GEWERBLICHER MIETVERTRAG

*(Gesetz 27. Juli 1978, Nr. 392)*

Abgeschlossen zwischen

* der Gesellschaft …………………………….., mit Sitz in …………………………….., …………………………….., eingetragen im Handelsregister ………………. unter der Nummer ……………………, Steuer- und MwSt. Nummer ……………………………, hier vertreten durch den gesetzlichen Vertreter ……………………………., geboren am …………………… in …………. (…..), wohnhaft in ………………………………, Steuernummer ………………………………..,

nachstehend als Vermieter genannt

und

* der Körperschaft „KURVERWALTUNG MERAN“, mit Sitz in I -39012 Meran (BZ), Freiheitsstraße 45, eingetragen im Handelsregister Bozen unter der Nummer 00197440217, Steuer- und MwSt. Nummer 00197440217, hier vertreten durch die gesetzliche Vertreterin ……………….., geboren am …………………… in ……………… (….), wohnhaft in ………………………., Steuernummer ……………………………. nachstehend als Mieter genannt.

Es werden folgende Vereinbarungen getroffen:

-Artikel 1: Mietgegenstand-

Der Vermieter, als Eigentümer der nachstehend genannten Immobilieneinheit, vermietet an den Mieter folgende Liegenschaft bestehend aus mehreren Lokalen samt Nebenräumen und Vorräumen in I – 39012 Meran, ………………………, welches beim Katasteramt Meran wie folgt eingetragen ist:

*- Gemeindekodex K.G. ……., B.P. ……., Sub. …. Blatt ….., m.A. 1, Kategorie ……., Klasse ……, Bestand …… Räume, Fläche ……. qm, Katasterertrag Euro …………………;.*

-Artikel 2: Dauer-

Die Dauer des vorliegenden Vertrags beträgt sechs Jahre, mit Beginn am …………………….. bis zum …………………….. Gegenständlicher Vertrag ist um weitere sechs Jahre verlängerbar, falls nicht eine der beiden Parteien mindestens zwölf Monate vor Ablauf der obengenannten Frist mittels Einschreibebriefes mit Rückantwort den Vertrag aufkündigt.

Der Mieter kann den Vertrag jederzeit mit einer Frist von 6 Monaten kündigen~~.~~ Für die rechtzeitige Kündigung des Mietvertrags ist das Datum des Poststempels maßgebend. Dieselbe Regelung gilt für jede weitere Fälligkeit. Vorliegender Vertrag bleibt auch für etwaige Rechtsnachfolger des Mieters bzw. des Vermieters verbindlich.

Jede Mitteilung kann auch an das digitale Domizil erfolgen, das sich aus den öffentlichen Registern ergibt.

**-Artikel 3: Mietzins-**

Der monatliche Mietzins wird mit Euro …………………. (……………….) zuzüglich der gesetzlichen MwSt. vereinbart. Dieser ist im Voraus innerhalb des Fünften des Monats auf das Konto des Vermieters bei der …………………., IBAN: …………………………………. zu überweisen.

Gemäß Art. 32 Gesetz Nr. 392/1978 erfolgt die Angleichung des Mietzinses ab dem zweiten Jahr nach den Lebenshaltungskosten (ASTAT - Index) der Provinz Bozen, sofern gesetzlich vorgesehen.

Auf Wunsch der Mieterin kann die Miete auch in einer einzigen jährlichen Rate - die Jahresmiete beträgt Euro ……………………….. (……………………) zuzüglich der gesetzlichen MwSt. - im Voraus innerhalb des fünften des Monats August überwiesen werden.

**-Artikel 4: Nebenkosten-**

Die Nebenkosten sind in dem unter Artikel 3 des vorliegenden Mietvertrags festgelegten Mietzins nicht enthalten.

Gemäß Art. 9 des Gesetzes Nr. 392 vom 27. Juli 1978 gehen

ausschließlich zu Lasten der Mietpartei die anteiligen Spesen für den Reinigungsdienst, für den Betrieb und die ordentliche Instandhaltung des Aufzuges, die Spesen des Wasserdienstes, der Stromversorgung, der Heizungsanlage, der Säuberung eventueller Schwarzwasseranlagen, der Müllentsorgung sowie aller gemeinschaftlicher Dienste. Die gesetzlich vorgesehene Überprüfung der Heizanlage, welche dem Mieter obliegt, wird vom Vermieter auf Kosten des Mieters durchgeführt. Die Mietnebenkosten werden anhand des tatsächlichen Verbrauchs oder wo dies nicht möglich ist, gemäß der Tausendsteltabelle der Kondominiums-abrechnung abgerechnet. In Bezug auf die Kondominiums-spesen wird eine monatliche Zahlung in Höhe von insgesamt Euro ……………….. geleistet, welche zeitgleich mit dem Mietzins auf das obgenannte Konto des Vermieters zu überweisen ist.

**-Artikel 5: Zweckbestimmung des Mietobjekts-**

Das Mietobjekt wird vom Mieter ausschließlich als Büro verwendet. Es ist dem Mieter daher untersagt, diese Zweckbestimmung ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters zu ändern. Anderenfalls erfolgt die Auflösung dieses Vertrages von Rechts wegen. Dem Mieter ist es gestattet Räumlichkeiten oder Teile davon an die MGM Marketinggesellschaft Meran Konsortialges.m.b.H. - Meraner Land, weiter zu vermieten oder zu verleihen.

**-Artikel 6: Auflösung des Vertrags-**

Die Nichteinhaltung der im vorliegenden Vertrag enthaltenen Verpflichtungen sowie die nicht erfolgte oder nur teilweise erfolgte Zahlung eines Betrages, der zwei Monatsmieten übersteigt, setzt den Mieter nach Ablauf einer Maximalfrist von einem Monat ab Fälligkeit in Verzug und löst den Vertrag mit sofortiger Wirkung auf, ohne dass es dazu besonderer Handlung oder Aufforderungen gemäß Art. 1465 des B.G.B. bedarf. Auf die überfälligen Beträge werden jedenfalls die gesetzlichen Verzugszinsen berechnet. Die Parteien bestimmen, dass die Artikel 5 und 55 des Gesetz 392/78 zur Anwendung gelangen.

Sämtliche Zahlungsverpflichtungen des Mieters sind termingemäß zu erfüllen, bei Nichterfüllung der Zahlungsverpflichtung kann der Vermieter die Kündigungs- und Auflösungsgründe laut dem Mietgesetz 392/78 geltend machen.

**-Artikel 7: Zustand des Mietobjekts und Instandhaltung-**

Der Mieter erklärt, das Mietobjekt besichtigt zu haben und findet es der Zweckbestimmung entsprechend. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Liegenschaft im Sinne des Art. 1575 B.G.B. in gutem Zustand übergeben wird. Irgendeine Haftung oder Gewähr, insbesondere auch Minderungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Vermieter wegen dieses Zustandes, werden hiermit ausdrücklich ausgeschlossen. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt pfleglich zu behandeln und in einem angemessenen Wert zu erhalten. Der Mieter verpflichtet sich, am Mietobjekt keine Arbeiten oder Anlagen jedweder Art auszuführen oder die bestehenden zu ändern, ohne vorher die schriftliche Zustimmung des Vermieters einzuholen, wobei bereits jetzt unwiderruflich festgehalten wird, dass sämtliche Arbeiten und Anlagen, auch wenn sie mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt wurden, entweder auf Aufforderung des Vermieters bei Vertragsende wieder entfernt werden müssen oder aber in das Eigentum des Vermieters übergehen, vorbehaltlich anderweitiger schriftlicher Vereinbarung. Eventuelle Umbauarbeiten müssen vom Vermieter genehmigt werden.

**-Artikel 8: Energieeffizienznachweis-**

Der Mieter bestätigt, mit Unterschrift des vorliegenden Vertrags, jegliche Informationen und Unterlagen über die Energieeffizienz, inklusive Energieeffizienznachweis der Räumlichkeiten erhalten zu haben. Dem vorliegenden Vertrag wird der Energieeffizienznachweis beigelegt.

**-Artikel 9: Besichtigung der Räumlichkeiten-**

Der Vermieter behält sich das Recht vor, die vermieteten Räume selbst oder durch eine Vertrauensperson, mit vorheriger Anmeldung, jederzeit zu besichtigen.

**-Artikel 10: Zivilrechtliche Haftung und Versicherung-**

Der Mieter befreit den Vermieter, beschränkt auf die gemietete Liegenschaft, ausdrücklich von jeder Haftung gegen Dritte aus direkten und indirekten Schäden. Der Mieter verpflichtet sich, eine Versicherung abzuschließen, welche sämtliche Risiken im Zusammenhang mit der ausgeübten Tätigkeit in den angemieteten Räumlichkeiten und Flächen abdeckt, einschließlich die Risiken in Bezug auf die gelagerten Waren und allgemein auf die in den Räumlichkeiten aufbewahrten beweglichen Güter. Im Versicherungsvertrag muss ausdrücklich das Rückgriffsrecht auf den Vermieter ausgeschlossen werden. Die Gebäudeversicherung sowie die Katastrophenversicherung gehen zu Lasten des Vermieters, das Inventar versichert der Mieter selbst.

Der Mieter befreit den Vermieter von jeder Haftung für alle Schäden, die durch Diebstahl oder durch Dritte entstehen können und auch von allen Schäden, die in oder auf den Liegenschaften Dritter entstehen. Der Mieter verpflichtet sich eine dementsprechende Versicherung abzuschließen.

**-Artikel 11: Kaution-**

Als Garantie für alle mit vorliegendem Vertrag übernommenen Verpflichtungen leistet der Mieter dem Vermieter als Kaution den Betrag von Euro …………………. (………………………..) in Form von Bankbürgschaft, was drei Monatsmieten entspricht, die der Miete nicht angerechnet werden, darf und am Ende des Mietverhältnisses nach Überprüfung des Zustandes der Räumlichkeiten und der Einhaltung aller vertraglichen Verpflichtungen, zurückerstattet wird.

**-Artikel 12: Rückgabe des Mietobjekts-**

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter das Mietobjekt vollständig geräumt, sauber und geweißelt, in gutem Zustand, jedoch unter Berücksichtigung der normalen Abnützung, wieder an den Vermieter zurückzuerstatten.

**-Artikel 13: Allgemeine Bestimmungen-**

Der Vermieter wird bei den zuständigen Behörden die Registrierung des Vertrags vornehmen und den Mieter darüber benachrichtigen. Die Gebühren für die Registrierung dieses Vertrages sowie jegliche Folgezahlungen werden je zur Hälfte vom Mieter und vom Vermieter getragen.

Für alle im vorliegenden Vertrag enthaltenen Bestimmungen, einschließlich der Zustellung von Gerichtsakten setzt der Mieter sein Domizil in den mietgegenständlichen Räumlichkeiten fest. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen des Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit die schriftliche Form. Die Untervermietung bzw. Abtretung der gemieteten Räumlichkeiten ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters möglich. Sollten irgendwelche Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke befinden, soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden.

Sofern in diesem Vertrag nicht anders festgehalten, gelten die Bestimmungen des B.G.B. und des Gesetzes vom 27/07/1978 Nr. 392. Der Mieter verpflichtet sich ferner, die geltenden Gemeindevorschriften einzuhalten.

In Abweichung der gesetzlichen Bestimmungen und als essentielle Voraussetzung für diesen Vertrag vereinbaren die Parteien in Anwendung des Ges. 352/92, dass dem Mieter kein Vorkaufsrecht und keine Geschäftswertentschädigung zusteht bzw. verzichtet der Mieter schon jetzt in Hinblick auf den günstigen Mietzins und die lange Vertragsdauer auf die Geschäftswertentschädigung.

Die Vertragsparteien erteilen sich gegenseitig die Ermächtigung, die persönlichen Daten im Zusammenhang mit den vertraglich geregelten Verpflichtungen an Dritte weiterzuleiten (Art. 13 des Legislativdekretes Nr. 196/2003).

Gelesen, angenommen und unterschrieben in Meran, den … Juli 2025

Der Vermieter Der Mieter

……………………………… Kurverwaltung Meran

……………………………… Walch Ingrid

Im Sinne des Art. 1341 des B.G.B. erklären die Parteien ausdrücklich ihr Einverständnis mit den Vereinbarungen der Artikel I., II., III., IV., V., VI., VII., VIII., IX., X., XI., XII., XIII. des vorliegenden Vertrags.

Der Vermieter Der Mieter

……………………………… Kurverwaltung Meran

……………………………… Walch Ingrid