Marktgemeinde St. Johann in Tirol
Bahnhofstraße 5, 6380 St. Johann in Tirol

Protokoll

über die am **5. April 2022** von 18.00 Uhr bis 19.45 Uhr im Sitzungszimmer des Kommunalzentrums unter dem Vorsitz von Bürgermeister Mag. Stefan Seiwald abgehaltene

1. Gemeinderatssitzung (Gemeinderatsperiode 2022 – 2028)

Anwesend: Hubert Almberger, Christina Döttlinger, BEd, Hanspeter Ellmerer, Klaus Födermair, Susanne Hartrumpf, Andrea Hauser, Melanie Hutter, Maximilian Hüttner, Manfred Kecht, Heribert Mariacher, Johann Mayr, Darko Omerbasic, Claudia Pali, Gregor Salinger, Petra Sojer, MSc, Robert Steger, Peter Trixl, Peter Wallner

Entschuldigt: niemand

Unentschuldigt: niemand

Schriftführer: Dr. Ernst Hofer, MBA

Tagesordnung

I. Berichte des Bürgermeisters

II. Anträge des Bürgermeisters und des Gemeindevorstandes

1) Abschluss von fünf Raumordnungsverträgen mit Wohnungskäufern (Bauvorhaben der Ohlms Tirol GmbH beim Dampflfeld, Sicherung des Vorkaufsrechts der Marktgemeinde St. Johann in Tirol)
2) Beschlussfassung über den Rechnungsabschluss für das abgelaufene Finanzjahr 2021

III. Einrichtung von Ausschüssen

IV. Entsendungen

1) Entsendungen in Gemeindeverbände
2) Sonstige Entsendungen

V. Anträge, Anfragen und Allfälliges

Am Beginn der Sitzung sind 19 Gemeinderäte anwesend.

Der Bürgermeister ändert die Abfolge der Tagesordnung dahingehend, dass zunächst die Verhandlungsgegenstände **III.** *Einrichtung von Ausschüssen* und **IV.** *Entsendungen* behandelt werden. Siehe daher sogleich die Protokollseiten 13 bis 15.

I. Berichte des Bürgermeisters

Es liegen keine Berichte des Bürgermeisters vor.

II. Anträge des Bürgermeisters und des Gemeindevorstandes

1) Abschluss von fünf Raumordnungsverträgen mit Wohnungskäufern (Bauvorhaben der Ohlms Tirol GmbH beim Dampflfeld, Sicherung des Vorkaufsrechts der Marktgemeinde St. Johann in Tirol)

Dieser Tagesordnungspunkt wird im Anschluss an die Verhandlungsgegenstände **III.** *Einrichtung von Ausschüssen* und **IV.** *Entsendungen* behandelt.

Mag. Heike Crabtree erläutert den Sachverhalt.

Beschluss (19:0):

Der Abschluss des Raumordnungsvertrags mit **Ramazan Durmaz** laut **Anlage B** dieses Gemeinderatsprotokolls wird genehmigt.

Beschluss (19:0):

Der Abschluss des Raumordnungsvertrags mit **Yusuf Toprak** laut **Anlage C** dieses Gemeinderatsprotokolls wird genehmigt.

Beschluss (19:0):

Der Abschluss des Raumordnungsvertrags mit **Emirhan Coban** laut **Anlage D** dieses Gemeinderatsprotokolls wird genehmigt.

Beschluss (19:0):

Der Abschluss des Raumordnungsvertrags mit **Willi Gunschl** laut **Anlage E** dieses Gemeinderatsprotokolls wird genehmigt.

Beschluss (19:0):

Der Abschluss des Raumordnungsvertrags mit **Emre Altuntas** laut **Anlage F** dieses Gemeinderatsprotokolls wird genehmigt.

2) Beschlussfassung über den Rechnungsabschluss für das abgelaufene Finanzjahr 2021

Der Bürgermeister eröffnet diesen Verhandlungsgegenstand. Danach übernimmt der erste Bürgermeister-Stellvertreter Hubert Almberger gemäß § 108 Abs. 2 TGO 2001 den Vorsitz im Gemeinderat.

Melanie Hutter und der Finanzverwalter erläutern den Rechnungsabschluss für das abgelaufene Finanzjahr 2021 mithilfe einer Excel-Datei. Auszüge aus der Präsentation sind diesem Gemeinderatsprotokoll als **Anlage G** angehängt.

Christine Gschnaller, MSc, die bisherige Obfrau des Überprüfungsausschusses, berichtet über die Vorprüfung des Rechnungsabschlusses gemäß § 111 Abs. 2 TGO 2001 am 8. März 2022. Diese habe keinen Grund zu Bedenken ergeben.

Vor dem Hintergrund der steigenden Energiekosten regt Heribert Mariacher an, einen „*Sondervertrag*“ mit der „*Tiwag*“ zu verhandeln.

Hubert Almberger, welcher im abgelaufenen Finanzjahr 2021 Bürgermeister war, bedankt sich beim (ehemaligen) Gemeinderat, welcher „*sehr diszipliniert*“ gearbeitet habe. Es sei insgesamt ein „*sehr schönes Ergebnis*“ erzielt worden.

Der Bürgermeister verlässt sodann zwischen 19.32 Uhr und 19.39 Uhr den Sitzungssaal. Es sind 18 Gemeinderäte anwesend.

Beschluss (18:0):

Dem Entwurf des Rechnungsabschlusses für das abgelaufene Finanzjahr 2021 wird gemäß § 108 Abs. 3 TGO 2001 die Entlastung erteilt, da die Überprüfung des Rechnungsabschlusses keinen Grund zu Bedenken ergeben hat.

Dem Entwurf des Rechnungsabschlusses 2021 liegen unter anderem nachstehende Parameter zu Grunde:

Ergebnishaushalt

Saldo 0 (Nettoergebnis)	**EUR 1.891.383,63**

Finanzierungshaushalt

Saldo 5 (Geldfluss der voranschlagswirksamen Gebarung)	**- EUR 401.870,66**

Liquide Mittel zum 31. Dezember 2021	**EUR 6.943.259,49**
davon Zahlungsmittelreserven	**EUR 3.187.854,14**

Vermögenshaushalt

Aktiva	**EUR 88.537.263,61**
Passiva	**EUR 88.537.263,61**
Saldo der Eröffnungsbilanz	**EUR 53.148.307,08**

Beschluss (18:0):

Die Eröffnungsbilanz wird wie folgt geändert:

	Betrag in Euro
Saldo zum 31. Dezember 2020	**53.245.540,86**
Änderungen (§ 38 Abs. 8 VRV 2015)	**- 97.233,78**
Saldo zum 31. Dezember 2021	**53.148.307,08**

Beschluss (18:0):

Die im Rechnungsabschluss 2021 auf den Seiten 29 bis 33 ausgewiesenen Abweichungen des Ergebnishaushaltes gegenüber dem Voranschlag und auf den Seiten 37 bis 43 ausgewiesenen Abweichungen des Finanzierungshaushaltes gegenüber dem Voranschlag werden genehmigt.

Beschluss (18:0):

Die Vornahme von Kontotransfers im **Ergebnishaushalt** (Übertragung von freien Mitteln eines Kontos auf andere Konten in 152 Fällen mit dem Zweck, entsprechende Bedeckungen zu ermöglichen) wird nachträglich genehmigt.

Die Vornahme von Kontotransfers im **Finanzierungshaushalt** (Übertragung von freien Mitteln eines Kontos auf andere Konten in 302 Fällen mit dem Zweck, entsprechende Bedeckungen zu ermöglichen) wird nachträglich genehmigt.

Der Bürgermeister kommt um 19.39 Uhr wieder in den Sitzungssaal und gratuliert Hubert Almberger zum vorliegenden Rechnungsabschluss.

III. Einrichtung von Ausschüssen

Der Amtsleiter erläutert die Rechtslage.

Beschluss (17:2): [Enthaltung Claudia Pali und Heribert Mariacher]

Der Gemeinderat setzt gemäß § 24 Abs. 1 lit. b TGO 2001 für einzelne Bereiche der Verwaltung die nachstehend angeführten ständigen Ausschüsse ein. Die Anzahl der Ausschussmitglieder ist bei jedem Ausschuss einzeln angegeben. Der Überprüfungsausschuss wird gemäß § 109 Abs. 1 TGO 2001 bestellt.

- Bauausschuss (sechs Mitglieder)
- Finanzausschuss (sechs Mitglieder)
- Straßenausschuss (vier Mitglieder)
- Wasser- und Kanalausschuss (vier Mitglieder)
- Kulturausschuss (sechs Mitglieder)
- Wirtschaftsausschuss (sechs Mitglieder)
- Landwirtschaftsausschuss (vier Mitglieder)

- Sportausschuss (sechs Mitglieder)
- Umweltausschuss (sechs Mitglieder)
- Bildungs- und Familienausschuss (sechs Mitglieder)
- Überprüfungsausschuss (sechs Mitglieder)
- Sozialausschuss (sieben Mitglieder)
- Wohnungsausschuss (sieben Mitglieder)
- Personalausschuss (drei Mitglieder)
- Generationenausschuss (sechs Mitglieder)

Anmerkung: Die Wahl der Mitglieder der Ausschüsse erfolgt in sinngemäßer Anwendung des § 79 TGWO 1994 durch Namhaftmachung. Eine Zusammenfassung der Namhaftmachungen (samt Anführung der Obfrauen und Obmänner und deren Stellvertreter:innen) ist diesem Gemeinderatsprotokoll als **Anlage A** angeschlossen.

Beschluss (19:0):

Die Ausschussmitglieder werden mit Ausnahme des Personalausschusses durch Ersatzmitglieder vertreten.

Im Anschluss an diesen Beschluss beruft der Bürgermeister gemäß § 24 Abs. 5 TGO 2001 die konstituierende Sitzung der Ausschüsse ein, in welcher folgende Obfrauen und Obmänner und die jeweiligen Stellvertreter:innen gewählt werden, überwiegend einstimmig, in wenigen Fällen durch Mehrheitsentscheidung.

Ausschuss	Obfrau, Obmann	Stellvertreter:in
Bauausschuss	Mag. Stefan Seiwald	Hubert Almberger
Finanzausschuss	Melanie Hutter	Johann Mayr
Straßenausschuss	Peter Trixl	Hanspeter Ellmerer
Wasser- und Kanalausschuss	Hanspeter Ellmerer	Johann Mayr
Kulturausschuss	Christine Gschnaller, MSc	Ing. Franz Berger
Wirtschaftsausschuss	Hubert Almberger	Günther Huber
Landwirtschaftsausschuss	Peter Trixl	Josef Kerer
Sportausschuss	Robert Steger	Hanspeter Ellmerer
Umweltausschuss	Susanne Hartrumpf	Dr. Andreas Franze
Bildungs- und Familienausschuss	Andrea Hauser	Dr. Andreas Franze
Überprüfungsausschuss	Manfred Kecht	Claudia Pali

Sozialausschuss	Petra Sojer, MSc	Heidi Manzl
Wohnungsausschuss	Hubert Almberger	Melanie Hutter
Personalausschuss	Mag. Stefan Seiwald	Hubert Almberger
Generationenausschuss	Hubert Almberger	Maximilian Hüttner

IV. Entsendungen

1) Entsendungen in Gemeindeverbände

Beschluss (19:0):

Die nachstehenden Personen werden wie folgt entsandt:

- Gemeindeverband Pflegeheim St. Johann in Tirol und Umgebung: Hubert Almberger

2) Sonstige Entsendungen

Beschluss (19:0):

Die nachstehenden Personen werden wie folgt entsandt:

- Forsttagsatzungskommission: Johann Mayr als Ersatzmitglied des Bürgermeisters
- Großachengenossenschaft: Mag. Stefan Seiwald, Johann Mayr

Beschluss (19:0):

Die nachstehenden Personen werden in den Beirat der Ortswärme St. Johann in Tirol GmbH entsandt:

- Melanie Hutter (Obfrau Finanzausschuss)
- Hanspeter Ellmerer (Obmann Wasser- und Kanalausschuss)
- Manfred Kecht (Obmann Überprüfungsausschuss)

V. Anträge, Anfragen und Allfälliges

Krieg in der Ukraine. Der Bürgermeister berichtet, dass etwa 100 Menschen, welche aus der Ukraine geflüchtet sind, in St. Johann in Tirol untergebracht worden seien. Im Besonderen hebt

er dabei das Engagement der zahlreichen freiwilligen Helfer hervor und bittet die Mitglieder des Gemeinderats zum Zusammenhalt und Zusammenarbeit in dieser schwierigen Situation.

Partnergemeinde Valeggio sul Mincio. Ferner teilt der Bürgermeister mit, dass Mitte Mai 2022 eine Reise in die Partnergemeinde Valeggio sul Mincio stattfinden werde.

Dieses Protokoll enthält sieben Anlagen.

St. Johann in Tirol, 5. April 2022

Der Bürgermeister:

Der Schriftführer: Gemeinderäte:

A

Marktgemeinde St. Johann in Tirol

Zusammensetzung der Ausschüsse

Gemeinderatsperiode 2022 bis 2028

(Stand: 6. April 2022)

Rot = Obmann / Obfrau

Grün = Stellvertreterin / Stellvertreter

Bauausschuss (sechs Mitglieder)	
Mitglied	**Ersatzmitglied**
Mag. Stefan Seiwald	Mag. Leopold Hofinger
Hubert Almberger	Patrick Unterberger
Johann Mayr	Günther Huber
Robert Steger	Lukas Steger
Klaus Födermair	Johann Seiwald
Franz Seiwald	Oliver Endstrasser

Finanzausschuss (sechs Mitglieder)	
Mitglied	**Ersatzmitglied**
Melanie Hutter	Dr. Andreas Franze
Johann Mayr	Mag. Carmen Huber, BSc
Hubert Almberger	Patrick Unterberger
Christine Gschnaller, MSc	Ing. Franz Berger
Peter Wallner	Gregor Salinger
Petra Sojer, MSc	Klaus Födermair

Straßenausschuss (vier Mitglieder)	
Mitglied	**Ersatzmitglied**
Peter Trixl	Josef Kerer
Hanspeter Ellmerer	Robert Steger
Johann Mayr	Lukas Steger
Gregor Salinger	Reinhard Hechenberger

Wasser- und Kanalausschuss (vier Mitglieder)	
Mitglied	**Ersatzmitglied**
Hanspeter Ellmerer	Robert Steger
Johann Mayr	Mag. Leopold Hofinger
Peter Trixl	Maximilian Hüttner
Reinhard Hechenberger	Peter Wallner

Kulturausschuss (sechs Mitglieder)	
Mitglied	**Ersatzmitglied**
Christine Gschnaller, MSc	Andrea Hauser
Ing. Franz Berger	Melanie Hutter
Maximilian Hüttner	Mag. Leopold Hofinger
Brigitte Schellhorn	Susanne Hartrumpf
Gregor Salinger	Susanne Födermair
Laura Sojer	Monica Wallner d'Andre

Wirtschaftsausschuss (sechs Mitglieder)	
Mitglied	**Ersatzmitglied**
Hubert Almberger	Robert Steger
Günther Huber	August Golser
Susanne Hartrumpf	Andreas Hirschbichler
Patrick Unterberger	Dr. Andreas Franze
Gregor Salinger	Klaus Födermair
Oliver Endstrasser	Peter Wallner

Landwirtschaftsausschuss (vier Mitglieder)	
Mitglied	**Ersatzmitglied**
Peter Trixl	Johann Mayr
Josef Kerer	Dr. Andreas Franze
Ing. Sebastian Hager	Ing. Franz Berger
Christina Döttlinger, BEd	Gregor Salinger

Sportausschuss (sechs Mitglieder)	
Mitglied	**Ersatzmitglied**
Robert Steger	Andreas Hirschbichler
Hanspeter Ellmerer	Lukas Steger
Melanie Hutter	Dr. Andreas Franze
Mag. Leopold Hofinger	Patrick Unterberger
Peter Wallner	Reinhard Hechenberger
Klaus Födermair	Monica Wallner d'Andre

Umweltausschuss (sechs Mitglieder)	
Mitglied	**Ersatzmitglied**
Susanne Hartrumpf	Peter Trixl
Dr. Andreas Franze	Ing. Franz Berger
Josef Kerer	Christine Gschnaller, MSc
Darko Omerbasic	Andrea Hauser
Gregor Salinger	Brigitte Wallner
Laura Sojer	Franz Seiwald

Bildungs- und Familienausschuss (sechs Mitglieder)	
Mitglied	**Ersatzmitglied**
Andrea Hauser	Maximilian Hüttner
Dr. Andreas Franze	Mag. (FH) Michael Danzl
Ing. Franz Berger	Maximilian Grander
Susanne Hartrumpf	Mag. Leopold Hofinger
Christina Döttlinger, BEd	Peter Wallner
Laura Sojer	Brigitte Wallner

Überprüfungsausschuss (sechs Mitglieder)	
Mitglied	**Ersatzmitglied**
Claudia Pali	Melanie Hutter
Hanspeter Ellmerer	Maximilian Hüttner
Robert Steger	Andrea Hauser
Susanne Hartrumpf	Peter Trixl
Gregor Salinger	Klaus Födermair
Manfred Kecht	Christina Döttlinger, BEd

Sozialausschuss (sieben Mitglieder)	
Mitglied	**Ersatzmitglied**
Melanie Hutter	Ing. Franz Berger
Maximilian Hüttner	Patrick Unterberger
Andrea Hauser	Dr. Andreas Franze
Brigitte Schellhorn	Robert Steger
Petra Sojer, MSc	Klaus Födermair
Heidi Manzl	Laura Sojer
Claudia Pali	Heribert Mariacher

Wohnungsausschuss (sieben Mitglieder)	
Mitglied	**Ersatzmitglied**
Hubert Almberger	Brigitte Schellhorn
Melanie Hutter	Mag. Carmen Huber, BSc
Andrea Hauser	Patrick Unterberger
Dr. Andreas Franze	Lukas Steger
Klaus Födermair	Peter Wallner
Petra Sojer, MSc	Heidi Manzl
Heribert Mariacher	Claudia Pali

Personalausschuss (drei Mitglieder)	
Mitglied	**Ersatzmitglied**
Mag. Stefan Seiwald	kein Ersatzmitglied
Hubert Almberger	kein Ersatzmitglied
Peter Wallner	kein Ersatzmitglied

Generationenausschuss (sechs Mitglieder)	
Mitglied	**Ersatzmitglied**
Hubert Almberger	Andrea Hauser
Maximilian Hüttner	Lukas Steger
August Golser	Melanie Hutter
Mag. Carmen Huber, BSc	Maximilian Grander
Gregor Salinger	Johann Seiwald
Laura Sojer	Peter Morth

B

Vereinbarung

abgeschlossen zwischen

1. Herrn **Ramazan DURMAZ**, geb. am 01.03.1965
   Am Berg 12, 6391 Fieberbrunn
   in weiterer Folge auch „Bewerber"
2. der **Marktgemeinde St. Johann in Tirol**, Bahnhofstraße 5, 6380 St. Johann,
   vertreten durch den Bürgermeister und zwei Gemeinderatsmitglieder,
   in weiterer Folge auch „Marktgemeinde" andererseits

wie folgt:

I. GRUNDBUCH

Bei allen in diesem Vertrag genannten Liegenschaften handelt es sich um solche des **Grundbuches 82114 St. Johann in Tirol**, Bezirksgericht Kitzbühel.

II. PRÄAMBEL

Die prot. Fa. Ohlms Tirol GmbH (in weiterer Folge auch „OHLMS") mit Sitz in Lüneburg, HRB 207106 Register B Amtsgericht Lüneburg, und Zweigniederlassung in 6353 Going am Wilden Kaiser, FN 526230v, ist aufgrund der Kaufverträge vom 05.11.2018 und vom 05.05.2020 Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 2083, bestehend aus dem Gst 2918/18.

OHLMS beabsichtigt auf dem Grundstück 2918/18 aufgrund des rechtskräftigen Baubescheids der Marktgemeinde St. Johann in Tirol vom 07.06.2021, Zahl: 033/267-2279/1-2021, eine Wohnanlage mit 22 Wohnungen und einer Tiefgarage zu errichten.

Gemäß § 33 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, haben die Gemeinden als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere die Sicherung ausreichender Grundflächen für den Wohnbau und für gewerbliche und industrielle Zwecke, anzustreben. Zur Erfüllung des gesetzlichen Auftrages können Gemeinden zum Zweck der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung Verträge mit Grundeigentümern abschließen.

Die Marktgemeinde hat am 31.08.2020 eine solche Vereinbarung mit OHLMS abgeschlossen. In dieser Vereinbarung hat sich OHLMS der Marktgemeinde gegenüber verpflichtet, 5 (fünf) Wohnungen und die nach der Stellplatzverordnung der Marktgemeinde dazu erforderlichen Fahrzeugabstellplätze an wohnbauförderungswürdige Käufer nach den zum Verkaufszeitpunkt gültigen Kriterien der Wohnbauförderungsrichtlinie, insbesondere zu dem von der Tiroler

Wohnbauförderung für dieses Gebiet als förderungswürdig anerkannten Wohnungspreis zu verkaufen. Die Auswahl der Wohnungen nach Lage, Größe, etc. und der Stellplätze obliegt OHLMS.

Der Bewerber beabsichtigt folgende Wohnungseigentumseinheiten von OHLMS zu erwerben: **Wohneinheit Top C1, PKW-Stellplatz Tiefgarage AP15, PKW-Stellplatz im Freien StP 11** (in weiterer Folge auch „kaufgegenständliche Wohnungseigentumseinheiten").
Für die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten wurde ein vergünstigter Kaufpreis in der Höhe von insgesamt **EUR 314.285,00** vereinbart.

Der Bewerber nimmt zur Kenntnis, dass der Kaufpreis für die gegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten unter dem Verkehrswert des Objektes liegt und nur aufgrund der Raumordnungsvereinbarung zwischen der Marktgemeinde und OHLMS gewährt wird. Die gegenständliche Vereinbarung soll sicherstellen, dass der vergünstigte Kaufpreis tatsächlich Personen zu Gute kommt, die wohnbauförderungswürdig nach den gültigen Kriterien der Wohnbauförderung sind und in 6380 St. Johann in Tirol ihren Hauptwohnsitz haben werden.

Der Bewerber nimmt zur Kenntnis, dass die Auswahl der Käufer – vorbehaltlich der verpflichtenden Wohnbauförderungswürdigkeit – OHLMS obliegt. OHLMS hat sich verpflichtet, der Marktgemeinde eine Ablichtung des geschlossenen Kaufvertrages und eine Bestätigung über die Förderungswürdigkeit der Käufer der gemäß Punkt 2. a) errichteten Wohnungen vorzulegen.

Dieser Vertrag wird somit unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass zwischen dem Bewerber und OHLMS ein rechtswirksamer Kaufvertrag über die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten zustande kommt.

Der Bewerber nimmt zur Kenntnis, dass OHLMS das Bauprojekt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung errichtet. Es besteht keinerlei Auftragsverhältnis zwischen der Marktgemeinde und OHLMS. Die Marktgemeinde übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung für allfällige Schäden, die dem Bewerber im Zusammenhang mit dem Bauprojekt entstehen.

III. VERPFLICHTUNGEN

Der Bewerber verpflichtet sich, die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten zur **Befriedigung des ganzjährigen Wohnbedarfs** für sich und Angehörige zu verwenden und dort binnen 6 Monaten nach Übergabe ihren Hauptwohnsitz zu begründen und die melderechtlichen Vorschriften zu erfüllen. Der Hauptwohnsitz ist über einen Zeitraum von mindestens 15

Jahre, beginnend mit dem Tage der Anmeldung des jeweiligen Hauptwohnsitzes, aufrecht zu erhalten. Eine Weitergabe der kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten innerhalb dieser Frist ist nur an Personen mit Hauptwohnsitz in der Marktgemeinde St. Johann in Tirol möglich. Voraussetzung hierfür ist, dass die Marktgemeinde St. Johann in Tirol dazu ihre ausdrückliche schriftliche Zustimmung gibt, wobei die Zustimmung nicht grundlos versagt werden darf. Sollte die Aufrechterhaltung des Hauptwohnsitzes nicht weiter zumutbar sein (z.B. aufgrund finanzieller Engpässe, geänderter Lebensumstände wie etwa Scheidung u.a.) und deshalb eine Vermietung oder Verpachtung geplant sein, so ist eine solche nur dann erlaubt, wenn vor Abschluss des Bestandvertrages die schriftliche Zustimmung der Marktgemeinde dafür vorliegt, wobei die Zustimmung nicht grundlos versagt werden darf.

Die Verwendung der kaufgegenständlichen Wohnung als Freizeitwohnsitz ist ausgeschlossen (§§ 13 ff Tiroler Raumordnungsgesetz 2016).

Der Bewerber verpflichtet sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen und letztere ihrerseits zu verpflichten, die Rechte und Pflichten auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu überbinden. Dazu zählt insbesondere auch die Verpflichtung, wiederum für die Einräumung eines Vorkaufsrechtes zugunsten der Marktgemeinde Sorge zu tragen. Der Bewerber verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, jederzeit über Aufforderung alle zur Erfüllung dieser Vereinbarung erforderlichen Unterschriften zu leisten. Die Rechte und Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung gehen auf Erben und Gesamtrechtsnachfolger über, ohne dass es hierzu einer gesonderten Überbindung bedarf.

IV. VORKAUFSRECHT

Zur Sicherstellung der übernommenen Verpflichtungen räumt der Bewerber der Marktgemeinde St. Johann an den kaufgegenständlichen Wohneinheiten ein auf 15 Jahren limitiertes Vorkaufsrecht, gerechnet ab grundbücherlicher Einverleibung des Eigentumsrechtes des Bewerbers, an den kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten ein.

Die Marktgemeinde St. Johann nimmt dieses Vorkaufsrecht an. Das Vorkaufsrecht ist zugunsten der Marktgemeinde St. Johann in Tirol grundbücherlich sicherzustellen.

Im Einzelnen wird hierzu folgendes vereinbart:

Als Kaufpreis für den Vorkaufsfall (Einlösungspreis) gilt der im schriftlichen Kaufvertrag für die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten vereinbarte Kaufpreis wertgesichert. Zur

Berechnung des Einlösungspreises ist der von der Statistik Austria veröffentlichte Verbraucherpreisindex (VPI) 2015 mit dem Basismonat (Monat der Kaufvertragsunterfertigung) im Verhältnis zum zwei Monate vor Ausübung des Vorkaufsrechtes verlautbarten Vergleichsindex heranzuziehen. Dieser Wert ist jedoch der Höhe nach mit jenem Wert beschränkt, der von der Tiroler Wohnbauförderung für dieses Gebiet zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechtes als förderungswürdiger angemessener Wohnungspreis vorgegeben ist. Nebenbedingungen, welche von einem Dritten allenfalls angeboten werden, sind unmaßgeblich und hindern die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht. Einvernehmlich wird zwischen den Vertragsteilen die in § 1075 ABGB angeführte 30-tägige Einlösungsfrist für die vorkaufsberechtigte Marktgemeinde St. Johann in Tirol abbedungen und einvernehmlich vereinbart, dass der vorkaufsberechtigten Marktgemeinde St. Johann in Tirol eine dreimonatige Einlösungsfrist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes eingeräumt wird. Der Besitzübergang sowie Übergang von Genuss, Wag und Gefahr erfolgt mit der grundbücherlichen Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der Marktgemeinde St.Johann in Tirol, ab welchem Zeitpunkt diese dann auch alle mit diesem Grundstück verbundenen Kosten, Steuern und Abgaben zu tragen hat. Die im Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes entstehenden Vertragserrichtungskosten, die Grunderwerbsteuer sowie die Grundbuchseintragungsgebühr hat die Marktgemeinde St. Johann in Tirol zu tragen, die persönlichen Steuern sind vom jeweils dazu Verpflichteten zu übernehmen.

V. ANNAHME

Die Vertragsteile erklären die wechselseitige Vertragsannahme sämtlicher in dieser Vereinbarung eingeräumter Rechte und Pflichten.

VI. NEBENBESTIMMUNGEN

Auftraggeber dieser Vereinbarung ist der Bewerber; dieser hat auch alle mit der Beglaubigung der Unterschrift des Bewerbers und Verbücherung dieser Vereinbarung anfallenden Gebühren und Kosten gemeinsam zur ungeteilten Hand zu tragen. Er erteilt hiermit gemeinsam mit der Marktgemeinde den Vertragsverfassern Dr. Katrin Hainbuchner-Dr. Katja Kaiser-Dr. Markus Hainbuchner, Rechtsanwälte in 6365 Kirchberg, Hauptstraße 11, jegliche mit er Durchführung und somit auch Verbücherung dieser Vereinbarung erforderliche Einschreitungs- und Zustellvollmachten.

Die Kosten der Unterschrift der Marktgemeinde werden von der Marktgemeinde getragen.

Das Original dieser Vereinbarung ist die Marktgemeinde bestimmt; der Bewerber erhält eine einfache Kopie.

Die Vertragsteile bestätigen, dass die jeweiligen Fristen und Verpflichtungen auch den wirtschaftlichen Verhältnisse des Bewerbers entsprechen. Die Vertragsteile verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums oder sonstiger in Frage kommender Rechtsgründe. Sollte ein Vertragspunkt oder mehrere Vertragspunkte aus welchen Gründen auch immer unwirksam oder ungültig sein, so berührt dies die Gültigkeit bzw. Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. In einem solchen Falle ist die ungültige Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem Willen beider Vertragsteile bzw. den gesetzlichen Vorschriften am ehesten entspricht.

Diese Urkunde enthält alle zwischen den Vertragsteilen getroffenen Vereinbarungen und gilt hierfür die Schriftform als vereinbart. Abänderungen und Ergänzungen dazu, insbesondere ein Abgehen von der Schriftlichkeit, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der schriftlichen Vereinbarung. Der Bewerber verpflichtet sich, eine Übertragung des Eigentumsrechtes an den kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten nur mit Überbindung der mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Bedingungen vorzunehmen.

VII. VOLLMACHT

Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen Dr. Katrin Hainbuchner-Dr. Katja Kaiser-Dr. Markus Hainbuchner, Rechtsanwälte in 6365 Kirchberg, Hauptstraße 11, alle Rechtshandlungen und Willenserklärungen für sie in der erforderlichen Form vorzunehmen, die zur Errichtung und Durchführung dieser Vereinbarung im Grundbuch erforderlich sind.

Sofern es zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich ist, sind die Vertragsverfasser Dr. Katrin Hainbuchner-Dr. Katja Kaiser-Dr. Markus Hainbuchner, Rechtsanwälte in 6365 Kirchberg, Hauptstraße 11, auch beauftragt und bevollmächtigt, Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag in der vorgeschriebenen Form vorzubereiten und namens aller Vertragsteile zu unterfertigen, wobei sie ausdrücklich zum Selbstkontrahieren beauftragt und bevollmächtigt ist. Dies gilt insbesondere auch für den Fall, dass die Beschreibung des Vertragsgegenstandes und / oder die mit dem Vertragsgegenstand verbundenen Miteigentumsanteile der EZ 2083 und / oder die Aufsandungserklärung zu berichtigen bzw. zu ändern sind.

VIII. AUFSANDUNG

Aufgrund dieser Vereinbarung erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Zustimmung, dass auch nur über alleiniges Ansuchen der Marktgemeinde im **Grundbuch 82114 St. Johann in Tirol** nachstehende Grundbuchseintragungen bewilligt werden können:

In EZ 2083

Auf den

88/2614 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an TOP C1

9/2614 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz Tiefgarage AP14

4/2614 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz im Freien StP 11

- die Einverleibung des Vorkaufsrechtes gemäß Punkt IV. dieses Vertrages für

Marktgemeinde St. Johann in Tirol

Kitzbühel, am 24.03.3022

01.03.65

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Dr. Matthäus Pletzer, öff. Notar, Kitzbühel

Beurkundungsregisterzahl: **572/2022**

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn Ramazan **Durmaz**, geboren am 01.03.1965 (ersten März neunzehnhundertfünfundsechzig), Am Berg 12, 6391 Fieberbrunn, wird bestätigt. ----------

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt.----------

Kitzbühel/Tirol, am 24.03.2022 (vierundzwanzigsten März zweitausendzweiundzwanzig).----------

Dr. MATTHÄUS PLETZER, ÖFFENTL. NOTAR * KITZBÜHEL, TIROL *

MAG. AXEL REISENBAUER
Substitut des öffentlichen Notars
DR. MATTHÄUS PLETZER, KITZBÜHEL

DR. MA[illegible]HAUS PLETZER, ÖFFENTL. NOTAR
KITZBÜHEL, TIROL

Vereinbarung

abgeschlossen zwischen

1. Herrn **Yusuf Toprak,** geb. am 22.08.1991
   Salzburger Straße 20d, 6380 St. Johann in Tirol
   in weiterer Folge auch „Bewerber"
2. der **Marktgemeinde St. Johann in Tirol**, Bahnhofstraße 5, 6380 St. Johann,
   vertreten durch den Bürgermeister und zwei Gemeinderatsmitglieder,
   in weiterer Folge auch „Marktgemeinde" andererseits

wie folgt:

I. GRUNDBUCH

Bei allen in diesem Vertrag genannten Liegenschaften handelt es sich um solche des **Grundbuches 82114 St. Johann in Tirol**, Bezirksgericht Kitzbühel.

II. PRÄAMBEL

Die prot. Fa. Ohlms Tirol GmbH (in weiterer Folge auch „OHLMS") mit Sitz in Lüneburg, HRB 207106 Register B Amtsgericht Lüneburg, und Zweigniederlassung in 6353 Going am Wilden Kaiser, FN 526230v, ist aufgrund der Kaufverträge vom 05.11.2018 und vom 05.05.2020 Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 2083, bestehend aus dem Gst 2918/18.

OHLMS beabsichtigt auf dem Grundstück 2918/18 aufgrund des rechtskräftigen Baubescheids der Marktgemeinde St. Johann in Tirol vom 07.06.2021, Zahl: 033/267-2279/1-2021, eine Wohnanlage mit 22 Wohnungen und einer Tiefgarage zu errichten.

Gemäß § 33 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, haben die Gemeinden als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere die Sicherung ausreichender Grundflächen für den Wohnbau und für gewerbliche und industrielle Zwecke, anzustreben. Zur Erfüllung des gesetzlichen Auftrages können Gemeinden zum Zweck der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung Verträge mit Grundeigentümern abschließen.

Die Marktgemeinde hat am 31.08.2020 eine solche Vereinbarung mit OHLMS abgeschlossen. In dieser Vereinbarung hat sich OHLMS der Marktgemeinde gegenüber verpflichtet, 5 (fünf) Wohnungen und die nach der Stellplatzverordnung der Marktgemeinde dazu erforderlichen Fahrzeugabstellplätze an wohnbauförderungswürdige Käufer nach den zum Verkaufszeitpunkt gültigen Kriterien der Wohnbauförderungsrichtlinie, insbesondere zu dem von der Tiroler

Wohnbauförderung für dieses Gebiet als förderungswürdig anerkannten Wohnungspreis zu verkaufen. Die Auswahl der Wohnungen nach Lage, Größe, etc. und der Stellplätze obliegt OHLMS.

Der Bewerber beabsichtigt folgende Wohnungseigentumseinheiten von OHLMS zu erwerben: **Wohneinheit Top C2, PKW-Stellplatz Tiefgarage AP13, PKW-Stellplatz im Freien StP 12** (in weiterer Folge auch „kaufgegenständliche Wohnungseigentumseinheiten").
Für die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten wurde ein vergünstigter Kaufpreis in der Höhe von insgesamt **EUR 286.810,00** vereinbart.

Der Bewerber nimmt zur Kenntnis, dass der Kaufpreis für die gegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten unter dem Verkehrswert des Objektes liegt und nur aufgrund der Raumordnungsvereinbarung zwischen der Marktgemeinde und OHLMS gewährt wird. Die gegenständliche Vereinbarung soll sicherstellen, dass der vergünstigte Kaufpreis tatsächlich Personen zu Gute kommt, die wohnbauförderungswürdig nach den gültigen Kriterien der Wohnbauförderung sind und in 6380 St. Johann in Tirol ihren Hauptwohnsitz haben werden.

Der Bewerber nimmt zur Kenntnis, dass die Auswahl der Käufer – vorbehaltlich der verpflichtenden Wohnbauförderungswürdigkeit – OHLMS obliegt. OHLMS hat sich verpflichtet, der Marktgemeinde eine Ablichtung des geschlossenen Kaufvertrages und eine Bestätigung über die Förderungswürdigkeit der Käufer der gemäß Punkt 2. a) errichteten Wohnungen vorzulegen.

Dieser Vertrag wird somit unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass zwischen dem Bewerber und OHLMS ein rechtswirksamer Kaufvertrag über die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten zustande kommt.

Der Bewerber nimmt zur Kenntnis, dass OHLMS das Bauprojekt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung errichtet. Es besteht keinerlei Auftragsverhältnis zwischen der Marktgemeinde und OHLMS. Die Marktgemeinde übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung für allfällige Schäden, die dem Bewerber im Zusammenhang mit dem Bauprojekt entstehen.

III. VERPFLICHTUNGEN

Der Bewerber verpflichtet sich, die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten zur **Befriedigung des ganzjährigen Wohnbedarfs** für sich und Angehörige zu verwenden und dort binnen 6 Monaten nach Übergabe ihren Hauptwohnsitz zu begründen und die melderechtlichen Vorschriften zu erfüllen. Der Hauptwohnsitz ist über einen Zeitraum von mindestens 15

Jahre, beginnend mit dem Tage der Anmeldung des jeweiligen Hauptwohnsitzes, aufrecht zu erhalten. Eine Weitergabe der kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten innerhalb dieser Frist ist nur an Personen mit Hauptwohnsitz in der Marktgemeinde St. Johann in Tirol möglich. Voraussetzung hierfür ist, dass die Marktgemeinde St. Johann in Tirol dazu ihre ausdrückliche schriftliche Zustimmung gibt, wobei die Zustimmung nicht grundlos versagt werden darf. Sollte die Aufrechterhaltung des Hauptwohnsitzes nicht weiter zumutbar sein (z.B. aufgrund finanzieller Engpässe, geänderter Lebensumstände wie etwa Scheidung u.a.) und deshalb eine Vermietung oder Verpachtung geplant sein, so ist eine solche nur dann erlaubt, wenn vor Abschluss des Bestandvertrages die schriftliche Zustimmung der Marktgemeinde dafür vorliegt, wobei die Zustimmung nicht grundlos versagt werden darf.

Die Verwendung der kaufgegenständlichen Wohnung als Freizeitwohnsitz ist ausgeschlossen (§§ 13 ff Tiroler Raumordnungsgesetz 2016).

Der Bewerber verpflichtet sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen und letztere ihrerseits zu verpflichten, die Rechte und Pflichten auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu überbinden. Dazu zählt insbesondere auch die Verpflichtung, wiederum für die Einräumung eines Vorkaufsrechtes zugunsten der Marktgemeinde Sorge zu tragen. Der Bewerber verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, jederzeit über Aufforderung alle zur Erfüllung dieser Vereinbarung erforderlichen Unterschriften zu leisten. Die Rechte und Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung gehen auf Erben und Gesamtrechtsnachfolger über, ohne dass es hierzu einer gesonderten Überbindung bedarf.

IV. VORKAUFSRECHT

Zur Sicherstellung der übernommenen Verpflichtungen räumt der Bewerber der Marktgemeinde St. Johann an den kaufgegenständlichen Wohneinheiten ein auf 15 Jahren limitiertes Vorkaufsrecht, gerechnet ab grundbücherlicher Einverleibung des Eigentumsrechtes des Bewerbers, an den kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten ein.

Die Marktgemeinde St. Johann nimmt dieses Vorkaufsrecht an. Das Vorkaufsrecht ist zugunsten der Marktgemeinde St. Johann in Tirol grundbücherlich sicherzustellen.

Im Einzelnen wird hierzu folgendes vereinbart:

Als Kaufpreis für den Vorkaufsfall (Einlösungspreis) gilt der im schriftlichen Kaufvertrag für die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten vereinbarte Kaufpreis wertgesichert. Zur

Berechnung des Einlösungspreises ist der von der Statistik Austria veröffentlichte Verbraucherpreisindex (VPI) 2015 mit dem Basismonat (Monat der Kaufvertragsunterfertigung) im Verhältnis zum zwei Monate vor Ausübung des Vorkaufsrechtes verlautbarten Vergleichsindex heranzuziehen. Dieser Wert ist jedoch der Höhe nach mit jenem Wert beschränkt, der von der Tiroler Wohnbauförderung für dieses Gebiet zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechtes als förderungswürdiger angemessener Wohnungspreis vorgegeben ist. Nebenbedingungen, welche von einem Dritten allenfalls angeboten werden, sind unmaßgeblich und hindern die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht. Einvernehmlich wird zwischen den Vertragsteilen die in § 1075 ABGB angeführte 30-tägige Einlösungsfrist für die vorkaufsberechtigte Marktgemeinde St. Johann in Tirol abbedungen und einvernehmlich vereinbart, dass der vorkaufsberechtigten Marktgemeinde St. Johann in Tirol eine dreimonatige Einlösungsfrist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes eingeräumt wird. Der Besitzübergang sowie Übergang von Genuss, Wag und Gefahr erfolgt mit der grundbücherlichen Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der Marktgemeinde St.Johann in Tirol, ab welchem Zeitpunkt diese dann auch alle mit diesem Grundstück verbundenen Kosten, Steuern und Abgaben zu tragen hat. Die im Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes entstehenden Vertragserrichtungskosten, die Grunderwerbsteuer sowie die Grundbuchseintragungsgebühr hat die Marktgemeinde St. Johann in Tirol zu tragen, die persönlichen Steuern sind vom jeweils dazu Verpflichteten zu übernehmen.

V. ANNAHME

Die Vertragsteile erklären die wechselseitige Vertragsannahme sämtlicher in dieser Vereinbarung eingeräumter Rechte und Pflichten.

VI. NEBENBESTIMMUNGEN

Auftraggeber dieser Vereinbarung ist der Bewerber; dieser hat auch alle mit der Beglaubigung der Unterschrift des Bewerbers und Verbücherung dieser Vereinbarung anfallenden Gebühren und Kosten gemeinsam zur ungeteilten Hand zu tragen. Er erteilt hiermit gemeinsam mit der Marktgemeinde den Vertragsverfassern Dr. Katrin Hainbuchner-Dr. Katja Kaiser-Dr. Markus Hainbuchner, Rechtsanwälte in 6365 Kirchberg, Hauptstraße 11, jegliche mit er Durchführung und somit auch Verbücherung dieser Vereinbarung erforderliche Einschreitungs- und Zustellvollmachten.

Die Kosten der Unterschrift der Marktgemeinde werden von der Marktgemeinde getragen.

Das Original dieser Vereinbarung ist die Marktgemeinde bestimmt; der Bewerber erhält eine einfache Kopie.

Die Vertragsteile bestätigen, dass die jeweiligen Fristen und Verpflichtungen auch den wirtschaftlichen Verhältnisse des Bewerbers entsprechen. Die Vertragsteile verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums oder sonstiger in Frage kommender Rechtsgründe. Sollte ein Vertragspunkt oder mehrere Vertragspunkte aus welchen Gründen auch immer unwirksam oder ungültig sein, so berührt dies die Gültigkeit bzw. Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. In einem solchen Falle ist die ungültige Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem Willen beider Vertragsteile bzw. den gesetzlichen Vorschriften am ehesten entspricht.

Diese Urkunde enthält alle zwischen den Vertragsteilen getroffenen Vereinbarungen und gilt hierfür die Schriftform als vereinbart. Abänderungen und Ergänzungen dazu, insbesondere ein Abgehen von der Schriftlichkeit, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der schriftlichen Vereinbarung. Der Bewerber verpflichtet sich, eine Übertragung des Eigentumsrechtes an den kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten nur mit Überbindung der mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Bedingungen vorzunehmen.

VII. VOLLMACHT

Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen Dr. Katrin Hainbuchner-Dr. Katja Kaiser-Dr. Markus Hainbuchner, Rechtsanwälte in 6365 Kirchberg, Hauptstraße 11, alle Rechtshandlungen und Willenserklärungen für sie in der erforderlichen Form vorzunehmen, die zur Errichtung und Durchführung dieser Vereinbarung im Grundbuch erforderlich sind.

Sofern es zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich ist, sind die Vertragsverfasser Dr. Katrin Hainbuchner-Dr. Katja Kaiser-Dr. Markus Hainbuchner, Rechtsanwälte in 6365 Kirchberg, Hauptstraße 11, auch beauftragt und bevollmächtigt, Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag in der vorgeschriebenen Form vorzubereiten und namens aller Vertragsteile zu unterfertigen, wobei sie ausdrücklich zum Selbstkontrahieren beauftragt und bevollmächtigt ist. Dies gilt insbesondere auch für den Fall, dass die Beschreibung des Vertragsgegenstandes und / oder die mit dem Vertragsgegenstand verbundenen Miteigentumsanteile der EZ 2083 und / oder die Aufsandungserklärung zu berichtigen bzw. zu ändern sind.

VIII. AUFSANDUNG

Aufgrund dieser Vereinbarung erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Zustimmung, dass auch nur über alleiniges Ansuchen der Marktgemeinde im **Grundbuch 82114 St. Johann in Tirol** nachstehende Grundbuchseintragungen bewilligt werden können:

In EZ 2083

Auf den

81/2614 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an TOP C2

9/2614 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz Tiefgarage AP13

5/2614 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz im Freien StP 12

- die Einverleibung des Vorkaufsrechtes gemäß Punkt IV. dieses Vertrages für

Marktgemeinde St. Johann in Tirol

Kitzbühel, am 11.03.2022

22.08.1991

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Dr. Matthäus Pletzer, öff. Notar, Kitzbühel

Beurkundungsregisterzahl: **456/2022**

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn Yusuf **Toprak**, geboren am 22.08.1991 (zweiundzwanzigsten August neunzehnhunderteinundneunzig), Salzburger Straße 20 d, 6380 Sankt Johann in Tirol, wird bestätigt.----------

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt.----------

Kitzbühel/Tirol, am 11.03.2022 (elften März zweitausendzweiundzwanzig).-------

DR. MATTHÄUS PLETZER, ÖFFENTL. NOTAR * KITZBÜHEL, TIROL *

MAG. AXEL REISENBAUER
Substitut des öffentlichen Notars
DR. MATTHÄUS PLETZER, KITZBÜHEL

DR. MATTHÄUS PLETZER, OFFENTL.
KITZBÜHEL, TIROL

D

Vereinbarung

abgeschlossen zwischen

1. Herrn **Emirhan Coban,** geb. am 01.06.2001
   Oberhofenweg 21b, 6380 St. Johann in Tirol
   in weiterer Folge auch „Bewerber"
2. der **Marktgemeinde St. Johann in Tirol**, Bahnhofstraße 5, 6380 St. Johann,
   vertreten durch den Bürgermeister und zwei Gemeinderatsmitglieder,
   in weiterer Folge auch „Marktgemeinde" andererseits

wie folgt:

I. GRUNDBUCH

Bei allen in diesem Vertrag genannten Liegenschaften handelt es sich um solche des **Grundbuches 82114 St. Johann in Tirol**, Bezirksgericht Kitzbühel.

II. PRÄAMBEL

Die prot. Fa. Ohlms Tirol GmbH (in weiterer Folge auch „OHLMS") mit Sitz in Lüneburg, HRB 207106 Register B Amtsgericht Lüneburg, und Zweigniederlassung in 6353 Going am Wilden Kaiser, FN 526230v, ist aufgrund der Kaufverträge vom 05.11.2018 und vom 05.05.2020 Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 2083, bestehend aus dem Gst 2918/18.

OHLMS beabsichtigt auf dem Grundstück 2918/18 aufgrund des rechtskräftigen Baubescheids der Marktgemeinde St. Johann in Tirol vom 07.06.2021, Zahl: 033/267-2279/1-2021, eine Wohnanlage mit 22 Wohnungen und einer Tiefgarage zu errichten.

Gemäß § 33 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, haben die Gemeinden als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere die Sicherung ausreichender Grundflächen für den Wohnbau und für gewerbliche und industrielle Zwecke, anzustreben. Zur Erfüllung des gesetzlichen Auftrages können Gemeinden zum Zweck der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung Verträge mit Grundeigentümern abschließen.

Die Marktgemeinde hat am 31.08.2020 eine solche Vereinbarung mit OHLMS abgeschlossen. In dieser Vereinbarung hat sich OHLMS der Marktgemeinde gegenüber verpflichtet, 5 (fünf) Wohnungen und die nach der Stellplatzverordnung der Marktgemeinde dazu erforderlichen Fahrzeugabstellplätze an wohnbauförderungswürdige Käufer nach den zum Verkaufszeitpunkt gültigen Kriterien der Wohnbauförderungsrichtlinie, insbesondere zu dem von der Tiroler

Wohnbauförderung für dieses Gebiet als förderungswürdig anerkannten Wohnungspreis zu verkaufen. Die Auswahl der Wohnungen nach Lage, Größe, etc. und der Stellplätze obliegt OHLMS.

Der Bewerber beabsichtigt folgende Wohnungseigentumseinheiten von OHLMS zu erwerben: **Wohneinheit Top C3, PKW-Stellplatz Tiefgarage AP12, PKW-Stellplatz im Freien StP 13** (in weiterer Folge auch „kaufgegenständliche Wohnungseigentumseinheiten").
Für die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten wurde ein vergünstigter Kaufpreis in der Höhe von insgesamt **EUR 185.582,00** vereinbart.

Der Bewerber nimmt zur Kenntnis, dass der Kaufpreis für die gegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten unter dem Verkehrswert des Objektes liegt und nur aufgrund der Raumordnungsvereinbarung zwischen der Marktgemeinde und OHLMS gewährt wird. Die gegenständliche Vereinbarung soll sicherstellen, dass der vergünstigte Kaufpreis tatsächlich Personen zu Gute kommt, die wohnbauförderungswürdig nach den gültigen Kriterien der Wohnbauförderung sind und in 6380 St. Johann in Tirol ihren Hauptwohnsitz haben werden.

Der Bewerber nimmt zur Kenntnis, dass die Auswahl der Käufer – vorbehaltlich der verpflichtenden Wohnbauförderungswürdigkeit – OHLMS obliegt. OHLMS hat sich verpflichtet, der Marktgemeinde eine Ablichtung des geschlossenen Kaufvertrages und eine Bestätigung über die Förderungswürdigkeit der Käufer der gemäß Punkt 2. a) errichteten Wohnungen vorzulegen.

Dieser Vertrag wird somit unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass zwischen dem Bewerber und OHLMS ein rechtswirksamer Kaufvertrag über die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten zustande kommt.

Der Bewerber nimmt zur Kenntnis, dass OHLMS das Bauprojekt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung errichtet. Es besteht keinerlei Auftragsverhältnis zwischen der Marktgemeinde und OHLMS. Die Marktgemeinde übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung für allfällige Schäden, die dem Bewerber im Zusammenhang mit dem Bauprojekt entstehen.

III. VERPFLICHTUNGEN

Der Bewerber verpflichtet sich, die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten zur **Befriedigung des ganzjährigen Wohnbedarfs** für sich und Angehörige zu verwenden und dort binnen 6 Monaten nach Übergabe ihren Hauptwohnsitz zu begründen und die melderechtlichen Vorschriften zu erfüllen. Der Hauptwohnsitz ist über einen Zeitraum von mindestens 15

Jahre, beginnend mit dem Tage der Anmeldung des jeweiligen Hauptwohnsitzes, aufrecht zu erhalten. Eine Weitergabe der kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten innerhalb dieser Frist ist nur an Personen mit Hauptwohnsitz in der Marktgemeinde St. Johann in Tirol möglich. Voraussetzung hierfür ist, dass die Marktgemeinde St. Johann in Tirol dazu ihre ausdrückliche schriftliche Zustimmung gibt, wobei die Zustimmung nicht grundlos versagt werden darf. Sollte die Aufrechterhaltung des Hauptwohnsitzes nicht weiter zumutbar sein (z.B. aufgrund finanzieller Engpässe, geänderter Lebensumstände wie etwa Scheidung u.a.) und deshalb eine Vermietung oder Verpachtung geplant sein, so ist eine solche nur dann erlaubt, wenn vor Abschluss des Bestandvertrages die schriftliche Zustimmung der Marktgemeinde dafür vorliegt, wobei die Zustimmung nicht grundlos versagt werden darf.

Die Verwendung der kaufgegenständlichen Wohnung als Freizeitwohnsitz ist ausgeschlossen (§§ 13 ff Tiroler Raumordnungsgesetz 2016).

Der Bewerber verpflichtet sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen und letztere ihrerseits zu verpflichten, die Rechte und Pflichten auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu überbinden. Dazu zählt insbesondere auch die Verpflichtung, wiederum für die Einräumung eines Vorkaufsrechtes zugunsten der Marktgemeinde Sorge zu tragen. Der Bewerber verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, jederzeit über Aufforderung alle zur Erfüllung dieser Vereinbarung erforderlichen Unterschriften zu leisten. Die Rechte und Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung gehen auf Erben und Gesamtrechtsnachfolger über, ohne dass es hierzu einer gesonderten Überbindung bedarf.

IV. VORKAUFSRECHT

Zur Sicherstellung der übernommenen Verpflichtungen räumt der Bewerber der Marktgemeinde St. Johann an den kaufgegenständlichen Wohneinheiten ein auf 15 Jahren limitiertes Vorkaufsrecht, gerechnet ab grundbücherlicher Einverleibung des Eigentumsrechtes des Bewerbers, an den kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten ein.

Die Marktgemeinde St. Johann nimmt dieses Vorkaufsrecht an. Das Vorkaufsrecht ist zugunsten der Marktgemeinde St. Johann in Tirol grundbücherlich sicherzustellen.

Im Einzelnen wird hierzu folgendes vereinbart:

Als Kaufpreis für den Vorkaufsfall (Einlösungspreis) gilt der im schriftlichen Kaufvertrag für die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten vereinbarte Kaufpreis wertgesichert. Zur

Berechnung des Einlösungspreises ist der von der Statistik Austria veröffentlichte Verbraucherpreisindex (VPI) 2015 mit dem Basismonat (Monat der Kaufvertragsunterfertigung) im Verhältnis zum zwei Monate vor Ausübung des Vorkaufsrechtes verlautbarten Vergleichsindex heranzuziehen. Dieser Wert ist jedoch der Höhe nach mit jenem Wert beschränkt, der von der Tiroler Wohnbauförderung für dieses Gebiet zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechtes als förderungswürdiger angemessener Wohnungspreis vorgegeben ist. Nebenbedingungen, welche von einem Dritten allenfalls angeboten werden, sind unmaßgeblich und hindern die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht. Einvernehmlich wird zwischen den Vertragsteilen die in § 1075 ABGB angeführte 30-tägige Einlösungsfrist für die vorkaufsberechtigte Marktgemeinde St. Johann in Tirol abbedungen und einvernehmlich vereinbart, dass der vorkaufsberechtigten Marktgemeinde St. Johann in Tirol eine dreimonatige Einlösungsfrist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes eingeräumt wird. Der Besitzübergang sowie Übergang von Genuss, Wag und Gefahr erfolgt mit der grundbücherlichen Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der Marktgemeinde St.Johann in Tirol, ab welchem Zeitpunkt diese dann auch alle mit diesem Grundstück verbundenen Kosten, Steuern und Abgaben zu tragen hat. Die im Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes entstehenden Vertragserrichtungskosten, die Grunderwerbsteuer sowie die Grundbuchseintragungsgebühr hat die Marktgemeinde St. Johann in Tirol zu tragen, die persönlichen Steuern sind vom jeweils dazu Verpflichteten zu übernehmen.

V. ANNAHME

Die Vertragsteile erklären die wechselseitige Vertragsannahme sämtlicher in dieser Vereinbarung eingeräumter Rechte und Pflichten.

VI. NEBENBESTIMMUNGEN

Auftraggeber dieser Vereinbarung ist der Bewerber; dieser hat auch alle mit der Beglaubigung der Unterschrift des Bewerbers und Verbücherung dieser Vereinbarung anfallenden Gebühren und Kosten gemeinsam zur ungeteilten Hand zu tragen. Er erteilt hiermit gemeinsam mit der Marktgemeinde den Vertragsverfassern Dr. Katrin Hainbuchner-Dr. Katja Kaiser-Dr. Markus Hainbuchner, Rechtsanwälte in 6365 Kirchberg, Hauptstraße 11, jegliche mit er Durchführung und somit auch Verbücherung dieser Vereinbarung erforderliche Einschreitungs- und Zustellvollmachten.

Die Kosten der Unterschrift der Marktgemeinde werden von der Marktgemeinde getragen.

Das Original dieser Vereinbarung ist die Marktgemeinde bestimmt; der Bewerber erhält eine einfache Kopie.

Die Vertragsteile bestätigen, dass die jeweiligen Fristen und Verpflichtungen auch den wirtschaftlichen Verhältnisse des Bewerbers entsprechen. Die Vertragsteile verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums oder sonstiger in Frage kommender Rechtsgründe. Sollte ein Vertragspunkt oder mehrere Vertragspunkte aus welchen Gründen auch immer unwirksam oder ungültig sein, so berührt dies die Gültigkeit bzw. Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. In einem solchen Falle ist die ungültige Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem Willen beider Vertragsteile bzw. den gesetzlichen Vorschriften am ehesten entspricht.

Diese Urkunde enthält alle zwischen den Vertragsteilen getroffenen Vereinbarungen und gilt hierfür die Schriftform als vereinbart. Abänderungen und Ergänzungen dazu, insbesondere ein Abgehen von der Schriftlichkeit, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der schriftlichen Vereinbarung. Der Bewerber verpflichtet sich, eine Übertragung des Eigentumsrechtes an den kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten nur mit Überbindung der mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Bedingungen vorzunehmen.

VII. VOLLMACHT

Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen Dr. Katrin Hainbuchner-Dr. Katja Kaiser-Dr. Markus Hainbuchner, Rechtsanwälte in 6365 Kirchberg, Hauptstraße 11, alle Rechtshandlungen und Willenserklärungen für sie in der erforderlichen Form vorzunehmen, die zur Errichtung und Durchführung dieser Vereinbarung im Grundbuch erforderlich sind.

Sofern es zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich ist, sind die Vertragsverfasser Dr. Katrin Hainbuchner-Dr. Katja Kaiser-Dr. Markus Hainbuchner, Rechtsanwälte in 6365 Kirchberg, Hauptstraße 11, auch beauftragt und bevollmächtigt, Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag in der vorgeschriebenen Form vorzubereiten und namens aller Vertragsteile zu unterfertigen, wobei sie ausdrücklich zum Selbstkontrahieren beauftragt und bevollmächtigt ist. Dies gilt insbesondere auch für den Fall, dass die Beschreibung des Vertragsgegenstandes und / oder die mit dem Vertragsgegenstand verbundenen Miteigentumsanteile der EZ 2083 und / oder die Aufsandungserklärung zu berichtigen bzw. zu ändern sind.

VIII. AUFSANDUNG

Aufgrund dieser Vereinbarung erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Zustimmung, dass auch nur über alleiniges Ansuchen der Marktgemeinde im **Grundbuch 82114 St. Johann in Tirol** nachstehende Grundbuchseintragungen bewilligt werden können:

In EZ 2083

Auf den

49/2614 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an TOP C3

9/2614 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz Tiefgarage AP12

4/2614 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz im Freien StP 13

- die Einverleibung des Vorkaufsrechtes gemäß Punkt IV. dieses Vertrages für

Marktgemeinde St. Johann in Tirol

Kitzbühel, am 10.03.2022

Emirhan Coban 01.06.2001

LEERSEITE

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Dr. Matthäus Pletzer, öff. Notar, Kitzbühel

Beurkundungsregisterzahl: **436/2022**

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn Emirhan **Coban**, geboren am 01.06.2001 (ersten Juni zweitausendeins), Oberhofenweg 21b, 6380 Sankt Johann in Tirol, wird bestätigt.----------

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt.----------

Kitzbühel/Tirol, am 10.03.2022 (zehnten März zweitausendzweiundzwanzig). ----

DR. MATTHÄUS PLETZER, ÖFFENTL. NOTAR * KITZBÜHEL, TIROL *

MAG. AXEL REISENBAUER
Substitut des öffentlichen Notars
DR. MATTHÄUS PLETZER, KITZBÜHEL

OFFENTL. NOT.
KITZBÜHEL, TIROL

Vereinbarung

E

abgeschlossen zwischen

1. Herrn **Wilhelm Gunschl,** geb. am 13.02.1975
   Kössener Straße 6, 6380 St. Johann in Tirol
   in weiterer Folge auch „Bewerber"
2. der **Marktgemeinde St. Johann in Tirol**, Bahnhofstraße 5, 6380 St. Johann,
   vertreten durch den Bürgermeister und zwei Gemeinderatsmitglieder,
   in weiterer Folge auch „Marktgemeinde" andererseits

wie folgt:

I. GRUNDBUCH

Bei allen in diesem Vertrag genannten Liegenschaften handelt es sich um solche des **Grundbuches 82114 St. Johann in Tirol**, Bezirksgericht Kitzbühel.

II. PRÄAMBEL

Die prot. Fa. Ohlms Tirol GmbH (in weiterer Folge auch „OHLMS") mit Sitz in Lüneburg, HRB 207106 Register B Amtsgericht Lüneburg, und Zweigniederlassung in 6353 Going am Wilden Kaiser, FN 526230v, ist aufgrund der Kaufverträge vom 05.11.2018 und vom 05.05.2020 Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 2083, bestehend aus dem Gst 2918/18.

OHLMS beabsichtigt auf dem Grundstück 2918/18 aufgrund des rechtskräftigen Baubescheids der Marktgemeinde St. Johann in Tirol vom 07.06.2021, Zahl: 033/267-2279/1-2021, eine Wohnanlage mit 22 Wohnungen und einer Tiefgarage zu errichten.

Gemäß § 33 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, haben die Gemeinden als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere die Sicherung ausreichender Grundflächen für den Wohnbau und für gewerbliche und industrielle Zwecke, anzustreben. Zur Erfüllung des gesetzlichen Auftrages können Gemeinden zum Zweck der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung Verträge mit Grundeigentümern abschließen.

Die Marktgemeinde hat am 31.08.2020 eine solche Vereinbarung mit OHLMS abgeschlossen. In dieser Vereinbarung hat sich OHLMS der Marktgemeinde gegenüber verpflichtet, 5 (fünf) Wohnungen und die nach der Stellplatzverordnung der Marktgemeinde dazu erforderlichen Fahrzeugabstellplätze an wohnbauförderungswürdige Käufer nach den zum Verkaufszeitpunkt gültigen Kriterien der Wohnbauförderungsrichtlinie, insbesondere zu dem von der Tiroler

LEERSEITE

Wohnbauförderung für dieses Gebiet als förderungswürdig anerkannten Wohnungspreis zu verkaufen. Die Auswahl der Wohnungen nach Lage, Größe, etc. und der Stellplätze obliegt OHLMS.

Der Bewerber beabsichtigt folgende Wohnungseigentumseinheiten von OHLMS zu erwerben: **Wohneinheit Top C5, PKW-Stellplatz Tiefgarage AP11, PKW-Stellplatz im Freien StP 15** (in weiterer Folge auch „kaufgegenständliche Wohnungseigentumseinheiten").
Für die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten wurde ein vergünstigter Kaufpreis in der Höhe von insgesamt **EUR 274.610,00** vereinbart.

Der Bewerber nimmt zur Kenntnis, dass der Kaufpreis für die gegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten unter dem Verkehrswert des Objektes liegt und nur aufgrund der Raumordnungsvereinbarung zwischen der Marktgemeinde und OHLMS gewährt wird. Die gegenständliche Vereinbarung soll sicherstellen, dass der vergünstigte Kaufpreis tatsächlich Personen zu Gute kommt, die wohnbauförderungswürdig nach den gültigen Kriterien der Wohnbauförderung sind und in 6380 St. Johann in Tirol ihren Hauptwohnsitz haben werden.

Der Bewerber nimmt zur Kenntnis, dass die Auswahl der Käufer – vorbehaltlich der verpflichtenden Wohnbauförderungswürdigkeit – OHLMS obliegt. OHLMS hat sich verpflichtet, der Marktgemeinde eine Ablichtung des geschlossenen Kaufvertrages und eine Bestätigung über die Förderungswürdigkeit der Käufer der gemäß Punkt 2. a) errichteten Wohnungen vorzulegen.

Dieser Vertrag wird somit unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass zwischen dem Bewerber und OHLMS ein rechtswirksamer Kaufvertrag über die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten zustande kommt.

Der Bewerber nimmt zur Kenntnis, dass OHLMS das Bauprojekt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung errichtet. Es besteht keinerlei Auftragsverhältnis zwischen der Marktgemeinde und OHLMS. Die Marktgemeinde übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung für allfällige Schäden, die dem Bewerber im Zusammenhang mit dem Bauprojekt entstehen.

III. VERPFLICHTUNGEN

Der Bewerber verpflichtet sich, die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten zur **Befriedigung des ganzjährigen Wohnbedarfs** für sich und Angehörige zu verwenden und dort binnen 6 Monaten nach Übergabe ihren Hauptwohnsitz zu begründen und die melderechtlichen Vorschriften zu erfüllen. Der Hauptwohnsitz ist über einen Zeitraum von mindestens 15

LEERSEITE

Jahre, beginnend mit dem Tage der Anmeldung des jeweiligen Hauptwohnsitzes, aufrecht zu erhalten. Eine Weitergabe der kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten innerhalb dieser Frist ist nur an Personen mit Hauptwohnsitz in der Marktgemeinde St. Johann in Tirol möglich. Voraussetzung hierfür ist, dass die Marktgemeinde St. Johann in Tirol dazu ihre ausdrückliche schriftliche Zustimmung gibt, wobei die Zustimmung nicht grundlos versagt werden darf. Sollte die Aufrechterhaltung des Hauptwohnsitzes nicht weiter zumutbar sein (z.B. aufgrund finanzieller Engpässe, geänderter Lebensumstände wie etwa Scheidung u.a.) und deshalb eine Vermietung oder Verpachtung geplant sein, so ist eine solche nur dann erlaubt, wenn vor Abschluss des Bestandvertrages die schriftliche Zustimmung der Marktgemeinde dafür vorliegt, wobei die Zustimmung nicht grundlos versagt werden darf.

Die Verwendung der kaufgegenständlichen Wohnung als Freizeitwohnsitz ist ausgeschlossen (§§ 13 ff Tiroler Raumordnungsgesetz 2016).

Der Bewerber verpflichtet sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen und letztere ihrerseits zu verpflichten, die Rechte und Pflichten auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu überbinden. Dazu zählt insbesondere auch die Verpflichtung, wiederum für die Einräumung eines Vorkaufsrechtes zugunsten der Marktgemeinde Sorge zu tragen. Der Bewerber verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, jederzeit über Aufforderung alle zur Erfüllung dieser Vereinbarung erforderlichen Unterschriften zu leisten. Die Rechte und Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung gehen auf Erben und Gesamtrechtsnachfolger über, ohne dass es hierzu einer gesonderten Überbindung bedarf.

IV. VORKAUFSRECHT

Zur Sicherstellung der übernommenen Verpflichtungen räumt der Bewerber der Marktgemeinde St. Johann an den kaufgegenständlichen Wohneinheiten ein auf 15 Jahren limitiertes Vorkaufsrecht, gerechnet ab grundbücherlicher Einverleibung des Eigentumsrechtes des Bewerbers, an den kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten ein.

Die Marktgemeinde St. Johann nimmt dieses Vorkaufsrecht an. Das Vorkaufsrecht ist zugunsten der Marktgemeinde St. Johann in Tirol grundbücherlich sicherzustellen.

Im Einzelnen wird hierzu folgendes vereinbart:

Als Kaufpreis für den Vorkaufsfall (Einlösungspreis) gilt der im schriftlichen Kaufvertrag für die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten vereinbarte Kaufpreis wertgesichert. Zur

LEERSEITE

Berechnung des Einlösungspreises ist der von der Statistik Austria veröffentlichte Verbraucherpreisindex (VPI) 2015 mit dem Basismonat (Monat der Kaufvertragsunterfertigung) im Verhältnis zum zwei Monate vor Ausübung des Vorkaufsrechtes verlautbarten Vergleichsindex heranzuziehen. Dieser Wert ist jedoch der Höhe nach mit jenem Wert beschränkt, der von der Tiroler Wohnbauförderung für dieses Gebiet zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechtes als förderungswürdiger angemessener Wohnungspreis vorgegeben ist. Nebenbedingungen, welche von einem Dritten allenfalls angeboten werden, sind unmaßgeblich und hindern die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht. Einvernehmlich wird zwischen den Vertragsteilen die in § 1075 ABGB angeführte 30-tägige Einlösungsfrist für die vorkaufsberechtigte Marktgemeinde St. Johann in Tirol abbedungen und einvernehmlich vereinbart, dass der vorkaufsberechtigten Marktgemeinde St. Johann in Tirol eine dreimonatige Einlösungsfrist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes eingeräumt wird. Der Besitzübergang sowie Übergang von Genuss, Wag und Gefahr erfolgt mit der grundbücherlichen Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der Marktgemeinde St.Johann in Tirol, ab welchem Zeitpunkt diese dann auch alle mit diesem Grundstück verbundenen Kosten, Steuern und Abgaben zu tragen hat. Die im Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes entstehenden Vertragserrichtungskosten, die Grunderwerbsteuer sowie die Grundbuchseintragungsgebühr hat die Marktgemeinde St. Johann in Tirol zu tragen, die persönlichen Steuern sind vom jeweils dazu Verpflichteten zu übernehmen.

V. ANNAHME

Die Vertragsteile erklären die wechselseitige Vertragsannahme sämtlicher in dieser Vereinbarung eingeräumter Rechte und Pflichten.

VI. NEBENBESTIMMUNGEN

Auftraggeber dieser Vereinbarung ist der Bewerber; dieser hat auch alle mit der Beglaubigung der Unterschrift des Bewerbers und Verbücherung dieser Vereinbarung anfallenden Gebühren und Kosten gemeinsam zur ungeteilten Hand zu tragen. Er erteilt hiermit gemeinsam mit der Marktgemeinde den Vertragsverfassern Dr. Katrin Hainbuchner-Dr. Katja Kaiser-Dr. Markus Hainbuchner, Rechtsanwälte in 6365 Kirchberg, Hauptstraße 11, jegliche mit er Durchführung und somit auch Verbücherung dieser Vereinbarung erforderliche Einschreitungs- und Zustellvollmachten.

Die Kosten der Unterschrift der Marktgemeinde werden von der Marktgemeinde getragen.

Das Original dieser Vereinbarung ist die Marktgemeinde bestimmt; der Bewerber erhält eine einfache Kopie.

LEERSEITE

Die Vertragsteile bestätigen, dass die jeweiligen Fristen und Verpflichtungen auch den wirtschaftlichen Verhältnisse des Bewerbers entsprechen. Die Vertragsteile verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums oder sonstiger in Frage kommender Rechtsgründe. Sollte ein Vertragspunkt oder mehrere Vertragspunkte aus welchen Gründen auch immer unwirksam oder ungültig sein, so berührt dies die Gültigkeit bzw. Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. In einem solchen Falle ist die ungültige Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem Willen beider Vertragsteile bzw. den gesetzlichen Vorschriften am ehesten entspricht.

Diese Urkunde enthält alle zwischen den Vertragsteilen getroffenen Vereinbarungen und gilt hierfür die Schriftform als vereinbart. Abänderungen und Ergänzungen dazu, insbesondere ein Abgehen von der Schriftlichkeit, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der schriftlichen Vereinbarung. Der Bewerber verpflichtet sich, eine Übertragung des Eigentumsrechtes an den kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten nur mit Überbindung der mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Bedingungen vorzunehmen.

VII. VOLLMACHT

Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen Dr. Katrin Hainbuchner-Dr. Katja Kaiser-Dr. Markus Hainbuchner, Rechtsanwälte in 6365 Kirchberg, Hauptstraße 11, alle Rechtshandlungen und Willenserklärungen für sie in der erforderlichen Form vorzunehmen, die zur Errichtung und Durchführung dieser Vereinbarung im Grundbuch erforderlich sind.

Sofern es zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich ist, sind die Vertragsverfasser Dr. Katrin Hainbuchner-Dr. Katja Kaiser-Dr. Markus Hainbuchner, Rechtsanwälte in 6365 Kirchberg, Hauptstraße 11, auch beauftragt und bevollmächtigt, Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag in der vorgeschriebenen Form vorzubereiten und namens aller Vertragsteile zu unterfertigen, wobei sie ausdrücklich zum Selbstkontrahieren beauftragt und bevollmächtigt ist. Dies gilt insbesondere auch für den Fall, dass die Beschreibung des Vertragsgegenstandes und / oder die mit dem Vertragsgegenstand verbundenen Miteigentumsanteile der EZ 2083 und / oder die Aufsandungserklärung zu berichtigen bzw. zu ändern sind.

VIII. AUFSANDUNG

Aufgrund dieser Vereinbarung erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Zustimmung, dass auch nur über alleiniges Ansuchen der Marktgemeinde im **Grundbuch 82114 St. Johann in Tirol** nachstehende Grundbuchseintragungen bewilligt werden können:

LEERSEITE

In EZ 2083

Auf den

79/2614 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an TOP C5

9/2614 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz Tiefgarage AP11

4/2614 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz im Freien StP 15

- die Einverleibung des Vorkaufsrechtes gemäß Punkt IV. dieses Vertrages für

Marktgemeinde St. Johann in Tirol

Kitzbühel, am 09.03.2022

Walter Gschl 13.02.1975

LEERSEITE

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Dr. Matthäus Pletzer, öff. Notar, Kitzbühel

Beurkundungsregisterzahl: **429/2022**

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn Wilhelm **Gunschl**, geboren am 13.02.1975 (dreizehnten Februar neunzehnhundertfünfundsiebzig), Kössener Straße 6, 6380 Sankt Johann in Tirol, wird bestätigt.----------

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt.----------

Kitzbühel/Tirol, am 09.03.2022 (neunten März zweitausendzweiundzwanzig). ----

Dr. MATTHÄUS PLETZER, ÖFFENTL. NOTAR * KITZBÜHEL, TIROL *

MAG. AXEL REISENBAUER
Substitut des öffentlichen Notars
DR. MATTHÄUS PLETZER, KITZBÜHEL

Dr. MATTHÄUS PLETZER, ÖFFE... ...TAR
...TZBÜHEL, TIROL

F

Vereinbarung

abgeschlossen zwischen

1. Herrn **Emre Altuntas,** geb. am 07.06.1997
   Schmiedweg 6, 6380 St. Johann in Tirol
   in weiterer Folge auch „Bewerber"
2. der **Marktgemeinde St. Johann in Tirol**, Bahnhofstraße 5, 6380 St. Johann,
   vertreten durch den Bürgermeister und zwei Gemeinderatsmitglieder,
   in weiterer Folge auch „Marktgemeinde" andererseits

wie folgt:

I. GRUNDBUCH

Bei allen in diesem Vertrag genannten Liegenschaften handelt es sich um solche des **Grundbuches 82114 St. Johann in Tirol**, Bezirksgericht Kitzbühel.

II. PRÄAMBEL

Die prot. Fa. Ohlms Tirol GmbH (in weiterer Folge auch „OHLMS") mit Sitz in Lüneburg, HRB 207106 Register B Amtsgericht Lüneburg, und Zweigniederlassung in 6353 Going am Wilden Kaiser, FN 526230v, ist aufgrund der Kaufverträge vom 05.11.2018 und vom 05.05.2020 Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 2083, bestehend aus dem Gst 2918/18.

OHLMS beabsichtigt auf dem Grundstück 2918/18 aufgrund des rechtskräftigen Baubescheids der Marktgemeinde St. Johann in Tirol vom 07.06.2021, Zahl: 033/267-2279/1-2021, eine Wohnanlage mit 22 Wohnungen und einer Tiefgarage zu errichten.

Gemäß § 33 Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, haben die Gemeinden als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere die Sicherung ausreichender Grundflächen für den Wohnbau und für gewerbliche und industrielle Zwecke, anzustreben. Zur Erfüllung des gesetzlichen Auftrages können Gemeinden zum Zweck der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung Verträge mit Grundeigentümern abschließen.

Die Marktgemeinde hat am 31.08.2020 eine solche Vereinbarung mit OHLMS abgeschlossen. In dieser Vereinbarung hat sich OHLMS der Marktgemeinde gegenüber verpflichtet, 5 (fünf) Wohnungen und die nach der Stellplatzverordnung der Marktgemeinde dazu erforderlichen Fahrzeugabstellplätze an wohnbauförderungswürdige Käufer nach den zum Verkaufszeitpunkt gültigen Kriterien der Wohnbauförderungsrichtlinie, insbesondere zu dem von der Tiroler

LEERSEITE

Wohnbauförderung für dieses Gebiet als förderungswürdig anerkannten Wohnungspreis zu verkaufen. Die Auswahl der Wohnungen nach Lage, Größe, etc. und der Stellplätze obliegt OHLMS.

Der Bewerber beabsichtigt folgende Wohnungseigentumseinheiten von OHLMS zu erwerben: **Wohneinheit Top C6, PKW-Stellplatz Tiefgarage AP08, PKW-Stellplatz im Freien StP 5** (in weiterer Folge auch „kaufgegenständliche Wohnungseigentumseinheiten").
Für die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten wurde ein vergünstigter Kaufpreis in der Höhe von insgesamt **EUR 251.642,00** vereinbart.

Der Bewerber nimmt zur Kenntnis, dass der Kaufpreis für die gegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten unter dem Verkehrswert des Objektes liegt und nur aufgrund der Raumordnungsvereinbarung zwischen der Marktgemeinde und OHLMS gewährt wird. Die gegenständliche Vereinbarung soll sicherstellen, dass der vergünstigte Kaufpreis tatsächlich Personen zu Gute kommt, die wohnbauförderungswürdig nach den gültigen Kriterien der Wohnbauförderung sind und in 6380 St. Johann in Tirol ihren Hauptwohnsitz haben werden.

Der Bewerber nimmt zur Kenntnis, dass die Auswahl der Käufer – vorbehaltlich der verpflichtenden Wohnbauförderungswürdigkeit – OHLMS obliegt. OHLMS hat sich verpflichtet, der Marktgemeinde eine Ablichtung des geschlossenen Kaufvertrages und eine Bestätigung über die Förderungswürdigkeit der Käufer der gemäß Punkt 2. a) errichteten Wohnungen vorzulegen.

Dieser Vertrag wird somit unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass zwischen dem Bewerber und OHLMS ein rechtswirksamer Kaufvertrag über die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten zustande kommt.

Der Bewerber nimmt zur Kenntnis, dass OHLMS das Bauprojekt im eigenen Namen und auf eigene Rechnung errichtet. Es besteht keinerlei Auftragsverhältnis zwischen der Marktgemeinde und OHLMS. Die Marktgemeinde übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung für allfällige Schäden, die dem Bewerber im Zusammenhang mit dem Bauprojekt entstehen.

III. VERPFLICHTUNGEN

Der Bewerber verpflichtet sich, die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten zur **Befriedigung des ganzjährigen Wohnbedarfs** für sich und Angehörige zu verwenden und dort binnen 6 Monaten nach Übergabe ihren Hauptwohnsitz zu begründen und die melderechtlichen Vorschriften zu erfüllen. Der Hauptwohnsitz ist über einen Zeitraum von mindestens 15

LEERSEITE

Jahre, beginnend mit dem Tage der Anmeldung des jeweiligen Hauptwohnsitzes, aufrecht zu erhalten. Eine Weitergabe der kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten innerhalb dieser Frist ist nur an Personen mit Hauptwohnsitz in der Marktgemeinde St. Johann in Tirol möglich. Voraussetzung hierfür ist, dass die Marktgemeinde St. Johann in Tirol dazu ihre ausdrückliche schriftliche Zustimmung gibt, wobei die Zustimmung nicht grundlos versagt werden darf. Sollte die Aufrechterhaltung des Hauptwohnsitzes nicht weiter zumutbar sein (z.B. aufgrund finanzieller Engpässe, geänderter Lebensumstände wie etwa Scheidung u.a.) und deshalb eine Vermietung oder Verpachtung geplant sein, so ist eine solche nur dann erlaubt, wenn vor Abschluss des Bestandvertrages die schriftliche Zustimmung der Marktgemeinde dafür vorliegt, wobei die Zustimmung nicht grundlos versagt werden darf.

Die Verwendung der kaufgegenständlichen Wohnung als Freizeitwohnsitz ist ausgeschlossen (§§ 13 ff Tiroler Raumordnungsgesetz 2016).

Der Bewerber verpflichtet sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen und letztere ihrerseits zu verpflichten, die Rechte und Pflichten auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu überbinden. Dazu zählt insbesondere auch die Verpflichtung, wiederum für die Einräumung eines Vorkaufsrechtes zugunsten der Marktgemeinde Sorge zu tragen. Der Bewerber verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, jederzeit über Aufforderung alle zur Erfüllung dieser Vereinbarung erforderlichen Unterschriften zu leisten. Die Rechte und Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung gehen auf Erben und Gesamtrechtsnachfolger über, ohne dass es hierzu einer gesonderten Überbindung bedarf.

IV. VORKAUFSRECHT

Zur Sicherstellung der übernommenen Verpflichtungen räumt der Bewerber der Marktgemeinde St. Johann an den kaufgegenständlichen Wohneinheiten ein auf 15 Jahren limitiertes Vorkaufsrecht, gerechnet ab grundbücherlicher Einverleibung des Eigentumsrechtes des Bewerbers, an den kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten ein.

Die Marktgemeinde St. Johann nimmt dieses Vorkaufsrecht an. Das Vorkaufsrecht ist zugunsten der Marktgemeinde St. Johann in Tirol grundbücherlich sicherzustellen.

Im Einzelnen wird hierzu folgendes vereinbart:

Als Kaufpreis für den Vorkaufsfall (Einlösungspreis) gilt der im schriftlichen Kaufvertrag für die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten vereinbarte Kaufpreis wertgesichert. Zur

LEERSEITE

Berechnung des Einlösungspreises ist der von der Statistik Austria veröffentlichte Verbraucherpreisindex (VPI) 2015 mit dem Basismonat (Monat der Kaufvertragsunterfertigung) im Verhältnis zum zwei Monate vor Ausübung des Vorkaufsrechtes verlautbarten Vergleichsindex heranzuziehen. Dieser Wert ist jedoch der Höhe nach mit jenem Wert beschränkt, der von der Tiroler Wohnbauförderung für dieses Gebiet zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechtes als förderungswürdiger angemessener Wohnungspreis vorgegeben ist. Nebenbedingungen, welche von einem Dritten allenfalls angeboten werden, sind unmaßgeblich und hindern die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht. Einvernehmlich wird zwischen den Vertragsteilen die in § 1075 ABGB angeführte 30-tägige Einlösungsfrist für die vorkaufsberechtigte Marktgemeinde St. Johann in Tirol abbedungen und einvernehmlich vereinbart, dass der vorkaufsberechtigten Marktgemeinde St. Johann in Tirol eine dreimonatige Einlösungsfrist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes eingeräumt wird. Der Besitzübergang sowie Übergang von Genuss, Wag und Gefahr erfolgt mit der grundbücherlichen Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der Marktgemeinde St.Johann in Tirol, ab welchem Zeitpunkt diese dann auch alle mit diesem Grundstück verbundenen Kosten, Steuern und Abgaben zu tragen hat. Die im Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes entstehenden Vertragserrichtungskosten, die Grunderwerbsteuer sowie die Grundbuchseintragungsgebühr hat die Marktgemeinde St. Johann in Tirol zu tragen, die persönlichen Steuern sind vom jeweils dazu Verpflichteten zu übernehmen.

V. ANNAHME

Die Vertragsteile erklären die wechselseitige Vertragsannahme sämtlicher in dieser Vereinbarung eingeräumter Rechte und Pflichten.

VI. NEBENBESTIMMUNGEN

Auftraggeber dieser Vereinbarung ist der Bewerber; dieser hat auch alle mit der Beglaubigung der Unterschrift des Bewerbers und Verbücherung dieser Vereinbarung anfallenden Gebühren und Kosten gemeinsam zur ungeteilten Hand zu tragen. Er erteilt hiermit gemeinsam mit der Marktgemeinde den Vertragsverfassern Dr. Katrin Hainbuchner-Dr. Katja Kaiser-Dr. Markus Hainbuchner, Rechtsanwälte in 6365 Kirchberg, Hauptstraße 11, jegliche mit er Durchführung und somit auch Verbücherung dieser Vereinbarung erforderliche Einschreitungs- und Zustellvollmachten.

Die Kosten der Unterschrift der Marktgemeinde werden von der Marktgemeinde getragen.

Das Original dieser Vereinbarung ist die Marktgemeinde bestimmt; der Bewerber erhält eine einfache Kopie.

LEERSEITE

Die Vertragsteile bestätigen, dass die jeweiligen Fristen und Verpflichtungen auch den wirtschaftlichen Verhältnisse des Bewerbers entsprechen. Die Vertragsteile verzichten auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums oder sonstiger in Frage kommender Rechtsgründe. Sollte ein Vertragspunkt oder mehrere Vertragspunkte aus welchen Gründen auch immer unwirksam oder ungültig sein, so berührt dies die Gültigkeit bzw. Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. In einem solchen Falle ist die ungültige Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem Willen beider Vertragsteile bzw. den gesetzlichen Vorschriften am ehesten entspricht.

Diese Urkunde enthält alle zwischen den Vertragsteilen getroffenen Vereinbarungen und gilt hierfür die Schriftform als vereinbart. Abänderungen und Ergänzungen dazu, insbesondere ein Abgehen von der Schriftlichkeit, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der schriftlichen Vereinbarung. Der Bewerber verpflichtet sich, eine Übertragung des Eigentumsrechtes an den kaufgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten nur mit Überbindung der mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Bedingungen vorzunehmen.

VII. VOLLMACHT

Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen Dr. Katrin Hainbuchner-Dr. Katja Kaiser-Dr. Markus Hainbuchner, Rechtsanwälte in 6365 Kirchberg, Hauptstraße 11, alle Rechtshandlungen und Willenserklärungen für sie in der erforderlichen Form vorzunehmen, die zur Errichtung und Durchführung dieser Vereinbarung im Grundbuch erforderlich sind.

Sofern es zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich ist, sind die Vertragsverfasser Dr. Katrin Hainbuchner-Dr. Katja Kaiser-Dr. Markus Hainbuchner, Rechtsanwälte in 6365 Kirchberg, Hauptstraße 11, auch beauftragt und bevollmächtigt, Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag in der vorgeschriebenen Form vorzubereiten und namens aller Vertragsteile zu unterfertigen, wobei sie ausdrücklich zum Selbstkontrahieren beauftragt und bevollmächtigt ist. Dies gilt insbesondere auch für den Fall, dass die Beschreibung des Vertragsgegenstandes und / oder die mit dem Vertragsgegenstand verbundenen Miteigentumsanteile der EZ 2083 und / oder die Aufsandungserklärung zu berichtigen bzw. zu ändern sind.

VIII. AUFSANDUNG

Aufgrund dieser Vereinbarung erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Zustimmung, dass auch nur über alleiniges Ansuchen der Marktgemeinde im **Grundbuch 82114 St. Johann in Tirol** nachstehende Grundbuchseintragungen bewilligt werden können:

LEERSEITE

In EZ 2083

Auf den

71/2614 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an TOP C6

9/2614 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz Tiefgarage AP08

4/2614 Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz im Freien StP 5

- die Einverleibung des Vorkaufsrechtes gemäß Punkt IV. dieses Vertrages für

Marktgemeinde St. Johann in Tirol

Kitzbühel, am 08.03.2022

07.06.1997

LEERSEITE

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Dr. Matthäus Pletzer, öff. Notar, Kitzbühel

Beurkundungsregisterzahl: 427/2022

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn Emre **Altuntas**, geboren am 07.06.1997 (siebenten Juni neunzehnhundertsiebenundneunzig), Schmiedweg 6, 6380 Sankt Johann in Tirol, wird bestätigt. ----------

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt.----------

Kitzbühel/Tirol, am 08.03.2022 (achten März zweitausendzweiundzwanzig).------

Dr. MATTHÄUS PLETZER, ÖFFENTL. NOTAR * KITZBÜHEL, TIROL *

MAG. AXEL REISENBAUER
Substitut des öffentlichen Notars
DR. MATTHÄUS PLETZER, KITZBÜHEL

Rechnungsabschluss 2021

Marktgemeinde St. Johann in Tirol

Gesamtübersicht Finanzen

	ERGEBNISRECHNUNG	RA 2021	VA 2021	+/- in EUR	+/- in %	RA 2020
3)	Summe Erträge	34 398 796,69	28 077 500,00	6 321 296,69	22,51	29 720 499,97
4)	Summe Aufwendungen	32 507 413,06	30 159 300,00	2 348 113,06	7,79	28 961 552,42
5)	**Nettoergebnis**	**1 891 383,63**	**-2 081 800,00**	**3 973 183,63**	**190,85**	**758 947,55**
6)	Summe Haushaltsrücklagen	-51,13	2 699 000,00	-2 699 051,13	-100,00	412 415,03
7)	**Nettoergebnis nach Haushaltsrücklagen**	**1 891 332,50**	**617 200,00**	**1 274 132,50**	**206,44**	**1 171 362,58**
8)	Aufwandsdeckungsgrad (%)	105,82	93,10	12,72	13,66	102,62

Erläuterungen:

1) Die Ergebnisrechnung beinhaltet Aufwendungen und Erträge und stellt das Pendant **zur GuV (Gewinn- und Verlustrechnung)** in der Privatwirtschaft dar.

2) + bedeutet immer eine Steigerung im Vergleich zum Vorjahreswert.

3) In den Erträgen sind alle Arten v. Einnahmen der Gemeinde enthalten, von den eigenen Abgaben, Ertragsanteilen, Gebühren angefangen bis hin zu erhaltenen Transfers sowie Zinserträgen.

4) In den Aufwendungen sind alle Ausgaben der Gemeinde enthalten, die dem operativen (= lfd.) Betrieb zuzurechnen sind. Nicht enthalten sind Investitionen sowie Tilgung von Finanzschulden.

5) Das Nettoergebnis stellt das Pendant zu einem "Gewinn" oder "Verlust" in der Privatwirtschaft dar. Grundsätzlich sollten die Erträge die Aufwendungen auch im Gemeindehaushalt decken.

6) Rücklagen stellen einen Teil des Nettovermögens (= "Eigenkapitals") dar. Entnahmen erhöhen das Nettoergebnis, Zuweisungen an Rücklagen verringern das Nettoergebnis.

7) Das Nettoergebnis nach Rücklagen beinhaltet Rücklagenentnahmen bzw. wird durch Zuweisung von Rücklagen verringert.

8) Der Aufwandsdeckungsgrad sollte über 100% liegen, denn dann sind die Aufwendungen durch die Erträge gedeckt.

5

9)	FINANZIERUNGSRECHNUNG					
10)	Operative Gebarung	RA 2021	VA 2021	+/- in EUR	+/- in %	RA 2020
11)	Summe Einzahlungen	33 413 956,39	27 607 400,00	5 806 556,39	21,03	27 088 053,13
12)	Summe Auszahlungen	27 974 130,62	25 829 700,00	2 144 430,62	8,30	22 482 302,68
13)	**Saldo 1 operative Gebarung**	**5 439 825,77**	**1 777 700,00**	**3 662 125,77**	**206,00**	**4 605 750,45**

Erläuterungen:

9) Die Finanzierungsrechnung beinhaltet Ein- und Auszahlungen und stellt das **Pendant zur Cash Flow Rechnung** dar. Allerdings wird er im Gegensatz zur Privatwirtschaft direkt ermittelt.

10) Die operative oder laufende Gebarung beinhaltet alle Geschäftsfälle des lfd. Betriebs, nicht jedoch Investitionen sowie Aufnahme und Tilgung von Finanzschulden.

11) In den operativen Einzahlungen sind alle lfd. Einnahmen der Gemeinde enthalten. Nicht enthalten sind bspw. Kapitaltransfers für Investitionen oder die Aufnahme von Finanzschulden.

12) In den operativen Auszahlungen sind alle Ausgaben der Gemeinde enthalten, die dem lfd. Betrieb zuzurechnen sind. Nicht enthalten sind Investitionen sowie Tilgung von Finanzschulden.

13) Der Saldo 1 der operativen Gebarung zeigt, ob sich die Gemeinde "das tägliche Leben", dh. den lfd. Betrieb "leisten" kann.

	Investive Gebarung	RA 2021	VA 2021	+/- in EUR	+/- in %	RA 2020
14)						
15)	Summe Einzahlungen	2 762 118,17	2 849 700,00	-87 581,83	-3,07	2 739 142,06
16)	Summe Auszahlungen	9 957 526,23	12 180 700,00	-2 223 173,77	-18,25	9 196 972,20
17)	**Saldo 2 investive Gebarung**	**-7 195 408,06**	**-9 331 000,00**	**2 135 591,94**	**22,89**	**-6 457 830,14**
18)	Investitionsintensität (% der Erträge)	28,95	43,38	-14,44	-33,27	30,94
19)	**Saldo 3 Finanzierungsbedarf (Saldo 1 + Saldo 2)**	**-1 755 582,29**	**-7 553 300,00**	**5 797 717,71**	**76,76**	**-1 852 079,69**

Erläuterungen:

14) Die investive Gebarung beinhaltet alle Zahlungsströme, die im Gegensatz zur operativen Gebarung keinen konsumptiven, sondern investiven bzw. wertschaffenden Charakter haben.

15) Zu den investiven Einzahlungen zählen Erlöse aus Vermögensverkäufen, Rückzahlungen von gegebenen Darlehen (zB an Ausgegliederte) sowie erhaltene Kapitaltransfers (zB im Kanalbau).

16) In den investiven Auszahlungen ist v.a. der Erwerb von Vermögen über GWG-Grenze enthalten; darüberhinaus auch gegeb. Darlehen (zB an Ausgegliederte) sowie gegeb. Kapitaltransfers.

17) Der Saldo 2 der investiven Gebarung ist meist negativ, da eine Gemeinde in durchschnittl. Jahren in der Regel mehr investiert als sie an Kapitaltransfers od. aus Vermögensverkäufen erhält.

18) Die Investitionsintensität wird berechnet, indem die investiven Auszahlungen in % der Summe der Erträge (bzw. des "Umsatzes") dargestellt werden.

19) Der Finanzierungssaldo wird auch Nettofinanzierungsbedarf genannt. Es ist jener Teil der Investitionen, die nicht aus dem lfd. Betrieb des jeweiligen Jahres gedeckt werden können.

	Finanzierungstätigkeit	RA 2021	VA 2021	+/- in EUR	+/- in %	RA 2020
20)						
21)	Einzahlungen (Darlehensaufnahmen u.ä.)	2 880 251,82	7 578 000,00	-4 697 748,18	-61,99	2 800 000,00
22)	Auszahlungen (Tilgungen u.ä.)	1 526 540,19	1 763 200,00	-236 659,81	-13,42	1 452 464,64
23)	**Saldo 4 Finanzierungstätigkeit**	**1 353 711,63**	**5 814 800,00**	**-4 461 088,37**	**-76,72**	**1 347 535,36**
24)	**Saldo 5 + Zunahme / - Abnahme der liquiden Mittel (Saldo 3 + Saldo 4)**	**-401 870,66**	**-1 738 500,00**	**1 336 629,34**	**76,88**	**-504 544,33**

Erläuterungen:

20) Die Finanzierungstätigkeit beinhaltet alle Zahlungsströme aus der Aufnahme und Tilgung von Finanzschulden.

21) Die Einzahlungen aus den Finanzierungstätigkeiten beinhalten vor allem Darlehensaufnahmen.

22) Die Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit beinhalten vor allem die Tilgung von Finanzschulden.

23) Bei einem positiven Saldo 4 Finanzierungstätigkeit wurden mehr Darlehen aufgenommen als getilgt, dh. es kommt zu einem Anstieg an Finanzschulden.

24) Die Zu-/Abnahme der liqu. Mittel ergibt sich durch die Summe der Salden 1, 2 und 4. Bei einem positiven Wert ist der Stand der liqu. Mittel am Ende des jew. Jahres höher als zu Beginn.

Rechnungsabschluss 2021

Marktgemeinde St. Johann in Tirol **Gesamtübersicht Finanzen**

Rücklagen	31.12.2021	31.12.2020	+/- in EUR
Stand der Rücklagen am 31.12.	**3 187 854,14**	**3 187 803,01**	**51,13**
Allgemeine Rücklagen	3 187 854,14	3 187 803,01	51,13
zweckgebundene Rücklagen	0,00	0,00	0,00
Innere Darlehen	0,00	0,00	0,00

Liquide Mittel	31.12.2021	31.12.2020	+/- in EUR

Stand der liquiden Mittel am 31.12.	**6 943 259,49**	**6 096 675,89**	**846 583,60**
Kassa, Bankguthaben, Schecks	3 755 405,35	2 908 872,88	846 532,47
Allgemeine Rücklagen	3 187 854,14	3 187 803,01	51,13

Schuldenstand	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Verschuldung Gemeinde	7 767 181,66	6 869 927,56	5 073 303,17	6 309 346,06
Verschuldung ausgegliederte Gemeindebetr.	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtverschuldung	**7 767 181,66**	**6 869 927,56**	**5 073 303,17**	**6 309 346,06**
Verschuldungsgrad	**32,68%**	**33,52%**	**23,72%**	**28,45%**

PRO-KOPF-VERSCHULDUNG	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Pro-Kopf-Verschuldung	814,60	725,98	537,65	669,50

Einwohner laut VerwZählung zum 31.10. VVJ	9 535	9 463	9 436	9 424

FH - Freie Finanzspitze (in %) Saldo operative Gebarung abzgl. Tilgung : op. Einnahmen	**11,81**	**11,79**

Erläuterungen

Berechnung:

Saldo 1 - FH
- lfd Tilgung
x 100
: lfd. Einnahmen