

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 12.03.2019, auf welchem man Bezug nimmt,
in der Folge „Vermieterin“ genannt;

und

Herrn SOMMAVILLA CHRISTIAN, geboren am 15/07/1973 in Schlanders, wohnhaft in MALS, St. Benediktstrasse 33, Steuernummer SMM CRS 73L15 I729A, MwSt.-Nummer 02699140212,
in der Folge „Mieter“ genannt

Vorausgeschickt dass

- 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 17. April 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. 13 qm und ein Abstellraum von ca. 10 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

Vorraum, so wie auf der beigelegten Plananlage eingezeichnet und markiert, stehen dem Mieter 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.

Art. 2

Das Mietverhältnis beginnt am 01.04.2019 und endet am 31.03.2020. 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 zwei 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 des Mieters, zurückzuerstatten.

Art. 3

Der zu zahlende Mietzins beträgt Euro 190,00 (Euro hundertneunzig/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 den Mieter 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;

Der Mieter kann keinerlei Klage oder Einwand geltend machen, bevor er nicht den Mietzins wie oben, bezahlt hat.

Die Vermieterin 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 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 Vermieterin gestellt werden muss.

Art. 5

Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt ausschließlich für den Beruf der Schönheitspflege bzw. Kosmetiker zu nützen. Dem Mieter ist es untersagt, die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten zu ändern.

Es ist ihm 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 des Mieters. 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

Der Mieter verpflichtet sich ausdrücklich alle einschlägigen Rechtsvorschriften und Bestimmungen einschließlich der vom Gesetz vorgesehen Hygienebestimmungen genau einzuhalten und die gemieteten Räumlichkeiten dementsprechend zu pflegen. Er hat bei Benutzung des Mietobjektes und der dazugehörigen Einrichtungen die Sorgfalt eines "guten Hausvaters" anzuwenden und dasselbe schonend und pfleglich zu behandeln. Dem Mieter ist gleichzeitig die Wartung des Mietobjektes auferlegt. Er entlastet die Vermieterin ausdrücklich von jeglicher Verantwortung für direkte oder indirekte Schäden, die ihm von anderen Personen absichtlich oder schuldhaft zugefügt werden.

Art. 9

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

Sollte die Vermieterin ihr Einverständnis geben, so ist der Mieter 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 der Mieter seine Öffnungszeiten nach Belieben festsetzen kann, unabhängig von jenen der Vermieterin.

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 den Mieter - außer im Falle einer schriftlichen Zustimmung der Vermieterin - ausschließlich Duldungswert ohne rechtliche Folgen zukommt. Demnach kann der Mieter keinerlei ihm 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 der Mieter.

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 von der Vermieterin 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. April 2019

Die Vermieterin

Touristik & Freizeit AG

Bernhart Günther

Der Mieter

Sommavilla Christian