



Museumstraße 7  
1070 Wien

Tel.: +43 1 52152 0  
E-Mail: team.pr@bmj.gv.at

XXIV. GP.-NR  
10687 /AB  
27. April 2012  
zu 10782 /J

Frau  
Präsidentin des Nationalrates

Zur Zahl 10782/J-NR/2012

Der Abgeordnete zum Nationalrat Mathias Venier und weitere Abgeordnete haben an mich eine schriftliche Anfrage betreffend „die räumliche Situierung des Bezirksgerichtes Innsbruck“ gerichtet.

Ich beantworte diese Anfrage wie folgt:

Zu 1:

Der vereinbarte Mietzins besteht aus Hauptmietzins, Nebenkosten samt Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie Umsatzsteuer (USt.) in gesetzlicher Höhe. Als Hauptmietzins wurde vereinbart:

|                                                          | € netto/m <sup>2</sup> | € brutto/m <sup>2</sup> | € gesamt netto   | 20% USt.  | € gesamt brutto  |
|----------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------|-----------|------------------|
| Lagerflächen in den Untergeschoßen (522 m <sup>2</sup> ) | 7,00                   | 8,40                    | 3.650,00         | 730,00    | 4.380,00         |
| Büroflächen (5.349,27 m <sup>2</sup> )                   | 11,30                  | 13,56                   | 60.446,75        | 12.089,35 | 72.536,10        |
| <b>Gesamt</b>                                            |                        |                         | <b>64.096,75</b> |           | <b>76.916,10</b> |

Zu 2:

Insgesamt werden 5.871,27 m<sup>2</sup> an Nutzfläche angemietet:

| Geschoß        | Funktion                | Fläche (Nettогeschoßfläche)   |
|----------------|-------------------------|-------------------------------|
| Untergeschoß   | Lager / Archiv          | 522,00 m <sup>2</sup>         |
| Erdgeschoß     | Empfangsbereich         | 322,61 m <sup>2</sup>         |
| 1. Obergeschoß | Büro / Verhandlungssäle | 1.195,33 m <sup>2</sup>       |
| 2. Obergeschoß | Büro                    | 1.139,19 m <sup>2</sup>       |
| 3. Obergeschoß | Büro                    | 1.378,51 m <sup>2</sup>       |
| 4. Obergeschoß | Büro                    | 1.313,63 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamt</b>  |                         | <b>5.871,27 m<sup>2</sup></b> |

## Zu 3:

Unter Betriebskosten sind nach dem Mietvertrag all jene Aufwendungen zu verstehen, die für den ordnungsgemäßen Betrieb des Mietgegenstandes einschließlich der Allgemeinflächen erforderlich sind (ausdrücklich genannt v.a. laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, Wasserversorgung, Entwässerung, Heizung, Warmwasserversorgung, Betrieb des Personen- oder Lastenaufzugs, Straßenreinigung und Müllversorgung, Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Haustechniker, Betrieb von Feuerlöschanlagen, Brandmeldeanlage, lufttechnische Anlagen, Elektro- und Starkstromanlagen, fernmelde- und informationstechnische Anlagen, allfällige Fördertechnik, Gebäudeautomation, Fenster- und Fassadenreinigung, sonstige Anlagen, Objektverwaltung und Betriebsführung in Zusammenhang mit Wartungs- und Instandsetzungsleistungen, gesetzlich geforderte Betriebsbeauftragte, Infrastruktur von Störmeldungen, Hausverwaltung und -betreuung, Sicherungsdienstleistungen, Umweltversicherung, Betriebskosten, öffentliche Abgaben und Verwaltungsauslagen im Sinne des MRG). Die Höhe der Betriebskosten ist ziffernmäßig noch nicht bekannt.

## Zu 4 bis 6:

Das Mietverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, wobei die Republik Österreich einen Kündigungsverzicht für einen Zeitraum von 240 Kalendermonaten abgegeben hat. Die Auflösungsmöglichkeiten gemäß § 1117 ABGB (vorzeitige Auflösung des Bestandverhältnisses durch den Bestandnehmer aus wichtigen Gründen) bleiben vom Kündigungsverzicht unberührt. Nach Ablauf des Kündigungsverzichts kommt beiden Vertragsteilen das Recht zur Aufkündigung des Vertrages unter Einhaltung einer 36-monatigen Kündigungsfrist zu.

Die Vermieterin (Bruneckerstraße Ost GmbH) kann darüber hinaus im Sinne des § 1118 ABGB den Vertrag ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine sofort auflösen bzw. vom Vertrag zurücktreten, wenn

- die Mieterin mit Entgeltzahlungen ganz oder teilweise trotz schriftlicher Mahnung und unter Setzung einer 14-tägigen Nachfrist im Rückstand ist oder eine eventuell eingeräumte Zahlungsstundung nicht einhält, oder
- die Mieterin vom Mietgegenstand erheblich nachteiligen Gebrauch macht.

Als wichtige und bedeutsame Gründe im Sinne des § 30 Abs. 2 Z 13 MRG, die die Vermieterin zur Kündigung des Mietvertrages berechtigen, wurde vereinbart, wenn die Mieterin (Republik Österreich)

- trotz schriftlicher Mahnung unter Setzung einer Nachfrist von 14 Kalendertagen den

Mietgegenstand für einen nicht vereinbarten Zweck verwendet,

- eine für die vertragsgemäße Benützung des Mietgegenstandes erforderliche behördliche Bewilligung nicht einholt oder diesbezügliche Rechtsvorschriften oder behördliche Auflagen nicht einhält,
- bauliche oder sonstige Veränderungen ohne Zustimmung der Vermieterin oder durch nicht behördlich befugte Professionisten ausführen lässt oder
- nach erfolglosem Ablauf einer schriftlichen gesetzten Nachfrist von 14 Kalendertagen weiterhin eine andere Bestimmung dieses Vertrages verletzt.

Zu 7:

Für den Hauptmietzins wurde Wertbeständigkeit (in beide Richtungen) vereinbart, wobei als Maß der Berechnung der von der Bundesanstalt Statistik Austria monatlich verlautbarte Verbraucherpreisindex 2010 herangezogen wird. Als Bezugsgröße für die Valorisierung dient die für den Monat Jänner 2012 verlautbarte Indexzahl. Die Indexierung erfolgt einmal jährlich für die im Jänner des jeweiligen Jahres fällige Miete unter Berücksichtigung der Indexwerte des VPI 2010 für den September des Vorjahres und den September des Vorvorjahres; die Indexierung erfolgt erstmalig für die im Jänner 2013 fällige Miete.

Voraussichtlicher Übergabetermin ist laut Mietvertrag im 4. Quartal 2012. Wird der Mietbeginn mit 1. Jänner 2013 angenommen, ergeben sich bei Annahme einer jährlichen Inflationsrate/Mieterhöhung von 2,5% folgende jährliche (Brutto-)Hauptmietzinszahlungen (Betriebskosten bleiben unberücksichtigt, weil ziffernmäßig noch nicht bekannt (s. Frage 3):

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| 2013         | 76.916,10           |
| 2014         | 78.839,00           |
| 2015         | 80.809,98           |
| 2016         | 82.830,23           |
| 2017         | 84.900,98           |
| 2018         | 87.023,51           |
| 2019         | 89.199,09           |
| 2020         | 91.429,07           |
| 2021         | 93.714,80           |
| 2022         | 96.057,67           |
| 2023         | 98.459,11           |
| 2024         | 100.920,59          |
| <b>SUMME</b> | <b>1.061.100,13</b> |

Zu 8:

Eine bundeseigene Immobilie oder eine Liegenschaft im Eigentum der Bundesimmobiliengesellschaft mbH (BIG) wäre von der Justiz aus grundsätzlichen wie praktischen Erwägungen bevorzugt worden. Trotz entsprechender Bemühungen der BIG konnte jedoch kein solches, für die Unterbringung eines Bezirksgerichts dieser Größe geeignetes und in absehbarer Zeit konkret verfügbares Objekt gefunden werden.

Der Präsident des Oberlandesgerichtes Innsbruck führte daraufhin ein Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung im Oberschwellenbereich nach dem BVergG 2006 durch. Dieses musste jedoch ohne Zuschlag beendet werden, weil letztlich keiner der ursprünglich sechs Bieter ein zulässiges Angebot legte. Insbesondere konnten die Anbieter des "Postareals" ihre Verfügungsberechtigung über das Grundstück nicht nachweisen.

Zu 9:

In dem denkmalgeschützten Gebäude, das für die Justiz ansonsten höchst attraktiv gewesen wäre (und daher auch geprüft wurde), hätten die räumlichen und funktionalen Erfordernisse des Bezirksgerichts Innsbruck nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand erfüllt werden können. Bei der nun getroffenen Lösung handelt es sich somit um die wirtschaftlichste, vorhandene Option.

Wien, 16. April 2012

  
Dr. Beatrix Karl