

# **VERTRAG ZUR VERMIETUNG EINER IMMOBILIE ZUR GEWERBLICHEN NUTZUNG**

## **Zwischen**

„[•]“, mit Rechtssitz in [•], Straße [•], Steuernummer [•], gesetzlich vertreten durch [•], geboren in [•] am [•], Steuernummer [•] (nachfolgend auch „Vermieter“ genannt)

## **und**

„[•]“, mit Rechtssitz in [•], Straße [•], Steuer- und Eintragsnummer im Handelsregister [•], Gesellschaftskapital Euro [•], vollständig eingezahlt, gesetzlich vertreten durch [•], geboren in [•] am [•], Steuernummer [•] (nachfolgend auch „Mieter“ genannt)

### **Art. 1 - Zweck, Dauer und Verlängerung des Vertrages**

1.1 Der Vermieter vermietet an den Mieter, der annimmt, die nachfolgend angeführten Räumlichkeiten, die in der beiliegenden Planunterlage gekennzeichnet sind:

1.2 Immobilie [•] gelegen in [•] (BZ), Straße [•], eingetragen im Kataster wie folgt:  
[•]

1.3 Diese Räumlichkeiten werden für die Ausübung der gewerblichen Tätigkeit "Gastronomie, Verabreichung und Zubereitung von Lebensmitteln- und Getränken" vermietet.

1.4 Die Dauer des Mietverhältnisses wird in sechs Jahren ab dem [•] festgelegt und kann gemäß den Bestimmungen von Art. 28 des Gesetzes vom 27. Juli 1978 Nr. 392 und unbeschadet der Bestimmungen von Art. 29 desselben Gesetzes um weitere sechs Jahre verlängert werden.

1.5 Die Räumlichkeiten werden in dem Zustand übergeben, in dem sie sich befinden und der dem Mieter aufgrund des durchgeführten Lokalausweises bekannt ist. Der Mieter akzeptiert daher ausdrücklich die Immobilie und das gesamte Zubehör in dem Zustand, in dem sie sich befinden, ohne dass er Beanstandungen hinsichtlich des Erhaltungszustands, Mängel und Schäden, seien sie offensichtlichen oder versteckten, oder Beschränkungen erheben könnte.

1.6 Nach Ablauf des Mietverhältnisses werden die Räumlichkeiten wieder vollständig zur Verfügung des Vermieters stehen, und zwar in dem Sach- und Rechtsstand, in dem sie sich damals befunden haben, einschließlich etwaiger Verbesserungen und/oder Ergänzungen. Aufgrund der vorgenommenen Verbesserungen und der verwirklichten Ergänzungen, die gegebenenfalls auch mit der Zustimmung des Vermieters umgesetzt wurden, steht dem Mieter kein Recht auf Entschädigung zu.

1.7 Der Mieter hat das Recht, jederzeit durch eine schriftliche Mitteilung mittels Pec-Mail, die mindestens sechs Monate vorher erfolgen muss, vom Vertrag zurückzutreten.

1.8 Die tägliche Besetzungsentschädigung bei verspäteter Rückgabe des Mietgegenstandes, beträgt 1/15 des monatlichen Mietzinses. Unbeschadet davon bleibt auf alle Fälle die Verpflichtung des Vermieters zur Erstattung der bis zur tatsächlichen Rückgabe entstandenen höheren Aufwendungen aufrecht.

1.9 Der Vermieter zahlt dem Mieter aus keinem Grund weder eine Entschädigung noch eine Rückerstattung. Da es sich beim Vermieter um eine öffentliche Körperschaft handelt und damit das

Verbot der stillschweigenden und automatischen Vertragsverlängerung gilt, findet die Entschädigung des Geschäftswertes nicht Anwendung, da bei Ablauf der natürlichen Vertragsdauer die Bedingung des einseitigen Rücktritts des Vermieters und damit der daraus resultierende Schutz- und Entschädigungsbedarf des Mieters nicht vorliegt.

## **Art. 2 - Mietzins und Bankgarantie**

2.1 Der jährliche Mietzins beträgt Euro [●] zzgl. Steuern, wie er vom Zuschlagsempfänger/Mieter im Zuge des Versteigerungsverfahrens angeboten und von der Verwaltung/Vermieterin akzeptiert worden ist. Der Mietzins ist in zwei halbjährlichen Raten im Voraus zu zahlen, die zusammen mit der Erstattung der Aufwendungen für Nebenkosten und sonstigen vom Mieter zu tragenden Leistungen an den Vermieter zu zahlen sind.

2.2 Der Mietzins wird jährlich mit Beginn des zweiten Vertragsjahres in Höhe von 75% der vom ASTAT ermittelten Veränderung in Bezug auf das Vorjahr aktualisiert (Verbraucherpreisindex ohne Tabakwaren für Haushalte von Arbeitern und Angestellten). Die Aktualisierung der Miete wird wirksam, ohne dass der Vermieter sie förmlich beantragen muss.

2.3 Es wird festgehalten, dass der Vermieter für die Anwendung der MwSt. im Sinne von Art. 10 Abs. 1 Nr. 8 und 8ter des DPR 633/1972 und nachfolgende Änderungen und Ergänzungen optiert.

2.4 Die Nichtzahlung auch nur einer Miete nach 20 Tagen begründet die Auflösung des Vertrages kraft Gesetzes und führt zum automatischen Verzug des Mieters auch zum Zwecke der Zahlung von gesetzlichen Zinsen, bezogen auf die Verzugsfrist, ohne dass es einer förmlichen Mahnung bedarf. Die Zahlung darf nicht aufgrund von Ansprüchen oder Einwendungen jeglicher Art ausgesetzt, verzögert oder nur teilweise erfolgen.

## **Art. 3 - Bankgarantie**

3.1 Um die genaue Einhaltung aller übernommenen Verpflichtungen und insbesondere die Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten zu gewährleisten, übergibt der Mieter dem Vermieter eine Bankgarantie in Höhe von 12 Monaten des Mietzinses. Die Bankgarantie sieht (i) die Klausel zur Auszahlung auf erste Anfrage und (ii) den Verzicht des Bürgen auf die Vorklage vor.

3.2 Der Vermieter hat das Recht die Bankgarantie zu ziehen, damit ihm der Betrag in der Höhe des in der Immobilie festgestellten Schadens und jedes anderen etwaige Guthabens in Zusammenhang mit dem Mietvertrag erstattet wird. Unbeschadet davon bleibt jeder darüber hinausreichende Anspruch.

## **Art. 4 - Nutzung des Mietgegenstandes**

4.1 Die Räumlichkeiten werden ausschließlich zur gewerblichen Nutzung für die Tätigkeit "Gastronomie, Verabreichung und Zubereitung von Lebensmitteln- und Getränken" vermietet. Es besteht das ausdrückliche Verbot zu jeder davon abweichenden Nutzung. Die Nichteinhaltung der vereinbarten Nutzung, auch wenn diese nur teilweise erfolgt, führt zur Auflösung des Vertrages kraft Gesetzes.

4.2 Der Mieter muss die erforderlichen Betriebslizenzen, Bewilligungen, Unbedenklichkeitserklärungen sowie anderen erforderlichen Genehmigungen in Zusammenhang mit der Nutzung der Immobilie einholen. Der Vermieter behält sich vor, zu überprüfen, ob die in den vermieteten Räumlichkeiten ausgeübte Tätigkeit mit den Vorgaben dieses Vertrages vereinbar ist. Bei

schwerwiegenden Abweichungen, die nach alleinigem Ermessen des Vermieters zu beurteilen sind, hat dieser das Recht den Vertrag vorzeitig aufzulösen.

4.3 Der Mieter stellt auf eigene Kosten die zur Aufnahme des Bar- und Restaurantbetriebs notwendige Ausstattung und die Einrichtungsgegenstände zur Verfügung und führt die notwendigen Maßnahmen durch, damit die Räumlichkeiten den Anforderungen der auszuübenden Tätigkeiten entsprechen.

4.4 Der Mieter wird angehalten in den Sommermonaten Juni, Juli, August und September durchgehende Öffnungszeiten anzubieten und keinen Ruhetag abzuhalten.

4.5 Der Mieter soll so weit möglich lokale Produkte anbieten.

4.6 Der Mieter ist verpflichtet, die Immobilie und das ihm anvertraute Zubehör in einem ausgezeichneten Zustand zu erhalten und hat unverzüglich alle von ihm auszuführenden Maßnahmen und Instandhaltungsarbeiten umzusetzen, die erforderlich sind, um das Mietobjekt bei Vertragsablauf in einem guten Zustand zurückzugeben. Die Aufwendungen für die ordentliche Instandhaltung trägt der Mieter, während außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen, die während der Vertragslaufzeit erforderlich sein könnten, vom Vermieter innerhalb einer angemessenen Frist durchgeführt werden. In jedem Fall verpflichtet sich der Mieter auf eigene Kosten die Anlagenzertifizierungen und im Allgemeinen die Reparaturen gemäß Art. 1609 ZGB durchzuführen. Außerdem ist der Mieter verpflichtet, alle Reparaturen durchzuführen, die in Zusammenhang mit Schäden stehen, die durch sein Verschulden bei der Nutzung des Mietobjekts verursacht wurden. Insbesondere ist der Mieter verantwortlich für Heizkosten, Aufwendungen für Stromverbrauch und Wasserverbrauch. Alle anderen Nebenkosten (z.B. Telefongebühren, Abfallsammlung /-entsorgung, etc.), die vorher nicht ausdrücklich genannt sind, gehen ebenfalls zu Lasten des Mieters.

#### **Art. 5 - Verbot der Untervermietung und Vertragsabtretung**

5.1 Es ist dem Mieter untersagt, ohne vorherige Genehmigung durch den Vermieter den Vertrag abzutreten oder das Mietobjekt ganz oder teilweise unterzuvermieten. Jeder Verstoß gegen diese Verpflichtung führt zur Auflösung des Vertrags kraft Gesetzes und zum Einzug der Bankgarantie.

#### **Art. 6 - Versicherungen**

6.1 Der Mieter verpflichtet sich, innerhalb von 10 Tagen nach Unterzeichnung dieses Vertrages eine Versicherungspolizze abzuschließen, die eine zivilrechtliche Haftung (RCT) für Schäden deckt, die Dritten (einschließlich dem Vermieter) infolge eines Ereignisses entstanden sind, das im Zusammenhang mit der im Mietobjekt ausgeübten Tätigkeit steht.

#### **Art. 7 - Schließung von Räumlichkeiten**

7.1 Die Schließung der Räumlichkeiten aus irgendeinem Grund und wegen außerordentlichen Wartungsarbeiten während der Dauer des Mietvertrages führt nicht zu einer Verminderung der Miete.

#### **Art. 8 - Schlussbestimmungen**

8.1 Für alles was in diesem Vertrag nicht ausdrücklich geregelt ist, verweisen die Vertragsparteien auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere auf die Bestimmungen des ZGB.

8.2 Gerichtsstand für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Bozen.

8.3 Im Sinne und für die Wirkung des Art. 1. Absatz 9 Buchstabe e) des G. 190/2012 (Antikorrupsionsgesetz) bestätigt der Mieter, dass kein Verwandtschafts- oder

Verschwägerungsverhältnis zwischen den Rechtsinhabern, den Verwaltern, den Gesellschaftern sowie den Angestellten des Mieters und den Führungskräften sowie Angestellten des Vermieters besteht.

8.4 Im Sinne und für die Wirkung des Art. 53 Absatz 14 des GVD 165/2001, abgeändert durch Art. 1. Absatz 42 Buchstabe h) des G. 190/2012 (Antikorruptionsgesetz) bestätigt der Mieter, dass keine Interessenskonflikte auch potentieller Art in Zusammenhang mit gegenständlichem Vertrag bestehen.

8.5 Der Mieter erklärt im Sinne von Art. 53, Abs. 16 ter, des GVD 165/2001, dass er mit ehemaligen Bediensteten des Vermieters, welche ihm gegenüber Vertrags- oder Entscheidungsbefugnisse der öffentlichen Verwaltung ausgeübt haben, innerhalb des Dreijahreszeitraumes ab Beendigung des Dienstverhältnisses kein abhängiges oder freiberufliches Vertragsverhältnis abgeschlossen hat und dass er diesen in jedem Fall keine Aufträge erteilt hat.

8.6 Der Mieter erklärt, (i) dass dieser Vertrag ohne Vermittlung oder Mitwirkung Dritter abgeschlossen wurde und (ii) dass er niemandem direkt oder indirekt Geldsummen für die Vermittlung ausbezahlt oder andere Vorteile verschafft, um den Abschluss und/oder die Durchführung des gegenständlichen Vertrages zu erleichtern.

8.7 Die Nichtigkeit, Teilnichtigkeit oder Anfechtbarkeit einer oder mehrerer Klauseln bewirkt nicht die Nichtigkeit des gesamten Vertrages. Die nichtigen, teilnichtigen oder anfechtbaren Klauseln werden von der entsprechenden gesetzlichen Bestimmung bzw. von jener analogen rechtswirksamen Bestimmung ersetzt, die dem Vertragswillen der Vertragsparteien am ehesten entspricht.

8.8 Alle Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag einschließlich der Änderung dieser Schriftformklausel bedürfen bei sonstiger Nichtigkeit der Schriftform.

8.9 Alle Vertragskosten und Folgekosten gehen zu Lasten des Mieters. Die Kosten für die Registrierung des Mietvertrags werden zu gleichen Teilen vom Vermieter und vom Mieter getragen.

8.10 Alle Mitteilungen zu diesem Vertrag sind, falls nicht anders vereinbart, in schriftlicher Form an die folgende Adressen zu richten:

Vermieter:

Pec-Mail: [●]

Mieter

Pec-Mail: [●]

8.11 Der Mieter erklärt, dass er die Informationen und Unterlagen, einschließlich des Ausweises, über den Energieausweis für Gebäude erhalten hat.

## **Art. 9 - Anlagen**

9.1 Die folgenden Anhänge sind ein wesentlicher und relevanter Bestandteil dieses Vertrags, auch wenn sie nicht materiell beigelegt sind:

- a) Grundriss
- b) Energieausweis
- c) Bestandsaufnahme

Datum: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Vermieter

\_\_\_\_\_  
Mieter

Der Mieter erklärt der im Sinne und für die Wirksamkeit der Art. 1341 und 1342 ZGB, die Vertragsbedingungen des Art. 1.6 („kein Recht des Mieters auf Entschädigung bei Verbesserungen“), Art. 1.8 („Besetzungsentschädigung bei verspäteter Rückgabe“), Art. 1.9 („Entschädigung des Geschäftswertes findet nicht Anwendung“), Art. 2.1 („Vorauszahlung des Mietzinses“), Art. 2.4 („Auflösung des Vertrages bei nicht Zahlung des Mietzinses“), Art. 3 („Bestellung einer Bankgarantie“), Art. 4.1 („ausschließliche Nutzung des Mietobjektes“), Art. 4.3 („Auflösung des Vertrages bei Änderung der Nutzung“), Art. 5. („Verbot der Untervermietung und Vertragsabtretung“), Art. 8.2 („Gerichtsstand ist Bozen“), auf die er aufmerksam gemacht wurde, zu kennen und ausdrücklich anzunehmen.

\_\_\_\_\_  
Mieter