

**WOHNUNGSVERMIETUNG FÜR UNIVERSITÄTSSTUDENTEN  
STANDARDVERTRAG**

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

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, die Immobilieneinheit in .....  
Straße ..... N. ...., 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 ..... Heizung.....  
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  
..... Bei der ersten Fälligkeit erneuert sich der Vertrag automatisch für den gleichen  
Zeitraum, sofern der Mieter nicht mindestens drei Monate vor dem Datum der Vertragsfälligkeit  
dem Vermieter kündigt.

**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 vom  
23.06.2005 für die Gemeinde ....., 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 ..... zu bewohnen, nachdem er  
den Studiengang ..... bei der Universität von  
.....besucht.

### **Artikel 3**

*(Mietzins)*

Der Mietzins wird entsprechend den Bestimmungen des im Artikel 2 angeführten Abkommens mit Euro ..... vereinbart. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietzins dem Vermieter an dessen Wohnsitz oder mittels Banküberweisung oder ..... in ..... gleichen, im Voraus zu bezahlenden Raten in Höhe von monatlich Euro ..... mit folgenden Fälligkeiten: ..... zu entrichten. (4)

### **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 ..... entsprechend ..... Monatsmieten (6), welcher der Miete nicht angerechnet werden darf und zum gesetzlichen Zinssatz verzinst wird. Die Zinsen werden dem Mieter zum Ende einer jeden Mietperiode ausbezahlt. Das so geschaffene Kautionsdepot wird am Ende des Mietverhältnisses, nach Überprüfung sowohl des Zustandes der Wohnung als auch der Einhaltung aller vertraglichen Verpflichtungen, zurückerstattet.

Andere Garantieförmern: .....

..... (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)*

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 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 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)*

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 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: .....

Gelesen, angenommen und unterschrieben

....., 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, Mehrwertsteuernummer, Eintragsnummer 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.