### ACCORDO TERRITORIALE

in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del decreto 30 dicembre 2002 del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze

Fra le seguenti organizzazioni:

- CONFEDILIZIA Associazione della Proprietà Edilizia della provincia autonoma di Bolzano, in persona del Presidente pro tempore rag. Erich Gritsch;
- SICET, SUNIA, UNIAT Centro Casa Bolzano, in persona del Presidente pro tempore dott. Michele Buonerba;

si conviene quanto segue, per il territorio amministrativo del Comune di Laives:

### **CAPITOLO I**

### CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, della legge 431/98 e art. 1 del D.M. 30.12.2002)

- L'ambito di applicazione del presente accordo, relativamente ai contratti in epigrafe, è costituito dagli immobili abitativi siti nel territorio amministrativo del Comune di Laives.
- che, indipendentemente informazioni che si sarebbero potute avere dalla delimitazione delle microzone catastali (ad oggi non ancora determinate), si è inteso, ad evitare la complessità dovta ad un frazionamento del territorio comunale, prescindere considerazioni attinenti l'individuazione di d'omogeneità particolareggiati dall'individuazione di zone di particolare pregio o degrado. privilegiando, invece, criteri di generalizzazione e riservando, quindi, ad una maggiore ampiezza delle fasce di oscillazione del canone, tra il minimo e il massimo, la possibilità per i contraenti di trovare un accordo rispondente alle concrete caratteristiche dello specifico

### **GEBIETSABKOMMEN**

in Durchführung des Gesetzes 9. Dezember 1998 N. 431 und des Dekretes 30. Dezember 2002 des Ministers für Infrastrukturen und Transportwesen in Einklang mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen

Zwischen folgenden Organisationen:

- CONFEDILIZIA Verband der Gebäudeinhaber der Autonomen Provinz Bozen, in der Person des Präsidenten pro tempore Rag. Erich Gritsch;
- SICET, SUNIA, UNIAT Südtiroler Mieterschutz Bozen, in der Person des Präsidenten pro tempore Dr. Michele Buonerba;

wird für das Verwaltungsgebiet <u>der</u> <u>Gemeinde Leifers</u> folgendes vereinbart:

### KAPITEL I

# BEGÜNSTIGTE WOHNUNGSMIETVERTRÄGE (Art. 2, Absatz 3, des Gesetzes 431/98 und Art. 1 des M.D. 30.12.2002)

- Der Anwendungsbereich der vorliegenden Vereinbarung, bezüglich der in der Überschrift genannten Verträge, besteht aus den Wohngebäuden, welche sich im Verwaltungsgebiet der Gemeinde Leifers befinden.
- Es wird klargestellt, dass man, ungeachtet aller Informationen, welche man aus den Abgrenzungen der Mikrozonen des Katasters (bis heute noch nicht festgelegt) hätte haben können und um die Komplexität durch eine Unterteilung des Gemeindegebietes vermeiden, bestrebt war, von Überlegungen bezüglich der Festlegung von genauen Homogenitätselementen und von Zonen von besonderem Vorzug oder Nachteil abzusehen. Man hat hingegen allgemeine Kriterien bevorzugt und dürch eine größere Breite des Schwankungsbereichs des Mietzinses zwischen dem Minimum und dem Maximum, Vertragpartnern die Möglichkeit

immobile da locarsi.

In tale ottica si è deciso di comprendere l'intero territorio comunale in una unica area.

3) a) Per detta area vengono definiti i valori, minimo e massimo, delle fasce di oscillazione dei canoni, così come risultano dal prospetto di cui all'allegato 1; i valori sono espressi in Euro, ad anno, per metro quadro utile.

Sono state individuate tre fasce di oscillazione dei valori, che prevedono limiti minimi e massimi del canone, differenziati in base alla maggiore o minore presenza nello specifico immobile, di pertinenze, dotazioni e comfort; a tale scopo é stato concordemente individuato il seguente, tassativo, elenco di elementi oggettivi:

- posto macchina in comune;
- · autorimessa o posto macchina esclusivo;
- · cortile non adibito a parcheggio e/o giardino;
- soffitta o cantina;
- · balcone o terrazza;
- balcone o terrazza: se la superficie é di almeno 10 mq vale come ulteriore elemento;
- · riscaldamento centrale o autonomo;
- ascensore;
- cucina abitabile con una superficie di almeno 10 ma:
- area verde esclusiva;
- ulteriore autorimessa e/o ulteriore posto macchina esclusivo;
- · doppi servizi;
- collegamento antenna TV centralizzata;
- · condizionamento d'aria;
- immobile con meno di 9 unità per scala;
- finestre con vetri isolanti;
- porta blindata e/o antifurto.

Le parti contraenti individueranno la collocazione dell'immobile da affittare nella fascia di sua competenza, sulla base dell'esistenza, nell'immobile stesso, dei su indicati elementi, secondo il seguente criterio: se sono presenti fino a 5 elementi, l'immobile sarà collocato nella prima fascia; se sono presenti da 6 a 10 elementi, esso sarà collocato nella seconda fascia; se sono presenti più di 10 elementi, esso sarà collocato

vorbehalten, eine Vereinbarung zu treffen, welche den konkreten Eigenschaften der jeweils zu vermietenden Immobilie entspricht.

Aus diesem Grund wurde vereinbart, das gesamte Gemeindegebiet in eine einzige Zone einzubeziehen.

- 3) a) Für genannte Zone werden die Werte, Minimum und Maximum. der Schwankungsbereiche des Mietzinses bestimmt, wie sie in der Anlage 1 angeführt sind. Die Werte sind in Euro pro Jahr je nutzbarem Quadratmeter ausgedrückt. Es sind drei Schwankungsbereiche der Werte festgelegt worden, welche die Mindest- und Höchstgrenzen des Mietzinses aufgrund des größeren oder geringeren Vorhandenseins von Zubehör, Ausstattung und Komfort der betreffenden Immobilie vorsehen. Zu diesem Zweck einvernehmlich ist folgende.
  - gemeinschaftlicher Autoabstellplatz;

Elementen erstellt worden:

Auflistung

von

objektiven

- Garage oder eigener Autoabstellplatz;
- Garten und/oder Hof, welcher nicht als Parkplatz verwendet wird;
- · Dachboden oder Keller;
- Balkon oder Terrasse;

bindende.

- Balkon oder Terrasse: mit einer Fläche von mindestens 10 m² als zusätzliches Element zu bewerten;
- · Zentralheizung oder autonome Heizung;
- Aufzug;
- Wohnküche mit einer Fläche von mindestens 10 m²;
- eigene Grünfläche;
- zusätzliche Garage und/oder zusätzlicher eigener Autostellplatz;
- zweites Bad/WC;
- · Anschluss an zentrale TV Antenne;
- · Klimaanlage;
- Immobilien mit weniger als 9 Einheiten pro Stiege;
- schall- und wärmedämmende Fenster;
- gepanzerte Tür und/oder Alarmanlage.

Die Vertragsparteien werden aufgrund der in der Immobilie vorhandenen, wie oben angeführten Elemente die Einordnung der zu vermietenden Wohnung in den zuständigen Schwankungsbereich wie folgt bestimmen: wenn bis zu 5 Elemente vorhanden sind, ist die Immobilie in dem 1. Bereich einzuordnen; wenn zwischen 6 und 10 Elementen vorhanden sind, ist sie in den 2. Bereich

7

2

nella terza fascia.

Si precisa, che si è ritenuto di determinare i valori minimi in misura contenuta, onde evitare di escludere dalle agevolazioni, con conseguente penalizzazione di entrambe le parti, contratti relativi ad immobili degradati o comunque affittati a canoni particolarmente moderati.

- b) Si conviene, che i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione si intendono automaticamente soggetti, a decorrere dal 1° gennaio di ogni anno, ad aggiornamento in base alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo, verificatasi nell'anno precedente.
- c) Saranno le parti contrattuali private, nella loro libera discrezionalità, eventualmente assistite dalle rispettive associazioni, che, se richieste, si adopereranno per agevolare il raggiungimento di un accordo, a definire in concreto il canone effettivo, situandolo tra il minimo e il massimo della fascia di oscillazione di sua pertinenza, in agevolazioni, considerazione delle maggiore o minore presenza di elementi di cui al punto a), nonché in considerazione di ogni ulteriore elemento, anche di carattere soggettivo, quali (a puro titolo esemplificativo): tipologia dell'alloggio; stato di manutenzione dell'alloggio e dell'intero stabile; data di costruzione o di eventuale ristrutturazione; zona di degrado o di pregio; affaccio su via trafficata o meno; comodità di trasporti; ecc.
- d) Si conviene che il canone definito dalle parti venga aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.
- 4) a) Si conviene, che la superficie dell'unità immobiliare locata venga, dalle parti contraenti, calcolata secondo le modalità di seguito indicate:
  - per l'appartamento si considera la superficie interna (cioè escludendo soltanto i muri esterni o di confine con altro alloggio, ma comprendendo,

einzuordnen; wenn mehr als 10 Elemente vorhanden sind, ist sie in dem 3. Bereich einzuordnen.

Es wird klargestellt, dass man die Minimalwerte niedrig gehalten hat, um zu vermeiden, dass Verträge, welche für Immobilien in schlechtem Zustand oder zu einem besonders mäßigen Mietzins abgeschlossen werden, nicht von den Begünstigungen auszuschließen und folglich beide Parteien zu benachteiligen.

- b) Es wird vereinbart, dass die Minimal- und Maximalwerte der Schwankungsbereiche automatisch, mit Beginn am 1. Januar jeden Jahres, der Veränderung zum Vorjahr des vom ISTAT festgelegten Indexes der Verbraucherpreise angepasst werden.
- c) Die beiden privaten Vertragsparteien werden nach eigenem Gutdünken den effektiven Mietzins festlegen, eventuell mit dem Beistand der jeweiligen Interessenverbände, welche auf Anfrage behilflich sein werden eine Vereinbarung zu erreichen, indem sie ihn zwischen dem Minimum und anzuwendenden Maximum des Schwankungsbereichs einordnen unter Berücksichtigung der Begünstigungen und der höheren oder geringeren Anzahl der Elemente gemäß Punkt a), sowie unter Beachtung jedes weiteren, auch subjektiven Elementes, wie (nur als Beispiel angeführt): Art der Wohnung; Erhaltungszustand der Wohnung und des gesamten Gebäudes; Baujahr oder Datum einer eventuellen Sanierung; Zone mit besonderem Nachteil oder Vorzug; Ausrichtung auf verkehrsreiche angenehme Straße oder nicht: Transportmöglichkeiten; usw.
- d) Es wird vereinbart, dass der von den Parteien festgelegte Mietzins jährlich im Ausmaß von 75 % der Veränderung zum Vorjahr des vom ISTAT festgelegten Indexes der Verbraucherpreise für Familien von Arbeitern und Angestellten angepasst wird.
- 4) a) Es wird vereinbart, dass die Fläche der vermieteten Immobilieneinheit von den Vertragsparteien gemäß folgenden Modalitäten definiert wird:
  - für die Wohnung wird die Innenfläche berücksichtigt (also ausgeschlossen nur die Außenmauern oder die Grenzmauern zu.

3

- tramezze interne. nicchie, soglie, soppalchi ecc.);
- la superficie dei garage va considerata al 75%;
- quella dei posti auto esclusivi al 30%;
- quella del verde esclusivo al 15%;
- quella di balconi e terrazze al 30%;
- quella di cantine e soffitte al 25%.
  - b) Si conviene una percentuale di maggiorazione o diminuzione dei valori minimo e massimo delle fasce di oscillazione, in relazione a ridotta o elevata superficie dell'alloggio, per rispondere all'evidente maggiore minore 0 proporzionale del canone per unità di dimensioni progressivamente calanti o rispettivamente crescenti, secondo il seguente schema, nel quale si considera solo la specifica superficie interna dell'alloggio come sopra indicata:

	superficie fino a 40 mq:	+ 25%
•	superficie tra 40 e 55 mq:	+20%
•	superficie tra 55 e 70 mq:	+ 15%
•	superficie tra 120 e 150 mq:	- 5%
•	superficie maggiore di 150 mq:	- 10%

- c) Si conviene che non si dia luogo a revisione del canone, se, tra la superficie reale e quella considerata per la determinazione dei valori minimi e massimi del canone, vi sia una differenza, in più o in meno, che non superi il 10%.
- 5) Qualora le parti concordino una contrattuale superiore al minimo legale di tre anni, si conviene che i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, vengano aumentati, a valere per l'intera durata contrattuale ed eventuale proroga biennale legale, del 2% per ogni anno oltre la durata minima.
- 6) Qualora l'appartamento locato sia parzialmente ammobiliato, i valori minimi e massimi delle fasce saranno aumentati fino ad un massimo del - qualora l'appartamento locato completamente ammobiliato, i valori minimi e massimi delle fasce saranno aumentati fino ad un massimo del 20%.
- 7) Le diverse percentuali di variazione dei valori minimi e massimi delle fasce relative alla superficie, alla durata e al mobilio sono

- anderen Wohnungen, jedoch inbegriffen interne Trennwände, Nischen, Stufen, Zwischenböden, usw.);
- die Fläche der Garagen wird zu 75 % berücksichtigt;
- die der exklusiven Autostellplätze zu 30 %;
- die der exklusiven Grünflächen zu 15 %;
- die der Balkone und Terrassen zu 30 %;
- die der Keller und Dachböden zu 25 %.
  - b) Es wird ein Prozentsatz für die Anhebung oder Senkung des Minimal-Maximalwertes des Schwankungsbereichs in Bezug auf kleine oder große Flächen der Wohnung vereinbart, um dem effektiv verhältnismäßig höheren oder geringeren Wert des Mietzinses für progressiv kleinere beziehungsweise größere Einheiten tragen und zwar nach Rechnung zu folgendem Schema, bei welchem ausschließlich die Innenfläche der Wohnung, berücksichtigt wird:
- Fläche bis zu 40 m<sup>2</sup>: +25% • Fläche zwischen 40 und 55 m²: + 20 % Fläche zwischen 45 und 70 m<sup>2</sup>: +15% Fläche zwischen 120 und 150 m<sup>2</sup>: - 5% Fläche über 150 70 m²: - 10%
  - c) Es wird vereinbart, dass der Mietzins nicht verändert wird, wenn zwischen der effektiven Fläche und der zur Bestimmung der Minimalund Maximalwerte herangezogenen Fläche eine negative oder positive Differenz besteht, die 10 % nicht übersteigt.
- 5) Falls die Parteien eine längere Vertragsdauer vereinbaren als das gesetzliche Minimum von drei Jahren, so wird festgelegt, dass die Minimal- und Maximalwerte der Schwankungsbereiche für die gesamte Vertragsdauer und die eventuelle zweijährige gesetzliche Verlängerung um jeweils 2 % je zusätzlichem Jahr erhöht wird.
- 6) Falls die Wohnung teilmöbliert ist, werden die Minimal- und der Maximalwerte der Schwankungsbereiche bis zu höchstens 10 % erhöht - falls sie vollständig möbliert ist, werden die Minimal- und Maximalwerte der Schwankungsbereiche um bis zu höchstens 20 % erhöht.
- Die verschiedenen prozentuellen Veränderungen der Minimal- und Maximalwerte der Schwankungsbereiche bezüglich Fläche,

cumulabili tra loro.

8) Per quanto attiene alla ripartizione degli oneri accessori tra locatore ed inquilino, si conviene di osservare la tabella allegata (allegato G) al D.M. 30.12.2002, oppure la stessa tabella in lingua tedesca, allegato 2 del presente accordo.

Si precisa che negli usi locali è invalsa la consuetudine di ripartire il compenso dell'amministratore e le spese di amministrazione al 50% tra proprietario ed inquilino.

9) Come previsto dal D.M. 30.12.2002 le parti stipuleranno il contratto individuale di locazione, utilizzando il tipo di contratto allegato A al citato D.M. oppure lo stesso tipo di contratto in lingua tedesca, allegato 3 del presente accordo.

CAPITOLO II

### CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA (art. 5, comma 1, della legge 431/98 e art. 2 del

D.M. 30.12.2002)

Per i contratti in epigrafe, relativi ad immobili abitativi siti nel territorio amministrativo del Comune di Laives, le organizzazioni firmatarie ricordano tra l'altro:

- che non trovano applicazione le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8, comma 1, della Legge 431/98:
- che il canone di locazione viene liberamente concordato dalle parti senza tenere conto dei valori minimi e massimi di cui al capitolo I del presente accordo;
- che le locazioni aventi esclusivamente finalità turistiche non sono soggette alla disciplina in questione;
- che, ai sensi dell'art. 2, n. 1, del D.M. 30.12.2002, i contratti possono avere una durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.
- Per i contratti in epigrafe, le organizzazioni firmatarie del presente accordo, convengono di richiamare integralmente quanto previsto al

Dauer und Einrichtung sind untereinander kumulierbar.

- 8) Bezüglich der Aufteilung der Nebenspesen zwischen Vermieter und Mieter wird vereinbart, die dem M.D. 30.12.2002 anliegende Tabelle (Anlage G), oder dieselbe Tabelle in deutscher Sprache, Anlage 2 des vorliegenden Abkommens, einzuhalten. Es wird festgestellt, dass in den örtlichen Gebräuchen die Gepflogenheit vorherrscht, die Vergütung an den Verwalter und die Verwaltungsspesen zu 50 % zwischen dem Eigentümer und dem Mieter aufzuteilen.
- 9) Wie vom M.D. 30.12.2002 vorgesehen, schließen die Parteien den Mietvertrag unter Verwendung der dem obgenannten M.D. anliegenden Standardvorlage (Anlage A) oder desselben Standartvertrages in deutscher Sprache, Anlage 3 des vorliegenden Abkommens, ab.

KAPITEL II

### WOHNUNGSMIETVERTRÄGE FÜR ÜBERGANGSZEIT (Art. 5, Absatz 1, des Gesetzes 431/98 und Art. 2 des M.D. 30.12.2002)

Für die in der Überschrift genannten Verträge bezüglich Wohneinheiten im Verwaltungsgebiet der Gemeinde Leifers, erinnern die unterzeichnenden Organisationen unter anderem:

- dass die Steuerbegünstigungen gemäß Art. 8, Absatz 1, des Gesetzes 431/98 keine Anwendung finden;
- dass der Mietzins von den Parteien frei vereinbart wird, ohne Berücksichtigung der in Kapitel I festgelegten Mindestund Höchstwerte;
- dass die Vermietung für ausschließlich touristische Zwecke nicht unter diese Bestimmungen fällt;
- dass die Verträge, im Sinne von Art. 2, N. 1, des M.D. vom 30.12.2002, eine Dauer von nicht weniger als einen Monat und nicht mehr als achtzehn Monate haben können.
- Die unterzeichnenden Organisationen der vorliegenden Vereinbarung sind übereingekommen, für die in der Übersoftrift genanntep

barung sind übereingeer Übersonrift genanntem capitolo I, numeri: 1), 2), 3), 4), 6), 7) e 8).

2) Le organizzazioni firmatarie convengono di individuare le esigenze transitorie rispettivamente del locatore e del conduttore, nelle seguenti fattispecie, con la precisazione che è sufficiente la sussistenza di una di esse, in capo anche ad una sola delle parti contraenti:

per il locatore; quando egli preveda il verificarsi, entro 18 mesi, di una delle seguenti circostanze:

- a) le ipotesi previste dall'art. 3 legge 431/98 alle lettere a), b), e);
- b) quando il locatore intende vendere l'immobile;
- c) qualsiasi altra esigenza specifica del locatore o suoi familiari, collegata ad un evento certo, a data prefissata, che sia espressamente indicata in contratto;

### per il conduttore:

- a) trasferimento temporaneo della sede di lavoro o, comunque, legato ad esigenze temporanee di lavoro, formazione o avviamento professionale;
- b) esigenze di studio, inteso anche come frequenza di corsi temporanei di istruzione, formazione, specializzazione od altro;
- c) separazione o divorzio;
- d) assegnazione di alloggio di edilizia pubblica, o acquisto in cooperativa o da privati, di un alloggio che si renda disponibile entro 18 mesi, dimostrato con attestazione o preliminare;
- e) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore documentabile e/o collegata ad un evento certo previsto entro 18 mesi.
- 4) Come previsto dal D.M. 30.12.2002 le parti stipuleranno il contratto individuale di locazione, utilizzando il tipo di contratto allegato C al citato D.M. oppure lo stesso tipo di contratto in lingua tedesca, allegato 4 del presente accordo.

Verträge die Inhalte folgender Nummern von Kapitel I vollständig zu übernehmen: 1), 2), 3), 4), 6), 7) und 8).

2) Die unterzeichnenden Organisationen bestimmen einvernehmlich die Voraussetzungen für einen Übergangsvertrag für den Vermieter und für den Mieter wie folgt, mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass es ausreicht, wenn eine der Voraussetzungen auch nur bei einer der Vertragsparteien besteht:

<u>für den Vermieter</u>, wenn er voraussieht, dass sich einer der folgenden Umstände innerhalb 18 Monaten ereignet:

- a) die im Art. 3, Gesetz 431/98 unter den Buchstaben a), b) und e) vorgesehenen Fälle;
- b) wenn der Vermieter beabsichtigt die Immobilie zu verkaufen;
- c) jegliches weitere spezifische Bedürfnis des Vermieters oder seiner Angehörigen, das mit einem sicheren Ereignis mit festgelegtem Datum zusammenhängt, wenn dieses ausdrücklich im Vertrag angeführt wird;

### für den Mieter:

- a) zeitlich begrenzte Verlegung des Arbeitssitzes oder jedenfalls verbunden mit zeitlich begrenzten Erfordernissen für Arbeit oder berufliche Aus- und Fortbildung;
- b) Erfordernisse für Studium, verstanden auch als Teilnahme an befristeten Kursen für Ausund Fortbildung, Spezialisierung und anderes;
- c) Trennung oder Scheidung;
- d) Zuweisung einer Wohnung des öffentlichen Wohnbaues oder Kauf in einer Genossenschaft oder von Privaten, wenn die Wohnung innerhalb von 18 Monaten verfügbar wird und dies durch eine Bescheinigung oder einen Vorvertrag bewiesen wird:
- e) jegliches weitere Erfordernis des Mieters, wenn dieses belegbar und/oder mit einem innerhalb 18 Monaten vorgesehenen sicheren Ereignis verbunden ist.
- 4) Wie vom M.D. 30.12.2002 vorgesehen, schließen die Parteien den Mietvertrag unter Verwendung der dem obgenannten M.D. anliegenden Standardvorlage (Anlage C) oder desselben Standartvertrages in deutscher Sprache, Anlage 4 des vorliegenden Abkommens, ab.

MA

### CAPITOLO III

# CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI (art. 5, comma 2 e 3, della legge 431/98 e art. 3 del D.M. 30.12.2002)

Essendo il Comune di Laives è confinante con quello di Bolzano, sede universitaria, è possibile, con decorrenza del presente accordo, stipulare con studenti universitari i contratti in epigrafe.

Per i contratti in epigrafe, relativi ad immobili abitativi siti nel territorio amministrativo del Comune di Laives, le organizzazioni firmatarie del presente accordo, ricordano, tra l'altro, che la durata non può essere inferiore a mesi sei e superiore a mesi trentasei e che trovano applicazione le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della legge 431/98.

- 1) Per i contratti in epigrafe, le organizzazioni firmatarie del presente accordo, convengono di richiamare integralmente quanto previsto al capitolo I, numeri: 1), 2), 3), 4), 6), 7) e 8).
- 2) Le organizzazioni firmatarie convengono che per i predetti contratti i limiti minimi e massimi delle fasce di oscillazione di cui al Capitolo I, n. 3) sono aumentati del 20% come da prospetto di cui all'allegato 1.
- 3) Si conviene che, ove le singole parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a mesi 6, il valore massimo della fascia di oscillazione in questione, venga aumentato del 2 % per ogni ulteriore semestre, a valere per l'intera durata contrattuale.
- 4) Come previsto dal D.M. 30.12.02, le parti stipuleranno il contratto individuale di locazione, utilizzando il tipo di contratto allegato E al citato D.M. oppure lo stesso tipo di contratto in lingua tedesca allegato 5 del presente accordo.

### KAPITEL III

### WOHNUNGSMIETVERTRÄGE FÜR UNIVERSITÄTSSTUDENTEN (Art. 5, Absatz 2 und 3, des Gesetzes 431/98 und Art. 3 des M.D. 30.12.2002)

Nachdem die Gemeinde Leifers an die Gemeinde Bozen angrenzt, welche Universitätssitz ist, ist es mit Inkrafttreten dieses Abkommens möglich, die in der Überschrift genannten Mietverträge abzuschließen.

Für die in der Überschrift angeführten Verträge bezüglich Wohnungen im Verwaltungsgebiet der Gemeinde Leifers, erinnern die dieses Abkommen unterzeichnenden Organisationen unter anderem daran, dass die Dauer nicht weiniger als sechs Monate und nicht mehr als sechsunddreißig Monate betragen kann und dass die Steuerbegünstigungen laut Art. 8 des Gesetzes 431/98 Anwendung finden.

- Die unterzeichnenden Organisationen der vorliegenden Vereinbarung sind übereingekommen, für die in der Überschrift genannten Verträge die Inhalte folgender Nummern von Kapitel I vollständig zu übernehmen: 1), 2), 3), 4), 6), 7) und 8).
- 2) Die unterzeichnenden Organisationen vereinbaren, dass für die genannten Verträge die Minimal- und Maximalwerte der Schwankungsbereiche gemäß Kapitel I, N. 3) entsprechend der Auflistung Anlage 1 um 20 % erhöht sind.
- 3) Falls die Parteien eine Dauer von mehr als sechs Monaten vereinbaren, wird übereingekommen, dass der Maximalwert des Schwankungsbereiches für jedes weitere Semester und für die gesamte Dauer des Vertrages um 2 % erhöht wird.
- 4) Wie vom M.D. 30.12.2002 vorgesehen, schließen die Parteien den Mietvertrag unter Verwendung der dem obgenannten M.D. anliegenden Standardvorlage (Anlage E), oder desselben Standartvertrages in deutscher Sprache, Anlage 5 des vorliegenden Abkommens, ab.



Ma

### CAPITOLO IV

Le organizzazioni firmatarie convengono che il presente accordo possa, di comune intesa, formare oggetto di revisione, aggiornamento, integrazione, sia in caso di modifica del D.M. 30.12.02, sia quando ciò apparirà opportuno alle organizzazioni stesse, per mutate condizioni del mercato, della normativa e delle specifiche agevolazioni, nonché dell'imposizione fiscale.

Le organizzazioni firmatarie si impegnano a prestare assistenza alla stipulazione dei contratti ai sensi del presente accordo ed eventualmente a controfirmare i contratti stessi.

Le organizzazioni firmatarie si impegnano inoltre ad istituire a richiesta la Commissione di Conciliazione di cui all'art. 6 del D.M. 30.12.2002, in particolare anche ai fini dell'attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo dei contratti al presente accordo.

Le organizzazioni firmatarie del presente accordo si impegnano a non sottoscrivere altri accordi territoriali diversi dal presente.

Il presente accordo verrà depositato presso la segreteria del Comune di Laives.

### Allegati:

- 1) Prospetto delle fasce di oscillazione del canone;
- 2) Tabella di ripartizione degli oneri accessori in lingua tedesca;
- 3) Tipo di contratto per locazione abitativa agevolata in lingua tedesca;
- 4) Tipo di contratto per locazione abitativa di natura transitoria in lingua tedesca;
- 5) Tipo di contratto per locazione abitativa per studenti universitari in lingua tedesca.

Il presente accordo sostituisce ed annulla il precedente accordo territoriale del 27 giugno 2000. Esso entra in vigore con la data della sottoscrizione.

Letto, confermato e sottoscritto in data 15.10.2003 dalle organizzazioni stipulanti l'accordo:

### KAPITEL IV

Die unterzeichnenden Parteien vereinbaren, dass das vorliegende Abkommen in gegenseitigem Einvernehmen jederzeit überarbeitet, abgeändert oder ergänzt werden kann, wenn das M.D. 30.12.2002 abgeändert werden sollte oder falls dies den Organisationen aufgrund veränderter Bedingungen des Marktes, der Rechtsvorschriften und der spezifischen Steuerbegünstigungen sowie der Besteuerung zweckdienlich erscheint.

Die unterzeichnenden Organisationen verpflichten sich, Beistand bei der Abfassung der Mietverträge im Sinne des vorliegenden Abkommens zu leisten und eventuell genannte Verträge gegenzuzeichnen.

Die unterzeichnenden Organisationen verpflichten sich außerdem, auf Antrag die Schlichtungskommission gemäß Art. 6 des M.D. 30.12.2002 einzuführen, vor allem auch um die Übereinstimmung des ökonomischen und normativen Inhaltes der Verträge mit dem vorliegenden Abkommen zu bescheinigen.

Die unterzeichnenden Organisationen verpflichten sich, keine anderen Gebietsabkommen, die sich vom gegenwärtigen unterscheiden, zu unterschreiben.

Das vorliegende Gebietsabkommen wird im Sekretariat der Gemeinde Leifers hinterlegt.

### Anlagen;

- Auflistung der Schwankungsbereiche des Mietzinses;
- Aufteilungstabelle der Nebenspesen in deutscher Sprache;
- Standardvertrag f
   ür beg
   ünstigte
   Wohnungsvermietung in deutscher Sprache;
- 4) Standardvertrag für Wohnungsvermietung für Übergangszeit in deutscher Sprache;
- 5) Standardvertrag für Wohnungsvermietung für Universitätsstudenten in deutscher Sprache.

Dieses Abkommen ersetzt und annulliert das vorherige Gebietsabkommen vom 27. Juni 2000. Es tritt mit dem Datum der Unterschrift in Kraft.

Gelesen, bestätigt und unterzeichnet am 15, 10, 203 von den das Abkommen abschließenden Organisationen:

CONFEDILIZIA - Associazione della Proprieta CONFEDILIZIA - Verband dei Gebäudeinhaber
Edilizia della provincia autonoma di Bolzano der autonomen Provinz Bozen
Editizia della piovincia agronoma di Colembra
BOITAND BUZEN
WOMEN PARTY
SICET-SUNIA-UNIAT - Centro Casa Bolzano SICET-SUNIA-UNIAT - Südtiroler Mieterschutz
Bozen
A questo Accordo hanno aderito le seguenti Diesem Abkommen haben sich folgende
organizzazioni: Organisationen angeschlossen:
organizzazioni.
***************************************
***************************************
***************************************

Mb

# AUFLISTUNG DER SCHWANKUNGSBEREICHE DES MIETZINSES PROSPETTO DELLE FASCE DI OSCILLAZIONE DEI CANONI

			_		 		
LT.	TPERSIT		SIMO	MAXIMUM n Euro per mq all'anno in Euro je m² pro Jahr	103,20	138,00	175,20
ER STUDER SITARI			MAX	in Euro per in Euro je	Euro	Euro	Euro
NTRATTI PI UNIVER			ІМО МОМ	n Euro per mq all'anno in Euro je m² pro Jahr	30,00	30,00	30,00
000		in Euro per in Euro je	Euro	Euro	Euro		
II	ſĬ		MASSIMO MAXIMUM	in Euro per mq all'anno in Euro je m² pro Jahr	86,00	115,00	146,00
AGEVOLA		MAS	MAX in Euro pe. in Euro je	Euro	Euro	Euro	
ONTRATTI	BEGÜNSTIGTE MIETVERTRÄGE  MINIMO  MINIMO  MAXIMUM  in Euro per mq all'anno in Euro je m² pro Jahr in Euro je m² pro Jahr in Euro je m² pro Jahr		TIMO	IMO MUM mq all'anno m² pro Jahr	25,00	25,00	25,00
		Euro	Euro	Euro			
	,	в	FASCIA BEREICH		1° FASCIA 1. BEREICH	2° FASCIA 2. BEREICH	3° FASCIA 3. BEREICH
			AREA		AREA UNICA EINZIGE ZONE		

OF.

A.

Į

### TABELLE DER NEBENSPESEN AUFTEILUNG ZWISCHEN VERMIETER UND MIETER

VERWALTUNG	
"TOSAP" für Durchfahrt	M
"TOSAP" für Arbeiten im KondominiumV	
AUFZUG	
Ordentliche Instandhaltung und kleine Reparaturen	M
Installation und außerordentliche Instandhaltung der AnlageV	
Anpassung an GesetzesvorlagenV	
Energieverbrauch für Antrieb und Beleuchtung	M
Jährliche Steuern für die Erneuerung der BenützungsgenehmigungV	
Inspektionen und Kollaudierungen	M
WASSERPUMPANLAGE	
Installation und vollständige Erneuerung der Anlage oder von Hauptkomponenten	
(Pumpe, Tank, rotierendes Element, elektrische Aufwicklung, usw.)V	
Ordentliche Instandhaltung	M
Steuern für die AnlageV	
Antriebskraft	M
Druckausgleich des Tanks	M
Inspektionen, Kollaudierungen und Zählerablesung	M
BELEUCHTUNGS-, VIDEOSPRECHANLAGE UND BESONDERE ANLAGEN	
Installierung und Erneuerung der gemeinschaftlichen BeleuchtungsanlageV	
Ordentliche Instandhaltung der gemeinschaftlichen Beleuchtungsanlage	M
Installierung und Erneuerung der Glocken und AlarmanlageV	
Ordentliche Instandhaltung der Glocken und Alarmanlage	M
Installierung und Erneuerung der Sprech- und VideosprechanlageV	
Ordentliche Instandhaltung der Sprech- und Videosprechanlage	M
Installierung und Erneuerung von speziellen Alarmanlagen, Sicherheitsanlagen	
oder ähnlichemV	19
Ordentliche Instandhaltung von speziellen Alarmanlagen, Sicherheitsanlagen	
oder ähnlichem	M
·	
HEIZUNGS- UND KLIMAANLAGE, WARMWASSERPRO	DUKTION
WASSERAUFBEREITUNG	
Installation und Erneuerung der AnlagenV	
Anpassung der Anlagen an GesetzesvorlagenV	
Ordentliche Instandhaltung der Anlagen, inbegriffen die hitzebeständige Beschichtung	M
Jährliche Reinigung der Anlagen und der Filter und periodische Abstellung	
Ablesung der Zähler	
Ankauf Brennstoffe, Verbrauch für Antrieb, Energie und Wasser	M
, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
SPORTANLAGEN	
Installation und außerordentliche InstandhaltungV	
Angestellte (Bademeister, Reinigungspersonal, ordentliche Instandhalter, usw.)	M
Wasserverbrauch für Reinigung, Ankauf von Materialien für ordentliche	\ /

BRANDSCHUTZANLAGE		
Installation und Erneuerung der Anlage	V	
Ankauf der Feuerlöscher		
Ordentliche Instandhaltung		
Auffüllung der Feuerlöscher, Inspektion und Kollaudierung		M
TV-ANLAGEN		
Installierung, Erneuerung oder Verstärkung der zentralen TV-Anlage		
Ordentliche Instandhaltung der zentralen TV-Anlage		.M
GEMEINSCHAFTLICHE TEILE		
Erneuerung von Dachrinnen, Siphonen und Abflußrinnen	V	
Ordentliche Instandhaltung von Dachrinnen, Siphonen und Abflußrinnen		.M
Außerordentliche Instandhaltung von Dächern und Dachterrassen	V	
Ordentliche Instandhaltung von Dächern und Dachterrassen		M
Außerordentliche Instandhaltung des Kanalisierungsnetzes		
Ordentliche Instandhaltung des Kanalisierungsnetzes, inbegriffen die		
Beseitigung von Verstopfungen von Kanälen und Abzugsgräben		M
Erneuerung von Marmor, Handläufen, Stiegengeländer		
Ordentliche Instandhaltung der Mauern, Handläufe, Stiegengeländer für		. ,
gemeinschaftliche Teile		M
Wasser- und Energieverbrauch für gemeinschaftliche Teile		
Installierung und Erneuerung von Schlössern	V	
Instandhaltung der Grünflächen, inbegriffen die Reparaturen von Werkzeugen		M
Installierung: Postkästen, Signalschilder, Abfallbehälter, Zählerkästen,		
Fußabstreifer, Teppiche, Wegweiser und andere Einrichtungsgegenstände	V	
Ordentliche Instandhaltung: Postkästen, Signalschilder, Abfallbehälter, Zähler-	• •	
kästen, Fußabstreifer, Teppiche, Wegweiser und andere Einrichtungsgegenständ	le .	. M
amora, a amora and a reppied of the second and a second a second and a		
INTERNE TEILE DER GEMIETETEN WOHNUNG	F	
Vollständige Erneuerung von Böden und Verkleidungen	V	
Ordentliche Instandhaltung von Böden und Verkleidungen		M
Ordentliche Instandhaltung von Einfassungen, Schlössern, Heizungsanlagen		e e
und sanitären Anlagen		M
Erneuerung von Schlüsseln und Schlössern		
Anstreichen der Wände		M ·
Erneuerung von Fensterscheiben		
Ordentliche Instandhaltung von Apparaten, Stromleitungen und Kabeln		. 141
der Sprech- und Videosprechanlage		M
Lackierung von Holz- oder Metallarbeiten		
Außerordentliche Instandhaltung der Heizungsanlage		. 171
Auberordenmene mistandnattung der Herzungsamage	. V	
PORTIERDIENST		
		0. 0. 0
Entlohnung des Hausmeisters und der Vertetung, inbegriffen Beitrags- und		
Versicherungszahlungen, Zurücklegung der Abfertigung, dreizehntes Gehalt,		
Prämie, Ferien und verschiedene Entschädigungen, auch lokaler Art, wie	77.100/	7. (000./
gemäß nationalem Kollektivvertrag		
Reinigungsmaterial		M
Eventuelle Hausmeisterwohnung (gleichgestellt der Enschädigung wie im	** #	
nationalen Kollektivvertrag vorgesehen)		
Ordentliche Instandhaltung der Portiersloge		M90%
Außerordentliche Instandhaltung der Portiersloge	. V .	$\wedge$ $\Lambda$
	./ )	/ \M
DEDITORNO	1 /	1 1/1 11.60
REINIGUNG	r1 / \	

Spesen für Anstellung eines Angestellten	M
Entlohnung des Angestellten, inbegriffen Beitrags- und Versicherungszahlungen,	
Zurücklegung der Abfertigung, dreizehntes Gehalt, Prämie, Ferien und	
verschiedene Entschädigungen, auch lokaler Art, wie gemäß nationalem	
Kollektivvertrag	M
Spesen für die Vergabe an eine Firma	V
Reinigungsspesen für die einer Firma vergebenen Arbeiten	M
Reinigungsmaterial	M
Ankauf oder Erneuerung von Reinigungsmaschinen	V
Ordentliche Instandhaltung von Reinigungsmaschinen	M
Rattenbekämpfung und Entwesung der mit der Müllsammlung in Verbindung	
stehenden Lokale	M
Desinfektion der Müllkontainer	M
Müllabfuhrgebühr oder Ersatzsteuer	M
Militabium gebili odei Eisatzsteuei	V
Ankauf von Müllkontainern, Gerüsten und Behältern	M
Säcke für die Müllsammlung	
SCHNEERÄUMUNG	3.6
Spesen bezüglich des Schneeräumungsdienstes, Gebrauchsmaterialien inbegriffen	ı M

### ZEICHENERKLÄRUNG

V = Vermieter M = Mieter

## BEGÜNSTIGTE WOHNUNGSVERMIETUNG STANDARDVERTRAG

(Gesetz vom 9. Dezember 1998 N. 431, Artikel 2, Absatz 3)

Herr/Frau/Die Gesellschaft (1)
im Folgenden "Vermieter" genannt, (mit Beistand von (2)
im Folgenden "Mieter" genannt, ausgewiesen durch (3)
(mit Beistand von (2)
der für sich und seine Rechtsnachfolger annimmt, die Immobilieneinheit in
Straße
nicht möbliert / möbliert (4) entsprechend der von den Parteien unterzeichneten Inventarliste.  TAUSENDSTELTABELLEN: Besitz Heizung andere.
MITTEILUNG ex Art. 8, Absatz 3, des Gesetzesdekretes vom 11. Juli 1992, N. 333, umgewandelt durch Gesetz vom 8. August 1992, N. 359: a) Erkennungs-Katasterdaten der Immobilieneinheit
b) Steuernummer des Vermieters
VERWALTUNGS- UND TECHNISCHE UNTERLAGEN ÜBER SICHERHEIT DER ANLAGEN:
ABNAHME- UND ENERGIEBESCHEINIGUNG:
Das Mietverhältnis wird durch folgende Vereinbarungen geregelt:
Artikel 1
(Dauer)
Der Vertrag wird für die Dauer von Jahren (5) abgeschlossen, vom bis zum und, falls sich die Parteien zur ersten Fälligkeit nicht über eine Erneuerung desselben
einigen sollten und ohne dass eine Kündigung zum Vertragsablauf erforderlich ist, wird der Vertrag
von Rechts wegen für zwei Jahre verlängert, vorbehaltlich des Rechtes des Vermieters auf Kündigung,
wenn er beabsichtigt, die Immobilie einer Nutzung zuzuführen oder an ihr Arbeiten auszuführen, die
im Artikel 3 des Gesetzes N. 431/98 vorgesehen sind, oder die Immobilie gemäß den Bedingungen und
nach den Bestimmungen des genannten Artikel 3 zu verkaufen. Bei Fälligkeit der zweijährigen
Vertragsverlängerung hat jede Partei das Recht, das Verfahren für eine Vertragserneuerung zu neuen Bedingungen oder für den Verzicht auf die Vertragserneuerung einzuleiten, indem sie ihre Absicht
mittels eingeschriebenem Brief mindestens sechs Monate vor Vertragsablauf der Gegenpartei mitteilt.
Bei nicht erfolgter Mitteilung gilt der Vertrag zu den gleichen Bedingungen als stillschweigend
erneuert.
Falls der Vermieter zur ersten Fälligkeit des Vertrages die Verfügbarkeit über die Wohnung wiedererlangt hat und diese nicht innerhalb von zwölf Monaten ab Rückerstattung der in der Kündigung geltend gemachten Nutzung zuführen sollte, hat der Mieter das Recht auf die

Wiederherstellung des Mietverhältnisses zu den selben Bedingungen des gekündigten Mietvertrages

oder, alternativ, auf eine Entschädigung in der Höhe von sechsunddreißig Monatsmieten der letzten bezahlten Miete.

# Artikel 2 (Mietzins)

# Artikel 3 (Kautionsdepot)

# Artikel 4 (Nebenspesen)

Für die Nebenspesen wenden die Parteien die Tabelle der Nebenspesen an, Anlage G zum Dekret des Ministers für die Infrastrukturen und die Transporte in Absprache mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen, erlassen im Sinne des Artikels 4, Absatz 2, des Gesetzes N. 431/1998, von welchem der vorliegende Vertrag die Anlage A bildet.

Die Zahlung der genannten Spesen muss - nach Jahresabrechnung - innerhalb von sechzig Tagen nach Aufforderung erfolgen. Vor der Bezahlung hat der Mieter das Recht auf eine detaillierte Aufstellung obengenannter Spesen und auf Angabe der Aufteilungskriterien. Er hat außerdem das Recht, auch vermittels gewerkschaftlicher Organisationen, beim Vermieter (oder seinem Verwalter oder beim Kondominiumsverwalter, falls vorhanden) Einblick in die Rechnungsbelege der vorgenommenen Ausgaben zu nehmen. Zusammen mit der ersten Rate der Jahresmiete leistet der Mieter eine Anzahlung, die nicht höher ist als sein Anteil, wie er aus der Abschlussrechnung des Vorjahres hervorgeht.

# Artikel 5 (Stempelgebühren und Registerspesen)

Die Stempelgebühren für den vorliegenden Vertrag und für die daraus folgenden Quittungen gehen zu Lasten des Mieters.

Der Vermieter veranlasst die Registrierung des Vertrages und benachrichtigt darüber den Mieter, der den ihm zustehenden Teil, die Hälfte der Ausgaben, vergütet.

Die Parteien können für die Registrierung des Vertrages eine der Organisationen beauftragen, welche

bei der Abfassung des vorliegenden Vertrages Beistand geleistet haben.

### Artikel 6

(Bezahlung, Auflösung und Vorkaufsrecht)

Die Zahlung der Miete und jeglicher geschuldeten Beträge, auch für Nebenspesen, darf aus keinem Grund eingestellt oder verzögert werden, ungeachtet eventueller Ansprüche oder Einwände des Mieters aus welchem Rechtstitel auch immer. Die aus jeglichem Grund verspätete Zahlung auch nur einer Rate der Miete (sowie anderer geschuldeter Beträge, sofern diese der Höhe mindestens einer Monatsmiete entsprechen) setzt den Mieter in Verzug, mit Ausnahme der Bestimmungen des Artikels 55 des Gesetzes vom 27. Juli 1978, N. 392.

Der Verkauf der gegenständlichen Immobilieneinheit - für welchen dem Mieter das Vorkaufsrecht gewährt / nicht gewährt wird (4) - bildet keinen Grund für die Vertragsauflösung.

### Artikel 7 (Benutzung)

Die Liegenschaft darf ausschließlich als Wohnung für den Mieter und für die folgenden zur Zeit mit ihm zusammen lebenden Personen Verwendung finden:
Vorbehaltlich einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung, ist die sowohl gänzliche als auch teilweise Untervermietung der Wohnung untersagt. Für die Vertragsnachfolge findet Artikel 6 des Gesetzes vom 27. Juli 1978 N. 392 mit dem infolge des Urteils des Verfassungsgerichtshofes N. 404/1988 geltenden Text Anwendung.

### Artikel 8 (Rücktritt des Mieters)

Der Mieter kann aus schwerwiegenden Gründen, vorbehaltlich Kündigung mit eingeschriebenem Brief mindestens sechs Monate vorher, vom Vertrag zurücktreten.

### Artikel 9 (Übergabe)

Der Mieter erklärt, die Mietwohnung besichtigt und für die vereinbarte Nutzung als geeignet befunden zu haben und diese folglich mit der Übergabe der Schlüssel in jeder Hinsicht in Empfang und von diesem Augenblick an in Verwahrung zu nehmen. Der Mieter verpflichtet sich, die Liegenschaft im selben Zustand zurückzuerstatten in dem er sie empfangen hat, abgesehen von der Gebrauchsabnutzung, andernfalls er den Schadenersatz leisten muss. Er verpflichtet sich außerdem, die Bestimmungen der Hausordnung, sofern vorhanden, einzuhalten, wobei er mit der Unterzeichnung dieses Vertrages den Erhalt derselben bestätigt und sich zudem verpflichtet, die Beschlüsse der Kondominiumsversammlung zu beachten. Der Mieter darf sich auf keinen Fall so verhalten, dass er die anderen Hausbewohner stört oder belästigt.

Die Vertragsparteien stellen hinsichtlich des Erhaltungszustandes der Wohnung gemäß Art. 1590 BGB folgendes fest:

verweisen auf den Inhalt des beigelegten Übergabeprotokolls (4).

### Artikel 10 (Änderungen und Schäden)

Der Mieter darf, ohne vorheriges schriftliches Einverständnis des Vermieters, an den gemieteten Räumen und an deren Zweckbestimmung oder an den bestehenden Anlagen keinerlei Änderungen, Neuerungen, Verbesserungen oder Hinzufügungen vornehmen.

Der Mieter entlastet den Vermieter ausdrücklich von jeglicher Verantwortung für direkte und indirekte Schäden, die ihm aus Handlungen der Angestellten des Vermieters selbst sowie aus schuldloser Unterbrechung von Dienstleistungen erwachsen könnten.

# Artikel 11 (Versammlungen)

Der Mieter hat, anstelle des Eigentümers der gemieteten Wohneinheit, das Wahlrecht bei den Beschlüssen der Kondominiumsversammlung bezüglich der Spesen und der Modalitäten der Führung der Heizungs- und Klimaanlage. Er hat außerdem Mitspracherecht ohne Wahlrecht bei den Beschlüssen bezüglich Änderungen der anderen Gemeinschaftsdienste.

Die Regelung in Angelegenheiten von Heizungs- und Klimaanlagen findet auch in Gebäuden Anwendung, die nicht Kondominien sind. In diesem Falle versammeln sich die Mieter eigens (unter Einhaltung, insofern anwendbar, der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über die Kondominiumsversammlung) auf Einberufung durch den Eigentümer oder durch mindestens drei Mieter.

# Artikel 12 (Anlagen)

Falls im Gebäude eine zentrale Fernsehantenne vorhanden ist oder installiert wird, ist der Mieter verpflichtet, ausschließlich diese zu benutzen. Der Vermieter hat im Falle der Nichteinhaltung dieser Pflicht das Recht, jede individuelle Antenne auf Kosten des Mieters entfernen und zerstören zu lassen. Dieser kann, vorbehaltlich gesetzlicher Ausnahmen, keinerlei Erstattung oder Entschädigung verlangen.

Was die autonome Heizanlage, wo vorhanden, betrifft, gilt die Rechtsvorschrift des DPR N. 412/93, mit besonderem Hinweis auf die Bestimmungen von Artikel 11, 2. Absatz des genannten DPR.

# Artikel 13 (Zutritt)

Der Mieter muss dem Vermieter, seinem Verwalter sowie deren Beauftragten Zutritt zur gemieteten Liegenschaft gewähren, wenn sie dafür einen begründeten Anlass haben.
Falls der Vermieter die Mietwohnung zu verkaufen beabsichtigt, muss der Mieter die Besichtigung der Liegenschaft einmal pro Woche für mindestens zwei Stunden, mit Ausnahme an Sonn- und Feiertagen, oder auf folgende Art und Weise gestatten:

(4)

# Artikel 14 (Schlichtungskommission)

Die Schlichtungskommission gemäß Artikel 6 des Dekrets des Ministers für die Infrastrukturen und die Transporte in Absprache mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen, erlassen im Sinne des Artikels



4, Absatz 2, des Gesetzes N. 431/1998, besteht aus höchstens drei Mitgliedern, wovon zwei unter Mitgliedern der Organisationen, welche das Gebietsabkommen unterzeichnet haben, aufgrund der Benennung durch den Mieter bzw. den Vermieter ausgewählt werden, und ein drittes Mitglied, das den Vorsitz führt, aufgrund der Wahl durch die beiden wie oben benannten Mitglieder ernannt wird, sofern diese die Ernennung für notwendig erachten.

Der Antrag auf Intervention der Kommission bedingt nicht die Aufhebung der vertraglichen Verpflichtungen.

# Artikel 15 (Verschiedenes)

Für alle Auswirkungen dieses Vertrages, einschließlich der Zustellung der Gerichtsakten und hinsichtlich der gerichtlichen Zuständigkeit, bestimmt der Mieter sein Domizil in den ihm vermieteten Räumlichkeiten und, sollte dieser sie nicht mehr bewohnen oder jedenfalls innehaben, beim Sekretariat der Gemeinde, in welcher sich das Mietobjekt befindet.

Jegliche Abänderung am vorliegenden Vertrag ist ungültig und hat keinerlei Auswirkung, sofern sie nicht schriftlich erfolgt.

Der Vermieter und der Mieter ermächtigen sich gegenseitig, ihre persönlichen Daten im Zusammenhang mit der Erfüllung von Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis an Dritte weiterzuleiten (Gesetz N. 675/96).

Für alle im vorliegenden Vertrag nicht geregelten Punkte verweisen die Parteien auf die diesbezüglichen Bestimmungen des BGB, der Gesetze N. 392/78 und N. 431/98 oder jedenfalls auf die geltenden Normen und die örtlichen Gebräuche, sowie auf die in Anwendung des Gesetzes N. 431/98 erlassenen Ministerialbestimmungen und auf das Gebietsabkommen.

Andere Klauseln:
Gelesen, angenommen und unterschrieben
, den
DER VERMIETER
DER MIETER
Im Sinne des Artikels 1342, 2. Absatz, des Zivilgesetzbuches erklären die Parteien ausdrücklich ihr Einverständnis mit den Vereinbarungen der Artikel 1, 2, 3, 4 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 und 15 des vorliegenden Vertrages.
DER VERMIETER
DER MIETER

Ply May

### **FUSSNOTEN**

- (1) Für natürliche Personen angeben: Vorname, Familienname, Geburtsort und -datum, Wohnsitz und Steuernummer. Für Rechtspersonen angeben: Firmenbezeichnung, Firmensitz, Steuernummer, Mehrwertssteuernummer, Eintragungsnummer beim Landesgericht, sowie Vorname, Familienname und Geburtsdatum des gesetzlichen Vertreters.
- (2) Wahlweiser Beistand.
- (3) Identitätsnachweis: Art und Hauptdaten des Dokuments. Die entsprechenden Daten müssen gemäß Art. 12 des Gesetzesdekrets vom 21. März 1978 N. 59, umgewandelt durch das Gesetz vom 18. Mai 1978, N. 191, in der Meldung des Vermieters an die Behörde für öffentliche Sicherheit angeführt werden. Sollte es sich beim Mieter um einen Nicht-EU-Bürger handeln, muss die Meldung an die Behörde für öffentliche Sicherheit gemäß Art. 7 des Gesetzesdekrets N. 286/1998 erfolgen.
- (4) Den nicht zutreffenden Teil löschen.
- (5) Die Mindestdauer beträgt drei Jahre.
- (6) Entweder Buchstaben A oder B löschen.

They Mo

# WOHNUNGSVERMIETUNG FÜR ÜBERGANGSZEIT STANDARDVERTRAG

(Gesetz vom 9. Dezember 1998 N. 431, Artikel 5, Absatz 1)

1
Herr/Frau/Die Gesellschaft (1)
im Folgenden "Vermieter" genannt, (mit Beistand von (2) vertreten durch
) vermietet an Herrn/Frau (1)
im Folgenden "Mieter" genannt, ausgewiesen durch (3)
(mit Beistand von (2)
der für sich und seine Rechtsnachfolger annimmt, die Immobilieneinheit in
Straße, Stockwerk, Stiege, Intern, bestehend aus
Räumen, mit Küche und Bad, und mit folgenden Zusatzelementen ausgestattet (vorhandene
angeben: Dachterrasse, Keller, Einzelgarage, gemeinschaftlicher oder eigener Autostellplatz, usw.)
nicht möbliert / möbliert (4) entsprechend der von den Parteien unterzeichneten Inventarliste.
TAUSENDSTELTABELLEN: Besitz
Wasser andere
MITTEILUNG ex Art. 8, Absatz 3, des Gesetzesdekretes vom 11. Juli 1992, N. 333,
umgewandelt durch Gesetz vom 8. August 1992, N. 359:
a) Erkennungs-Katasterdaten der Immobilieneinheit
b) Steuernummer des Vermieters
VERWALTUNGS- UND TECHNISCHE UNTERLAGEN ÜBER SICHERHEIT DER ANLAGEN:
ABNAHME- UND ENERGIEBESCHEINIGUNG:
Das Mietverhältnis wird durch folgende Vereinbarungen geregelt:
Artikel 1
(Dauer)
Der Vertrag wird für die Dauer von Monaten (5) abgeschlossen, vom bis zum
Notwendigkeit einer Kündigung erlischt.
Artikel 2
(Erfordernis des Vermieters)(4)
Gemäß den Bestimmungen des Dekretes des Ministers für die Infrastrukturen und die Transporte in
Absprache mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen, erlassen im Sinne des Artikels 4, Absatz
2, des Gesetztes N. 431/98 – von dem dieser Standartvertrag die Anlage C bildet – und dem Abkommen zwischen CONFEDILIZIA – Verband der Gebäudeinhaber der Autonomen Provinz
Bozen und SICET, SUNIA, UNIAT – Südtiroler Mieterschutz Bozen, hinterlegt am bei der
bei del

Gemeinde Leifers, erklärt der Vermieter folgendes Erfordernis, das die Übergangszeit des Vertrages rechtfertigt:

Der Vermieter hat die Pflicht, das Zutreffen dessen, was den Abschluss dieses Vertrages für eine

# Artikel 3 (Erfordernis des Mieters) (4)

# Artikel 4 (Mietzins)

# Artikel 5 (Kautionsdepot)

### Artikel 6 (Nebenspesen)

Für die Nebenspesen wenden die Parteien die Tabelle der Nebenspesen an, Anlage G zum Dekret, erlassen im Sinne des Artikels 4, Absatz 2, des Gesetzes N. 431/98.

Tagen Tagen



nach Aufforderung erfolgen. Vor der Bezahlung hat der Mieter das Recht auf eine detaillierte Aufstellung obengenannter Spesen und auf Angabe der Aufteilungskriterien. Er hat außerdem das Recht, auch vermittels gewerkschaftlicher Organisationen, beim Vermieter (oder seinem Verwalter oder beim Kondominiumsverwalter, falls vorhanden) Einblick in die Rechnungsbelege der vorgenommenen Ausgaben zu nehmen. Zusammen mit der ersten Rate der Jahresmiete leistet der Mieter eine Anzahlung, die nicht höher ist als sein Anteil, wie er aus der Abschlussrechnung des Vorjahres hervorgeht.

### Artikel 7 (Stempelgebühren und Registerspesen)

Die Stempelgebühren für den vorliegenden Vertrag und für die daraus folgenden Quittungen gehen zu Lasten des Mieters.

Der Vermieter veranlasst die Registrierung des Vertrages und benachrichtigt darüber den Mieter, der den ihm zustehenden Teil, die Hälfte der Ausgaben, vergütet.

Die Parteien können für die Registrierung des Vertrages eine der Organisationen beauftragen, welche bei der Abfassung des vorliegenden Vertrages Beistand geleistet haben.

# Artikel 8 (Bezahlung, Auflösung und Vorkaufsrecht)

Die Zahlung der Miete und jeglicher geschuldeten Beträge, auch für Nebenspesen, darf aus keinem Grund eingestellt oder verzögert werden, ungeachtet eventueller Ansprüche oder Einwände des Mieters aus welchem Rechtstitel auch immer. Die aus jeglichem Grund verspätete Zahlung auch nur einer Rate der Miete (sowie anderer geschuldeter Beträge, sofern diese der Höhe mindestens einer Monatsmiete entsprechen) setzt den Mieter in Verzug, mit Ausnahme der Bestimmungen des Artikels 55 des Gesetzes N. 392/78.

Der Verkauf der gegenständlichen Immobilieneinheit – für welchen dem Mieter das Vorkaufsrecht gewährt / nicht gewährt wird (4) – bildet keinen Grund für die Vertragsauflösung.

# Artikel 9 (Benutzung)

Die Liegenschaft darf ausschließlich als W	ohnung für den Mieter un	d für die folgenden	zur Zeit mit
ihm zusammen lebenden Personen Verwen	idung finden:		

Vorbehaltlich einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung, ist die sowohl gänzliche als auch teilweise Untervermietung oder Überlassung der Wohnung untersagt, andernfalls der Vertrag von Rechts wegen aufgelöst wird.

Für die Vertragsnachfolge findet Artikel 6 des Gesetzes N. 392/78 mit dem infolge des Urteils des Verfassungsgerichtshofes N. 404 von 1988 geltenden Text Anwendung.

### Artikel 10 (Rücktritt des Mieters)

Der Mieter kann aus schwerwiegenden Gründen, vorbehaltlich Kündigung mit eingeschriebenem Brief mindestens ....... Monate vorher, vom Vertrag zurücktreten.

### Artikel 11 (Übergabe)

Der Mieter erklärt, die Mietwohnung besichtigt und für die vereinbarte Nutzung als geeignet befunden zu haben und diese folglich mit der Übergabe der Schlüssel in jeder Hinsicht in Empfang und von diesem Augenblick an in Verwahrung zu nehmen. Der Mieter verpflichtet sich, die Liegenschaft im selben Zustand zurückzuerstatten in dem er sie empfangen hat, abgesehen von der Gebrauchsabnutzung, andernfalls er den Schadenersatz leisten muss. Er verpflichtet sich außerdem, die Bestimmungen der Hausordnung, sofern vorhanden, einzuhalten, wobei er mit der Unterzeichnung dieses Vertrages den Erhalt derselben bestätigt und sich zudem verpflichtet, die Beschlüsse der Kondominiumsversammlung zu beachten. Der Mieter darf sich auf keinen Fall so verhalten, dass er die anderen Hausbewohner stört oder belästigt.

Die Vertragsparteien stellen hinsichtlich des Erhaltungszustandes der Wohnung gemäß Art. 1590 des Zivilgesetzbuches folgendes fest:

oder verweisen auf den Inhalt des beigelegten Übergabeprotokolls. (4)

# Artikel 12 (Änderungen und Schäden)

Der Mieter darf, ohne vorheriges schriftliches Einverständnis des Vermieters, an den gemieteten Räumen und an deren Zweckbestimmung oder an den bestehenden Anlagen keinerlei Änderungen, Neuerungen, Verbesserungen oder Hinzufügungen vornehmen.

Der Mieter entlastet den Vermieter ausdrücklich von jeglicher Verantwortung für direkte und indirekte Schäden, die ihm aus Handlungen der Angestellten des Vermieters selbst sowie aus schuldloser Unterbrechung von Dienstleistungen erwachsen könnten.

# Artikel 13 (Versammlungen)

Der Mieter hat, anstelle des Eigentümers der gemieteten Wohneinheit, das Wahlrecht bei den Beschlüssen der Kondominiumsversammlung bezüglich der Spesen und der Modalitäten der Führung der Heizungs- und Klimaanlage. Er hat außerdem Mitspracherecht ohne Wahlrecht bei den Beschlüssen bezüglich Änderungen der anderen Gemeinschaftsdienste.

Die Regelung in Angelegenheiten von Heizungs- und Klimaanlagen findet auch in Gebäuden Anwendung, die nicht Kondominien sind. In diesem Falle versammeln sich die Mieter eigens (unter Einhaltung, insofern anwendbar, der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über die Kondominiumsversammlung) auf Einberufung durch den Eigentümer oder durch mindestens drei Mieter.

# Artikel 14 (Anlagen)

Falls im Gebäude eine zentrale Fernsehantenne vorhanden ist oder installiert wird, ist der Mieter verpflichtet, ausschließlich diese zu benutzen. Der Vermieter hat im Falle der Nichteinhaltung dieser Pflicht das Recht, jede individuelle Antenne auf Kosten des Mieters entfernen und zerstören zu

lassen. Dieser kann, vorbehaltlich gesetzlicher Ausnahmen, keinerlei Erstattung oder Entschädigung verlangen.

Was die autonome Heizanlage, wo vorhanden, betrifft, gilt die Rechtsvorschrift des DPR N. 412/93, mit besonderem Hinweis auf die Bestimmungen von Artikel 11, 2. Absatz desselben.

# Artikel 15 (Zutritt)

Der Mieter muss dem Vermieter, seinem Verwalter sowie deren Beauftragten Zutritt zur gemieteten Liegenschaft gewähren, wenn sie dafür einen begründeten Anlass haben.

Falls der Vermieter die Mietwohnung zu verkaufen beabsichtigt, muss der Mieter die Besichtigung der Liegenschaft einmal pro Woche für mindestens zwei Stunden, mit Ausnahme an Sonn- und Feiertagen, oder auf folgende Art und Weise gestatten:

(4)

# Artikel 16 (Schlichtungskommission)

Die Schlichtungskommission gemäß Artikel 6 des Dekrets des Ministers für die Infrastrukturen und die Transporte in Absprache mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen, erlassen im Sinne des Artikel 4, 2. Absatz, des Gesetzes N. 431/1998, besteht aus höchstens drei Mitgliedern, wovon zwei unter Mitgliedern der Organisationen, welche das Gebietsabkommen unterzeichnet haben, aufgrund der Benennung durch den Mieter bzw. den Vermieter ausgewählt werden, und ein drittes Mitglied, das den Vorsitz führt, aufgrund der Wahl durch die beiden wie oben benannten Mitglieder ernannt wird, sofern diese die Ernennung für notwendig erachten.

Der Antrag auf Intervention der Kommission bedingt nicht die Aufhebung der vertraglichen Verpflichtungen.

# Artikel 17 (Verschiedenes)

Für alle Auswirkungen dieses Vertrages, einschließlich der Zustellung der Gerichtsakten und hinsichtlich der gerichtlichen Zuständigkeit, bestimmt der Mieter sein Domizil in den ihm vermieteten Räumlichkeiten und, sollte dieser sie nicht mehr bewohnen oder jedenfalls innehaben, beim Sekretariat der Gemeinde, in welcher sich das Mietobjekt befindet.

Jegliche Abänderung am vorliegenden Vertrag ist ungültig und hat keinerlei Auswirkung, sofern sie nicht schriftlich erfolgt.

Der Vermieter und der Mieter ermächtigen sich gegenseitig, ihre persönlichen Daten im Zusammenhang mit der Erfüllung von Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis an Dritte weiterzuleiten (Gesetz N. 675/96).

Für alle im vorliegenden Vertrag nicht geregelten Punkte verweisen die Parteien auf die diesbezüglichen Bestimmungen des BGB, der Gesetze N. 392/78 und N. 431/98 oder jedenfalls auf die geltenden Normen und die örtlichen Gebräuche, sowie auf die in Anwendung des Gesetzes N. 431/98 erlassenen Ministerialbestimmungen und auf das Gebietsabkommen.

Andere Klauseln:

fag- Mo

Gelesen, angenommen und unterschrieben	
, den	
DER VERMIETER	
DER MIETER	
Im Sinne des Artikels 1342, zweiter Absatz, des Zivilgesetzbuches erklären die ausdrücklich ihr Einverständnis mit den Vereinbarungen der Artikel 1, 2, 3, 4 6, 8, 9, 10 13, 14, 15, 16 und 17 des vorliegenden Vertrages.	Parteien ), 11, 12,
DER VERMIETER	
DER MTETER	

### **FUSSNOTEN**

- (1) Für natürliche Personen angeben: Vorname, Familienname, Geburtsort und -datum, Wohnsitz und Steuernummer. Für Rechtspersonen angeben: Firmenbezeichnung, Firmensitz, Steuernummer, Mehrwertssteuernummer, Eintragungsnummer beim Landesgericht, sowie Vorname, Familienname und Geburtsdatum des gesetzlichen Vertreters.
- (2) Wahlweiser Beistand.
- (3) Identitätsnachweis: Art und Hauptdaten des Dokuments. Die entsprechenden Daten müssen gemäß Artikel 12 des Gesetzesdekrets vom 21. März 1978 N. 59, umgewandelt durch das Gesetz vom 18. Mai 1978, N. 191, in der Meldung des Vermieters an die Behörde für öffentliche Sicherheit angeführt werden. Sollte es sich beim Mieter um einen Nicht-EU-Bürger handeln, muss die Meldung an die Behörde für öffentliche Sicherheit gemäß Art. 7 des Gesetzesdekrets N. 286/1998 erfolgen.
- (4) Den nicht zutreffenden Teil löschen.
- (5) Die Mindestdauer beträgt sechs Monate und die Höchstdauer achtzehn Monate.
- (6) Entweder Buchstaben A oder B löschen.
- (7) Höchstens drei Monatsmieten.



Anlage 5) zum Gebietsabkommen vom 15.10.2003 Anlage E) zum M.D. 30.12.2002

### WOHNUNGSVERMIETUNG FÜR UNIVERSITÄTSSTUDENTEN STANDARDVERTRAG

(Gesetz vom 9. Dezember 1998 N. 431, Artikel 5, Absatz 2)

Herr/Frau/Die Gesellschaft (1)	
im Folgenden "Vermieter" genannt, (a	mit Beistand von (2)
im Folgenden "Mieter" genannt, ausg	ewiesen durch (3)
(mit Beistand von (2))  der für sich und seine Rechtsnachfolg	vertreten durch
***************************************	
bestehend aus Räumen, mit	N, Stockwerk, Stiege, Intern, Küche und Bad, und mit folgenden Zusatzelementen Dachterrasse, Keller, Einzelgarage, gemeinschaftlicher
8	Autostellplatz, usw.)
nicht möbliert / möbliert (4) entsprech TAUSENDSTELTABELLEN: Besitz Heizung	asser
MITTEILUNG ex Art. 8, Absatz 3 umgewandelt durch Gesetz vom 8. A a) Erkennungs-Katasterdaten der Imm	3, des Gesetzesdekretes vom 11. Juli 1992, N. 333, august 1992, N. 359: obilieneinheit
b) Steuernummer	des Vermieters
ANLAGEN:	CHE UNTERLAGEN ÜBER SICHERHEIT DER
ABNAHME- UND ENERGIEBESCH	EINIGUNG:
Das Mietverhältnis wird durch folgend	e Vereinbarungen geregelt:

Artikel 1 (Dauer)

Pinb

bis zum		
Artikel 2		
(Übergangszeit)		
Gemäß den Bestimmungen des im Sinne von Artikel 5, Absatz 3, des Gesetzes N. 431/98 abgeschlossenen Abkommens zwischen CONFEDILIZIA – Verband der Gebäudeinhaber der Autonomen Provinz Bozen und SICET, SUNIA, UNIAT – Südtiroler Mieterschutz Bozen, hinterlegt am bei der Gemeinde Leifers, vereinbaren die Parteien, dass der gegenwärtige Mietvertrag für eine Übergangszeit gilt, da der Mieter das ausdrückliche Erfordernis hat, die Wohneinheit für einen Zeitraum von nicht mehr als bei der Freien Universität von Bozen besucht.		
Artikel 3		
(Mietzins)		
Der Mietzins wird entsprechend den Bestimmungen des im Artikel 2 angeführten Abkommens mit Euro		
Artikel 4		
(Kautionsdepot)		
Als Garantie für die mit vorliegendem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen, zahlt/zahlt nicht (4) der Mieter dem Vermieter (der mit der Unterzeichnung des Vertrages gegebenenfalls den Erhalt quittiert) einen Betrag von Euro		
(4)		
Artikel 5		
(Nebenspesen)		

Für die Nebenspesen wenden die Parteien die Tabelle der Nebenspesen an, Anlage G zum Dekret des Minister für die Infrastrukturen und die Transporte in Absprache mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen, erlassen im Sinne des Artikels 4, Absatz 2, des Gesetzes N. 431/98, von welchem der vorliegende Vertrag die Anlage E bildet.

Die Zahlung der genannten Spesen muss - nach Jahresabrechnung - innerhalb von sechzig

Tagen nach Aufforderung erfolgen. Vor der Bezahlung hat der Mieter das Recht auf eine detaillierte Aufstellung obengenannter Spesen und auf Angabe der Aufteilungskriterien. Er hat außerdem das Recht, auch vermittels gewerkschaftlicher Organisationen, beim Vermieter (oder seinem Verwalter oder beim Kondominiumsverwalter, falls vorhanden) Einblick in die Rechnungsbelege der vorgenommenen Ausgaben zu nehmen. Zusammen mit der ersten Rate der Jahresmiete leistet der Mieter eine Anzahlung, die nicht höher ist als sein Anteil, wie er aus der Abschlussrechnung des Vorjahres hervorgeht.

### Artikel 6

(Stempelgebühren und Registerspesen)

Die Stempelgebühren für den vorliegenden Vertrag und für die daraus folgenden Quittungen gehen zu Lasten des Mieters.

Der Vermieter veranlasst die Registrierung des Vertrages und benachrichtigt darüber den Mieter, der den ihm zustehenden Teil, die Hälfte der Ausgaben, vergütet.

Die Parteien können für die Registrierung des Vertrages eine der Organisationen beauftragen, welche bei der Abfassung des vorliegenden Vertrages Beistand geleistet haben.

# Artikel 7 (Bezahlung, Auflösung und Vorkaufsrecht)

Die Zahlung der Miete und jeglicher geschuldeten Beträge, auch für Nebenspesen, darf aus keinem Grund eingestellt oder verzögert werden, ungeachtet eventueller Ansprüche oder Einwände des Mieters aus welchem Rechtstitel auch immer. Die aus jeglichem Grund verspätete Zahlung auch nur einer Rate der Miete (sowie anderer geschuldeter Beträge, sofern diese der Höhe mindestens einer Monatsmiete entsprechen) setzt den Mieter in Verzug, mit Ausnahme der Bestimmungen des Artikels 55 des Gesetzes N. 392/78.

Der Verkauf der gegenständlichen Immobilieneinheit – für welchen dem Mieter das Vorkaufsrecht gewährt / nicht gewährt wird (4) – bildet keinen Grund für die Vertragsauflösung.

# Artikel 8 (Benutzung)

Die Liegenschaft darf ausschließlich als Wohnung für den Mieter Verwendung finden. Vorbehaltlich einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung, ist die sowohl gänzliche als auch teilweise Untervermietung oder Überlassung der Wohnung untersagt, andernfalls der Vertrag von Rechts wegen aufgelöst wird.

# Artikel 9 (Rücktritt des Mieters)

Der Mieter kann aus schwerwiegenden Gründen, vorbehaltlich Kündigung mit eingeschriebenem Brief mindestens drei Monate vorher, vom Vertrag zurücktreten. Dieses Recht wird auch einem oder mehreren mitunterzeichneten Mietern gewährt. In diesem Falle besteht das Mietverhältnis mit den anderen Mietern ab dem Monat des erfolgten Rücktritts weiter, wobei der zurückgetretene Mieter für die vergangenen Mietperioden solidarisch haftbar bleibt.

Artikel 10 (Übergabe)

Q-1/h

Der Mieter erklärt, die Mietwohnung besichtigt und für die vereinbarte Nutzung als geeignet befunden zu haben und diese somit mit der Übergabe der Schlüssel in jeder Hinsicht in Empfang und von diesem Augenblick an in Verwahrung zu nehmen. Der Mieter verpflichtet sich, die Liegenschaft im selben Zustand zurückzuerstatten in dem er sie empfangen hat, abgesehen von der Gebrauchsabnutzung, andernfalls er den Schadenersatz leisten muss. Er verpflichtet sich außerdem, die Bestimmungen der Hausordnung, sofern vorhanden, einzuhalten, wobei er mit der Unterzeichnung dieses Vertrages den Erhalt derselben bestätigt und sich zudem verpflichtet, die Beschlüsse der Kondominiumsversammlung zu beachten. Der Mieter darf sich auf keinen Fall so verhalten, dass er die anderen Hausbewohner stört oder belästigt.

Die Vertragsparteien stellen hinsichtlich des Erhaltungszustandes der Wohnung gemäß Art.

1590 des Zivilgesetzbuches folgendes fest:

oder verweisen auf den Inhalt des beigelegten Übergabeprotokolls. (4)

### Artikel 11 (Änderungen und Schäden)

Der Mieter darf, ohne vorheriges schriftliches Einverständnis des Vermieters, an den gemieteten Räumen und an deren Zweckbestimmung oder an den bestehenden Anlagen keinerlei Änderungen, Neuerungen, Verbesserungen oder Hinzufügungen vornehmen. Der Mieter entlastet den Vermieter ausdrücklich von jeglicher Verantwortung für direkte und indirekte Schäden, die ihm aus Handlungen der Angestellten des Vermieters selbst sowie aus schuldloser Unterbrechung von Dienstleistungen erwachsen könnten.

# Artikel 12 (Versammlungen)

Der Mieter hat, anstelle des Eigentümers der gemieteten Wohneinheit, das Wahlrecht bei den Beschlüssen der Kondominiumsversammlung bezüglich der Spesen und der Modalitäten der Führung der Heizungs- und Klimaanlage. Er hat außerdem Mitspracherecht ohne Wahlrecht bei den Beschlüssen bezüglich Änderungen der anderen Gemeinschaftsdienste.

Die Regelung in Angelegenheiten von Heizungs- und Klimaanlagen findet auch in Gebäuden Anwendung, die nicht Kondominien sind. In diesem Falle versammeln sich die Mieter eigens (unter Einhaltung, insofern anwendbar, der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches über die Kondominiumsversammlung) auf Einberufung durch den Eigentümer oder durch mindestens drei Mieter.

# Artikel 13 (Anlagen)

Falls im Gebäude eine zentrale Fernsehantenne vorhanden ist oder installiert wird, ist der Mieter verpflichtet, ausschließlich diese zu benutzen. Der Vermieter hat im Falle der Nichteinhaltung dieser Pflicht das Recht, jede individuelle Antenne auf Kosten des Mieters entfernen und zerstören zu lassen. Dieser kann, vorbehaltlich gesetzlicher Ausnahmen, keinerlei Erstattung oder Entschädigung verlangen.

Was die autonome Heizanlage, wo vorhanden, betrifft, gilt die Rechtsvorschrift des DPR N. 412/93, mit besonderem Hinweis auf die Bestimmungen von Artikel 11, Absatz 2, desselben.

# Artikel 14 (Zutritt)

### Artikel 15

(Schlichtungskommission)

Die Schlichtungskommission gemäß Artikel 6 des Dekrets des Ministers für die Infrastrukturen und die Transporte in Absprache mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen, erlassen im Sinne des Artikel 4, 2. Absatz, des Gesetzes N. 431/1998, besteht aus höchstens drei Mitgliedern, wovon zwei unter Mitgliedern der Organisationen, welche das Gebietsabkommen unterzeichnet haben, aufgrund der Benennung durch den Mieter bzw. den Vermieter ausgewählt werden, und ein drittes Mitglied, das den Vorsitz führt, aufgrund der Wahl durch die beiden wie oben benannten Mitglieder ernannt wird, sofern diese die Ernennung für notwendig erachten.

Der Antrag auf Intervention der Kommission bedingt nicht die Aufhebung der vertraglichen Verpflichtungen.

# Artikel 16 (Verschiedenes)

Für alle Auswirkungen dieses Vertrages, einschließlich der Zustellung der Gerichtsakten und hinsichtlich der gerichtlichen Zuständigkeit, bestimmt der Mieter sein Domizil in den ihm vermieteten Räumlichkeiten und, sollte dieser sie nicht mehr bewohnen oder jedenfalls innehaben,

beim Sekretariat der Gemeinde, in welcher sich das Mietobjekt befindet.

Jegliche Abänderung am vorliegenden Vertrag ist ungültig und hat keinerlei Auswirkung, sofern sie nicht schriftlich erfolgt.

Der Vermieter und der Mieter ermächtigen sich gegenseitig, ihre persönlichen Daten im Zusammenhang mit der Erfüllung von Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis an Dritte weiterzuleiten (Gesetz N. 675/96).

Für alle im vorliegenden Vertrag nicht geregelten Punkte verweisen die Parteien auf die diesbezüglichen Bestimmungen des BGB, der Gesetze N. 392/78 und N. 431/98 oder jedenfalls auf die geltenden Normen und die örtlichen Gebräuche, sowie auf die in Anwendung des Gesetzes N. 431/98 erlassenen Ministerialbestimmungen und auf die Abkommen laut Artikel 2 und 3.

Andere Klauseln	
***********	***************************************
******	

D. + M

, den
DER VERMIETER
DER MIETER
Im Sinne des Artikels 1342, zweiter Absatz, des Zivilgesetzbuches erklären die Parteien ausdrücklich ihr Einverständnis mit den Vereinbarungen der Artikel 1, 2, 3, 4 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 und 16 des vorliegenden Vertrages.
DER VERMIETER
DER MIETER

### **FUSSNOTEN**

- (1) Für natürliche Personen angeben: Vorname, Familienname, Geburtsort und -datum, Wohnsitz und Steuernummer. Für Rechtspersonen angeben: Firmenbezeichnung, Firmensitz, Steuernummer, Mehrwertssteuernummer, Eintragungsnummer beim Landesgericht, sowie Vorname, Familienname und Geburtsdatum des gesetzlichen Vertreters.
- (2) Wahlweiser Beistand.
- (3) Identitätsnachweis: Art und Hauptdaten des Dokuments. Die entsprechenden Daten müssen gemäß Artikel 12 des Gesetzesdekrets vom 21. März 1978 N. 59, umgewandelt durch das Gesetz vom 18. Mai 1978, N. 191, in der Meldung des Vermieters an die Behörde für öffentliche Sicherheit angeführt werden. Sollte es sich beim Mieter um einen Nicht-EU-Bürger handeln, muss die Meldung an die Behörde für öffentliche Sicherheit gemäß Art. 7 des Gesetzesdekrets N. 286/1998 erfolgen.
- (4) Den nicht zutreffenden Teil löschen.
- (5) Die Mindestdauer beträgt sechs Monate und die Höchstdauer sechsunddreißig Monate.
- (6) Höchstens drei Monatsmieten.