Nummer	m ²	Faktor	Teil-NW unger.	Teil-NW ger.	Nutzwert
4. Wohnung Top 4 bestehend aus:					

Küche	12,56			
Wohnzimmer	13,66			
Schlafzimmer	10,82			
Bad	5,14			
Nutzfläche	42,19	1	42,19	42

Wegen Grundrissmängel
und reiner NO-Orientie-
rung
- 5%

- 2

Zubehör				
Keller	5,03	0,35	1,2575	2
				42

2.3.5. Top 5

Geschoss/Top Nummer	m ²	Faktor	Teil-NW unger.	Teil-NW ger.	Nutzwert
---------------------	----------------	--------	-------------------	-----------------	----------

DACHGESCHOSS

5. Wohnung Top 5 beste-
hend aus:

Veranda	11,06			
Küche	13,66			
Schlafzimmer	16,33			
Wohnzimmer	25,26			
Bad/WC	4,26			
	70,57	1	70,57	71

Höhenzuschlag
+ 10%

+7

Zubehör				
Keller	5,05	0,35	1,7675	2
Garten	50,00			
Wohnfl.	70,57	0,10		7
				87

GESAMTNUTZWERT

251

Zusammenfassung der Nutzwertberechnung:

Top 1	Nutzwert 39	78/502 Anteile
Top 2	Nutzwert 30	60/502 Anteile
Top 3	Nutzwert 53	106/502 Anteile
Top 4	Nutzwert 42	84/502 Anteile
Top 5	Nutzwert 87	174/502 Anteile

3. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Sämtliche Vertragsteile erteilen zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages ihre ausdrückliche Einwilligung zu nachstehenden grundbücherlichen Eintragungen in EZ 97 GB 81111 Hötting:

3.1. Ersichtlichmachung, dass mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist.

3.2. Einverleibung des Wohnungseigentums und zwar mit den

Miteigentumsanteile	Eigentümer	Widmung	Top Nr.
78/502	Ramsauer Rainer	Wohnung	1
60/502	Ramsauer Rainer	Wohnung	2
106/502	Ramsauer Rainer	Wohnung	3
84/502	Ramsauer Rainer	Wohnung	4
174/502	Hartl Anneliese	Wohnung	5

D) Allgemeine Bestimmungen

1. VERTRAGSVERFASSER

Der Verkäufer beauftragt Dr. G. Heinz Waldmüller mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und mit der Erstellung des Wohnungseigentumsvertrages.

2. BEVOLLMÄCHTIGUNG

Der Vertragserrichter ist namens der Vertragsteile ermächtigt und bevollmächtigt,

- 2.1. diesen Vertrag grundbücherlich durchzuführen und die erforderlichen Genehmigungen und Bewilligungen einzuholen und behördliche Zustellungen entgegenzunehmen;
- 2.2. Nachträge und Ergänzungen zu diesem Vertrag zu verfassen und Aufsandungserklärungen im Sinne der Bestimmungen des § 32/1 Grundbuchgesetz abzugeben, soweit dies für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erforderlich ist oder um den Vertrag an geänderte Verhältnisse anzupassen.

3. KOSTEN, STEUERN, GEBÜHREN

- 7.1. Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages trägt der Verkäufer. Alle mit der Abwicklung des Vertrages in Zusammenhang stehende Steuern, Abgaben und Gebühren trägt der Käufer.

Die Abfuhr der auf diesen Kaufvertrag entfallenden Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr erfolgt über den Vertragsverfasser, welcher zur Selbstberechnung der Gebühren berechtigt ist.

Der Käufer verpflichtet sich, die Gebührenschuld binnen nach Unterfertigung des Vertrages an den Vertragsverfasser zu bezahlen. Sollte eine Zahlung nicht rechtzeitig erfolgen, ist der Vertragsverfasser berechtigt, von der Selbstberechnung Abstand zu nehmen und eine - verspätete - Abgabenerklärung zu erstatten. Aus der Verzögerung der Vertragsabwicklung (Zinsschaden u. a.) und der Verspätung der Anmeldung des Vertrages (u. U. Verlust des Steuerrückerstattungsanspruches) entstehende Folgen und Nachteile sind vom säumigen Käufer zu übernehmen.

4. SCHRIFTLICHKEIT

- 4.1. Änderungen dieses Vertrages sind nur rechtswirksam, wenn sie in schriftlicher Form festgehalten sind; dies gilt auch für die Vereinbarung über ein Abgehen vom Schrifterfordernis.

5. RECHTSNACHFOLGER

- 5.1. Rechte und Pflichten Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag gehen auf Rechtsnachfolger über.

5. EINHEIT DES GESAMTVERTRAGES

Alle Teile dieses Vertrages bilden eine Einheit.

Schwaz, am 23. Jänner 2003

Unterschrift Verkäufer.....

Rainer Ramsauer 8.6.46

Unterschrift Käufer.....

Anneliese Hartl 8.3.1951

BRZ1. 59/2003

Die Echtheit vorstehender Unterschriften des Herrn bzw. der Frau:

1. Rainer Ramsauer, geboren am achten Juni neunzehnhundertsechundvierzig (8.6.1946), Physiker in 6020 Innsbruck, Berchtholdsweg 20, und
 2. Anneliese Hartl, geboren am achten März neunzehnhundert-einundfünfzig (8.3.1951), Angestellte in 5760 Saalfelden, Bahnhofstraße 76,
- wird hiemit beurkundet.
- Schwaz, am dreiundzwanzigsten Jänner zweitausendddrei.

Gebühr in Höhe von EUR 13,-- entrichtet
Dr. Anton Thurner, öff. Notar, Schwaz



Pinzer

Dr. Wolfgang Pinzer
als Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Anton Thurner in Schwaz, Tirol

