

## MIETVETRAG FÜR KOMMERZIELLE ZWECKE

Abgeschlossen zwischen:

Der Gesellschaft „Touristik & Freizeit A.G.“, mit Sitz in Mals Vinschgau (BZ), Glurnserstrasse Nr. 7, Steuer und Eintragungsnummer im Handelsregister von Bozen, sowie MwSt. Nummer 00155580210 vertreten durch BERNHART GÜNTHER, geboren in Schlanders (BZ) am 30. November 1974, domiziliert in Mals Vinschgau (BZ), St. Benedikt Nr. 7, Steuernummer BRNGTH74S30I729T, in seiner Eigenschaft als Präsident des Verwaltungsrates und rechtlicher Vertreter der Gesellschaft, befugt laut Beschluss des Verwaltungsrates vom 14.02.2019, auf welchem man Bezug nimmt,  
in der Folge „Vermieterin“ genannt;

und

Frau GRUBER MARIA, geboren am 14/03/1988 in Schlanders, wohnhaft in LATSCH, Fr. Morter - Hofergasse 2/A, Steuernummer GRB MRA 88C54 I729Q, MwSt.-Nummer 03021910215,  
in der Folge „Mieterin“ genannt

### Vorausgeschickt

- die Gesellschaft "TOURISTIK & FREIZEIT A.G." laut Dienstleistungsvertrag mit der Gemeinde Mals über die Räumlichkeiten in der Plananlage (Anlage1) im ersten Obergeschoss des Gebäudes in der Gemeinde Mals (BZ), Glurnserstraße Nr. 7, KG Mals, Bp 609 Baueinh. Nr. 7 E.Z. 87/II, verfügt;

- die Gemeinde Mals mit Akt Nr. 5941 vom 27. Februar 2019 dem gegenständlichen Mietvertrag, einschließlich der unten beschriebenen Liegenschaftsteile, schriftlich zugestimmt hat.

Dies alles als integrierenden und wesentlichen Bestandteil des vorliegenden Vertrages vorausgeschickt,

wird folgender Mietvertrag abgeschlossen:

Der Vorspann und die in dieser Urkunde angegebenen Anlagen bilden wesentlichen und integrierenden Bestandteil derselben

### Art. 1

Mietgegenstand ist ein Raum von ca. 24 qm und ein Abstellraum von ca. 4,7 qm im ersten Obergeschoß des Gebäudes in 39024 Mals, Glurnserstrasse Nr. 7, KG Mals, Bp 609 Baueinh. Nr. 7 E.Z. 87/II. Die angrenzenden sanitären Anlagen und der

*Maria Gruber*

*Bernhart Günther*

Vorraum, so wie auf der beigelegten Plananlage eingezeichnet und markiert, stehen der Mieterin ausdrücklich zur gemeinsamen Nutzung mit den Mietern bzw. Benützern der nebenliegenden Räumlichkeiten zur Verfügung. Es wird außerdem ausdrücklich vereinbart, dass die Vermieterin für die Reinigung der beiden gemeinsam genutzten Räumlichkeiten verpflichtet ist.

Der Mieterin stehen ausdrücklich folgende Einrichtungsgegenstände zur Verfügung: ein elektrisch bedienbare Massageliege, ein Kleiderständer und ein Aufbewahrungsschrank.

#### Art. 2

Das Mietverhältnis beginnt am 15.03.2019 und endet am 14.03.2020. Der Vertrag verlängert sich stillschweigend um jeweils ein Jahr, falls der Vertrag nicht mindestens 6 (sechs) Monate vor Fälligkeit schriftlich mittels Einschreibebrief mit Rückantwort oder mittels zertifizierter E-Mail gekündigt wird. Gegenständiger Mietvertrag hat jedoch eine maximale Dauer von 2 Jahren und zweieinhalb Monaten, also bis zum 31. Mai 2021. Bei Beendigung des Mietvertrages ist das Mietobjekt vollständig, in gutem und einwandfreiem Zustand, frisch getüncht und frei von Personen und Sachen der Mieterin, zurückzuerstatten.

#### Art. 3

Der zu zahlende Mietzins beträgt Euro 250,00 (Euro zweihundertfünfzig/00) zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer im Monat. Die Zahlungen erfolgen jeweils innerhalb dem fünften Tag eines jeden Monats auf ein von der Vermieterin zu benennendes Bankkonto.

Eine Verspätung der Zahlung von mehr als 10 Tagen nach Ablauf des vereinbarten Termins oder eine gänzliche oder teilweise Nichtbezahlung der Miete versetzt die Mieterin automatisch in Verzug, ohne dass es dazu einer besonderen Mahnung oder besonderer Handlung gemäß Art. 1456 ZBG bedarf, und der Vermieterin steht das Recht zu, die sofortige Auflösung des Mietvertrages zu verlangen;

Die Mieterin kann keinerlei Klage oder Einwand geltend machen, bevor sie nicht den Mietzins wie oben, bezahlt hat.

Der Vermieter erklärt ausdrücklich gemäß Art. 10, Abs. 1 NR. 8 DPR 633/1972 für die Anwendung der MwSt. optieren zu wollen.

#### Art. 4

Die Vertragsparteien kommen überein, dass der Mietzins jährlich auf Grund der positiven Änderungen der Verbraucherpreise geändert wird. Der Mietzins ist demnach zuzüglich der wertbeständigen Angleichung an den Lebenshaltungsindex der Provinz Bozen mit Bezugsmonat Januar zu entrichten. Sollten neue gesetzliche Bestimmungen bezüglich der Angleichung des Mietzinses an die Veränderung der Kaufkraft erlassen werden, welche günstiger für die Vermieterin sind bzw. welche

Maria Guber



eine Erhöhung der Anpassung an die Veränderung der Kaufkraft vorsehen, so werden diese neuen gesetzlichen Bestimmungen sofort angewandt. Die Änderungen treten automatisch in Kraft, ohne dass dabei eine ausdrückliche Anfrage von Seiten der Vermieter gestellt werden muss.

#### Art. 5

Die Mieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt ausschließlich für Ihre Tätigkeit als medizinische Masseurin bzw. Heilmasseurin zu nützen. Der Mieterin ist es untersagt, die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten zu ändern.

Es ist ihr weiter ausdrücklich untersagt, das Mietobjekt teilweise oder vollständig weiterzuvermieten oder auch unentgeltlich abzutreten. Das Stillschweigen oder die Kenntnisnahme der Vermieterin der Änderung der vereinbarten Verwendung, der Untermiete oder der Abtretung des Mietobjektes haben ausschließlich Duldungswert und keine Auswirkung zu Gunsten der Mieterin. Im Falle einer Betriebsverpachtung muss die Vermieterin mittels Einschreibebrief mit Rückantwort oder zertifizierter E-Mail verständigt werden und kann innerhalb einer Frist von 30 Tagen ab Erhalt dieser Mitteilung einen Einspruch einlegen, wenn ein schwerwiegender Grund vorliegt, wie dies vom Art. 36 des Mietgesetzes vom 27.07.1978 Nr. 392 vorgesehen ist.

#### Art. 6

Es wird ausdrücklich auf eine Kautionshinterlegung verzichtet.

#### Art. 7

Sämtliche Kosten, betreffend Heizung, Strom, Wasser und die bereits erwähnte Benutzung des Vorraumes und der sanitären Anlagen, sind bereits im Mietzins laut Art. 2 des gegenständlichen Vertrages enthalten.

Die Vermieterin behält sich jedoch das Recht vor, ab dem zweiten Mietjahr eine zusätzliche Vergütung für Stromkosten zu verrechnen, wenn auf Grund der vorliegenden Stromrechnungen ein deutlicher Mehrverbrauch ersichtlich wird.

#### Art. 8

Die Mieterin verpflichtet sich ausdrücklich alle einschlägigen Rechtsvorschriften und Bestimmungen einschließlich der vom Gesetz vorgesehenen Hygienebestimmungen genau einzuhalten und die gemieteten Räumlichkeiten dementsprechend zu pflegen. Sie hat bei Benutzung des Mietobjektes und der dazugehörigen Einrichtungen die Sorgfalt eines "guten Hausvaters" anzuwenden und dasselbe schonend und pfleglich zu behandeln. Der Mieterin ist gleichzeitig die Wartung des Mietobjektes auferlegt. Sie entlastet die Vermieterin ausdrücklich von jeglicher Verantwortung für direkte

Maria Gubor

Z. K. W.

oder indirekte Schäden, die ihr von anderen Personen absichtlich oder schuldhaft zugefügt werden.

#### **Art. 9**

Sämtliche ordentliche Instandhaltungsarbeiten sind im Sinne des Art. 1576 des ZGB von der Mieterin auf eigene Kosten durchzuführen. Die außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten gehen zu Lasten der Vermieterin. Bauliche Eingriffe und Veränderungen am Mietobjekt dürfen von der Mieterin nur mit schriftlichem Einverständnis der Vermieterin durchgeführt werden.

Sollte die Vermieterin ihr Einverständnis geben, so ist die Mieterin verpflichtet alle notwendigen behördlichen und privaten Genehmigungen einzuholen. Sämtliche durchgeführten Ein- und Umbauten, Verbesserungen und Neuanlagen jeder Art, auch wenn sie von der Vermieterin genehmigt wurden, fallen bei Vertragsauflösung entschädigungslos der Vermieterin zu, sollte diese nicht auf die ursprüngliche Wiederherstellung bestehen.

#### **Art. 10**

Die Vermieterin ist berechtigt, jederzeit nach Vorankündigung, die vermieteten Räume zu besichtigen, auch zur Feststellung deren Zweckzuwendung.

#### **Art. 11**

Es wird zusätzlich vereinbart, dass die Mieterin ihre Öffnungszeiten nach Belieben festsetzen kann, unabhängig von jenen des Vermieters.

#### **Art. 12**

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass eine eventuelle stillschweigende Kenntnisnahme oder Zustimmung seitens der Vermieterin von allfälligen Verletzungen in irgendwelcher Art der in diesem Vertrag niedergelegten Bedingungen durch die Mieterin - außer im Falle einer schriftlichen Zustimmung der Vermieterin - ausschließlich Duldungswert ohne rechtliche Folgen zukommt. Demnach kann die Mieterin keinerlei ihr günstigere Rechte ableiten und die gegenständlichen Vertragsbedingungen nicht abändern.

#### **Art. 13**

Schäden am Mietobjekt sind der Vermieterin sofort schriftlich mittels Einschreibebrief mit Rückantwort oder mittels zertifizierter E-Mail anzuzeigen, damit diese, falls die Wiederinstandsetzung ihr zustehen sollte, diese sofort vornehmen kann. Für Schäden aus verspäteter oder nicht erfolgter Schadenanzeige haftet die Mieterin.

Maria Guber

ZA W

**Art. 14**

Alle Klauseln dieses Vertrages sind als wesentliche Bestandteile desselben aufzufassen und bilden einen einzigen geschlossenen Wortlaut, so dass die Verletzung auch nur einer einzigen Vertragsbedingung gemäß Art. 1456 ZGB von Rechts wegen die Auflösung des Vertrages bewirkt.

**Art. 15**

Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages können nur schriftlich erfolgen und bewiesen werden.

**Art. 16**

Die Parteien bestätigen die Unterlagen betreffend Energieeffizienz der Immobilieneinheit erhalten zu haben, inklusive des Energieausweises des Gebäudes. Des weiteren erklären Sie, dass diesem Vertrag kein Energieausweis beigelegt wird, da es sich um die Vermietung einzelner Gebäudeeinheiten im Sinne der Notverordnung Nr. 145/2013, Art. 1, Absatz 7, handelt.

**Art. 17**

Für alles, was in diesem Vertrag nicht ausdrücklich vorgesehen ist, gelten die derzeit gültigen bzw. die in Zukunft nachfolgenden Mietgesetze.

**Art. 18**

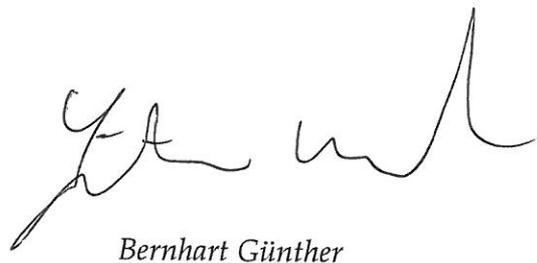
Die Registrierung des vorliegenden Mietvertrages und die jährlichen Erneuerungen beim Registeramt müssen in Einhaltung der gesetzlichen Termine vom Vermieter vorgenommen werden und die entsprechenden Spesen werden je zur Hälfte von beiden Parteien getragen.

Die Parteien bestätigen ausdrücklich, dass sämtliche Vertragsbedingungen Gegenstand detaillierter Verhandlungen dargestellt haben und somit nicht von einer der Parteien vorgefertigt und der anderen auferlegt worden sind.

Mals, den 01. März 2019

Die Vermieterin

Touristik & Freizeit AG



Bernhart Günther

Die Mieterin

Gruber Maria  
Maria Gruber





REGIONE AUTONOMA TRENINO-ALTO ADIGE / AUTONOME REGION TRENINO-SUDTIROL  
(D.P.R. 31 luglio 1978, n. 569) / (Dekret des Presidenten der Republik vom 31. Juli 1978, Nr. 569)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO / NEUER STADTISCHER GEBAUDEKATASTER  
(R. Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652) / (Kgl. Gesetzdekret vom 13. April 1939, Nr. 652)

Planimetria (\*) dell'immobile situato nel Comune di SCHLANDERS

Via GLURNERSTR. N. 7

Grundriss (\*) der Liegenschaft in der Gemeinde SCHLANDERS

Strasse SCHLANDERS

allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio catasto di SCHLANDERS

Ufficio tavolare di SCHLANDERS

CC. MALS F.M. 8 P.Ed. 609

Sub. 7 P.T. 87/II P.M. /

KG. / M.BI. / Bp. 414

Baueinh. Nr. 8 E.Z. 1239/II Mat. Anl. /

Rilievo (\*) in conformita allo stato reale

Erhebung (\*) in Ubereinstimmung mit dem tatsachlichen Zustand

Compilato dal Geom. Ernst Gruber

Verfaßt von (Titolo, Nome e Cognome del Tecnico / Titel, Vor- und Zunahme des Technikers)

Iscritto all'Albo der Geometer della Prov. di Bozen

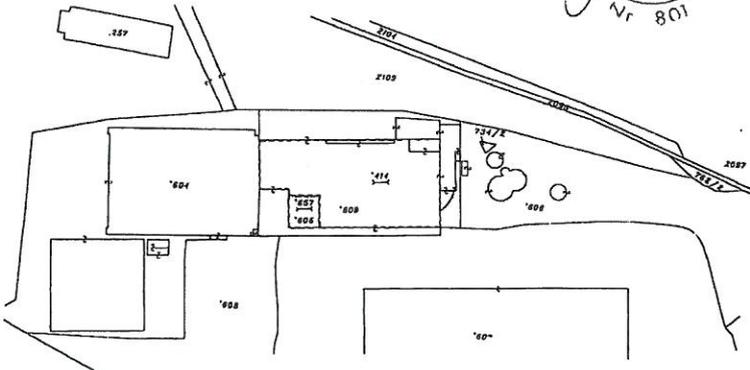
Ingegnere der Provinz

Data 12/01/2004 Timbro e firma ERNST GRUBER

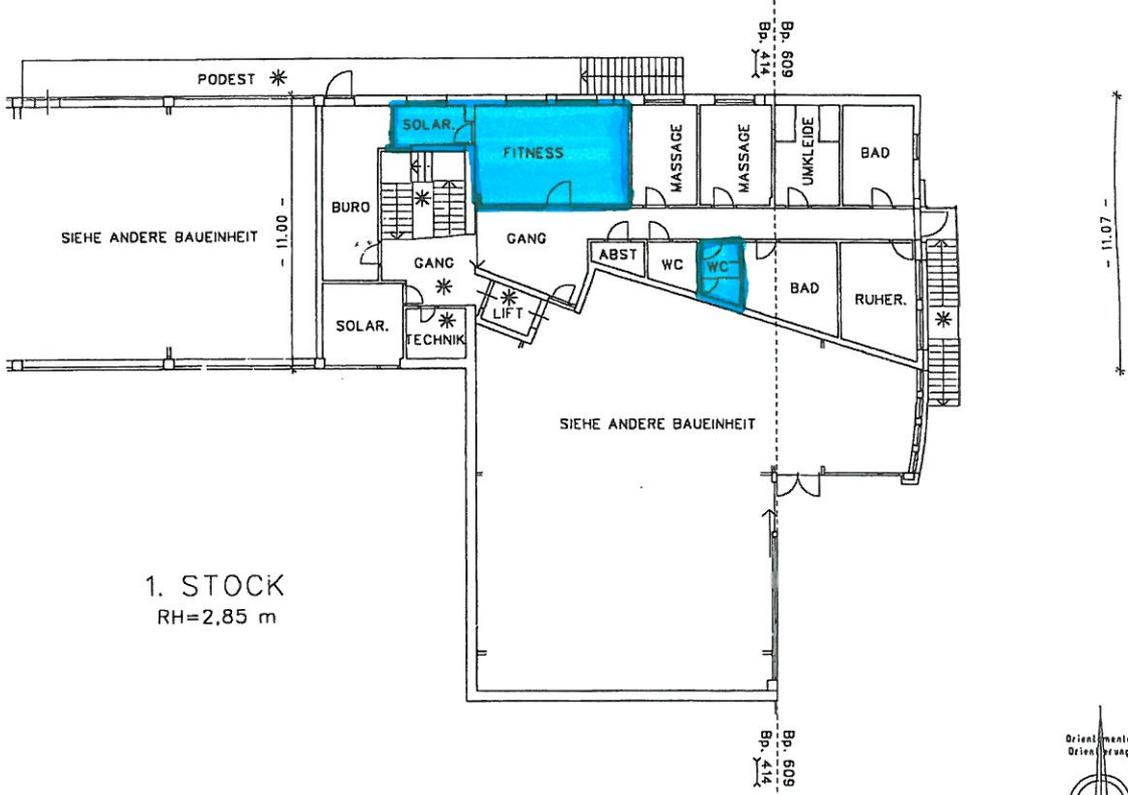
Datum 12/01/2004 Stempel und Unterschrift ERNST GRUBER

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO CATASTO  
DEM KATASTERAMT VORBEHALTEN  
Subalterni controllati in data .....  
Baueinheitennummern überprüft am .....  
Il Tecnico Catastale .....  
Der Katastertechniker .....  
Mod. 97 n. 414 P.C. imp. .... Cat. .... Cl. ....  
Formbl. 97 Nr. .... Urspr. Kat. Einl. Kategorie Kl. ....

Mappenauszug im Msst. 1:2000



- 24.18 -



1. STOCK  
RH=2,85 m

\* = gemeinsame Teile

(\*) Indicare le principali misure esterne / Die wichtigsten Außenmaße anführen

*Ernst Gruber*

*[Handwritten signature]*





Tec/dada

Gemeinde Mals  
Comune di Malles Venosta

Eingangsprotokoll - protocollo in entrata  
Nr/no. 0002618 vom/del 29.04.2016

Bauamt und Raumordnung - Edilizia e urbani  
09.01.05. Baukonzession - Concessione edil



046-E6E6  
00021370

Gemeinde Mals  
Bahnhofstrasse 19  
39024 Mals

Bozen – Bolzano 22.04.2016

### Energieausweis

### Certificato energetico

Sehr geehrte Damen und Herren,

Egregi signore e signori,

Aufgrund Ihres Ansuchens wurde der  
beigelegte Energieausweis

in seguito alla Vostra richiesta è stato  
rilasciato il certificato energetico

Nr: EU-2016-00037 erstellt.

numero: EU-2016-00037

Der Energieausweis ist ein wichtiges  
Dokument und ist sorgfältig  
aufzubewahren.

Il certificato energetico è un documento  
importante, ed è da conservare  
accuratamente.

Er enthält Angaben über die energetische  
Qualität Ihres Gebäudes und nützliche  
Informationen zum Wohlfühlen und  
Energiesparen.

Il certificato energetico comprende i dati  
della qualità energetica dell'edificio ed  
informazioni utili per il benessere abitativo  
e il risparmio energetico.

Für weitere Informationen können Sie uns  
gerne kontaktieren oder besuchen Sie  
unsere Internetseite:

Per ulteriori informazioni La invitiamo a  
contattarci o visitare il nostro sito internet:

[www.klimahausagentur.it](http://www.klimahausagentur.it)

[www.agenziacasaclima.it](http://www.agenziacasaclima.it)

Mit freundlichen Grüßen

Cordiali saluti

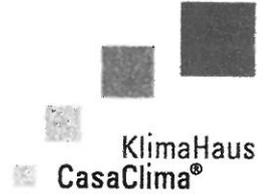
Dagostini Davide  
Technical division



*Matia Gruber*

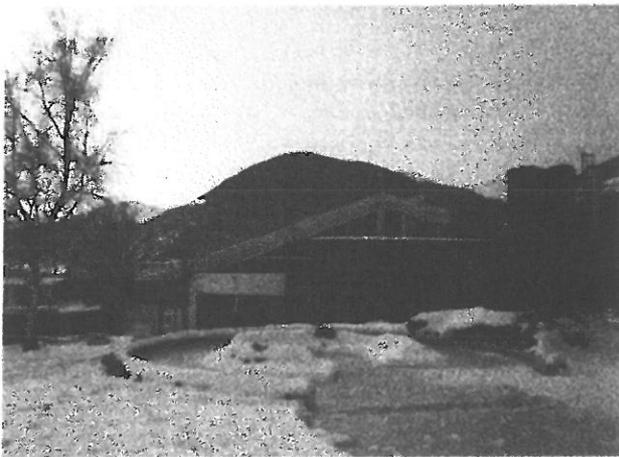
*[Handwritten signature]*

# KlimaHaus Energieausweis Certificato Energetico CasaClima



Gültig bis / valido fino al: 22.04.2026

Bezeichnung Denominazione	Marktgemeinde Mals - Hallenbad Mals Comune di Malles Venosta - Piscina		
Standort Gebäude Ubicazione edificio	Glumserstrasse 7 Via Glorenza 7	Katastralgemeinde Comune catastale	Mals Malles
Gemeinde Comune	39024 Mals 39024 Malles Venosta	Bauparzelle Particella edificiale	609, 605
Projektant Progettista		Gebäudeteil Parte dell'edificio	
Bemerkungen Osservazioni			



Agentur für Energie Südtirol – KlimaHaus  
Agenzia per l'Energia Alto Adige – CasaClima

Der Direktor il Direttore  
Ulrich Santa



Datum / data: 22.04.2016

KlimaHaus Klasse Classe CasaClima	Effizienz Gebäudehülle Efficienza involucro	Gesamteffizienz Efficienza complessiva	Nachhaltigkeit Sostenibilità
<p><b>GOLD</b></p> <p>A</p> <p>B</p> <p>C</p> <p>D</p> <p>E</p> <p>F</p> <p><b>G</b></p>	<p><b>G</b> 225 kWh/m²a</p>	<p>141 kg CO<sub>2</sub>/m²a</p>	

Klimazone Zona climatica	F	Heizgradtage [HGT] GradiGiorno di riscaldamento [GG]	4011
Beheiztes Bruttovolumen [V] Volume lordo riscaldato [V]	22030 m³	Nettogeschossfläche [NGF] Superficie netta riscaldata [SNR]	3805 m²
Fläche der wärmeabgebenden Gebäudehülle [A] Superficie lorda disperdente dell'involucro [S]	7601 m²	Verhältnis Gebäudehülle / Volumen [AV] Fattore di forma [S/V]	0.35
Mittlerer U-Wert der Gebäudehülle [U <sub>m</sub> ] Trasmittanza media dell'involucro [U <sub>m</sub> ]	0.83 W/m²K	Gebäudetyp Destinazione d'uso	E.6 Sportanlagen Impianto Sportivo

EU-2016-00037



EU-27

# KlimaHaus Energieausweis Certificato Energetico CasaClima

KlimaHaus  
CasaClima®

## Effizienz der Gebäudehülle – Efficienza dell'involucro

<b>Standort des Gebäudes</b> Ubicazione dell'edificio	<b>Standard KlimaHaus</b> Standard CasaClima	<b>Gemeinde</b> Mals Comune Malles Venosta
Heizlast des Gebäudes [P <sub>tot</sub> ] Fabbisogno di potenza di riscaldamento dell'edificio [P <sub>tot</sub> ]	427 kW	456 kW
Heizwärmebedarf bezogen auf die Nettogeschossfläche [HWB <sub>NGF</sub> ] Fabbisogno di calore per il riscaldamento riferito alla superficie netta [FCR <sub>SNR</sub> ]	225 kWh/m <sup>2</sup> a	274 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Energieeffizienzklasse der Gebäudehülle</b> <b>Classe di efficienza energetica dell'involucro dell'edificio</b>	<b>G</b>	

## Gesamtenergieeffizienz – Efficienza energetica complessiva

Primärenergiebedarf Heizung – Fabbisogno di energia primaria per riscaldamento	1157123 kWh/a
Primärenergiebedarf Warmwasser – Fabbisogno di energia primaria per acqua calda	1448 kWh/a
Primärenergiebedarf Kühlung – Fabbisogno di energia primaria per raffrescamento	kWh/a
Primärenergiebedarf Beleuchtung – Fabbisogno di energia primaria per illuminazione	404929 kWh/a
Primärenergiebedarf Hilfsenergie – Fabbisogno di energia primaria per energia ausiliaria	174261 kWh/a
Gesamtprimärenergiebedarf – Fabbisogno di energia primaria globale	1737760 kWh/a
Gesamtenergieeffizienz – Efficienza complessiva	457 kWh/m <sup>2</sup> a
Spezifische CO <sub>2</sub> Emissionen – Emissioni specifiche di CO <sub>2</sub>	141 kg/m <sup>2</sup> a
Spezifischer Primärenergiebedarf Heizung – Fabbisogno specifico di energia primaria per il riscaldamento	75 kWh/m <sup>2</sup> a
<b>Gesamtenergieeffizienzklasse des Gebäudes</b> <b>Classe di efficienza complessiva dell'edificio</b>	<b>E</b>

## Regenerative Energien – Fonti rinnovabili

Abdeckung Warmwasserbedarf aus erneuerbaren Energiequellen – Quota da fonti rinnovabili per acqua calda sanitaria	50 %
Abdeckung Gesamtprimärenergiebedarf aus erneuerbaren Energiequellen – Quota da fonti rinnovabili per il fabbisogno globale	49 %

## Anlagendaten – Specifiche degli impianti

Anlagentyp Tipologia impianto	Energieerzeugung Produzione di energia	Thermische Leistung Potenza termica (KW)	Energieträger Vettore energetico	Abgabesystem Sistema di emissione
Heizung - Riscaldamento	Fernwärme Teleriscaldamento	2000	Holz legna	Luftheizung Risc. ad aria
Kühlung - Raffrescamento				
Warmwasser - Acqua calda sanitaria	mit Heizsystem con sistema di risc.			
Lüftung - Ventilazione		zum Teil mit Wohnraumlüftung in parte con VMC		
<b>Jahresnutzungsgrad der Anlagen</b> <b>Rendimento globale medio stagionale degli impianti</b>				<b>112 %</b>

## Energetische Verbesserungsempfehlungen – Raccomandazioni per il miglioramento energetico

Optimierung der Gebäudetechnik (Heizung, Kühlung, Lüftung, Warmwasser- oder Stromerzeugung) durch regelmäßige Wartung der Anlagen. Ottimizzazione impiantistica (riscaldamento, raffrescamento, produzione acqua calda o corrente) mediante la manutenzione periodica degli impianti.

Rechtliche Hinweise und weitere Informationen finden Sie auf  
Riferimenti normativi e ulteriori informazioni si trovano su

[www.klimahausagentur.it](http://www.klimahausagentur.it)  
[www.agenziacasaclima.it](http://www.agenziacasaclima.it)

AUTONOME PROVINZ BOZEN - SÜDTIROL



PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO - ALTO ADIGE

PROVINCIA AUTONOMA DE BULSAN - SÜDTIROL

*Maria Gruber*

*[Signature]*

Gültig bis / valido fino al: 22.04.2026

Datum / data: 22.04.2016

EU-2016-00037

Touristik  
Turismo & Tag  
Gurriserstraße  
36024 Mals Vinschgau / Mals LES Venosta  
MwSt.-Nr./Part. IVA: 00155580210

Libero Spa

Giorenza

Mals LES Venosta