

## SPESENAUFTEILUNG ZWISCHEN EIGENTÜMER UND MIETER

Die Aufstellung enthält eine Aufteilung laut Gerechtigkeitssinn (nicht unbedingt nach Gesetzmäßigkeit) der zum Mietzins zusätzlichen Spesen zwischen den Parteien, welche an verschiedene Dienstleistungen interessiert sind. Um in jeder Hinsicht bindend zu sein, muss auf die Aufstellung ausdrücklich in dem laut Staatsgesetz vom 9. Dezember 1998, Nr. 431, Art. 2, Absatz 1, abgeschlossenen Mietverträgen hingewiesen werden, um jegliche Zweifel und falsche Auslegungen zu vermeiden.

In den einzelnen Mietverträgen ist es ausreichend (Anwendung auch außerhalb eines Kondominiums), folgende Klausel einzufügen: „Für die Aufteilung der zusätzlichen Spesen verweisen die Vertragsparteien auf die Spesenaufteilung zwischen Eigentümer und Mieter, welche zwischen der Vereinigung der Gebäudeinhaber – Confedilizia Provinz Bozen, der Vereinigung der Südtiroler Immobilien- und Kondominiumsverwalter im Verband für Kaufleute und Dienstleister, der gesamtstaatlichen Vereinigung ANACI – Sektion Bozen und dem Mieterschutz – Centro Casa Provinz Bozen vereinbart und beim Registeramt in Bozen - Privatakten Nr. ... vom ... 2005 sowie bei der Handelskammer hinterlegt wurde“. Natürlich sind andere Vereinbarungen möglich, in denen diese Aufteilung nur teilweise übernommen wird. In diesem Fall müssen die zutreffenden Punkte gesondert angeführt und die Sondervereinbarung dem Mietvertrag beigelegt werden.

**Hinweis:** „E“ gibt die Posten an, welche der Eigentümer zahlen muss, während „M“ jene, die der Mieter zu zahlen hat.

<b>VERWALTUNG</b>	
Kautionshinterlegungen für Gemeinschaftsdienste (Beleuchtung, Betriebskraft, Gas, Wasser, Telefon usw.)	E
Versicherung des Gebäudes und der Anlagen	E
Verwaltungs-, Telefon-, Kanzlei-, Kopier-, Post- sowie Bankspesen – Anmietung von ev. Versammlungssälen	je 50%
Kanzlei-, Kopier-, Postspesen – Anmietung von ev. Versammlungssälen für außerordentliche, auf Anregung der Mieter einberufenen Versammlungen; Spesen für Kopien von Dokumenten, die der Mieter beantragt	M
Honorar des Kondominiumsverwalters	je 50%
Gebühr für die vorübergehende Benützung von öffentlichem Grund und allgemeine Gebühren	E
Durchfahrtsgebühr	M
<b>AUFZUG</b>	
Installierung	E
Auswechseln der gesamten Anlage	E
Außerordentliche Instandhaltungen sowie Auswechseln von Motor, Stoßdämpfern, mechanischen Teilen, Elektroteilen	E
Stromverbrauch für Betriebskraft und Beleuchtung	M
Reparatur und ordentliche Instandhaltung des Fahrstuhles, von mechanischen Teilen, Elektroteilen, Schließvorrichtungen, Drucktaster einschließlich Austausch von Kleinmaterialien	M
Inspektionen und periodische Abnahmen der zuständigen Körperschaften	M
Maßnahmen zur Anpassung an die Gesetzesbestimmungen	E
Abonnierte Instandhaltung	M
Auswechseln der Zugseile infolge der Abnutzung	M

<b>WASSER-HEBEANLAGE</b>	
Installation und ganzheitliche Erneuerung	E
Auswechseln von primären Bestandteilen (Pumpe, Tank, Drehteil, elektrische Aufwicklung u.ä.m.)	E
Stromverbrauch für Betriebskraft	M
Abnahme, Gebühren und Steuern der Anlage	E
Inspektionen und periodische Abnahmen seitens der zuständigen Körperschaften	M
Reparatur und Instandhaltungen von Materialien infolge deren Abnutzung	M
Abonnierte Instandhaltung	M
Druckauffüllung im Tank	M
Trink- und Warmwasserverbrauch	M
Klärung und Entkalkung	M
<b>KELLER (ABSTELLPLÄTZE)</b>	
Installation der Elektroanlage und deren ganzheitliche Erneuerung	E
Ordentliche Instandhaltung, Auswechseln der Glühbirnen sowie Reparatur der Elektroanlage, des Zeitschalters u.ä.m.	M
Installation der Wasseranlage und deren auch teilweise Erneuerung	E
Ordentliche Instandhaltung und Reparatur der Wasseranlage (Wasserhähne, Absperrschieber u.ä.m.)	M
Auswechseln der Wasserzähler und Waschbecken	E
Desinfektion: Rattenbekämpfung	M
Schabenbekämpfung und Desinfektion der Mülltonnen	M
Strom- und Wasserverbrauch	M
Wand- und Deckenanstrich	M
Reinigung und dazu erforderliche Verbrauchsmittel	M
<b>DACHABDECKUNGEN UND DACHTERRASSEN</b>	
Erneuerung des Unterbaus der Abdeckungen, der Dach- und Geschossterrassen inkl. des Bodenbelags	E
Ordentliche Instandhaltung, Überholung und Reparatur der Abdeckungen, der Dach- und Geschossterrassen	M
Erneuerungen an den Dachterrassen und bei den Geschossterrassen des Isolierbelages und des darüber liegenden Bodenbelages sowie der Kosten für weitere Nachfolgearbeiten	E
Austausch der Dachrinnen, Schneenasen, Dachkehlen, Abflussrohre	E
Ordentliche Instandhaltung, Reinigung, und Lackierung der Dachrinnen, Schneeräumung auf den zugänglichen Dach- und Geschossterrassen	M
Erneuerung bzw. Ersetzung der Kamine	E
Reinigung und ordentliche Instandhaltung der Kamine	M
Installierung eines Blitzableitersystems	E

<b>GARAGENZUFahrTEN UND -RAMPEN</b>	
Erneuerung des Bodenbelages	E
Reparatur und Instandhaltung des Bodenbelages	M
Einbau von automatischen und nicht automatischen Anlagen zur Steuerung der Schließvorrichtungen und der Funksteuerung	E
Reparatur der automatischen Schließvorrichtungen und der Funksteuerung einschließlich Auswechseln von Kleinmaterialien	M
Installation und Neuierung der elektrischen Beleuchtungsanlage	E
Auswechseln der Glühbirnen, Reparaturen an der Elektroanlage und Zeitschaltautomatik	M
Installation der Wasseranlage und deren auch teilweise Erneuerung	E
Ordentliche Instandhaltung und Reparatur der Wasseranlage (Wasserhähne, Absperrschieber u.ä.m.)	M
Auswechseln der Wasserzähler und Waschbecken	E
Errichtung und Auswechseln der Beschilderung	E
Realisierung der Markierungsstreifen	E
Ordentliche Instandhaltung der Markierungen und der Beschilderung	M
Austausch von Sicherheitsvorrichtungen (Leitblanken, Geländer u.ä.m.)	E
Reparatur und Streichen von Sicherheitsvorrichtungen (Leitblanken, Geländer u.ä.m.)	M
Einbau und Auswechseln der Feuerlöschanlage einschließlich diesbezüglicher Abnahmespesen	E
Periodische Inspektionen und Abnahmen seitens der zuständigen Körperschaften	M
Strom- und Wasserverbrauch sowie des Abwassers inklusive Fixgebühr	M
Reinigung der Fahrbahnen und Rampen, einschließlich der Verbrauchsmittel	M
Schneeräumung	M
Ankauf und Streuen von Salz	M
<b>HOF UND GARTEN</b>	
Einbauen und Auswechseln von Umzäunungen und Gittertüren	E
Errichtung von Einfahrten	E
Ordentliche Instandhaltung, Reparatur und Lackieren von Gittertüren und Umzäunungen	M
Einbau und Ersetzung von automatischen und nicht automatischen Anlagen zur Steuerung der Schließvorrichtungen und der Funksteuerung	E
Ordentliche Instandhaltung und Reparatur der automatischen Schließvorrichtungen und der Funksteuerung sowie Auswechseln von Kleinmaterialien	M
Bodenbelagarbeiten für Höfe, Gehsteige und begehbare Flächen in den Grünanlagen mit unterschiedlichsten Materialien	E
Reparatur und Anstrich von Vorrichtungen zum Wäsche aufhängen	M
Installierung von Vorrichtungen zum Wäsche aufhängen	M

Beschilderung sowie Markieren der Autostellplätze im Freien	E
Periodisches Auffrischen der Markierung bzw. der Schilder der Autostellplätze im Freien infolge Abnutzung	M
Ankauf und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Grasflächen sowie Fällen von großen Bäumen	E
Ankauf von Geräten und Maschinen für die Instandhaltung von Grünflächen	E
Reparatur von Geräten und Maschinen für die Instandhaltung von Grünflächen infolge Abnutzung	M
Instandhaltung der Grünflächen (Gras- und Baumschnitt, Ankauf von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmittel, Bewässern von Beeten, Gärten, Blumen und Pflanzen, Wasserverbrauch)	M
Errichtung und Ersetzung der Bewässerungsanlage, der Gartenbänke, Spielanlagen für Kinder, Sport- und Freizeitgeräte u.ä.m.	E
Reparatur der Bewässerungsanlage und der Einrichtungen für Sport und Erholung	M
Installation der Beleuchtungsanlage	E
Instandhaltung der Beleuchtungsanlage, Auswechseln der Glühbirnen	M
Stromverbrauch	M
Reinigung der Hof- und Grünflächen, Schneeräumung (einschließlich der Verbrauchsmittel)	M
<b>KANALISIERUNG UND ABFLUSSLEITUNGEN</b>	
Anschluss an das Gemeindefnetz	E
Erneuerung (auch teilweise) des Kanalisierungsnetzes vom städtischen Sammelkanal bis zum Gebäude und im Gebäudeinneren	E
Installierung der Siphonschächte	E
Installierung und Erneuerung der Steigleitungen und des Sammelnetzes für Regenwasser im Hofbereich, einschließlich Siphonschächte	E
Ordentliche Instandsetzung der Steigleitungen und des Sammelnetzes für Regenwasser im Hofbereich, einschließlich Siphonschächte	M
Installierung und Auswechseln der Hebeanlage für das Abwasser, einschließlich Elektrowicklung der Pumpe	E
Installierung und Auswechseln der Hebeanlage für das Abwasser, infolge Abnutzung (Lager, Wasserabdichtung u.ä.m.)	M
Ordentliche Wartung, Reinigung, Ausräumung, Behebung von Verstopfungen des Kanalisierungsnetzes, der Entleerungsleitungen und der Siphonschächte	M
<b>ZENTRALE FERNSEHANLAGE</b>	
Installation und Auswechseln der zentralen Fernsehanlage zum Empfang von nationalen und ausländischen Programmen	E
Ordentliche Instandhaltung der zentralen Fernsehanlage zum Empfang von nationalen und ausländischen Programmen	M
Auswechseln von Leitungen und anderen Zubehörteilen auch zur Erweiterung des Empfangs	E
<b>SPORTANLAGEN (SCHWIMMBÄDER, TENNISPLÄTZE)</b>	
Beauftragtes Personal (Bademeister, Reinigungspersonal, ordentliche Instandhaltungen)	M
Wasser, Reinigung, Klärung, Ankauf von roter Erde, Instandhaltung, Materialien u.ä.m.	M
Installierung und außerordentliche Instandhaltung	E

<b>AUSSENMAUERN</b>	
Vollständige Restaurierung der Fassaden	E
Auftragen von Verputz, Anstrich der Verkleidungen, der Sockel, der Balkone, der Vordächer und jeder weiteren Zierfläche	E
<b>HAUSMEISTERDIENST UND AUFSICHT</b>	
Gehalt, dreizehntes Gehalt, Ferien, Rückstellungen, Abfertigung, Zusatzentgelte laut dem zutreffenden gesamtstaatlichen Kollektivvertrag der Portiers und dem Zusatzabkommen auf Landesebene sowie Fürsorge- und Versicherungsleistungen	M 90% E 10%
Kosten der eventuellen Haumeisterwohnung als Ausgleichsleistung laut Kollektivvertrag	M 90% E 10%
Spezielle Rückvergütungen laut Kollektivvertrag bzw. zusätzlichen Vereinbarungen	M 90% E 10%
1) Entgelt oder Rückvergütung für: Bewässerung der Beete, des Gartens, der Blumen und der Pflanzen	M
2) Entgelt oder Rückvergütung für: Müllabfüllung in Säcken und/oder Behältern sowie deren eventuellen Transport vom Keller auf die Straße	M
3) Entgelt oder Rückvergütung für: Führung der Heiz-, Klima und Warmwasseranlage	M
Arbeitsbekleidung des Hausmeisters	M
Nachtwache	M
<b>REINIGUNG UND ERSTE ABFALLTRENNUNG</b>	
Kauf von Geräten/Maschinen (Glanzmaschine, Staubsauger, Leiter u.ä.m.)	E
Entlohnung oder Rückvergütung für beauftragte Person zur Abfalltrennung	M
Fürsorgeabgaben, Versicherung für beauftragte Person	M
Abfallsäcke und Kauf von Reinigungsutensilien	M
Reinigung und ordentliche Instandhaltung, Rattenbekämpfung und generelle Desinfektion von Räumen, welche für die Müllsammlung vorgesehen sind	M
Abfallgebühr	M
<b>ZENTRALE HEIZ-, WARMWASSERAUFBEREITUNGS-, KLIMAAANLAGE</b>	
Anpassung der Heizanlage (Warmwasseraufbereitungs- und Klimaanlage) an die Gesetzesbestimmungen und Verordnungen in bezug auf Brandverhütung, Verbrauchseinschränkung u.a.m.	E
Auswechseln von Kessel, Brenner, Tanks, Boiler und Umlaufpumpen	E
Installation und Auswechseln der Heiz-, Warmwasseraufbereitungs- und Klimaanlage	E
Ersetzung von Geräten oder Teilen derselben aus unvorgesehenen Gründen (Sicherheitsventile, Umlaufpumpen, Absperrschiebers, Druckmesser, Thermometer), bezogen auf den unvorhergesehenen Schaden	M
Reparatur von Zubehör von Geräten: Sicherheitsventile, Umlaufpumpen, Absperrschiebers, Druckmesser, Thermometer u.ä.m.	M

Installierung und/oder Ersetzung von Wärmezählern	E
Installierung und Auswechseln der Feuerlöschanlage, einschließlich der diesbezüglichen Abnahmespesen; Ankauf und Auswechseln der Feuerlöschgeräte	E
Nachfüllen der Feuerlöschgeräte; periodische Inspektionen und Abnahmen der zuständigen Körperschaften; Honorare für die Führung des Wartungsbuches	M
Entlohnung der Heizwarte, einschließlich der Versicherungs- und Fürsorgeleistungen	M
Ankauf von Brennstoff, Verbrauch von Betriebskraft, Strom und Wasser	M
Jährliche Reinigung der Anlage für die saisonbedingte Abschaltung: Kessel, Brenner, Schornsteine usw.	M
Ausbesserungsarbeiten der feuerfesten Verbrennungskammer	M
Neuverkleidung der feuerfesten Verbrennungskammer	E
Kosten für die Lieferung der Wärme einschließlich Brennstoffverbrauch, technische Wartung für die Anlage, Betriebskraft für den Brenner, Honorar für Heizwarte	M
Instandhaltungs- und Betriebsspesen für die Reinigungsanlage des Wassers	M
Instandhaltung und Reinigung der Filter der Klimaanlage und der Reinigungsanlage des Wassers	M
Für die autonome Anlage, ordentliche Instandhaltung an: Heizkessel, Brenner, Rohren, Heizkörpern, Ventile u.ä.m.	M
Vergütung an Techniker für die Einstellung der thermischen Anlage	M
Gebühr an die Sanitätseinheit für die Überprüfung der Anlage	M
<b>STIEGEN UND ÄHNLICHES</b>	
Wiederaufbau der tragenden Struktur der Stiege, Stufen und Böden von Treppenabsätzen	E
Anstrich und Lackierung der Treppenhauswände einschließlich Blendrahmen, Brüstung und Handlauf	M
Auswechseln des Schrankes für Gas-, Licht- und Wasserzähler sowie der Halterungen für die Mülltonnen und Gehäuse für die Namensschilder	E
Reparatur und Instandhaltung des Schrankes für Gas-, Licht- und Wasserzähler sowie der Halterungen für die Mülltonnen und Gehäuse für die Namensschilder	M
Installierung von: Elektroanlage, Klingelanlage, Tür- und Toröffner, Beleuchtung des Treppenhauses, Sprechanlage usw.	E
Ankauf von Führungen und Fußabstreichern	M
Ankauf und Montage von Postkästen	E
Reparatur von Teilen der Elektroanlage, der Klingelanlage, des Tür- und Toröffners, der Beleuchtung des Treppenhauses, der Sprechanlage, der Sicherungen, der elektrischen Schließvorrichtungen, der Zeitschalter usw.	M
Ersetzung von Teilen der Elektroanlage, der Klingelanlage, des Tür- und Toröffner, der Beleuchtung des Treppenhauses, der Sprechanlage, der Sicherungen, der elektrischen Schließvorrichtungen, der Zeitschalter usw.	M
Anbringen von persönlichen Namensschildern	M
Installierung von automatischen Schließvorrichtungen (Arm- und Boden-Türschließern) und der dazugehörigen Schlüssel	E
Reparatur und Auswechseln von automatischen Schließvorrichtungen und der dazugehörigen Schlüssel	M
Ersetzung von Verglasungen	M

Installation und Auswechseln der Feuerlöschanlage einschließlich der diesbezüglichen Abnahmespesen, Ankauf der Feuerlöscher	E
Füllen der Feuerlöscher; periodische Inspektionen und Abnahmen seitens der zuständigen Körperschaften	M
Einbau der Lampenfassungen, Deckenleuchten und Beleuchtungskörper	E
Reparatur und Auswechseln der Lampenfassungen und Deckenleuchten; Auswechseln der Neon- und Glühbirnen	M
Stromverbrauch	M
<b>TRINKWASSERAUFBEREITUNG</b>	
Installation der Trinkwasseraufbereitungsanlage (Enthärtung)	E
Reparatur und Auswechseln von Bestandteilen der Trinkwasseraufbereitungsanlage infolge deren Abnutzung	M
Verbrauch von Salz, Kunstharz, Betriebskraft usw.	M
Entlohnung des Beauftragten für die Führung der Anlage	M
<b>ELEKTROANLAGEN</b>	
Vollständige Ersetzung sowie außerordentliche Instandhaltung der Elektroanlage bzw. der Leitungen	E
Ordentliche Instandhaltung der Elektroanlage und Auswechseln der Elektrogeräte (Schalter, Steckdosen, Wechselschalter, akustische und beleuchtete Taster und Anzeiger)	M

Bozen, am 12. April 2005

Für den  
**Verband für  
Kaufleute und Dienstleister**  
Dr. Dieter Steger – Direktor

Für die **Vereinigung  
der Südtiroler Immobilien-  
und Kondominiumsverwalter**  
Dr. Leo Oberrauch – Vizepräsident

Für die **ANACI – Provinz Bozen**  
Pier Giorgio Zucchiatti – Präsident

Für die **Vereinigung  
der Gebäudeinhaber  
Confedelizia Provinz Bozen**  
Adv. Alberto Boscarolli - Präsident

Für den **Mieterschutz - Centro Casa Bozen**  
Horst Gasser – Landessekretär