



*Genehmigung des außergerichtlichen Vergleichs mit der Brennerhaus OHG des Kinzner Thomas und Kinzner Daniel betreffend den Mietvertrag vom 15.03.2022*

Mit Mietvertrag vom 15.03.2022, registriert in Cavalese am 16.03.2022 unter der Nr. 289, Serie 3T, vermietet die Brennerhaus GmbH der Brennerhaus OHG des Kinzner Thomas und Kinzner Daniel vom 01.04.2022 bis zum 31.03.2028 den m.A. 1 der Bp. 340 KG Brenner sowie ein Büro im ersten Stock und zwei Abstellräume im zweiten Stock des Gebäudes auf Bp. 340 KG Brenner zu einem Mietzins von Euro 2.400 jährlich;

Mit Urteil Nr. 15/2024 vom 19.04.2024 erklärte das Landesgericht Bozen die Eröffnung der gerichtlichen Liquidation bezüglich der Brennerhaus GmbH;

Die Gemeinde Brenner ist der Auffassung, dass ihr der Mietvertrag aus mehreren Gründen nicht entgegenhaltbar ist (z. B. fehlende Erteilung der Genehmigung zum Abschluss des Mietvertrags, wie im Konzessionsvertrag vorgesehen; Verbot der Abtretung des Betriebs im Konzessionsvertrag; Abschluss des Mietvertrags in betrügerischer Absicht im Sinne von Art. 1606 ZGB; Vereinbarung eines offensichtlich unangemessenen Mietzinses; Erlöschen des Rechts des Bestandgebers gemäß Art. 1606 ZGB; Anfechtbarkeit des Mietvertrages im Sinne von Art. 2901 ZGB u.W.m.).

Die Brennerhaus OHG ist hingegen der Auffassung, dass der Mietvertrag aus mehreren Gründen noch aufrecht und auch der Gemeinde Brenner entgegenhaltbar ist (z.B. Kenntnisnahme des Leihvertrages zwischen Brennerhaus GmbH und Brennerhaus OHG; Erteilung der Erlaubnis zur Führung des Betriebs an die Brennerhaus OHG durch die Gemeinde Brenner und daraus folgende Rechtmäßigkeit des abgeschlossenen Mietvertrages; Vereinbarung eines unter Berücksichtigung aller Umstände angemessenen Mietzinses ohne jegliche betrügerische Absicht; Entgegenhaltbarkeit des Mietvertrages gegenüber der Gemeinde Brenner im Sinne von Art. 1602 ZGB; Meldung der Übertragung des Mietvertrages an die Gemeinde Brenner durch die Masseverwalterin u.W.m.).

Die Brennerhaus OHG hat der Gemeinde Brenner am 28.04.2026 einen Vorschlag für einen außergerichtlichen Vergleich übermittelt, welcher im wesentlichen folgendes beinhaltet:

- der bestehende Mietvertrag vom 15.03.2022 zwischen Brennerhaus GmbH und Brennerhaus OHG in Bezug auf die vermieteten Teile der B.E. 2 der Bp.340 KG Brenner wird einvernehmlich zum 30.04.2026 aufgelöst;

- das Mietverhältnis bleibt im Vergleichswege – beschränkt auf die B.E. 1 der Bp. 340 KG Brenner – bis zum 31.10.2028 aufrecht und wird auf ausdrücklichen Wunsch der Brennerhaus OHG einvernehmlich zum 31.10.2028 aufgelöst, da sie kein Interesse an einer Fortsetzung des Mietverhältnisses nach dem 31.10.2028 hat;

- Die Brennerhaus OHG verpflichtet sich, für die Nutzung der vertragsgegenständlichen Immobilie im Zeit-

*Approvazione del accordo stragiudiziale con la Brennerhaus snc di Kinzner Thomas und Kinzner Daniel relativo al contratto di locazione del 15/03/2022*

Con contratto di locazione del 15/03/2022, registrato a Cavalese il 16/03/2022 al n. 289, serie 3T, la Brennerhaus S.r.l. ha concesso in locazione alla Brennerhaus S.n.c. di Kinzner Thomas und Kinzner Daniel, dal 01/04/2022 al 31/03/2028, la p.m. 1 della p.ed. 340 C.C. Brennero, nonché un' ufficio al primo piano e due ripostigli al secondo piano dell'edificio sito sulla p.ed. 340 C.C. Brennero, a un canone di locazione annuo pari a Euro 2.400;

Con sentenza n. 15/2024 del 19/04/2024, il Tribunale di Bolzano ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale relativa alla Brennerhaus S.r.l.;

Il Comune di Brennero ritiene che il contratto di locazione non gli sia opponibile per diverse ragioni (ad es. mancato rilascio dell'autorizzazione alla stipulazione del contratto di locazione, come previsto nel contratto di concessione; divieto di cessione d'azienda nel contratto di concessione; stipulazione del contratto di locazione in frode ai sensi dell'art. 1606 c.c.; pattuizione di un canone di locazione manifestamente incongruo; estinzione del diritto del locatore ai sensi dell'art. 1606 c.c.; impugnabilità del contratto di locazione ai sensi dell'art. 2901 c.c. e altro)

La Brennerhaus S.n.c., d'altro canto, ritiene che il contratto di locazione sia ancora efficace e opponibile al Comune di Brennero per diverse ragioni (ad es. presa d'atto del contratto di comodato tra Brennerhaus S.r.l. e Brennerhaus S.n.c.; rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività alla Brennerhaus S.n.c. da parte del Comune di Brennero e conseguente legittimità del contratto di locazione stipulato; pattuizione di un canone di locazione congruo, tenuto conto di tutte le circostanze e in assenza di qualsiasi intento fraudolento; opponibilità del contratto di locazione al Comune di Brennero ai sensi dell'art. 1602 c.c.; comunicazione della cessione del contratto di locazione al Comune di Brennero da parte della curatrice fallimentare e altro)

In data 28/04/2026, la Brennerhaus S.n.c. ha trasmesso al Comune di Brennero una proposta di accordo stragiudiziale, il cui contenuto essenziale è il seguente:

- il contratto di locazione esistente, stipulato in data 15/03/2022 tra Brennerhaus S.r.l. e Brennerhaus S.n.c. con riguardo alle porzioni locate della p.m. 2 della p.ed. 340 C.C. Brennero, viene risolto consensualmente con decorrenza dal 30/04/2026;

- il rapporto di locazione rimane in essere in via transattiva – limitatamente alla p.m. 1 della p.ed. 340 C.C. Brennero – fino al 31/10/2028 e viene risolto consensualmente su espressa richiesta della Brennerhaus S.n.c. con data 31/10/2028, non avendo la stessa interesse alla prosecuzione del rapporto di locazione oltre tale termine;

- la Brennerhaus S.n.c. si impegna a corrispondere al Comune di Brennero, a titolo transattivo, un'indennità

raum von April 2025 bis April 2026 im Vergleichswege eine einmalige Entschädigung in Höhe von Euro 5.072,00 (fünftausendzweiundsiebzig/00) an die Gemeinde Brenner zu entrichten;

- ab Mai 2026 wird der jährliche Mietzins für die B.E. 1 der Bp. 340 KG Brenner einvernehmlich mit Euro 9.600,00 (neuntausendsechshundert/00) festgesetzt, zahlbar in monatlichen Raten von Euro 800,00 (achthundert/00)

-das Inventar der Marktbar [Theke, Einbauküche inkl. Induktionsherd, Backofen, Tellerwärmer, Einbauschränk hinter der Tür im Erdgeschoss] wird mit sofortiger Wirkung an die Gemeinde Brenner übertragen, wobei dessen Wert einvernehmlich in Euro 18.000,00 (achtzehntausend/00) festgesetzt wird; das Inventar wird mit der Miete verrechnet;

- Die Brennerhaus OHG hat sich verpflichtet die offene Differenz in Höhe von monatlich Euro 800,00 – Euro 450,60 = Euro 349,40 innerhalb des neunten Tages eines jeden Monats an die Gemeinde Brenner zu überweisen;

- Die Brennerhaus OHG übernimmt die von der Brennerhaus GmbH nicht bezahlten Abwasser- und Trinkwassergebühren 2023 im Gesamtbetrag von Euro 734,58 und verpflichtet sich, diese der Gemeinde Brenner zu zahlen;

In Anbetracht der Komplexität der obengenannten Rechtsangelegenheit und der Ansprüche, die daraus entstehen könnten, wird es als zweckmäßig erachtet, den Vorschlag der Brennerhaus OHG für den außergerichtlichen Vergleich anzunehmen, auch in Anbetracht der Ungewissheit und des Risikos, welches ein gerichtliches Verfahren mit sich bringt;

In der Erwägung, dass der außergerichtlichen Vergleich aus den oben dargelegten Gründen den Grundsätzen der Effizienz und Wirksamkeit der Verwaltungstätigkeit entspricht und daher eine bessere Erfüllung des von der Gemeindeverwaltung verfolgten öffentlichen Interesses auch um die eigenen Vermögenswerte zu sichern;

Darauf hingewiesen, dass zu gegenständlicher Beschlussvorlage die folgenden positiven Gutachten im Sinne der Artt. 185 und 187 des R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2 “Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino-Südtirol“, abgegeben wurden:

–für die fachliche Ordnungsmäßigkeit: vom Verantwortlichen des zuständigen Dienstes – elektronischer Fingerabdruck

BYRSzJIFWP/BNXaOANh+I4CujJGfqCA/CqwgO8tVanE=

–für die buchhalterische Ordnungsmäßigkeit: vom Verantwortlichen des zuständigen Dienstes – elektronischer Fingerabdruck

Nach Einsichtnahme in:

- das einheitliche Strategiedokument 2026-2028;
- den Haushaltsvoranschlag 2026-2028,
- den Arbeitsplan 2026-2028,
- die Satzung der Gemeinde Brenner i.g.F.;

una tantum pari a Euro 5.072,00 (cinquemilasettantadue/00) per l'utilizzo dell'immobile oggetto del contratto nel periodo compreso tra aprile 2025 e aprile 2026;

- a decorrere da maggio 2026, il canone di locazione annuo per la p.m. 1 della p.ed. 340 C.C. Brennero viene stabilito consensualmente in Euro 9.600,00 (novemilaottocento/00), pagabile in rate mensili di Euro 800,00 (ottocento/00);

- l'inventario del “Bar Mercato” [bancone, cucina componibile incl. piano a induzione, forno, scaldapiatti, armadio a muro dietro la porta al piano terra] viene trasferito con effetto immediato al Comune di Brennero, il cui valore viene concordemente stabilito in Euro 18.000,00 (diciottomila/00); il valore dell'inventario sarà compensato con i canoni di locazione;

- la Brennerhaus S.n.c. si è impegnata a versare al Comune di Brennero la differenza mensile residua pari a Euro 800,00 – Euro 450,60 = Euro 349,40 entro il nono giorno di ogni mese.

- la Brennerhaus S.n.c. si assume l'onere delle tariffe per l'acqua potabile e per lo scarico delle acque reflue relative all'anno 2023, non pagate dalla Brennerhaus S.r.l., per un importo complessivo di Euro 734,58 e si impegna a versare tale somma al Comune di Brennero;

Considerata la complessità della questione giuridica sopra menzionata e delle pretese che ne potrebbero derivare, si ritiene opportuno accettare la proposta di accordo stragiudiziale della Brennerhaus S.n.c., anche in considerazione dell'incertezza e del rischio connessi a un eventuale procedimento giudiziario;

Considerato che l'accordo stragiudiziale, per le ragioni sopra esposte, risponde ai principi di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa e consente pertanto un miglior perseguimento dell'interesse pubblico perseguito dall'Amministrazione comunale, anche al fine di tutelare il proprio patrimonio;

Dato atto che sulla presente proposta di deliberazione sono stati espressi i seguenti pareri favorevoli ai sensi degli artt. 185 e 187 della L.R. 03/05/2018, n. 2 „Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige“:

– per la regolarità tecnica: da parte del Responsabile del servizio competente – impronta digitale

– per la regolarità contabile: da parte del Responsabile del servizio finanziario – impronta digitale

Visti:

- il documento unico di programmazione 2026-2028;
- il bilancio di previsione 2026-2028,
- il piano operativo di gestione 2026-2028,
- lo Statuto del Comune di Brennero i.f.v.;

- den Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino Südtirol, genehmigt mit R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2;

- il Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino-Alto Adige, approvato con L.R. del 03.05.2018, n. 2 i.f.v.;

b e s c h l i e s s t  
DER GEMEINDEAUSSCHUSS  
einstimmig in offenkundiger Form

LA GIUNTA COMUNALE  
d e l i b e r a  
all'unanimità in forma palese

- 1) Den von der Brennerhaus OHG des Kinzner Thomas und Kinzner Daniel am 28.04.2026 übermittelten Vorschlag für einen außergerichtlichen Vergleich aus den in den Prämissen angeführten Gründen zu genehmigen; der Vergleichsvorschlag bildet wesentlichen und ergänzenden Bestandteil dieses Beschlusses, wenn auch nicht materiell beigelegt;
- 2) den Bürgermeister zu beauftragen den Vorschlag für den außergerichtlichen Vergleich zu unterzeichnen und zu bestätigen;
- 3) die Ausgabe für die Abtretung des Inventars im Wert von € 18.000,00 mit den zu bezahlenden Beiträgen für die monatliche Miete zu verrechnen und somit festzuhalten, dass der effektiv zu zahlenden Mietzins im Zeitraum von Mai 2026 bis Oktober 2028 zu verrechnen, weshalb der effektiv zu bezahlende Mietzins von € 800,00 auf 349,40 reduziert wird.
- 4) Festzuhalten dass durch gegenständlichen Beschluss keine effektive Ausgabe durchzuführen ist.

- 1) Di approvare la proposta di accordo stragiudiziale trasmessa in data 28/04/2026 dalla Brennerhaus S.n.c. di Kinzner Thomas e Kinzner Daniel, per i motivi esposti in premessa; la proposta di accordo costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, anche se non materialmente allegata;
- 2) di incaricare il Sindaco a sottoscrivere e confermare la proposta dell'accordo stragiudiziale;
- 3) L'importo relativo alla cessione dell'inventario pari a € 18.000,00 viene compensato con gli importi da corrispondere per il canone di locazione mensile, stabilendo pertanto che il canone effettivamente dovuto per il periodo da maggio 2026 a ottobre 2028 sia oggetto di compensazione; di conseguenza, il canone mensile effettivamente da pagare viene ridotto da € 800,00 a € 349,40.
- 4) Di tenere atto che per la presente deliberazione non è necessario inserire nessun impegno di spesa.

Vorliegender Beschluss wird in Anbetracht der Dringlichkeit gemäß Artikel 183 Absatz 4 des R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2 „Kodex der örtlichen Körperschaften der Autonomen Region Trentino – Südtirol“ mit getrennter Abstimmung für unverzüglich vollziehbar erklärt.

La presente delibera è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183, comma 4, della L.R. 03.05.2018, n. 2 „Codice degli enti locali della Regione autonoma Trentino-Alto Adige“, stante l'urgenza di provvedere.

Rechtsmittel: Gemäß Art. 183 Abs. 5 des R.G. vom 03.05.2018, Nr. 2, kann jeder Bürger und jede Bürgerin gegen diesen Beschluss während des Zeitraumes seiner Veröffentlichung Einwände beim Gemeindeausschuss vorbringen. Innerhalb von 60 Tagen nach Ablauf der Veröffentlichungsfrist, kann jeder und jede Interessierte, gemäß Art. 41 Abs. 2 des GvD Nr 104/2010, gegen diesen Beschluss beim Regionalen Verwaltungsgericht, Autonome Sektion Bozen, Rekurs einreichen.

Betrifft der Beschluss die Vergabe von öffentlichen Aufträgen ist die Rekursfrist, gemäß Art. 120 Abs. 5 des GvD Nr 104/2010, auf 30 Tage ab Kenntnisnahme reduziert.

Mezzi d'impugnazione: Ai sensi dell'art. 183 co. 5 della L.R. 03/05/2018, n. 2, avverso questa deliberazione ogni cittadino e ogni cittadina può presentare opposizione alla Giunta Comunale entro il periodo di pubblicazione. Entro 60 giorni dal decorso del periodo di pubblicazione, ogni interessato ed interessata, ai sensi dell'art. 41 co. 2 del d.lgs. n. 104/2010, può presentare ricorso al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa, Sezione Autonoma di Bolzano.

Per deliberare in materia di appalti pubblici, il termine di ricorso, ai sensi dell'art. 120 co. 5 del d.lgs. n. 104/2010, è ridotto a 30 giorni dalla conoscenza dell'atto medesimo.

Der Vorsitzende - Il Presidente

ALBER Martin

Der Gemeindesekretär - Il Segretario comunale

Fischnaller Josef

---

*Digital signiertes Dokument*

*Documento firmato tramite firma digitale*