



## Unsere neue Serie: Die Welt der Verträge

### Viel Wissenswertes für die Organisationen des Dritten Sektors

Wir werden uns nun verstärkt in den kommenden Wochen und Monaten mit der komplexen Materie der Verträge auseinandersetzen. Auch die Vereinswelt hat nämlich diesbezüglich immer wieder Bedarf für klare Information und Beratung. Wir beginnen dieses Mal ganz nach dem Motto „Gut informiert ist die halbe Miete“ mit Fragestellungen rund um die „Mietverträge“.

Freuen Sie sich schon jetzt auf die nächste Ausgabe. Dann werden wir uns um Leihverträge kümmern!



## Wesentliche Informationen über Mietverträge

### Begriff

Der Mietvertrag ist der Vertrag, mit dem sich eine Partei verpflichtet, einer anderen die Nutzung einer beweglichen oder unbeweglichen Sache für eine bestimmte Zeit gegen ein bestimmtes Entgelt zu überlassen (Artikel 1571 BGB).

### Inhalt

Der Inhalt der Mietverträge kann je nach der konkreten Vertragsart, die die Parteien im gegenseitigen Einvernehmen abzuschließen beabsichtigen, und den Klauseln, die sie im Rahmen ihrer Verhandlungsautonomie einfügen, variieren (mit Ausnahme natürlich der Nich-



tigkeit von eventuellen Vereinbarungen *contra legem*).

## Wesentliche Elemente,

die Vermieter und Mieter bei der Gestaltung eines Mietvertrages beachten müssen:

- das **Datum** der Unterzeichnung;
  - genaue Angabe der **persönlichen Daten** der Parteien;
  - **Identifizierung der Liegenschaft.** Neben der vollständigen Anschrift mit Angabe vom eventuellen Treppenhaus und Geschoss, zum Standort in der jeweiligen Gemeinde, müssen auch die Katasterdaten der Liegenschaft im Vertrag eingefügt werden (Grund-, Bauparzelle, materieller Anteil, Kategorie usw.), die Räumlichkeiten und die technischen Anlagen, aus denen es sich zusammensetzt, sowie alle Zubehörteile und die Zweckbestimmung für die die Immobilie gemietet wird (Wohnung, Büro, Hotel, Labor usw.).
  - **Mietpreis.** Die Gegenleistung stellt die Vertragsgegenleistung dar, die der Vermieter für die Verpachtung des Vermögenswerts an den Mieter schuldet, ein wesentliches Element, das, wenn es nicht bestimmt oder nicht bestimmbar ist, zur Nichtigkeit des Vertrags führt. Es ist sinnvoll zu vereinbaren, dass der Mietpreis regelmäßig auf der Grundlage der von „Istat“ (Nationale Statistikbehörde) ermittelten Durchschnittsindizes aktualisiert werden kann. Die Festsetzung des Mietpreises unterliegt der freien Vereinbarung zwischen den Parteien. Im Laufe der Zeit sind einige spezifische Gesetze zu diesem Thema erlassen worden, die dazu beigetragen haben, die Vertragsautonomie einzuschränken, indem beispielsweise Sperr- oder Einfriersysteme und mehr eingeführt wurden.
  - Die **jährlichen Spesen**, die die Beträge betreffen, die für die Nebenkosten anfallen (Wasser, Strom, Müllentsorgung usw.), und die Kondominiumsspesen (Erhaltung der Immobilie, des Aufzuges, Heizung usw.) oder weitere im Vertrag angeführte Kosten, die als ordentliche Erhaltungskosten dem Mieter angelastet werden können. Die Kosten für die ordentliche Verwaltung und die Erbringung von allgemeinen Dienstleistungen können dem Mieter in Rechnung gestellt werden, während der Vermieter die Kosten für die außerordentliche Instandhaltung
- der Immobilie übernehmen muss.
  - **Mietdauer.** Die Bestimmung der Mietdauer ist eine wesentliche Voraussetzung des Mietvertrages. Das Bürgerliche Gesetzbuch legt die Höchstgrenze von dreißig Jahren für den Mietvertrag fest (Art. 1573 des italienischen Bürgerlichen Gesetzbuches), ohne jedoch eine Mindestdauer vorzuschreiben. Den Parteien wird demnach diesbezüglich jede Bestimmung überlassen. Wird keine Frist festgelegt, verweist man auf die im Art. 1574 des BGB geregelten Mietverträge ohne Zeitbestimmung.
  - Die **Vertragsdauer** wird in der Regel durch die verschiedenen zu diesem Thema erlassenen Sondergesetze festgelegt, die sich mit der Festlegung der Vertragsbedingungen befassen (z. B. 4 Jahre für Wohnungsmiete gemäß Gesetz 431/98; 6 Jahre für Verträge mit „anderer Nutzung“ und 9 Jahre für die Nutzung als Hotel gemäß Gesetz 392/78 usw.), die für die Verlängerung vorgesehenen Bedingungen (z. B. 4 + 4 für Wohnnutzungsverträge) und die Bedingungen für die Kündigung des Vertrages innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Fristen.
  - **Kaution.** Das ist der Geldbetrag, in Höhe von höchstens drei Monate Mietzins, den der Mieter dem Vermieter zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bereitstellt. Der Betrag wird als Garantie für die Einhaltung der vereinbarten Verpflichtungen hinterlegt und muss dem Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückerstattet oder verrechnet werden, mit eventuellen fälligen Leistungen.
  - Die Absicht über die Anwendung **Pauschalsteuer** bzw. Ausübung der alternativen Möglichkeit laut Art. 6 Abs. GvD. Nr. 23/1011. Dabei handelt es sich um eine **Einkommensersatzsteuer**, an die sich der Vermieter halten kann. Der Mietvertrag ist demnach Register- und Stempelgebühren frei.
  - **Steuerliche Registrierung des Mietvertrags.** Innerhalb von 30 Tagen ab dem Datum des Inkrafttretens des Vertrages sind die Parteien verpflichtet, den Vertrag zu registrieren, außer bei solchen mit einer Laufzeit von weniger als 30 Tagen während des ganzen Jahres.
  - Der **nicht fiskalisch registrierte Mietvertrag** ist nicht nur als **nichtig** zu betrachten, sondern die eventuelle Miete (in Schwarz) **muss zurückgezahlt werden**.
  - Die **Registergebühren** betragen, außer bei Anwen-

derung der Pauschalsteuer, wie oben angemerkt, 2 % des Mietpreises. Die **Stempelgebühren** betragen 16 Euro pro 100 Zeilen. Darüber hinaus werden die Einkünfte aus dem Mietverhältnis zum Gesamteinkommen des Vermieters dazugezählt.

## Mietverträge für Wohnzwecke

Der Mietvertrag für Wohnzwecke wird vom Bürgerlichen Gesetzbuches (Art. 1571 ff.) und in zwei Sondergesetzen geregelt, und zwar mit dem Gesetz Nr. 392/1978 und dem Gesetz Nr. 431/1998.

Die Vorschriften über Mietverträge für Wohnzwecke weichen teilweise von den allgemeinen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs ab. Vorgesehen ist zunächst die erforderliche Schriftform „ad substantiam“, also unter Androhung der Nichtigkeit des Vertrages.

Das Gesetz wirkt sich dann auf die Vertragsdauer aus, die auf eine Dauer von mindestens vier Jahren vereinbart werden muss. Nach Ablauf der vier Jahre hat der Vermieter ein Rücktrittsrecht nur in den Fällen, die in Artikel 3 des Gesetzes Nr. 431/1998 geregelt sind. Umgekehrt hat der Mieter (oder Vermieter) das Recht, einseitig vom Vertrag jederzeit bei Vorliegen "schwerwiegender Gründe" unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten (Art. 3 Abs. 6 Abs. 431/1998) an den Vermieter zu kündigen.

Erfolgt hingegen kein Rücktritt des Mieters oder Kündigung durch den Vermieter, muss der Vertrag um weitere vier Jahre verlängert werden. Nach Ablauf der folgenden vier Jahre steht es den Parteien frei, den Vertrag nicht zu verlängern.

## Mietverträge für einen Übergangszeitraum

Der Begriff „Verträge für Übergangszeitraum“ bezeichnet jene Mietverträge, die, weil sie durch vorübergehende Bedürfnisse begründet sind, von den gewöhnlichen Vertragstypen abweichen und eine maximale Laufzeit von 18 Monaten haben können, die verlängert werden kann, solange der vorübergehende Grund andauert. Mietverträge für den Übergangszeitraum mit

einer Laufzeit von mehr als einem Monat sind, wie andere Arten von Mietverträgen, registrierungspflichtig bei der Agentur der Einnahmen und ermöglichen es dem Vermieter, sich für die Pauschalbesteuerung zu entscheiden. Grundsätzlich kann der Mietzins bei Übergangsverträgen von den Parteien verhandelt werden, außer bei Objekten in Städten mit einer Einwohnerzahl von mehr als 10.000.

Die Verträge für einen Übergangszeitraum sind derzeit nicht für touristische oder Urlaubszwecke zulässig, aber für gewerbliche Tätigkeiten, wenn die ursachenbestimmende vorübergehende Notwendigkeit nachgewiesen, objektiv und wirksam ist. Die Verträge für einen Übergangszeitraum sind nichtig, wenn der vorübergehende Grund tatsächlich nicht vorliegt.

## Mietverträge für Gewerbetätigkeit

Der Mietvertrag zur gewerblichen Nutzung wird vom Gesetz Nr. 392/1978 geregelt.

Der Vertrag hat eine Dauer von sechs Jahren, verlängerbar für weitere sechs Jahre oder neun Jahre, im Falle von Hotelbetrieben oder ähnlichen Tätigkeiten.

Artikel 28 des Gesetzes sieht die stillschweigende Verlängerung des Vertrags um sechs Jahre in sechs Jahren oder neun Jahre in neun Jahren (für Hotelbetriebe oder ähnliche) vor.

Beabsichtigt der Vermieter, den Vertrag nicht zu verlängern, hat der Mieter Anspruch auf eine „Entschädigung für den Verlust des Betriebswertes“. Diese Entschädigung beträgt 18 Monatsmieten oder 21 bei Hotelbetrieben und bei ähnlicher Tätigkeit.





## Mietvertrag

Mit diesem Vertrag vereinbaren

Herr/Frau .....  
(Name und Steuernummer der Person, die eine Mietsache gewährt – Vermieter/in)

und Herr/Frau .....  
(Name und Steuernummer der Person, die eine Mietsache erhält – Mieter/in)

Folgendes:

Herr/Frau .....  
(Vermieter/in)

als Eigentümer/in von .....  
(detaillierte Beschreibung der Sache und bei unbeweglichen Sachen die Katasterdaten)

räumt dem/der Mieter/in, der/die sie nach dem Sach- und Rechtsstand, in dem sie sich befindet, die oben genannte Immobilie mietet, um diese nutzen zu können, für die Dauer von .....  
(Zeitraum für den Mietvertrag angeben).

Die Miete des vorgenannten Mietvertrages wird in Euro ..... pro Monat festgesetzt und ist an den/die Vermieter/in zu folgenden Bedingungen und Modalitäten zu zahlen: .....

Alternative:

Die vorgenannte Miete ist jährlich und vollständig nach den Verbraucherpreisindizes ISTAT für monetäre Aufwertungen neu zu bewerten.

Der/die Mieter/in wird die gegenständliche Immobilie folgendermaßen verwenden .....  
(geben Sie die Verwendung an, z. B. - bei Immobilien – die Bedingung, dass diese ausschließlich als Wohngebäude verwendet werden darf).

Es ist dem/der Mieter/in untersagt, das Mietobjekt weiterzuvermieten.

Nach Vertragsende hat der/die Mieter/in die Sache in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie diese bei Übergabe vorgefunden hat.

Übliche Erhaltungskosten gehen zu Lasten des/der Mieter/in.

Die Registergebühren dieser Urkunde sind zu Lasten von .....

Die Parteien wählen in Bezug auf die Durchführung des vorgenannten Vertrages den Wohnsitz in .....

bzw. in .....  
(Adresse, an die die Parteien Mitteilungen in Bezug auf den laufenden Vertrag erhalten wollen).

Für alles, was nicht vereinbart wurde, beziehen sich die Parteien auf die gesetzlichen Bestimmungen (bei gewerblicher Vermietung ist es das Gesetz 392 von 1978, bei Wohnungsvermietung ist es das Gesetz 431 von 1998, bei Wohnungsvermietungen für einen Übergangszeitraum müssen die örtlichen Vereinbarungen angegeben werden).

Ort, Datum

Unterschrift der Parteien

.....

.....

.....