

WOHNUNGSVERMIETUNG

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

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)
..... vertreten durch) der für sich und seine
Rechtsnachfolger annimmt,

A) die Immobilieneinheit in Straße Nr., Stockwerk, Stiege, Intern, bestehend aus Räumen, mit Küche und Bad, und mit folgenden Zusatzelementen ausgestattet (vorhandene angeben: Dachboden, Keller, Einzelgarage, gemeinschaftlicher oder eigener Autostellplatz, usw.) nicht möbliert / möbliert (4) entsprechend der von den Parteien unterzeichneten Inventarliste.

B) einen Teil der Immobilieneinheit in ... Straße Nr., Stockwerk, Stiege, Intern, bestehend aus Räumen, mit Küche und Bad, und mit folgenden Zusatzelementen ausgestattet (vorhandene angeben: Dachboden, Keller, Einzelgarage, gemeinschaftlicher oder eigener Autostellplatz, usw.) dessen Benützung wie folgt geregelt ist **(5)** nicht möbliert / möbliert **(4)** entsprechend der von den Parteien unterzeichneten Inventarliste.

a) Erkennungs-Katasterdaten der Immobilieneinheit

b) Energieeffizienz: í .

c) Sicherheit der Anlagen: í í í í í í í í í í

d) Tausendsteltabellen: Besitz Heizung..... Wasser..... andere.....

Das Mietverhältnis wird durch folgende Vereinbarungen geregelt:

Artikel 1

(Dauer)

Der Vertrag wird für die Dauer von Jahren **(6)** 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 eingeschriebenen Briefs 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 denselben Bedingungen des gekündigten Mietvertrages oder, alternativ, auf eine Entschädigung in der Höhe von sechsunddreißig Monatsmieten der letzten bezahlten Miete.

Artikel 2

(*Mietzins*)

Der Jahresmietzins, gemäß den Bestimmungen des Gebietsabkommens, abgeschlossen zwischen dem

Der Mietzins wird jedes Jahr im vereinbarten Ausmaß von 75% der Veränderung des ISTAT-Indexes angepasst und ausschließlich wenn der Vermieter nicht für die Ersatzsteuer optiert hat, für die Laufzeit der Option. **(8)**

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 oder 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, Nr. 392.

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: í í í í í í í í í í í í ..í í í .

Vorbehaltlich einer ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung, ist die sowohl gänzliche als auch teilweise Untervermietung oder Verleihung der Wohnung untersagt.

Für die Vertragsnachfolge findet der Artikel 6 des Gesetzes Nr. 392/78 mit dem, infolge des Urteils des Verfassungsgerichtshofes Nr. 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 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 ZGB folgendes fest: í í í í í .í í í í í í í í í í í í í í í .. oder verweisen auf den Inhalt des anliegenden Übergabeprotokolls.

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 oder 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 Klimaanlage 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 die 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, übernimmt der Mieter, gemäß der Rechtsvorschrift des G.D. Nr. 192/05, mit besonderem Hinweis auf die Bestimmungen des Artikels 7, 1. Absatz, für die Dauer der Wohnungsbenützung die Figur des Eigentümers und ist somit verpflichtet, die Kontroll- und Wartungsarbeiten durchführen zu lassen.

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 oder, falls der Mieter den Vertrag frühzeitig auflösen sollte, zu vermieten 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: í í í í í í ..í í í í í í í í í í í í í í í ..

Artikel 14 *(Paritätische Verhandlungskommission und außergerichtliche Schlichtung)*

Die Kommission gemäß Artikel 6 des Dekrets des Ministers für Infrastrukturen und Transporte in Absprache mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen, erlassen im Sinne des Artikels 4, Absatz 2, des Gesetzes N. 431/1998, setzt sich aus zwei Mitgliedern zusammen, die aus den jeweiligen Organisationen ausgewählt werden, die das Gebietsabkommen unterzeichnet haben, auf der Grundlage der jeweiligen Ernennungen durch den Vermieter und den Mieter.

Die Arbeit der Kommission erfolgt gemäß dem Dokument "Außergerichtliche Verhandlungs- und Vergleichsverfahren und die Arbeitsverfahren der Kommission", Anlage E des genannten Dekrets.

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

Der Antrag auf Aktivierung der Kommission beinhaltet keine Kosten.

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 (G.D. Nr. 196/03).

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

Andere Klauseln:

.....
Gelesen, angenommen und unterschrieben, den

DER VERMIETER

DER MIETER

Im Sinne der Artikel 1341 und 1342 des Zivilgesetzbuches erklären die Parteien ausdrücklich ihr Einverständnis mit den Vereinbarungen der Artikel 3 (*Kautionsdepot oder andere Formen einer Garantie*), 4 (*Nebenspesen*), 6 (*Bezahlung*), 9 (*Übergabe*), 10 (*Änderungen und Schäden*), 12 (*Anlagen*), 13 (*Zutritt*), 14 (*Paritätische Verhandlungskommission und außergerichtliche Schlichtung*) und 15 (*Verschiedenes*) des vorliegenden Vertrages.

DER VERMIETER

DER MIETER

FUSSNOTEN

(1) Für natürliche Personen angeben: Vorname, Familienname, Geburtsort und -datum, Wohnsitz und Steuernummer. Wenn der Vertrag auf mehrere Personen ausgestellt ist, sind die anagrafischen und steuerrechtlichen Daten von allen Personen zu übertragen. Für Rechtssubjekte angeben: Firmenbezeichnung, Firmensitz, Steuernummer, Mehrwertsteuernummer, Eintragsnummer beim Landesgericht, sowie Vorname, Familienname, Geburtsort und Geburtsdatum des gesetzlichen Vertreters.

(2) Wahlfreier Beistand.

(3) Identitätsnachweis: Art und Hauptdaten des Dokumentes. 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. 286/98 erfolgen.

(4) Den nicht zutreffenden Teil löschen.

(5) Beschreibung des vermieteten Anteils. Geben Sie außerdem an, dass der Mieter Dienstleistungen und Gemeinschaftsbereiche gemeinschaftlich nutzen kann, dass der Vermieter den verbleibenden Teil mit dem Recht auf Vermietung behält und dass die Miete gemäß Art. 2 im Verhältnis zu seiner Fläche berechnet wurde.

(6) Die Mindestdauer beträgt drei Jahre.

(7) Die unterzeichnenden Subjekte des Gebietsabkommens anführen (Eigentümer, Verwalter, Kooperative, Baufirma, Gemeinde, Verband der Hauseigentümer und Mieterschutzorganisationen).

(8) Sollte der Vermieter für die Anwendung der Ersatzbesteuerung optieren, wird das Recht der Mietanpassung, auch wenn es vertraglich aus irgendeinem Grund vorgesehen ist (auch was die Anpassung gemäß der Veränderung der Verbraucherpreise für die Familien der Arbeiter und Angestellten, wie vom ISTAT für das Vorjahr festgestellt, betrifft), für den gesamten Zeitraum der Option

ausgesetzt.

Die Anwendung der Ersatzbesteuerung ersetzt die Einkommenssteuer und die relativen Zusatzgebühren, sowie die Stempel- und die Registergebühr, einschließlich jene für die Vertragsauflösung und die Vertragsverlängerungen.

(9) Maximum drei Monatsmieten.

(10) Geben Sie Bank- oder Versicherungsgarantie, Garantie von Dritten oder Sonstiges an.

(11) Für Wohnungen gemäß Art. 1, Absätze 5 und 6 des M.D. Ministerium für Infrastruktur und Transportwesen nach Art. 4, Absatz 2 des Gesetzes 431/98, und zudem für Wohnungen, welche sich in Gebäuden befinden, die nicht Kondominien sind, verwenden Sie die folgende Formulierung, welche den gesamten Artikel ersetzt:

Es gehen zu Lasten des Mieters, für die in Artikel 4 genannten Kompetenzanteile, Ausgaben, die gemäß der Tabelle der Nebenkosten, Anhang D des Erlasses des Ministers für Infrastrukturen und Transporte im Einvernehmen mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen gemäß Artikel 4, Absatz 2 des Gesetzes Nr. 431/98 - und dieser Vertrag stellt Anhang A dar ó zu Lasten desselben sind. Der Vermieter und der Mieter erklären, dass sie in Kenntnis jener Tabelle sind.

Die Zahlung der oben genannten Spesen muss, bei Jahresabschluss, innerhalb von 60 Tagen nach der Anfrage erfolgen. Vor der Bezahlung hat der Mieter das Recht auf eine detaillierte Aufstellung obengenannter Spesen und auf die Angabe der Aufteilungskriterien. Er hat außerdem das Recht, auch vermittelt 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.

Der Vermieter erklärt, dass der Anteil der gemieteten Immobilieneinheit und der damit verbundenen Anlagen an der Nutzung der Anteile und der gemeinsamen Dienstleistungen in den folgenden Größenordnungen bestimmt wird, welchen der Mieter zustimmt und ausdrücklich akzeptiert, insbesondere im Hinblick auf die Zuteilung der damit verbundenen Kosten:

- a) allgemeine Spesen í í í í í
- b) Aufzugsspesen í í í í í
- c) Heizspesen í í í
- d) Klimatisierungsspesen í í í í í
- e) í í í í í í í í í í í í í í í í
- f) í
- g) í

Der Vermieter behält sich das Recht vor, ausschließlich bei genehmigten Bau- oder Katasteränderungen oder bei Änderungen der Nutzung von Immobilieneinheiten oder bei Eingriffen, welche Änderungen der Anlagen mit sich bringen, die Zuteilungsanteile der oben genannten Ausgaben anzupassen, indem er dem Mieter rechtzeitig und begründet Mitteilung macht. Die so ermittelten neuen Quoten werden ab dem Jahr nach jenem Jahr, in dem die Änderung eingetreten ist, angewandt. Im Falle einer Meinungsverschiedenheit mit dem, was vom Vermieter festgelegt wurde, kann sich der Mieter an die paritätische Verhandlungskommission gemäß Artikel 6 des erwähnten Erlasses des Ministers für Infrastrukturen und Transporte im Einvernehmen mit dem Minister für Wirtschaft und Finanzen gemäß Artikel 4, Absatz 2, des Gesetzes 431/98, und in der in Artikel 14 dieses Vertrags angegebenen Weise festgelegt, wenden.

Die Kosten, die dem Vermieter für die Bereitstellung von Heiz- / Kühl- / Klimaanlage anfallen, für die das Objekt ausgestattet ist, gehen zur Gänze zu Lasten des Mieters, gemäß den Bestimmungen der Tabelle, auf die in diesem Artikel Bezug genommen wird. Der Mieter ist verpflichtet, diese Kosten für den Teil seiner Zuständigkeit zu erstatten.

Der Mieter ist verpflichtet, als Vorauszahlung dem Vermieter die Kosten zu erstatten, die ihm für diese Leistungen entstehen, und zwar in Höhe eines Mindestbetrags, der sich aus der vorherigen Abschlussrechnung ergibt. Der Vermieter ist berechtigt, auf der Grundlage von dokumentierten Änderungen der Kosten für Dienstleistungen, vorbehaltlich des Ausgleichs, einen höheren Betrag als Vorauszahlung zu verlangen, der innerhalb von 60 Tagen nach dem Antrag des Vermieters überwiesen werden muss, unbeschadet der diesbezüglichen Bestimmungen von Artikel 9 des Gesetzes Nr. 392/78. Es unterliegt auch den Bestimmungen von Artikel 10 dieses Gesetzes.

Für das erste Jahr ist als Vorauszahlung der Betrag von Euro zu entrichten in í í Raten zu folgenden Fälligkeiten:

am Euro í í í í í í í í
am Euro í í í í í í í í
am Euro í í í í í í í í
am Euro í í í í í í í í
vorbehaltlich Ausgleich.

(12) Angeben: monatlich, bimestral, trimestral, usw.

(13) Sollte der Vermieter für die Anwendung der Ersatzbesteuerung optieren, sind weder Stempelgebühren noch Registergebühren, einschließlich jene für die Vertragsauflösung, geschuldet.