

Urkundenrolle Nummer ----- Sammlung Nummer

## **PACHTVERTRAG**

In Meran (BZ), am 5. September 2018.

Die Unterfertigten:

- **BERNHART Günther**, geboren in Schlanders (BZ) am 30. November 1974, Steuernummer BRN GTH 74S30 I729T, für die gegenständliche Urkunde domiziliert beim Sitz der unten angeführten Gesellschaft, welcher erklärt, diese Urkunde nicht für sich selbst abzuschließen, sondern in seiner Eigenschaft als Präsident des Verwaltungsrates und gesetzlicher Vertreter der Gesellschaft "**TOURISTIK & FREIZEIT A.G.**", mit Sitz in Mals (BZ), Glurnserstraße Nr. 7, Steuer-, Mehrwertsteuer- und Eintragungsnummer im Handelsregister von Bozen: 00155580210, Gesellschaftskapital Euro 2.504.379,00 (zwei Millionen fünfhundertviertausenddreihundertneundsiebzig), zur Gänze eingezahlt, zu dieser Rechtshandlung befugt gemäß den Bestimmungen des geltenden Statutes und in Ausführung des Beschlusses des Verwaltungsrates vom 8. Mai 2018, welcher aus dem Protokoll vom selben Datum hervorgeht, welches, in beglaubigtem Auszug, dieser Urkunde unter Buchstabe "**A**" beigelegt wird, um einen integrierenden und wesentlichen Bestandteil derselben zu bilden, in der Folge "Verpächter" genannt;

- **POBITZER Andreas**, geboren in Schlanders (BZ) am 24. April 1974, wohnhaft in Mals (BZ), Schleis Nr. 26, Steuernummer PBT NRS 74D24 I729O, italienischer Staatsbürger, als Inhaber des Einzelunternehmens mit der Bezeichnung "POBITZER ANDREAS", mit Sitz in Mals (BZ), Schleis Nr. 26, im Wege der Eintragung im Handelsregister von Bozen, Mehrwertsteuernummer 02999800218, in der Folge "Pächter" genannt;

schicken voraus, dass:

- die Gesellschaft "TOURISTIK & FREIZEIT A.G." laut Dienstleistungsvertrag mit der Gemeinde Mals über die Räumlichkeiten des Gastronomiebetriebes im ersten Obergeschoss des Gebäudes in der Gemeinde Mals (BZ), Glurnserstraße Nr. 7, verfügt und Inhaber des Betriebes "Restaurant Bar Pizzeria Hallenbad" ist, bestehend unter anderem aus der Lizenz zur Führung des Betriebes, der Firmenbezeichnung, der Verfügbarkeit der genannten Räumlichkeiten sowie allem wie im nachfolgenden Artikel 2 genauer definiert (nachfolgend auch als "Pachtgegenstand" bezeichnet);

- der "Verpächter" beabsichtigt, den Pachtgegenstand an den "Pächter" zu verpachten, welcher seinerseits beabsichtigt, diesen zu den nachfolgend angeführten Bedingungen anzupachten;

- die Gemeinde Mals mit Akt Nr. 5941 vom 4. September 2018 dem gegenständlichen Pachtvertrag, einschließlich der unten besser beschriebenen Liegenschaftsteile, schriftlich zugestimmt hat.

Dies alles als integrierenden und wesentlichen Bestandteil der vorliegenden Urkunde vorausgeschickt, wird zwischen den Unterfertigten folgendes vereinbart und abgeschlossen:

### **Artikel 1.**

Die Gesellschaft "**TOURISTIK & FREIZEIT A.G.**", wie oben vertreten, verpachtet an Herrn **POBITZER ANDREAS**, welcher, in seiner obgenannten Eigenschaft, annimmt, den oben erwähnten Gastbetrieb laufend in der Gemeinde Mals (BZ), Glurnserstraße Nr. 7, unter der Firma "Restaurant Bar Pizzeria Hallenbad", zu folgenden Bedingungen.

### **Artikel 2.**

Das Pachtobjekt umfasst alle dazugehörenden beweglichen und unbeweglichen Güter, aktiven und passiven Rechte und Rechtsbeziehungen sowie sämtliche zugehörigen Lizenzen, Ermächtigungen und ähnliches, worunter insbesondere das Inventar, welches aus der Inventarliste hervorgeht, welche, gesetzmäßig unterzeichnet, dieser Urkunde unter Buchstabe "B" beigelegt wird, um einen integrierenden und wesentlichen Bestandteil derselben zu bilden.

Die Parteien, auch wie oben vertreten, erklären, dass der gegenständliche Betrieb folgende Liegenschaften und/oder Fahrzeuge beinhaltet:

a) Liegenschaften:

Gebäudeteile in der Gemeinde Mals (BZ), Glurnserstraße Nr. 7, und zwar das gesamte Obergeschoss mit Restaurant und Küche sowie die WC-Anlagen im Erdgeschoss, welche einen Teil der Liegenschaft bilden, welche grundbücherlich wie folgt identifiziert ist: in K.G. Mals, E.Zl. 87/II, Bp. 609 (sechshundertneun).

Im Gebäudekataster derselben Katastralgemeinde sind die gegenständlichen Liegenschaften wie folgt eingetragen:

- Blatt 8, Bauparzelle 609:

-- Baueinheit 10, Kategorie C/1, Klasse 1, Bestand 386 Quadratmeter und Ertrag Euro 6.339,41, Glurnser Straße Nr. 7, Stockwerk 1;

-- Baueinheit 11, verbunden mit Bauparzelle 605, Baueinheit 3, Kategorie D/6, Ertrag Euro 13.851,00, ohne Klasse und Bestand, Glurnser Straße Nr. 7, Stockwerke 1U-E.

Diesbezüglich vereinbaren die Parteien, auch wie oben vertreten, dass das Magazin der genannten Baueinheit 10 lediglich bis zum Beginn der Umbauarbeiten zum Erlebnisbad Gegenstand des Pachtobjektes bildet und bezüglich der genannten Baueinheit 11 ausschließlich die WC-Anlage im Norden samt Zugang Gegenstand des Pachtobjektes bildet.

b) Fahrzeuge:

keine.

Im Sinne des Artikels 2558 des Zivilgesetzbuches, erklären die Parteien, auch wie oben vertreten, dass derzeit keine Verträge für die Ausübung der Tätigkeit des gegenständlichen Betriebs abgeschlossen sind.

Alle vor Abschluss dieses Vertrages entstandenen Forderungen und Verbindlichkeiten bleiben, auch wenn sie erst nach Vertragsabschluss auftreten, zu Gunsten beziehungsweise zu Lasten der verpachtenden Partei. Ebenso bleiben alle während des Pachtverhältnisses entstandenen Forderungen und Verbindlichkeiten, auch wenn sie erst nach Beendigung des Pachtverhältnisses auftreten, zu Gunsten beziehungsweise zu Lasten der pachtenden Partei.

Die verpachtende Partei, wie oben vertreten, erklärt und garantiert, dass im gegenständlichen Betrieb derzeit keine Arbeitnehmer beschäftigt sind.

Der Betrieb wird wie er steht und liegt und von der pachtenden Partei besichtigt, in seinem derzeitigen rechtlichen und tatsächlichen Stand verpachtet und übernommen. Insbesondere erklärt die verpachtende Partei, wie oben vertreten, dass der Parkplatz mitgenutzt werden kann.

Die rechtlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen der vorliegenden Urkunde treten mit dem 6. September 2018 (sechsten September zweitausendachtzehn) in Kraft, mit gleichzeitiger Übergabe und Übertragung aller Nutzen und Lasten des gegenständlichen Betriebes auf die pachtende Partei.

Die verpachtende Partei, wie oben vertreten, leistet zu Gunsten der pachtenden Partei alle gesetzlichen Garantien; sie garantiert die ungestörte Nutzung der betrieblichen Güter sowie deren Eigentum und Verfügbarkeit sowie die Freiheit

von dinglichen und persönlichen Rechten zu Gunsten Dritter, nicht offenkundigen passiven Dienstbarkeiten und von Belastungen jeglicher Art, laufenden Streitigkeiten, Vorkaufsrechten jeglicher Art, Vorzugsrechten auch steuerlicher Natur und beeinträchtigenden Grundbucheintragungen, mit Ausnahme der grundbücherlich einverleibten Dienstbarkeiten und angemerkten Mietverträge.

Die Parteien, auch wie oben vertreten, erklären:

- über die geltenden nationalen und lokalen Bestimmungen bezüglich des Energieverbrauches von Gebäuden sowie über die entsprechenden Verpflichtungen und Sanktionen informiert worden zu sein;
- dass die verpachtende Partei der pachtenden Partei ein Exemplar der energetischen Bescheinigungen, betreffend die vertragsgegenständlichen Baueinheiten 10 und 11, zur Verfügung gestellt und übergeben hat, welche die verpachtende Partei, wie oben vertreten, erklärt, noch gültig zu sein im Sinne des Artikels 6, Absatz 5, des Legislativdekrets 19. August 2005, Nr. 192, und welche dieser Urkunde nicht beigelegt werden, da diese die Verpachtung einzelner Baueinheiten zum Gegenstand hat, gemäß Absatz 3 des obgenannten Artikels 6. Die pachtende Partei erklärt, somit, die Informationen und Dokumentation, einschließlich der Bescheinigung, bezüglich des Nachweises der Energieeffizienz von Gebäuden erhalten zu haben.

### **Artikel 3.**

Der Pachtvertrag beginnt mit dem 6. September 2018 (sechsten September zweitausendachtzehn) und endet mit 31. Mai 2021 (einunddreißigsten Mai zweitausendeinundzwanzig). Das Pachtverhältnis verlängert sich stillschweigend von Jahr zu Jahr, sofern keine Partei, unter Einhaltung einer Frist von 6 (sechs) Monaten, der Gegenpartei den Rücktritt vom Pachtverhältnis mittels Einschreiben, an die bezüglichlichen Zustellungsadressen mitteilt.

Bei Beendigung des Pachtvertrages ist das Pachtobjekt samt Inventar sofort zurückzuerstatten.

### **Artikel 4.**

Der Jahrespachtzins wird mit insgesamt **Euro 31.600,00** (einunddreißigtausendsechshundert) festgesetzt. Somit beträgt der Pachtzins für die gesamt Vertragsdauer insgesamt **Euro 86.900,00** (sechshundertachtundachtzigtausendneunhundert).

Der Pächter erklärt sich bereit den Jahrespachtzins des Pachtzinses im Voraus, innerhalb September 2018 (zweitausendachtzehn) nach Vertragsunterzeichnung zu bezahlen. Der vereinbarte Pachtzins der darauffolgenden Jahre ist monatlich in gleichen Raten mit Fälligkeit innerhalb fünften jedes Monats im Vorhinein auf das Bankkonto des Verpächters zu bezahlen, wobei der Pachtzins des Monats September auf die effektive Dauer berechnet wird.

Es wird vereinbart, dass der Pachtzins den Schwankungen des Lebenshaltungskostenindexes ASTAT des Landes Südtirol angepasst wird und zwar aufgrund der Veränderung in den vorhergehenden zwölf Monaten.

### **Artikel 5.**

Die gänzliche oder teilweise Nichtzahlung des Pachtzinses oder auch nur einer Rate desselben, versetzt den Pächter nach Ablauf einer Maximalfrist von 20 (zwanzig) Tagen ab Fälligkeit der Rate in Verzug und gibt dem Verpächter das Recht, die sofortige Auflösung des Vertrages zu verlangen.

### **Artikel 6.**

Alle mit der Führung des Betriebes zusammenhängenden Kosten wie Strom, Wasser, Telefon, Müllabfuhr, die Erneuerung und Erhaltung der Einrichtung sowie

die Neuanschaffung von Einrichtungen gehen zu Lasten des Pächters. Die Reinigung der WCs im Erdgeschoss gehen zu Lasten des Pächters und werden demnach vom Verpächter zu den üblichen Öffnungszeiten des Hallen- und Freibades gegen Bezahlung eines monatlichen Gesamtbetrages über Euro 150,00 (einhundertfünfzig) durchgeführt. Die Feuerversicherung des Gebäudes bleibt weiterhin auf den Namen und zu Lasten des Verpächters. Alle übrigen Versicherungen wie Haftpflichtversicherung, Glasbruchversicherung u.dgl. werden vom Pächter abgeschlossen. Der Verpächter übernimmt die Kosten für die Schneeräumung des Parkplatzes.

#### **Artikel 7.**

Der Pächter übernimmt für den Betrieb die volle zivil- und strafrechtliche Verantwortung für alle mit dem Betrieb zusammenhängenden Handlungen und er führt den Betrieb auf eigenem Namen. Er verpflichtet sich, die Öffnungszeiten des gepachteten Betriebes jenen des Hallen- und Freibades anzupassen.

#### **Artikel 8.**

Der Verpächter, wie oben vertreten, gibt hiermit die Einwilligung, alle mit dem Betrieb zusammenhängenden Lizenzen für die Dauer des Pachtvertrages auf den Pächter zu überschreiben. Der Pächter verpflichtet sich seinerseits, nach Ablauf des Pachtvertrages alle Unterschriften zu leisten, die für die Umschreibung der Lizenzen notwendig sind. Der Pachtvertrag löst sich automatisch auf, wenn der Pächter nicht in der Lage ist, die für die Betriebsführung notwendigen Lizenzen aufrecht zu erhalten. Der Pächter ist verpflichtet, den Betrieb allen polizeilichen, sanitären, zivil- und strafrechtlichen Vorschriften gemäß zu führen.

Jede wie auch immer geartete Weiterverpachtung des Pachtobjektes an Dritte ist untersagt. Weiterhin ist es untersagt, den Betrieb einem anderen Zweck zu widmen, als dies in diesem Vertrag festgelegt ist.

#### **Artikel 9.**

Der Pächter haftet für die wegen Nichtbeachtung der einschlägigen Vorschriften erfolgte vorübergehende Schließung des Lokals. Die Schließung des Pachtbetriebes entbindet den Pächter nicht von der Zahlung des Pachtzinses für die Dauer des Pachtverhältnisses. Dem Pächter steht bei Ablauf des Vertrages keinerlei Entschädigung bzw. Ablöse für die Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Betriebes und des Geschäftswertes zu, und er erklärt ausdrücklich, darauf zu verzichten.

#### **Artikel 10.**

Der Pächter erklärt, dass er das Pachtobjekt besichtigt und dasselbe in funktionstüchtigem Zustand vorgefunden zu haben. Das Pachtobjekt muss nach Vertragsablauf, so wie übernommen, frisch getüncht und in tadellosem Zustand, zurückerstattet werden.

#### **Artikel 11.**

Die normalen und ordentlichen Reparaturen im Sinne des Art. 1576 und 1609 des Zivilgesetzbuches müssen vom Pächter und zu dessen Lasten durchgeführt werden. Sollte der Pächter die normalen Reparaturen nicht vornehmen lassen, so kann der Verpächter die Reparaturen auf Kosten des Pächters vornehmen lassen.

#### **Artikel 12.**

Die außerordentlichen Reparaturen am Pachtobjekt gehen zu Lasten der Verpächterin und dürfen nur durch diese, ausgenommen im Dringlichkeitsfalle, angeordnet werden. Im Zweifelsfalle, ob es sich um eine ordentliche oder außerordentliche Reparatur handelt, verweisen die Parteien auf die Tabelle enthalten im Dekret des Ministers für Infrastrukturen und Transport vom 30.

Dezember 2002, welche sie erklären zu kennen und akzeptieren.

**Artikel 13.**

Bauliche Veränderungen am Pachtobjekt dürfen nur mit dem schriftlichen Einverständnis des Verpächters durchgeführt werden, wobei diese Vereinbarung auch die Finanzierung der Arbeiten regeln muss. Sollte der Pächter aus eigener Initiative ohne schriftliches Einverständnis des Verpächters bauliche Veränderungen vornehmen, so ist er verpflichtet nach Vertragsende den Pachtgegenstand in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen. Dem Pächter steht am Ende des Pachtvertrages keine Entschädigung für die gemachten Investitionen zu.

**Artikel 14.**

Einrichtungsgegenstände, die vom Pächter im Laufe der Vertragsdauer eingebracht werden, können von diesem bei Vertragsende wieder entfernt werden und bewirken auf keinen Fall eine Verpflichtung zu jeglicher Art von Rückerstattung durch die Verpächterin. Sollten die ursprünglich vorhandenen Einrichtungsgegenstände während der Vertragsdauer durch neue Einrichtungsgegenstände ersetzt werden, welche am Ende des Vertragsverhältnisses vom Pächter wieder entfernt werden, muss letzterer dafür Sorge tragen, dass die ursprünglichen Einrichtungsgegenstände vollzählig und im guten Zustand wieder herbeigebracht werden.

**Artikel 15.**

Die unterfertigten Vertragsparteien erklären, dass in Bezug auf die Abschreibung des Gebäudes, Anlagen, Einrichtung und Ausstattung die Bestimmungen des Art. 102, Punkt 8, des Gesetzes Nr. 917 vom 27. Dezember 1986 nicht angewendet werden und somit die Abschreibungen zugunsten des Verpächters verbleiben.

**Artikel 16.**

Der Verpächter hat das Recht, zum Zwecke der Feststellung des Betriebszustandes, den Betrieb zu besichtigen.

**Artikel 17.**

Als Garantie für die mit vorliegendem Pachtvertrag übernommenen Verpflichtungen hinterlegt der Pächter eine Bankgarantie in Höhe von Euro 10.000,00 (zehntausend).

**Artikel 18.**

Alle mit der Erstellung des Vertrages entstehenden Spesen und Auslagen sowie jene zur Registrierung desselben gehen zu Lasten des Pächters.

**Artikel 19.**

Die Vertragspartner stellen fest, dass es sich im vorliegenden Falle um einen Pachtvertrag von Betrieben und nicht um einen Mietvertrag einer Liegenschaft handelt, sodass das Gesetz über den gerechten Mietzins Nr. 392 vom 27. Juli 1978 nicht zur Anwendung kommt.

**Artikel 20.**

Die Parteien erklären, dass sämtliche Bestimmungen dieses Vertrages Gegenstand spezifischer Verhandlungen dargestellt haben und dass somit die Bestimmungen der Art. 1341 und 1342 des Zivilgesetzbuches nicht zur Anwendung kommen.

**Artikel 21.**

Bei Nichteinhaltung auch nur einer Vertragsbestimmung hat jede der beiden Parteien das Recht, den Vertrag sofort zu kündigen und sich alle daraus entstehenden Spesen, Auslagen und Schäden vom schuldigen Partner ersetzen zu lassen.

#### **Artikel 22.**

Zum Zweck der Besteuerung erklären die Parteien, dass:

- die verpachtende Partei eine Gesellschaft ist;
- der gegenständliche Vertrag die Verpachtung eines Betriebes zum Gegenstand hat, welcher Liegenschaften beinhaltet, deren Wert mehr als fünfzig Prozent des Wertes des gesamten Betriebsvermögens ausmacht;
- der gegenständliche Vertrag deshalb der Mehrwertsteuer unterliegt sowie der Registersteuer im Ausmaß von einem Prozent.

#### **Artikel 23.**

Änderungen oder Zusätze zu diesem Vertrag haben nur dann Gültigkeit, wenn sie schriftlich festgehalten und von beiden Vertragsparteien unterzeichnet sind. Für alle weiteren Belange, die nicht ausdrücklich durch den vorliegenden Vertrag geregelt sind, gelten die gesetzlichen Bestimmungen des italienischen Zivilgesetzbuches.

Die Erschienenen befreien den beglaubigenden Notar von der Verlesung der Anlagen.

Gelesen, genehmigt und unterzeichnet.