

Konzept für die Ausschreibung zur gewer- blichen Vermietung

Geschäft "Bahnhof Klobenstein"

Giampaolo Vattai

Bozen, März 2019

Inhalt

1.	Konzept.....	3
1.1.	Standortbeschreibung	3
1.2.	Zweck	3
2.	Technisches Architektur- und Ausstattungs-Struktur-Konzept.....	3
2.1.	Angebot des Teilnehmers.....	3
3.	Betriebskonzept und Art der angebotenen Dienstleistung, Qualifikation des Betreibers	4
3.1.	Angebot des Teilnehmers.....	4
4.	Unternehmensorganisationskonzept	4
4.1.	Angebot des Teilnehmers.....	4
5.	Mietvertrag.....	4
5.1.	Vertragsentwurf.....	4

1. Konzept

Vermietung des Geschäfts „Bahnhof Klobenstein“ gelegen in der Ortschaft Klobenstein (Ritten) an der Straßenbahnlinie Maria Himmelfahrt – Klobenstein.

1.1. Standortbeschreibung

Das Lokal befindet sich in zentraler Lage, da es sich in unmittelbarer Nähe des Dorfes Klobenstein in einem charakteristischen Gebäude aus dem Jahre 1907 befindet, dem Endbahnhof der Rittner Straßenbahnlinie.

Die Immobilie befindet sich in der Mitte des Fußgängerstroms der An- und Abreise des Straßenbahnverkehrs und ist gut an die Vorortbuslinie angeschlossen, die das Rittner Plateau bedient. Sie flankiert auch die Fußgängerzone, die die Schulsiedlung des Dorfes prägt.

Zurzeit wird die Höhe der Passagiere auf ca. 500.000 pro Jahr geschätzt die den Bahnhof als An- und Abfahrtsort besuchen.

Die Immobilie ist gut ausgestatte und befindet sich in einem ausgezeichneten Wartungszustand, verfügt über keine eigenen Parkplätze und ist infrastrukturell gut ausgestatte (Be- und Entladetätigkeiten sind möglich).

1.2. Zweck

Beginn der Geschäftstätigkeit, die an die Gegebenheiten des Standorts und dem hohen Potenzial des Fußgängerdurchgangs angepasst ist.

Das Miete soll sich nicht nur durch ihre Lage, sondern vor allem durch die Vielfalt und die Qualität des Angebots, das sie zu leisten vermag, als attraktiv erweisen.

Im Hinblick auf die obenstehenden Punkte hat der Anbieter ein eigenes Managementkonzept auf der Grundlage eines Dokuments mit der Bezeichnung Machbarkeitsstudie vorzulegen. Dieses muss technischen, qualitativen und wirtschaftlichen-organisatorischen Elementen genügen, sodass ein wirtschaftlich vorteilhaftes, überzeugendes und innovatives Angebot übergeben werden kann.

Das Angebot hat mithin drei Hauptkonzepten zu genügen:

1. Technisch-architektonisches Strukturkonzept;
2. Betriebs- und Dienstleistungsartkonzept;
3. Unternehmensorganisationskonzept.

2. Architektur- und Ausstattungskonzept

2.1. Angebot des Teilnehmers

Der zur Verfügung gestellte Raum ist nicht möbliert, weil beschlossen wurde, dem Betreiber diese Art von Tätigkeit zu überlassen, da diese als persönlicher und betriebswirtschaftlicher angesehen wird. Zudem besteht die Möglichkeit die Möbel des Raumes an den eigenen besonderen logistischen und architektonischen Bedürfnissen anzupassen.

3. Betriebskonzept und Art der angebotenen Dienstleistung, Qualifikation des Betreibers

3.1. Angebot des Teilnehmers

Dieses Konzept stellt sich als von grundlegender Bedeutung dar, da es dazu dient, die Art der Dienstleistung/en, die der Kandidat bereit ist anzubieten, indem die für wichtig befundenen Angebote implementiert werden, um die maximale Einbeziehung, Integration und Synergie des Angebots zu gewährleisten.

Ausdrücklich ausgeschlossen sind alle Aktivitäten in Verbindung mit dem Glücksspiel sowie alle für Prestige und Personen als schädlich eingestufte Tätigkeiten.

4. Unternehmensorganisationskonzept

4.1. Angebot des Teilnehmers

Dieses Konzept dient als Angabe der Vitalität der Führung, der Organisation und des Unternehmens, die der Teilnehmer entsprechend seiner angebotenen Dienstleistung zu konfigurieren beabsichtigt.

5. Mietvertrag

5.1. Vertragsentwurf

Mietvertrag für eine Gewerbeimmobilie zwischen

STA - Südtiroler Transportstrukturen AG, mit Rechtssitz in Bozen, Gerbergasse Nr. 60, UST.-Nr. 00586190217, zertifizierte E-Mail sta@pec.bz.it, in Person des gesetzlichen Vertreters Joachim Dejaco, geboren im Brixen am 23/09/73, (im Folgenden zur Abkürzung "STA" oder "Vermieterin" genannt),

und

..... mit Sitz in, Via.....n....., UST-Nr., zertifizierte E-Mail....., in Person des gesetzlichen Vertreters pro tempore, geboren in am und wohnhaft in, ViaSteuernummer/UST-Nr., im Folgenden "Mieter".

Prämissen

1. Die Vermieterin ist Eigentümerin der Immobilie der Bauparzelle 1132 B.e. 4 in K.G. Ritten Kat. C/1 in der E.Zl. 1435II, laut Grundriss in der Anlage (Anlage 1);
2. Die Mieterin beabsichtigt, die oben bezeichnete Immobilie, in dem Zustand, in dem sie sich befindet, zu mieten.
3. Die Mieterin hat den Zuschlag zur Mietung für das Objekt Geschäft Bahnhof Klobenstein, nach einem „wirtschaftlich vorteilhaften“ Ausschreibungsverfahren mit Angebot einer Reihe von Verbesserungsmaßnahmen und einem Angebot für einen Monatsmietzins auf der Basis präziser Angebotskriterien, die es zu überprüfen gilt, erhalten. Das vorgelegte Angebot stellt, auch wenn nicht materiell diesem Vertrag beigelegt, einen integralen und substanziellen Bestandteil dieses Vertrags dar.
4. Im Zuge der Übergabe bescheinigt die Vermieterin, dass die Immobilie die konstruktionstechnischen und städtebaulichen Vorgaben nach Artikel 1578 des Zivilgesetzbuch (Codice Civile) erfüllt.

Die Parteien kommen wie folgt überein:

Artikel 1. Prämissen

Die Prämissen sind ein für alle gesetzlichen Zwecke geltender Bestandteil dieses Vertrags.

Artikel 2. Vertragsgegenstand

Die Vermieterin vermietet dem Mieter die Immobilie aus ihrem Eigentum zur gewerblichen Nutzung derselben (Geschäft Bahnhof Klobenstein). Der Mieter akzeptiert zu diesem Titel die am Bahnhof Klobenstein gelegene Immobilie wie in den Prämissen beschrieben.

Die mangelnde Umsetzung des technisch-wirtschaftliche und Betriebsführungs-Angebot stellt einen Vertragsbruch dar und führt in der Folge zur Auflösung des Vertrags selbst mit allen Verwaltungskosten und eventuellem Schadensersatz zu Lasten der Mieterin.

Die Mieterin verpflichtet sich darüber hinaus zur Ausführung eventueller Zusatzdienste für die Mobilität auf einfache Anforderung der Vermieterin.

Artikel 3. Vertragsdauer

Die Parteien setzen als Datum der Übergabe der Räume den XXXXXX fest. Der Vertrag hat eine Laufzeit von sechs Jahren ab diesem Datum. Nach Art.27 des Gesetzes 392/1978 wird der Vertrag bei seinem natürlichen Ablauf automatisch für weitere sechs Jahre verlängert, es sei denn es ergeht eine ausdrückliche Kündigung per PEC seitens der Mieterin mit einer Frist von mindestens einem Jahr.

Artikel 4. Mietzins

Der Jahresmietzins wird festgelegt auf Euro XXXXXX (XXXXXXXX), welche in monatlichen Raten von Euro XXXXXX (XXXXXXXX) gezahlt werden. Der Mieter verpflichtet sich, dieser Mietzins spätestens innerhalb der ersten fünf Tage jedes Monats am Standort des Vermieters zu zahlen. Nach Ablauf dieser Frist wird der Mieter automatisch in Verzug gesetzt, ohne dass es dazu einer ausdrücklichen Erklärung bedarf. Ab dem Datum des Verzugs werden Verzugszinsen fällig, und die Vermieterin behält sich das Recht vor, geeignete Schritte zur Wahrung ihrer Rechte einzuleiten.

Die Zahlung der Miete kann unter keinen Umständen seitens des Mieters unterbrochen werden, und die Mietzinsen können nicht auf einen Teil derselben reduziert werden, auch nicht aufgrund anderer Verpflichtungen der Vermieterin gegenüber dem Mieter.

STA erklärt, die Option für die Anwendung der Mehrwertsteuer gemäß Artikel 10, Absatz 1, Nr. 8 DPR 633/1972 auszuüben.

Der Mieter regelt die Kosten für Reinigung, Licht, Telefon, Abfall und Wasser selbstständig.

Artikel 5. Regelmäßige Anpassung des Mietzinses

Gemäß Artikel 32 des Gesetzes 392/1978 wird der von dem Mieter zu zahlendem Mietzins jedes Jahr automatisch in der Größenordnung von 100% der ASTAT-Änderung des Vorjahres angepasst, ohne dass eine entsprechende Mitteilung seitens der Vermieterin notwendig ist.

Artikel 6. Zweckbestimmung der vertragsgegenständlichen Räume

Der Mieter gilt als Verwahrer der Immobilie und verpflichtet sich dieselbe unter Anwendung der Sorgfalt eines guten Familienvaters zu erhalten.

Mit der Unterzeichnung dieses Vertrages verpflichtet sich der Mieter, das vertragsgegenständliche Objekt nicht anderen als den in vorliegendem Vertrag festgelegten Verwendungen zuzuordnen, es sei denn, die Vermieterin hat dem ausdrücklich zugestimmt. Der Antrag auf Änderung der Zweckbestimmung und die entsprechende Genehmigung müssen schriftlich erfolgen.

Artikel 7. Reparaturen und ordentliche Instandhaltung

Es liegt in der Verantwortung des Mieters, jede Art von Reparatur durchzuführen, die im gewöhnlichen Betrieb zum Schutz der Mietsache notwendig ist, sowie um die vollumfängliche Nutzungsmöglichkeit zu gewährleisten. Die Mieterin verpflichtet sich, die entsprechenden wirtschaftlichen Aufwendungen für die Lieferung von Gas, Wasser, elektrischer Energie, Abwasser, Telefon, Netz, Innen- und Außenreinigungen der in ihre Zuständigkeit fallenden Oberflächen zu übernehmen.

Artikel 8. Reparaturen und außerordentliche Instandhaltung

Die Eingriffe an den Anlagen, Strukturen und den von dieser selbst vorgenommenen und gelieferten Ausstattungen, einschließlich der Pflege der Außenbereiche zur Nutzung als Garten und Spazierwege um das Gebäude gehen zu Lasten der Mieterin.

Die Maßnahmen betreffend die strukturelle Hülle des Gebäudes wie äußeres Mauerwerk, externe Fenster und Türe, Schutzdach und Dachabdeckung gehen zu Lasten der Vermieterin.

Die Mieterin muss hinsichtlich der angebotenen und gewährten Umbau- und Verbesserungsmaßnahmen, die notwendigen Genehmigungen und Konzessionen bei den zuständigen Behörden einholen.

Die Mieterin ist verpflichtet, die technischen und wirtschaftlichen Modalitäten, die im Angebotsbericht enthalten sind, innerhalb der vorgesehenen Fristen für die Umsetzung der strukturellen und betrieblichen Verbesserungen zu übernehmen, die im technischen Angebot erläutert werden. Die Nichtumsetzung der im vereinbarten Zeitrahmen vorgesehenen Aktivitäten führt zur Auflösung des Vertrages.

Artikel 9. Untervermietung der vertragsgegenständlichen Räume

Die Untervermietung des Mietobjekts ist nicht erlaubt.

Artikel 10. Verbot von Änderungen, Verbesserungen und/oder Ergänzungen ohne Zustimmung der Vermieterin

Die Mieterin verpflichtet sich, ohne vorherige schriftliche Vereinbarung mit der Vermieterin keine Änderungen vorzunehmen oder Bauarbeiten durchzuführen, die geeignet sind, den ursprünglichen Zustand des Mietobjekts auch nur teilweise zu verändern. Die ursprünglichen Zustände der Immobilie sind die von der Baugenehmigung mit Ausstellung der Gebrauchslizenz und Grundbuchantrag auf den Namen STA genehmigten Zustände. Jegliche Eingriffe, die aus Gründen der Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit durchgeführt werden sollen, sind seitens der Vermieterin schriftlich zu genehmigen. Die so genehmigten und ausgeführten Anlagen bleiben Eigentum der Vermieterin.

Artikel 11. Rücktritt des Mieters

Der Mieter hat das Recht, vom Vertrag zurückzutreten, unter der Voraussetzung, dass er dies mit einer mindestens zwölfmonatigen Kündigungsfrist per PEC-Mail mitteilt. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung aus wichtigem Grund wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Klausel gemäß Artikel 27 des Gesetzes 392/1978 seitens des Mieters ausdrücklich angeführt werden muss.

Artikel 12. Kautio

Mit der Unterzeichnung dieses Vertrages verpflichtet sich der Mieter zur Zahlung einer Kautio in Höhe von XXXXXX € (XXXXXXXXXX), die dem Mietzins für zwölf Monate entspricht. Dieser Betrag wird dem Mieter bei Übergabe der Räumlichkeiten zurückerstattet und kann zu keinem Zeitpunkt im Mietkonto verrechnet werden.

Die Kautio wird bis zum Übergabedatum des Lokals mit folgenden Koordinaten auf das Konto der Vermieterin überwiesen: IT57L0808111600000300001198 (Raiffeisenkasse Bozen) oder wird in Form einer Bankbürgschaft vorgelegt.

Artikel 13. Recht auf Zugang zu den Räumlichkeiten

Die Mieterin ist verpflichtet, der Vermieterin oder dessen Beauftragten auf vorherige Anfrage Zugang zum vertragsgegenständlichen Mietobjekt zu gewähren, um den Zustand der Instandhaltung zu überprüfen. Diese Überprüfung kann zu vereinbarten Zeiten durchgeführt werden und darf die reguläre Tätigkeit des Mieters nicht behindern. Letzterer ist zudem verpflichtet, potentiellen Mietern den Zugang zu den Räumlichkeiten zu gewähren.

Artikel 14. Übergabe und Rückerstattung

Der Mieter erklärt, die Räumlichkeiten im Augenschein genommen zu haben und sie in dem Zustand zu akzeptieren, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung befinden.

Mit Beendigung des vorliegenden Mietvertrages, unabhängig davon zu welchem Zeitpunkt und aus welchem Grund/und oder Ursache derselbe beendet wird, ist der Mieter dazu verpflichtet, STA die Immobilie in demselben Zustand, in dem sie ihm übergeben wurde, zurückzuerstatten, mit Ausnahme der Abnutzung, die auf den normalen Gebrauch zurückzuführen ist.

Keinesfalls sind der Mieterin Geschäftswertentschädigungen geschuldet, unabhängig davon zu welchem Zeitpunkt und aus welchem Grund/und oder Ursache der vorliegende Vertrag beendet wird.

Artikel 15. Haftung

Der Mieter haftet für sämtliche am Mietgegenstand oder an Dritten entstandenen Personen – und Sachschäden, welche direkt oder indirekt auf das fahrlässige oder vorsätzliche Verhalten seiner selbst, seines Personals, Mitarbeiter; Angestellten, oder Gehilfen zurückzuführen ist.

Die STA haftet weder vertraglich noch außervertraglich für Schäden welche am Mietgegenstand, am Mieter selbst oder an Dritten entstehen.

Auf jeden Fall wird STA vom Mieter schadlos gehalten, falls ihr gegenüber Schadensersatzforderungen geltend gemacht werden, welche auf das fahrlässige oder vorsätzliche Verhalten des Mieters, dessen Personal, Mitarbeiter, Angestellte oder Gehilfen zurückzuführen ist.

Artikel 16. Vertragskosten

Die mit dem Abschluss dieses Vertrages verbundenen Kosten (Stempelsteuer, Registrierungskosten, Ausgaben im Zusammenhang mit Verlängerungen) gehen zu 100% zu Lasten des Mieters.

Artikel 17. Änderungen der Vertragsklauseln

Jede Änderung des vorliegenden Vertrages hat unter Androhung der Nichtigkeit schriftlich zu erfolgen. Dem vorliegenden Vertrag widersprechende, aber von der anderen Partei nicht beanstandete Verhaltensweisen werden als einfache Toleranzakte qualifiziert und sind daher weder dazu geeignet, die schriftlich niedergelegten Vertragsklauseln durch Gewohnheitsrecht oder Nichtbeachtung zu beeinflussen noch diese zu ändern.

Artikel 18. Allgemeine auflösende Vertragsklausel

Im Sinne des Art. 1456 ZGB kann gegenständlicher Mietvertrag von STA aus folgenden Gründen sofort aufgelöst werden:

- Bei Aktivitäten in Verbindung mit dem Glücksspiel sowie alle für Prestige und Person als schädlich eingestufte Tätigkeiten
- •Bei einem anderem als dem vom Vertrag vorgesehenen Gebrauch der Räumlichkeiten, ohne schriftliche Erlaubnis seitens STA.
- •Bei Zahlungsverzug der Mietgebühr um mehr als dreißig Tage nach Fälligkeit

Artikel 19. Wahl der Zustellungsadresse für Mitteilungen

Für die in den Artikeln dieses Vertrags genannten Zwecke und für etwaige Rechtspflichten wählen die Parteien ihre Zustellungsadresse am jeweiligen Rechtssitz.

Artikel 20. Gerichtsstand

Gemäß Artikel 447bis der it. Zivilprozessordnung ist im Fall einer Streitigkeit zwischen den Parteien das Amtsgericht Bozen für die Entscheidung zuständig.

Artikel 21. Klausel Solve et repete

Im Streitfall ist der Mieter nicht berechtigt gerichtliche Klage, Einwände, Anträge oder Einreden, welcher Art auch immer, vorzubringen, auch nicht im Wege der Widerklage, wenn er seinerseits nicht zuerst seine vertraglichen Pflichten zur Gänze erbracht/erfüllt hat

Artikel 22. Zertifizierung der Energieeffizienz von Gebäuden

Der Mieter erklärt, die Informationen und Unterlagen einschließlich des Zertifikats über die Zertifizierung der Energieeffizienz der Gebäude (Anlage D) erhalten zu haben.

Gelesen, bestätigt und unterschrieben

Ort und Datum

Die Vermieterin
Südtiroler Transportstrukturen AG

Der Mieter

.....

Gemäß Artikel 1341 und 1342 des Zivilgesetzbuchs erklären die Parteien ausdrücklich, die Klauseln der folgenden Artikel anzunehmen: 2) Vertragsgegenstand 3) Vertragsdauer, 4) Mietzins; 5) Regelmäßige Anpassung des Mietzinses, 7) Reparaturen und ordentlichen Instandhaltungsarbeiten, 8) Reparaturen und außerordentlichen Instandhaltungsarbeiten; 12) Kautions, 13) Recht auf Zugang zu den Räumlichkeiten; 14) Übergabe und Rückerstattung; 15) Haftung; 16) Vertragskosten, 17) Änderungen der Vertragsklauseln 18) allgemeine auflösende Vertragsklausel, 20) Gerichtsstand; 21) Klausel solve et repete.

Der Mieter