

MIETVERTRAG FÜR DEN HAUPTWOHNORT

Wichtige Bemerkung

Das folgende Muster wurde von der Regierung in Ausführung von Artikel 3 § 4 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag festgesetzt. Es handelt sich um ein Muster, das als Anhaltspunkt dient, das daher nicht verbindlich ist. Mit dem Ziel den Vertragsparteien zu helfen und der Vollständigkeit halber, werden nicht nur die Klauseln, die sich aus dem Dekret ergeben, sondern auch andere in der Praxis übliche Bestimmungen über nicht reglementierte Gegenstände aufgeführt.

ZWISCHEN

A. dem Vermieter

Wenn es sich um eine natürliche Person handelt (Name und erste 2 Vornamen des bzw. der Vermieter(s)):

Herr.....
Herr/Frau
Personenstand
Geburtsdatum und –ort
Wohnsitz

Wenn es sich um eine juristische Person handelt (Gesellschaftsname der juristischen Person):

.....
Mit Gesellschaftssitz in (PLZ, Ort)
.....
(Anschrift, Nr.)
Unternehmensnummer
* es wurde noch keine Unternehmensnummer zugeteilt (Unzutreffendes bitte streichen)
Hier vertreten durch

Handelt in der Eigenschaft als

UND

B. Dem Mieter

Wenn es sich um eine natürliche Person handelt (Name und erste 2 Vornamen des bzw. der Mieter(s)):

Herr
Herr/Frau
Personenstand.....

(Im Falle einer Änderung des Personenstands des Mieters im Laufe der Miete, zum Beispiel durch einen Ehe, hat der Mieter den Vermieter per Einschreiben sofort darüber zu benachrichtigen, wobei er ggf. die vollständige Identität des Ehepartners mitteilt).

Geburtsdatum und –ort

Wohnsitz

Wenn es sich um eine juristische Person handelt (Gesellschaftsname der juristischen Person):

.....

Mit Gesellschaftssitz in (PLZ, Ort)

(Anschrift, Nr.)

Unternehmensnummer

* es wurde noch keine Unternehmensnummer zugeteilt (Unzutreffendes bitte streichen)

Hier vertreten durch

Handelt in der Eigenschaft als

WIRD DAS FOLGENDE VEREINBART:

1. Beschreibung des Mietobjekts

Der Vermieter vermietet das Mietobjekt dem Mieter, der es annimmt; Lage des Mietobjekts (bitte die Postleitzahl, die Gemeinde, die Anschrift, die Nummer der Straße, in der die gemietete Wohnung liegt, angeben):

.....

Das Mietobjekt umfasst (bitte alle Räume angeben, die dem Gut, das Gegenstand des Mietvertrags ist, angehören): Anzahl Schlafzimmer, Küche, Garten, Nebenbauten, Speicher usw.) :

.....

.....

2. Ausweis über die Energieeffizienz

Das Mietobjekt ist Gegenstand eines energetischen Ausweises gewesen, der am erstellt wurde und auf ein Indiz der Energieeffizienz von geschlussfolgert hatte. (bitte A+, A, B, C, D, E, F, G oder H angeben).

Der Mieter erklärt, dass er von dem Vermieter den Ausweis über die Energieeffizienz erhalten hat.

3. Zweckbestimmung des Mietobjekts

Die Parteien vereinbaren, dass der vorliegende Mietvertrag für den Hauptwohnsitz bestimmt ist.

Der Mieter darf diese Zweckbestimmung ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht abändern.

4. Dauer und vorzeitige Auflösung des Mietvertrags

4.1. Kurzzeitmietvertrag (Mietdauer von höchstens 3 Jahren)

A. Dauer

Der Mietvertrag ist für eine Dauer vonab dem bis zum abgeschlossen. .

Der Mietvertrag endet durch eine von einer der Parteien mindestens drei Monate vor dem Ablauf der vereinbarten Dauer eingereichte Kündigung.

Die Parteien können den Kurzzeitmietvertrag im gemeinsamen Einvernehmen unter denselben Bedingungen, einschließlich des Mietpreises unbeschadet der Indexierung verlängern. Die Verlängerung muss unbedingt schriftlich erfolgen. Der Mietvertrag kann zweimal verlängert werden, vorausgesetzt, dass die Gesamtdauer der aufeinanderfolgenden Verträge nicht über drei Jahre hinausgeht.

Außer in den in dem vorigen Absatz genannten Fällen ist davon auszugehen, dass der Mietvertrag für eine neunjährige Dauer abgeschlossen worden ist, die ab dem Tag läuft, wo der ursprüngliche Mietvertrag kurzer Dauer in Kraft getreten ist, wenn keine fristgerecht notifizierte Kündigung ergangen ist oder der Mieter ohne Einspruch des Vermieters das Gut weiter bewohnt und sogar in dem Fall, wo ein neuer Vertrag zwischen denselben Parteien abgeschlossen wird. In diesem Fall bleiben der Mietpreis und die anderen Bedingungen unverändert im Vergleich zu dem, was im ursprünglichen Mietvertrag vereinbart worden war, unter Vorbehalt der Indexierung und der Gründe einer Revision.

B. Vorzeitige Vertragsauflösung

a) *Durch den Vermieter*

Der Mietvertrag kann von dem Vermieter nach dem ersten Mietjahr jederzeit beendet werden, und zwar mittels der Gewährung einer dreimonatigen Kündigungsfrist und der Zahlung einer Entschädigung, die der Miete von einem Monat entspricht, und unter den folgenden kumulativen Bedingungen:

- Zum Beziehen des Gutes von dem Vermieter, seinem Ehepartner, seinen Vorfahren, Nachkommen, Adoptivkindern oder denjenigen seines Ehepartners, von seinen Seitenverwandten und den Seitenverwandten seines Ehepartners bis zum dritten Grad;
- Der Vermieter muss in dem Kündigungsschreiben die Identität der Person, die das Gut beziehen wird, und deren Verwandtschaftsgrad mit dem Vermieter angeben;
- auf Antrag des Mieters muss der Vermieter den Beweis des Verwandtschaftsgrads binnen einer Frist von zwei Monaten erbringen, ansonsten kann der Mieter die

Nichtigkeit der Kündigung beantragen. Diese Klage muss bei Strafe des Verfalls spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist eingereicht werden.

- Das Gut muss von der in der Kündigung genannten Person während zwei Jahren tatsächlich bewohnt werden und spätestens ein Jahr nach der tatsächlichen Rückgabe des Gutes bezogen werden.

Wenn der Vermieter, ohne den Nachweis außergewöhnlicher Umstände zu erbringen, zur Benutzung der Räumlichkeiten unter den vorgesehenen Bedingungen und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Frist nicht übergeht, hat der Mieter ein Anrecht auf eine Entschädigung, die der Miete von achtzehn Monaten entspricht.

b) Durch den Mieter

Der Mietvertrag kann von dem Mieter mittels einer dreimonatigen Kündigungsfrist und der Zahlung einer Entschädigung, die der Miete von einem Monat entspricht, jederzeit beendet werden.

4.2. Der neunjährige Mietvertrag

A. Dauer

Der Mietvertrag ist für eine Dauer von neun Jahren ab dem bis zum abgeschlossen. .

Der Mietvertrag ist nach Ablauf dieser Periode beendet, wenn der Vermieter mindestens sechs Monate vor Ablauf der Frist oder der Mieter mindestens drei Monate vor Ablauf der Frist eine Kündigung einreicht.

In Ermangelung einer binnen der in dem vorigen Absatz vorgesehenen Frist eingereichten Kündigung wird der Mietvertrag unter denselben Bedingungen jeweils für drei Jahre verlängert, einschließlich des Mietpreises, unbeschadet der Indexierung und der Gründe der Revision.

B. Vorzeitige Vertragsauflösung

a) Durch den Vermieter

- Zur Eigennutzung:

Der Mietvertrag kann von dem Vermieter unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden schriftlichen Kündigung unter den folgenden kumulativen Bedingungen beendet werden:

- Jederzeit im Falle der Eigennutzung von dem Vermieter oder der Nutzung von seinen Nachkommen, Adoptivkindern, Vorfahren, von seinem Ehepartner oder gesetzlichen Mitbewohner, dessen Nachkommen, Vorfahren und Adoptivkindern, von seinen Seitenverwandten und den Seitenverwandten seines Ehepartners oder gesetzlichen Mitbewohners bis zum dritten Grad, oder nach Ablauf der ersten drei Jahren ab dem

Inkrafttreten des Mietvertrags bei der Nutzung durch Seitenverwandten des dritten Grads;

- Der Vermieter muss in dem Kündigungsschreiben die Identität der Person, die das Gut beziehen wird, und deren Verwandtschaftsgrad mit dem Vermieter angeben;
- auf Antrag des Mieters muss der Vermieter den Beweis des Verwandtschaftsgrads binnen einer Frist von zwei Monaten erbringen, ansonsten kann der Mieter die Nichtigkeit der Kündigung beantragen. Diese Klage muss bei Strafe des Verfalls spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist eingereicht werden.
- Das Gut muss von der in der Kündigung genannten Person während zwei Jahren tatsächlich bewohnt werden und spätestens ein Jahr nach der tatsächlichen Rückgabe des Gutes bezogen werden.

Wenn der Vermieter, ohne den Nachweis außergewöhnlicher Umstände zu erbringen, zur Benutzung der Räumlichkeiten unter den vorgesehenen Bedingungen und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Frist nicht übergeht, hat der Mieter ein Anrecht auf eine Entschädigung, die der Miete von achtzehn Monaten entspricht.

- Zur Ausführung von Bauarbeiten:

Der Mietvertrag kann von dem Vermieter unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden schriftlichen Kündigung unter den folgenden kumulativen Bedingungen beendet werden:

- nach Ablauf des ersten und des zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer oder ausnahmsweise jederzeit, kann der Vermieter, wenn er über mehrere Wohnungen in demselben Gebäude verfügt, unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden Kündigung mehrere Mietverträge beenden, vorausgesetzt der Mietvertrag nicht innerhalb des ersten Jahres gekündigt wird;
- die Arbeiten müssen insbesondere die Bestimmung der Räumlichkeiten respektieren, den Teil der Wohnung, der vom Mieter benutzt wird, betreffen und Kosten verursachen, die höher liegen als der Mietpreis des gemieteten Gutes für drei Jahre oder - wenn die Immobilie, in der dieses Gut gelegen ist, mehrere vermietete Wohnungen umfasst, die demselben Vermieter gehören und von den Arbeiten betroffen sind - Kosten verursachen, die insgesamt höher liegen als der Mietpreis all dieser Wohnungen für zwei Jahre;
- die Arbeiten müssen begonnen werden binnen sechs Monaten und abgeschlossen sein binnen vierundzwanzig Monaten nach Ablauf der vom Vermieter erteilten Kündigung oder - im Falle einer Verlängerung - nach Rückgabe des Gutes durch den Mieter;
- auf Antrag des Mieters muss der Vermieter ihm innerhalb von zwei Monaten ab dem Antrag entweder von der Baugenehmigung, die ihm erteilt wurde, von einem detaillierten Kostenanschlag, von einer Beschreibung der Arbeiten mit detaillierter Abschätzung ihrer Kosten oder von einem Werkvertrag in Kenntnis setzen, ansonsten kann der Mieter die Nichtigkeit der Kündigung beantragen. Diese Klage muss bei Strafe des Verfalls spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist eingereicht werden.

Wenn der Vermieter, ohne den Nachweis außergewöhnlicher Umstände zu erbringen, zur Benutzung der Räumlichkeiten unter den vorgesehenen Bedingungen und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Frist nicht übergeht, hat der Mieter ein Anrecht auf eine Entschädigung, die der Miete von achtzehn Monaten entspricht.

Auf Antrag des Mieters übermittelt der Vermieter ihm gratis die Dokumente, die den Nachweis der Durchführung der Arbeiten erbringen.

- Ohne Begründung:

Der Mietvertrag kann von dem Vermieter unter den folgenden kumulativen Bedingungen beendet werden:

- Am Ablauf des ersten und des zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer;
- unter Berücksichtigung einer schriftlichen Kündigung und einer Kündigungsfrist von sechs Monaten;
- Vorbehaltlich der Zahlung einer Entschädigung, die der Miete von neun bzw. sechs Monaten entspricht, je nachdem ob der Vertrag bei Ablauf des ersten oder des zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer beendet wird.

b) Durch den Mieter

Der Mieter kann den Mietvertrag durch ein Kündigungsschreiben und unter Berücksichtigung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit beenden.

Wenn der Mieter den Mietvertrag im Laufe des ersten Drittels der neunjährigen Mietdauer beendet, hat der Vermieter ein Anrecht auf eine Entschädigung. Diese Entschädigung entspricht der Miete von drei Monaten, von zwei Monaten bzw. von einem Monat, je nachdem ob der Mietvertrag während des ersten, zweiten oder dritten Jahres beendet wird.

Wenn der Vermieter den Vertrag beendet, kann auch der Mieter den Mietvertrag unter Berücksichtigung einer einmonatigen Kündigungsfrist jederzeit beenden. In diesem Fall schuldet er die im vorangehenden Absatz vorgesehene Entschädigung nicht. Der Vermieter ist außerdem zur Ausführung des Grundes für die ursprüngliche Kündigung und zur Zahlung der eventuellen Entschädigungen verpflichtet.

5. Miete (ohne Nebenkosten)

5.1. Basismiete und Zahlungsmodalitäten

Der Mietvertrag ist gegen eine ursprüngliche Monatsmiete vonEUR gewährt und angenommen.

Die Miete muss jeden Monat spätestens am des laufenden Monats durch Überweisung oder Einzahlung auf das Konto Nr. des Vermieters gezahlt werden.

5.2. Indexierung

Außer wenn die Parteien die Indexierung des vorliegenden Mietvertrags ausschließen wollen (in diesem Fall, den ganzen Punkt 5.2 bitte streichen), wird die Miete am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags auf schriftlichem Antrag des Vermieters indexiert, vorausgesetzt, dass der Mietvertrag registriert worden ist.

Der indexierte Mietbetrag entspricht:

$$\frac{\text{Basismiete} \times \text{neuer Index}}{\text{Ausgangsindex}}$$

Die Basismiete ist die durch den vorliegenden Mietvertrag festgesetzte Miete.

Der neue Index ist der Gesundheitsindex des Monats, der dem Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags vorangeht.

Der Ausgangsindex ist der Gesundheitsindex des Monats, der der Unterzeichnung des Mietvertrags vorangeht.

5.3. Verzugszinsen

Jeder von dem Mieter geschuldete Betrag, der zehn Tage nach seiner Fälligkeit nicht gezahlt wird, wirft von Rechts wegen ohne Inverzugsetzung zugunsten des Vermieters Zinsen nach dem gesetzlichen Zinssatz ab seinem Fälligkeitsdatum ab, wobei die Zinsen jeden angefangenen Monats für den ganzen Monat geschuldet werden.

5.4 Periodische Revision des Mietpreises für einen neunjährigen Mietvertrag

Die Parteien können vereinbaren, den Mietpreis zwischen dem neunten und dem sechsten Monat vor Ablauf jeder Dreijahresperiode zu revidieren. In Ermangelung einer Einigung zwischen den Parteien kann der Richter unter den in Artikel 58 des Dekrets über den Wohnmietvertrag vorgesehenen Bedingungen eine Revision des Mietpreises gestatten.

6. Nebenkosten und Lasten

6.1. Getrennte Konten und Belege

Die Nebenkosten und Lasten müssen in einem von der Miete getrennten Konto ausführlich angegeben werden. Wenn sie reellen Kosten entsprechen, verpflichtet sich der Vermieter, mindestens einmal im Jahr dieses Konto und die Belege vorzulegen.

Im Falle einer Immobilie, die aus mehreren Appartementwohnungen besteht und deren Verwaltung von ein und derselben Person gewährleistet wird, ist dieser Verpflichtung Genüge geleistet, sobald der Vermieter dem Mieter eine Aufstellung der Kosten und Lasten zukommen lässt und dem Mieter oder seinem Bevollmächtigten die Möglichkeit gegeben wird, die Dokumente bei der natürlichen Person oder am Sitz der juristischen Person, die die

Verwaltung gewährleistet, einzusehen.

6.2. Private Lasten

Achtung, die zutreffende Angabe bitte ankreuzen !

- A. Wenn getrennte Zähler vorhanden sind:

Die Parteien lesen kontradiktorisch die getrennten Zählerstände vor der Bewohnung des Mietobjekts durch den Mieter ab. Die Zähler tragen die folgenden Nummern und Codes:

Wasserzählernummer
Gaszählernummer EAN-Kennzahl
Stromzählernummer EAN-Kennzahl

- B. Wenn keine getrennten Zähler vorhanden sind:

Die privaten Lasten werden auf EUR pro Monat/Jahr (Unzutreffendes bitte streichen) veranschlagt.

Der Mieter beteiligt sich an den Kosten:

- | | | |
|---|---------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> für die Heizung in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für die Warmwasserversorgung in Höhe von ... | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Elektrizität in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Leitungswasser in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Gas in Höhe von | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |

Die Parteien vereinbaren, dass der oben vorgesehene Anteil unter Berücksichtigung folgender Elemente bestimmt wird:

- Anzahl Wohnungen in dem Gebäude, wobei davon ausgegangen wird, dass für jede Wohnung die gleichen Lasten und Kosten entstehen;
- Fläche der Wohnung im Verhältnis zu der gesamten Privatfläche des Gebäude, d.h..... ;
- Sonstiges

6.3. Gemeinschaftliche Lasten

Die gemeinschaftlichen Lasten werden auf EUR pro Monat/Jahr (Unzutreffendes bitte streichen) veranschlagt. Sie werden hier erschöpfend aufgeführt:

Der Beitrag des Mieters zu den gemeinschaftlichen Lasten beläuft sich:

- | | | |
|----------------------------|---------------------------------|---|
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für, auf EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |

- für , auf EUR Anteil Pauschalbetrag
- für , auf EUR Anteil Pauschalbetrag
- für , auf EUR Anteil Pauschalbetrag

Die Parteien vereinbaren, dass der oben vorgesehene Anteil unter Berücksichtigung folgender Elemente bestimmt wird:

- Anzahl Wohnungen in dem Gebäude, wobei davon ausgegangen wird, dass für jede Wohnung die gleichen Lasten und Kosten entstehen;
- Fläche der Wohnung im Verhältnis zu der gesamten Privatfläche des Gebäude, d.h..... ;
- Anzahl der Anteile des Mietobjekts in den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes, so wie sie aus der Basisakte hervorgehen, nämlich Anteile.

Achtung! Wenn keine Einigung erzielt wird, kann jede der Parteien jederzeit beim Friedensrichter die Revision der pauschalen Kosten und Lasten oder deren Umwandlung in tatsächliche Kosten und Lasten beantragen.

7. Steuern und Gebühren

7.1. Immobiliensteuervorabzug

Der Immobilienvorabzug kann nicht dem Mieter zulasten gelegt werden.

7.2. Andere

Alle Steuern und Gebühren jeglicher Art, mit denen das Mietobjekt durch den Staat, die Region, die Provinz, die Gemeinde oder jegliche sonstige öffentliche Behörde belegt wird bzw. zu belegen ist, gehen zu Lasten des Mieters.

8. Garantie

Der Vermieter und der Mieter vereinbaren, dass der Mieter eine Mietgarantie bildet, um Gewähr für die Einhaltung seiner Verpflichtungen zu bieten.

Der Mieter hat die Wahl (Unzutreffendes bitte streichen):

➤ ENTWEDER

überweist der Mieter eine Garantie vonEUR (höchstens zwei Monatsmieten) auf ein individuell bestimmtes Sperrkonto auf seinen Namen. Die Zinsen werden zugunsten des Mieters zum Kapital geschlagen. Der Vermieter erhält Vorzugsrecht auf den Aktivbestand des Kontos für jegliche Schulforderungen, die sich aus der gänzlichen oder teilweisen Nichterfüllung der Verpflichtungen des Mieters ergeben (*ausstehende Mieten, Mietschäden, usw.*) ;

➤ ODER

Der Mieter erhält von der Bank, wo sein berufliches oder Ersatzeinkommen eingezahlt wird, eine Bankgarantie von EUR (höchstens drei Monatsmieten). Die Bank garantiert diesen Betrag dem Vermieter. Der Mieter zahlt der Bank den Betrag der Mietgarantie durch monatliche Überweisungen innerhalb der Mietdauer und einer Frist von höchstens drei Jahren zurück. Wenn die Garantie völlig gebildet ist, wirft sie Zinsen ab.

Dem Mieter ist es verboten, die Garantie für die Zahlung der Miete oder der Lasten zu benutzen.

9. Wohnungsübergabeprotokoll

9.1. Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug

Die Parteien erstellen in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten ein detailliertes Wohnungsübergabeprotokoll. Dieses Wohnungsübergabeprotokoll wird entweder während des Zeitraums, in dem die Räumlichkeiten unbewohnt sind, oder während des ersten Monats, in dem die Räumlichkeiten bewohnt sind, erstellt. Sie wird dem vorliegenden Mietvertrag beigefügt und ebenfalls der Registrierung unterworfen.

Wenn kein detailliertes Wohnungsübergabeprotokoll aufgestellt worden ist, wird vermutet, dass der Mieter nach Ablauf des Mietvertrags das Mietobjekt in dem selben Zustand erhalten hat, wie es sich am Ende des Mietvertrags befindet, außer bei Beweis des Gegenteils, der mit allen Rechtsmitteln erbracht werden kann.

9.2. Wohnungsübergabeprotokoll beim Auszug

Der Mieter muss am Ende des Mietvertrags das Mietobjekt in dem Zustand zurückgeben, in dem er es dem Wohnungsübergabeprotokoll gemäß, wenn ein solches Protokoll erstellt wurde, erhalten hat, außer was durch Überalterung oder höhere Gewalt zugrunde gegangen ist oder beschädigt wurde.

Jede Partei kann die Erstellung eines Wohnungsübergabeprotokolls beim Auszug in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten beantragen.

10. Wartung

10.1. Liste der Reparaturen und Unterhaltsarbeiten zu Lasten des Mieters oder des Vermieters

Die Parteien müssen die von der Regierung am 28. Juni 2018 angenommene Liste der Mietreparaturen und Unterhaltsarbeiten beachten.

10.2. Häufigkeit der gewöhnlichen Gebäudeinstandhaltung zu Lasten der Mieter und Bescheinigung

Vorausgesetzt, dass diese zu seinen Lasten gehen, nimmt der Mieter ggf. die jährlichen kleinen Reparaturarbeiten des Warmwasserbereiters, der Heizanlage, des Schornsteins, usw. vor und legt eine Bescheinigung dieser Arbeiten auf Anfrage des Vermieters vor.

Vor dem Einzug des Mieters gibt der Vermieter die neuste Bescheinigung der regelmäßigen Überprüfung und Wartung oder der Abnahme der Heizanlage und eine Konformitätsbescheinigung des Warmwasserbereiters, der Heizanlage und des Schornsteins.

10.3. Informationspflicht durch den Mieter

Der Mieter informiert sofort den Vermieter über die Arbeiten und Reparaturen, die zu Lasten des Vermieters gehen. Der Mieter wird alle Folgen einer fehlenden oder späten Benachrichtigung des Vermieters tragen, außer wenn er beweisen kann, dass Letzterer die zu seinen Lasten fallenden Arbeiten oder Reparaturen nicht ignorieren konnte.

10.4. Dringende Reparaturen und Arbeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz

Wenn die Mietsache während der Dauer des Mietvertrags dringender Reparaturen bedarf, die nicht bis nach Ende des Mietvertrags aufgeschoben werden können, oder wenn energiesparende Arbeiten, die der von dem Erlass der Wallonischen Regierung vom bestimmten Liste entsprechen, ausgeführt werden, muss der Mieter sie über sich ergehen lassen, welche Unannehmlichkeiten auch immer sie ihm bereiten mögen, auch dann, wenn ihm während der Reparaturarbeiten ein Teil des Nutzens der Mietsache verloren geht.

Wenn diese Reparaturarbeiten oder energiesparende Arbeiten jedoch länger als vierzig Tage dauern, wird der Mietpreis nach Verhältnis der Zeit und des dem Mieter verloren gegangenen Teils des Mietobjekts verringert.

Wenn die Reparaturarbeiten oder energiesparenden Arbeiten von der Art sind, dass sie den bzw. die Teile, den bzw. die der Mieter für sich und seine Familie zum Wohnen benötigt, unbewohnbar machen, kann der Mieter den Mietvertrag auflösen lassen.

11. Änderung des Mietobjekts durch den Mieter

Alle Arbeiten, Verschönerungen, Verbesserungen, Umbauten an dem Mietobjekt können nur mit der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Auf jeden Fall werden sie von dem Mieter auf eigene Kosten, Rechnung und Gefahr durchgeführt.

12. Abtretung

Die Abtretung des Mietvertrags ist verboten, es sei denn, der Vermieter gibt im Voraus sein schriftliches Einverständnis dazu. In diesem Fall ist der Abtretende von jeglicher künftigen Verpflichtung befreit, es sei denn, in der Abmachung über die Abtretung des Mietvertrags wäre eine anders lautende Klausel vereinbart worden.

13. Untervermietung

Die Untervermietung des Mietobjekts ist verboten, es sei denn, der Vermieter gibt im Voraus sein schriftliches Einverständnis dazu.

14. Anschläge - Besichtigungen

Wenn das Mietobjekt zum Verkauf angeboten wird, oder Monate vor dem Ablauf des Mietvertrags, muss der Mieter das Anbringen von Plakaten an den sichtbarsten Stellen zur Ankündigung des Verkaufs oder der Mietfreigabe zulassen. Er muss außerdem den Mietkandidaten oder interessierten Erwerbern erlauben, das Gut Tage in der Woche (höchstens 3) während Stunden (höchstens 3) pro Tag , nach Vereinbarung zwischen den Parteien ganz zu besichtigen.

Außerdem darf der Vermieter die gemieteten Räume einmal im Jahr besichtigen, um sich zu vergewissern, dass sie in gutem Zustand erhalten sind. Er vereinbart mit dem Mieter den Tag der Besichtigung und benachrichtigt ihn mindestens 8 Tage im Voraus.

15. Versicherung

Die Parteien wählen eine der folgenden Optionen:

- Der Mieter schließt vor dem Einzug eine Brandversicherung für das Mietobjekt ab. Er erbringt jährlich den Beweis der Zahlung der Prämien. Wenn der Mieter es versäumt, innerhalb des Monats nach dem Einzug oder, später, innerhalb des Monats nach dem Jahrestag des Einzugs den Beweis der Zahlung der Versicherungsprämien zu erbringen, kann der Vermieter bei der Versicherungsanstalt beantragen, dass sie zugunsten des Mieters eine Klausel über den Forderungsverzicht in seinen Wohnungsversicherungsvertrag einfügt. In diesem Fall kann sie die Kosten auf den Mieter überwälzen. Die Franchise kann zu Lasten des Mieters gehen, wenn er als haftbar betrachtet wird.
- Der Vermieter schließt eine Versicherung mit Forderungsverzicht am für einen Betrag von EUR ab und legt dem Mieter den Beweis davon vor. Die Kosten dieser Versicherung werden auf den Mieter überwälzt. Der Mieter hat weiterhin die Verantwortlichkeit, sein Mobiliar sowie seine Haftung gegenüber Dritten zu versichern.

16. Einregistrierung des Mietvertrags

Die Einregistrierung sowie die eventuellen mit einer späten Einregistrierung verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Vermieters.

In Ermangelung einer Einregistrierung des Mietvertrags finden die Frist für die Kündigung und die Entschädigung nach Punkt 4 zu Lasten des Mieters keine Anwendung, wenn eine vom Vermieter an den Mieter per Einschreiben, per Gerichtsvollzieherurkunde zugestellte oder in die Hände des Empfängers, der die Abschrift unter Angabe des Empfangsdatums unterzeichnet hat, abgegebene Inverzugsetzung zur Einregistrierung des Mietvertrags einen Monat lang ohne Folge geblieben ist.

17. Wahl des Wohnsitzes

Der Mieter erklärt, dass er sowohl für die Mietdauer als auch für alle Folgen des Mietvertrags im Mietobjekt oder an der folgenden Anschrift seinen Wohnsitz wählt, außer wenn er nach seinem Auszug dem Vermieter eine neue Wohnsitzwahl, unbedingt in Belgien, mitgeteilt hat.

18. Besondere Bedingungen

Außerdem vereinbaren die Parteien, dass

.....
.....
.....
.....

..... , den

in so vielen Ausfertigungen ausgestellt, wie es Vertragsparteien mit unterschiedlichen Interessen gibt. Eine weitere Ausfertigung ist für die Einregistrierung bestimmt.

Der bzw. die Mieter

Der bzw. die Vermieter

Anhänge:

1. Zusammenfassende pädagogische Erklärungsnotiz der gesetzlichen Bestimmungen über den Wohnmietvertrag, erstellt von der Wallonischen Regierung in Anwendung von Artikel 3 § 2 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag
2. Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug

ANHANG ZUM MIETVERTRAG FÜR DEN HAUPTWOHNORT

Definitionen

Die Bezeichnung als Mietvertrag für den Hauptwohntort (im Gegensatz zum Mietvertrag des allgemeinen Rechts) wird benutzt, wenn der Mieter das gemietete Gut als Wohnsitz wählen will.

Der **Vermieter** ist die Person, die das Gut zur Miete gibt (generell der Eigentümer).

Der **Mieter** ist die Person, die das Gut in Miete nimmt.

Die **Kündigung** ist die offizielle Information, die eine Person einer anderen Person zwecks Beendigung des Mietvertrags übermittelt.

Die **Nebenkostenpauschale** sind die Nebenkosten, deren Betrag in dem Mietvertrag festgesetzt wird und nicht Gegenstand einer späteren Regularisierung werden. Es wird keine Abrechnung vorgenommen. Jederzeit können die Vertragsparteien im gemeinsamen Einvernehmen diesen Betrag ändern oder kann jede Vertragspartei beim Friedensrichter die Revision der Nebenkostenpauschale oder deren Umwandlung in realen Nebenkosten beantragen.

Die **Vorauszahlungen für Nebenkosten** sind die Nebenkosten, deren Betrag einer Vorauszahlung der realen Nebenkosten entspricht. Am Ende jedes Quartals oder mindestens einmal im Jahr wird eine Abrechnung auf der Grundlage der wirklichen Ausgaben erstellt. Wenn der Gesamtbetrag der Vorauszahlungen im Verhältnis zu den realen Ausgaben zu hoch ist, muss der Vermieter dem Mieter den Unterschied zurückzahlen. Wenn der Gesamtbetrag der Vorauszahlungen dagegen nicht reicht, um die Kosten der realen Ausgaben zu decken, muss der Mieter dem Vermieter den Unterschied zahlen.

Die **Klausel über den Forderungsverzicht** gegen den Mieter ist die Klausel, nach welcher der Vermieter (oder seine Versicherungsgesellschaft) kein Recht haben wird, sich im Falle von Schäden infolge eines Brandes gegen den Mieter (oder dessen Versicherung) zu wenden. So wird die Brandversicherung des Vermieters für die verursachten Schäden die Entschädigung leisten. Die Klausel über den Forderungsverzicht erlaubt nicht, die Güter des Mieters oder seine Haftung Dritten gegenüber zu versichern.

Vorwort: Diskriminierung

Der Mieter wählt den Mieter frei und ohne Diskriminierung.

Zwecks einer besseren Transparenz der Mietwohnungsmarkt muss **jeder Anschlag zum Mietangebot jedes Presseinserat, jede Internetseite oder jegliche sonstige Form zur Bekanntmachung an die Öffentlichkeit, dass eine Wohnung zur Miete freigegeben wird, insbesondere den verlangten Mietpreis und Informationen über die eventuellen privaten und gemeinschaftlichen Nebenkosten enthalten**. Mangels dessen können die **Gemeinden** dem Vermieter eine **administrative Geldbuße** von 50 bis 200 Euro aufhängen.

Der Vermieter kann von dem Mietbewerber zur Auswahl und zum Abschluss des Mietvertrags die folgenden **allgemeinen Daten** und ggf. damit verbundenen Belege verlangen:

- 1° Name und Vorname der Mietbewerber;
- 2° ein Kommunikationsmittel mit dem Bewerber;
- 3° Anschrift des Bewerbers;
- 4° Geburtsdatum oder ggf. ein Beweis der Geschäftsfähigkeit;
- 5° Haushaltszusammensetzung;:
- 6° Personenstand des Mieters, wenn er verheiratet ist oder gesetzlich Zusammenwohnender ist;
- 7° Höhe der finanziellen Einkünfte, über die der Mietbewerber verfügt;
- 8° Zahlungsbeleg der letzten drei Mieten.

Es darf keine andere Angabe von dem Vermieter verlangt werden, außer wenn sie einem rechtmäßigen Zweck dient, und wenn der Antrag mit ernsthaften Gründen, die in einem angemessenen Verhältnis zu dem verfolgten Zweck stehen, gerechtfertigt ist.

Im Allgemeinen darf der Vermieter einem Mietbewerber den Zugang zur Wohnung auf der Grundlage einer **direkten oder indirekten Diskriminierung**, die auf dem Folgenden beruht, nicht verbieten: die Staatsangehörigkeit, eine angebliche Rasse, die Hautfarbe, die Abstammung, die nationale oder ethnische Herkunft, das Geschlecht oder solche damit verbundene Kriterien wie die Schwangerschaft, die Entbindung, die Mutterschaft oder aber die Transsexualität, die Geschlechtsänderung, die sexuelle Orientierung, der Personenstand, die Geburt, das Vermögen, die religiöse oder philosophische Überzeugung, die politische Überzeugung, die gewerkschaftliche Überzeugung, die Sprache, der heutige oder zukünftige Gesundheitszustand, eine Behinderung, ein physisches oder genetisches Merkmal, die soziale Herkunft.

UNIA ist eine öffentliche selbständige Einrichtung, die gegen die Diskriminierungen und für die Chancengleichheit kämpft. Die Mietbewerber, die sich als Opfer einer Diskriminierung fühlen, können sich an die UNIA (<https://www.unia.be> – kostenlose Telefonnummer 0800 12 800) oder an das Institut für die Gleichheit von Frauen und Männern (<http://igvm-iefh.belgium.be>) wenden.

Der Vermieter, der für schuldig einer Diskriminierung befunden wird, kann zivilrechtlich haftbar gemacht werden. Das Opfer einer Diskriminierung kann also eine Zivilklage einreichen, um den erlittenen immateriellen Schaden auszugleichen. Die Entschädigung kann entweder den wirklich erlittenen Schaden widerspiegeln, wobei der Kläger den Umfang des Schadens zu beweisen hat, oder einem Pauschalbetrag entsprechen, der je nach Fall auf 650 Euro oder 1.300 festgelegt wird.

Der Vermieter kann ebenfalls verpflichtet werden, ggf. bei Strafe der Zahlung von Zwangsgeld, sein diskriminierendes Verhalten aufzuhören. Diese Unterlassungsklage wird vor dem Präsident des Gerichts Erster Instanz, der wie im Eilverfahren mit der Sache befasst wird.

Unter bestimmten Umständen droht dem diskriminierenden Vermieter zusätzlich zu der Entschädigung des Opfers eine Gefängnisstrafe von einem Monat bis zu einem Jahr und eine Geldbuße von 50 bis 1.000 Euro.

Die Pflicht der Nichtdiskriminierung betrifft ebenfalls die Immobilienmakler.

1) Unterschied zwischen einer unabdingbaren und einer abdingbaren Regel

Eine **unabdingbare** Regel ist eine Regel, von der nicht durch vertragliche Vereinbarung abgewichen werden kann. Die Regel ist anwendbar, auch wenn die Vertragsparteien etwas Anderes im Vertrag vorgesehen haben.

Im Dekret vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag wird angegeben, wenn eine Regel unabdingbar ist.

Eine **abdingbare Regel** ist eine Regel, von der durch vertragliche Vereinbarung abgewichen werden kann.

2) Elementare Anforderungen im Bereich der Sicherheit, der gesundheitlichen Zuträglichkeit und der Bewohnbarkeit

Die **elementaren Anforderungen im Bereich der Sicherheit, gesundheitlichen Zuträglichkeit und Bewohnbarkeit** werden in dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 30. August 2007 zur Festlegung der Mindestkriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit, der Kriterien der Überbelegung und zur Bestimmung der in Artikel 1, 19° bis 22°bis des Wallonischen Wohngesetzbuches erwähnten Definitionen aufgeführt (<https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6235&rev=8510-13284>).

Wenn die Wohnung diesen elementaren Anforderungen nicht genügt, kann der Mieter **nach Inverzugsetzung des Vermieters, den Friedensrichter befassen** und entweder **die Ausführung der notwendigen Arbeiten**, ggf. mit einer Mietminderung, **oder die Auflösung des Mietvertrags** wegen eines Verschuldens des Vermieters mit Schadenersatz beantragen.

Nach dem Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse muss nämlich jede Wohnung **Mindestkriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit** genügen.

Diese Kriterien betreffen:

- 1° die Standsicherheit;
- 2° die Dichtigkeit;
- 3° die Gas- und Stromanlagen;
- 4° die Lüftung;
- 5° die Tageslichtbeleuchtung;
- 6° die Sanitärausrüstung und Heizanlage;
- 7° die Struktur und Größe der Wohnung, insbesondere im Verhältnis zur Zusammensetzung des bewohnenden Haushalts;
- 8° den Verkehr auf den Fußböden und Treppen.

Außerdem muss die Wohnung keine Gefahr für die **Gesundheit der Bewohner** darstellen.

Um eine kleine Einzelwohnung (weniger als 28 m²) oder eine gemeinschaftliche Wohnung zu vermieten oder zu Miete freizugeben, muss der Vermieter über eine Mietgenehmigung verfügen (zu weiteren Informationen zu diesem Thema bitte wenden Sie sich an die Abteilung Wohnungswesen des öffentlichen Dienstes der Wallonie - http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/aides/aide?aide=permisLoc&loc=1 oder an die Gemeindeverwaltung).

Außerdem ist jede Wohnung mit mindestens einer Feuermeldeanlage in einwandfreiem Betriebszustand auszustatten.

3) Pflicht eines schriftlichen Mietvertrags

Jeder Mietvertrag für den Hauptwohrtort muss schriftlich festgelegt werden. Dieses Schriftstück muss **mindestens** folgende Angaben beinhalten:

- **Identität des Mieters und des Vermieters:** Name, erste zwei Vornamen, Geburtsort und – datum, Wohnsitz; wenn es sich um eine juristische Person handelt (zum Beispiel eine Firma, eine Immobiliengesellschaft): Gesellschaftsname, Gesellschaftssitz und Unternehmensnummer.
- Das **Datum, ab dem der Mietvertrag läuft.**
- die **Dauer** des Mietvertrags;
- Der **Typ** des Mietvertrags (zum Beispiel, Mietvertrag für den Hauptwohrtort oder Studentenmietvertrag).
- Die Bezeichnung **aller vermieteten Räumlichkeiten und Teile des Gebäudes.**
- Der **Mietzins ohne Nebenkosten.**
- die Höhe und die Art der **eventuellen gemeinschaftlichen Nebenkosten.**
- die Höhe und die Art der **privaten Nebenkosten**, wenn diese **Pauschalbeträge** sind.
- Die Angabe, ob es sich bei den eventuellen privaten oder gemeinschaftlichen Nebenkosten um **Pauschalbeträge** oder **Vorauszahlungen** handelt;
- Bei einem Gebäude mit mehreren Wohnungen, wenn der Betrag der Nebenkosten kein Pauschalbetrag ist, das **Berechnungsverfahren der Nebenkosten** und deren **Verteilung.**
- Das Vorhandensein von **getrennten** oder **gemeinschaftlichen Zählern.**
- das Datum des letzten **PEB-Ausweises**, wenn dieser aufgrund des Dekrets vom 28. November 2013 über die Energieeffizienz von Gebäuden erforderlich ist, sowie die Effizienzzahl, die dem Mietobjekt gegeben wurde.

Der Mietvertrag muss **in so vielen Ausfertigungen erstellt werden, wie es Vertragsparteien gibt.** Jede Ausfertigung gibt die **Anzahl der originalen Ausfertigungen** an, die erstellt und unterzeichnet worden sind. Es wird jeder Partei eine **originale Ausfertigung** ausgehändigt. Wenn es nur zwei Vertragsparteien gibt (ein Mieter und ein Vermieter) ist der Vertrag also in mindestens zwei Ausfertigungen, eine für jede Partei, zu erstellen. In der Praxis ist eine zusätzliche Ausfertigung zu erstellen, da eine Ausfertigung zur verbindlichen Formalität der Registrierung bestimmt wird.

4) Registrierung des Mietvertrags

Der **Vermieter** muss den Mietvertrag beim **Registrierungsamt** des Ortes, wo die zu Miete gegebene Wohnung gelegen ist, registrieren lassen. Das Registrierungsamt unterliegt dem "Föderaler Öffentlicher Dienst Finanzen". Die Registrierung des Mietvertrags kann entweder **vor Ort** oder **mit der Post**, auch der elektronischen Post, oder **per Fax** oder **auf elektronischem Weg** über die Anwendung Myrent erfolgen.

Die Registrierung ist unentgeltlich, wenn es innerhalb von zwei Monaten nach der Unterzeichnung des Mietvertrages erfolgt.

Eine fehlende Registrierung kann Folgen über die Auflösung des Mietvertrags durch den Mieter haben (siehe Punkt 5 B) 2 und C)).

5) Dauer und Auflösung (Ende) des Mietvertrags

A. Allgemeine Bemerkung über die Form der Kündigung und den Beginn der Kündigungsfristen.

In allen Fällen, wo eine Kündigung jederzeit erteilt werden kann, läuft die Kündigungsfrist ab dem ersten Tag des Monats nach demjenigen, in dem die Kündigung erteilt wird. Die Kündigung ist entweder per Einschreiben oder Gerichtsvollzieherurkunde zu senden oder in die Hände des Empfängers abzugeben, der die Abschrift unter Angabe des Empfangsdatums unterzeichnet hat.

B. Neunjähriger Mietvertrag

Allgemeines

Außer wenn die Parteien einen Kurzzeitmietvertrag oder einen Mietvertrag auf Lebenszeit (siehe Punkt C. und E. unten) ausdrücklich abgeschlossen haben, hat jeder Mietvertrag für den Hauptwohrt eine Dauer von 9 Jahren. Es ist nämlich automatisch der Fall für:

- einen mündlichen Mietvertrag;
- einen schriftlichen Mietvertrag ohne Angabe der Dauer;
- einen schriftlichen Mietvertrag mit einer bestimmten Dauer von 9 bis 9 Jahren.

Der Mietvertrag endet am Ablauf seiner normalen Dauer, ohne dass irgendeiner Grund geltend gemacht werden muss, und ohne dass irgendeine Entschädigung von den Parteien zu zahlen ist, vorausgesetzt, dass der Vermieter mindestens 6 Monate vor dem Termin und der Mieter mindestens 3 Monate vor dem Termin eine Kündigung senden.

Wenn am Ende des Zeitraums von 9 Jahren weder der Vermieter noch der Mieter ihre Kündigung zugestellt haben, wird der Mietvertrag jeweils für einen Zeitraum von 3 Jahren zu denselben Bedingungen verlängert. Jede Partei hat dann die Möglichkeit, alle drei Jahre ohne Begründung und ohne Zahlung einer Entschädigung dem verlängerten Mietvertrag ein Ende zu setzen.

Auflösungsmöglichkeiten im Laufe der neunjährigen Periode:

1. Auflösung durch den Vermieter

Im Laufe der neunjährigen Periode hat der Vermieter in drei Fällen die Möglichkeit, unter bestimmten Bedingungen, dem Mietvertrag ein Ende zu setzen. Diese Regeln sind nicht unabdingbar, so dass das Recht des Vermieters, den Vertrag in diesen drei Fällen aufzulösen, im Mietvertrag ausgeschlossen oder begrenzt werden kann.

a) Der Vermieter kann den Mietvertrag unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden Kündigung jedoch jederzeit beenden, um **das Gut persönlich zu beziehen**. Um gültig zu sein, muss das Kündigungsschreiben den Grund und die Identität der Person, die das gemietete Gut persönlich und tatsächlich beziehen wird, enthalten.

Die Person, die das Gut bezieht, kann der Vermieter selbst, sein Ehepartner oder gesetzlich Zusammenwohnender, seine Kinder, Enkelkinder oder Adoptivkinder und die Kinder seines Ehepartners oder seines gesetzlichen Zusammenwohnenden, seine Vorfahren (Vater, Mutter, Großeltern) und diejenigen seines Ehepartners oder gesetzlich Zusammenwohnenden, seine Brüder, Schwester, Onkel, Tanten, Neffen und Nichten oder diejenigen seines Ehepartners oder gesetzlich Zusammenwohnenden sein.

Falls die Kündigung erteilt wird, um eine Bewohnung des Gutes durch Seitenverwandte dritten Grades zu ermöglichen, darf die Kündigungsfrist jedoch nicht vor Ende der ersten Dreijahresperiode ab Inkrafttreten des Mietvertrags ablaufen.

b) Bei Ablauf des ersten und des zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer kann der Vermieter unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden Kündigung den Mietvertrag zwecks der **Ausführung bestimmter Arbeiten** auflösen. Das Kündigungsschreiben muss den Grund angeben und eine gewisse Anzahl strikter Bedingungen erfüllen:

c) Bei Ablauf des ersten und des zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer kann der Vermieter unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden Kündigung und der Zahlung einer **Entschädigung**, die der Miete von neun bzw. sechs Monaten (je nachdem ob der Vertrag bei Ablauf des ersten oder des zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer gekündigt wird) zugunsten des Mieters den Mietvertrag ohne Angabe eines Grundes beenden.

2. Auflösung durch den Mieter

Der Mieter kann den Mietvertrag **jederzeit** beenden, vorausgesetzt er eine **dreimonatigen Kündigungsfrist** zustellt. Er hat nie seine Kündigung zu begründen. Im Laufe der ersten drei Jahre des Mietvertrags muss er jedoch dem Vermieter eine Entschädigung zahlen, die der Miete von drei Monaten, von zwei Monaten bzw. von einem Monat, je nachdem ob er während des ersten, zweiten oder dritten Jahres austritt, entspricht.

Es besteht eine besondere Auflösungsmöglichkeit in den Fällen, dass der Mietvertrag nicht registriert ist (siehe Punkt 4). Der Mieter kann aus der Mietsache jederzeit ohne Kündigung und ohne Entschädigung austreten, vorausgesetzt, dass eine vorherige an den Vermieter gerichtete Inverzugsetzung zur Registrierung des Mietvertrags einen Monat lang ohne Wirkung geblieben ist.

Wenn der Vermieter mittels einer Kündigung von 6 Monaten, mit dem Grund, dass er das Gut persönlich beziehen bzw. in dem Gut Arbeiten ausführen möchte oder sogar ohne Grund den Mietvertrag vorzeitig beendet, kann der Mieter eine **einmonatige** Gegenkündigung einreichen (d.h. auch eine Kündigung geben), ohne eine Entschädigung zu schulden, auch wenn die Kündigung im Laufe der ersten drei Jahre seines Vertrags stattfindet.

C. Kurzzeitmietvertrag

Im Dekret vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag wird vorgesehen, dass die Parteien einen Mietvertrag oder drei aufeinanderfolgende unterschiedliche Mietverträge für eine Gesamtdauer, **die 3 Jahre nicht überschreitet**, abschließen können.

Wenn keine Kündigung drei Jahre vor dem Ablauf des Mietvertrags ergangen ist oder wenn der Mieter ohne Einspruch des Vermieters das Gut weiter bewohnt hat, wird der ursprüngliche Mietvertrag zu denselben Bedingungen verlängert, aber es wird davon ausgegangen, dass der Mietvertrag für eine neunjährige Dauer abgeschlossen worden ist, die ab dem Anfang des Vertrags läuft (d.h. dass der Kurzzeitmietvertrag zu einem neunjährigen Mietvertrag wird).

Ab dem zweiten Jahr der Vermietung kann der Vermieter mittels einer Kündigung von drei Monaten und der Zahlung an den Mieter einer Entschädigung, die der Miete von einem Monat entspricht, und zwar wegen Eigennutzung oder Nutzung des Mietobjekts durch seine Familie (Verwandte oder Seitenverwandte bis zum zweiten Grad), den Mietvertrag jederzeit beenden.

Der Mieter kann dem Mietvertrag mittels einer Kündigung von drei Monaten und der Zahlung an den Vermieter einer Entschädigung, die der Miete von einem Monat entspricht, jederzeit beenden.

Es besteht eine besondere Auflösungsmöglichkeit in den Fällen, dass der Mietvertrag nicht registriert ist (siehe Punkt 4). Der Mieter kann aus der Mietsache jederzeit ohne Kündigung und ohne Entschädigung austreten, vorausgesetzt, dass eine vorherige an den Vermieter gerichtete Inverzugsetzung zur Registrierung des Mietvertrags einen Monat lang ohne Wirkung geblieben ist.

D. Langzeitmietvertrag

Es ist möglich, einen Mietvertrag mit einer bestimmten Dauer, die 9 Jahre überschreitet, abzuschließen. Dieser Mietvertrag wird durch dieselben Bestimmungen geregelt, wie diejenigen, die sich auf den neunjährigen Mietvertrag anwenden (siehe Punkt 5), außer dass die von dem Vermieter geschuldete Entschädigung, wenn er den Mietverhältnissen ohne Grund nach Ablauf der dritten Dreijahresperiode oder einer späteren Dreijahresperiode ein Ende setzt, auf 3 Monate Miete festgesetzt wird.

E. Mietvertrag auf Lebenszeit

Es ist ebenfalls möglich, einen Mietvertrag für das ganze Leben des Mieters abzuschließen.

Der Vermieter eines solchen Mietvertrags auf Lebenszeit darf diesen Mietvertrag nicht vorzeitig beenden, außer im Falle von anderslautenden Bestimmungen im Vertrag.

Jedoch kann der Mieter unter Berücksichtigung einer Kündigung von 3 Monaten den Mietvertrag jederzeit auflösen.

6) Indexierung des Mietpreises

Wenn eine Indexierung des Mietpreises nicht ausdrücklich ausgeschlossen worden ist und unter der Bedingung, dass der Mietvertrag registriert wurde, ist diese Indexierung **zugelassen**.

Die Indexierung kann **frühestens am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags** beantragt werden und wird nach einer gesetzlichen Formel berechnet, die die Entwicklung des Gesundheitsindex berücksichtigt:

$$\frac{\text{Basismiete} \times \text{neuer Index}}{\text{Ausgangsindex}}$$

Die **Basismiete** ist die Miete, die am Anfang der Vermietung vereinbart worden ist.

Der **neue Index** ist der Gesundheitsindex des Monats, der dem Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags vorangeht.

Der **Ausgangsindex** ist der Gesundheitsindex des Monats, der der Unterzeichnung des Mietvertrags vorangeht.

Der Gesundheitsindex ist an folgende Adresse zu finden:
<https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indexation-du-loyer>

Wenn der Vermieter die Indexierung nach dem Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags beantragt, wirkt die Indexierung für die Vergangenheit lediglich zurück auf die drei Monate vor dem Monat der Beantragung.

7) Mietrevision

Es ist unter bestimmten Bedingungen möglich, eine Mietrevision, ob Erhöhung oder Minderung, vorzunehmen. Diese Revision kann nur **am Ende jeder Dreijahresperiode** stattfinden. Sie kann sowohl von dem Vermieter als auch von dem Mieter, jedoch lediglich im Laufe einer genauen Periode beantragt werden: **zwischen dem 9. und dem 6. Monat** vor Ablauf einer Dreijahresperiode.

Nach Einreichung dieses Antrags sind zwei Lösungen möglich:

- a) entweder erklären sich die Parteien für einverstanden mit dem Grundsatz der Mietrevision und deren Betrag;
- b) oder sie erzielen keine Einigung; in diesem Fall kann sich die beantragende Partei an den Richter wenden, jedoch ausschließlich zwischen dem 9. und dem 3. Monat vor Ablauf einer laufenden Dreijahresperiode.

8) Nebenkosten und Lasten

Im Allgemeinen wird nicht angegeben, wer von dem Mieter oder dem Vermieter für bestimmte Nebenkosten aufkommen muss. Nur der **Immobilienvorabzug** muss unbedingt von dem Vermieter gezahlt werden und kann also nicht dem Mieter zulasten gelegt werden.

Die sonstigen Nebenkosten und Lasten müssen immer von der Miete unterschieden werden und in einer getrennten Abrechnung angegeben werden.

Wenn die Nebenkosten und Lasten **pauschal** festgesetzt worden sind (zum Beispiel: ein fester Betrag von 75 Euro pro Monat), können die Parteien sie nicht einseitig anpassen, indem sie die wirklichen Nebenkosten und Lasten, die höher oder niedriger als diesen Pauschalbetrag sein könnten, in Betracht ziehen. Jedoch können der Mieter und der Vermieter jederzeit beim Friedensrichter die Revision des Betrags der Pauschalnebenkosten und –lasten oder die Umwandlung dieses Pauschalbetrags in realen Nebenkosten und Lasten beantragen.

Wenn die Nebenkosten und Lasten **nicht pauschal** festgesetzt worden sind, sieht das Gesetz vor, dass sie den realen Ausgaben entsprechen müssen. Der Mieter zahlt Vorauszahlungen für die Nebenkosten und hat das Recht, vom Vermieter zu verlangen, dass er ihm die Belege der ihm zugestellten Rechnungen übermittelt.

9) Bestimmungen über die Reparaturarbeiten zu Lasten des Mieters

Der **Vermieter** ist verpflichtet, das Mietobjekt in einem solchen Zustand zu unterhalten, dass es dem Gebrauch dienen kann, zu dem es vermietet worden ist.

Der **Mieter** hat den Vermieter ggf. über die Beschädigungen an dem Mietobjekt und die Reparaturen, die vorgenommen werden müssen, zu informieren. Der Mieter muss ebenfalls für die Reparaturen sorgen, die ihm obliegen. Die Verpflichtungen des Mieters im Bereich der Reparaturen, die ihm obliegen, sind streng begrenzt: keine der Reparaturen, die normalerweise zu Lasten des Mieters gehen, obliegen ihm, wenn sie nur durch Überalterung oder höhere Gewalt verursacht werden.

Diese Bestimmungen sind unabdingbar.

Die Regierung hat eine Beispielliste der Verteilung zwischen dem Vermieter und dem Mieter der häufigsten Reparaturen an dem Mietobjekt erstellt.

10) Brandversicherung

Der Mieter haftet für den Brand des Mietobjekts, es sei denn, er bewiese, dass dieser ohne sein Verschulden ausgebrochen ist.

Die Haftung des Mieters muss durch eine Versicherung gedeckt werden. Die Parteien haben die Wahl zwischen zwei Optionen:

- a) Entweder schließt der **Mieter** vor dem Einzug eine Brandversicherung für das Mietobjekt ab. Er erbringt jährlich den Beweis der Zahlung der Prämien. Falls der Mieter diesen Beweis nicht erbringt, kann der Vermieter bei seiner Versicherungsgesellschaft beantragen, dass sie zugunsten des Mieters eine Klausel

über den Forderungsverzicht in seinen Wohnungsversicherungsvertrag einfügt. In diesem Fall kann er die Kosten auf den Mieter überwälzen. Die Franchise kann zu Lasten des Mieters gehen, wenn er als haftbar betrachtet wird.

- b) Oder der **Vermieter** schließt eine Versicherung mit Forderungsverzicht ab und legt dem Mieter den Beweis davon vor. Die Kosten dieser Versicherung werden auf den Mieter überwälzt. Der Mieter hat weiterhin die Verantwortlichkeit, sein Mobiliar sowie seine Haftung gegenüber Dritten zu versichern.

11) Wohnungsübergabeprotokoll

A. Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug

Die Parteien **müssen** in kontradiktorischer Form (d.h. zusammen mit dem Einverständnis beider Parteien) ein detailliertes Wohnungsübergabeprotokoll auf gemeinsame Kosten erstellen. Dieses Wohnungsübergabeprotokoll wird entweder während des Zeitraums, in dem die Räumlichkeiten unbewohnt sind, oder während des ersten Monats, in dem die Räumlichkeiten bewohnt sind, erstellt.

Dieses Protokoll wird dem **Mietvertrag beigefügt** und unterliegt ebenfalls der **Registrierung**.

Die Regierung hat ein Muster des Wohnungsübergabeprotokolls, das als Anhaltspunkt dient, festgelegt

B. Wohnungsübergabeprotokoll beim Auszug

Jede Partei kann die Erstellung eines Wohnungsübergabeprotokolls beim Auszug in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten beantragen.

12) Übertragung des Mietobjekts

Wenn ein Mietobjekt verkauft wird, ist der Schutz des Mieters nicht immer gleich. Es hängt viel davon ab, ob der Mietvertrag ein **sicheres Datum** hat, das vor dem Verkauf des Mietobjekts zurückliegt.

Ein notarieller Mietvertrag, d.h. ein Mietvertrag, der von einem Notar erstellt wird, hat immer ein sicheres Datum. Ein privatschriftlicher Mietvertrag (d.h. kein notarieller Mietvertrag, sondern ein Mietvertrag, der jedoch von den Parteien unterzeichnet wurde) hat ein sicheres Datum ab dem Tag der Registrierung (siehe Punkt 4) oder ab dem Tag des Ablebens eines der Unterzeichner des Mietvertrags oder ab dem Tag, an dem das Bestehen des Mietvertrags durch Urteil oder durch eine von einem öffentlichen Amtsträger wie einem Notar oder einem Gerichtsvollzieher erstellte Urkunde bestätigt wurde. Ein mündlicher Mietvertrag hat nie ein sicheres Datum.

Wenn der Mietvertrag ein sicheres Datum hat, das vor dem Verkauf des Mietobjekts zurückliegt, tritt der Erwerber (der neue Eigentümer) in die gesamten Rechte und Verpflichtungen des ehemaligen Vermieters ein.

Wenn der Mietvertrag kein sicheres Datum hat, das vor der Veräußerung des Mietobjekts zurückliegt (d.h. zum Zeitpunkt des Verkaufs des Mietobjekts), liegen zwei Möglichkeiten vor:

- a) entweder bewohnt der Mieter das Gut seit weniger als 6 Monate. In diesem Fall kann der Erwerber den Mietvertrag ohne Grund oder Entschädigung beenden;
- b) Oder der Mieter bewohnt das Gut seit mindestens 6 Monaten. Der Erwerber tritt in die Rechte und Verpflichtungen des ursprünglichen Vermieters ein (d.h., dass er den ursprünglichen Vermieter für seine Rechten und Verpflichtungen ersetzt). Der Erwerber kann jedoch unter den in Punkt 5) B. 1 erwähnten Bedingungen den Mietvertrag jedoch beenden, allerdings unter Berücksichtigung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, die dem Mieter binnen drei Monaten nach dem Verkauf des Gutes zuzustellen ist.

13) Juristischer Beistand und Gerichtskostenhilfe

A. Juristischer Beistand

Erster juristischer Beistand

Der **erste juristische Beistand** zielt darauf ab, **bei einer kurzen Konsultation praktische Auskünfte, rechtliche Informationen oder ein erstes rechtliches Gutachten** zu geben.

Bereitschaftsdienste werden in den Justizpalästen, den Friedengerichten und den Justizhäusern sowie bei bestimmten Gemeindeverwaltungen, ÖSHZ oder VoE, die über einen juristischen Dienst verfügen, gehalten. Um die Bereitschaftsorten und -zeiten zu kennen, wird beraten, die Ausschüsse für juristischen Beistand zu kontaktieren, deren Kontaktinformationen auf der folgenden Internetseite zu finden sind: <https://avocats.be/de/commissions-daide-juridique>.

Der erste juristische Beistand wird von **Rechtsexperten**, meistens von **Rechtsanwälten** geleistet.

Der erste juristische Beistand ist **unentgeltlich** und **steht allen offen** ohne Einkommensbedingungen und ohne Termin.

Weiterführender juristischer Beistand

Der weiterführende juristische Beistand erlaubt, unter bestimmten Bedingungen, die Bestellung eines Rechtsanwalts, dessen Leistungskosten "völlig" (vorbehaltlich eines Pauschalbetrags, der die Verwaltungskosten umfasst) oder teilweise unentgeltlich je nach dem Einkommen sind, zu erhalten.

Zuständig für die Überprüfung der Gewährungsbedingungen, die Erteilung des weiterführenden juristischen Beistands und die Bestellung eines Rechtsanwalts sind die Büros für juristischen Beistand (B.J.B.). Die Büros werden von den Rechtsanwaltschaften organisiert. Um die Adressen und Bereitschaftszeiten des nächsten Büros für juristischen

Beistand zu kennen, bitte dem folgenden Link folgen: <https://avocats.be/de/bureaux-daide-juridique-baj>.

Der Antrag auf einen juristischen Beistand kann entweder durch ein Schreiben an das Büro für juristischen Beistand des betroffenen Gerichtsbezirks oder direkt an Ort und Stelle eingereicht werden.

B. Gerichtskostenhilfe

Die **Gerichtskostenhilfe** besteht darin, diejenigen, die nicht über ausreichende Einkünfte verfügen, um die "Gerichtskosten" zu bestreiten, davon ganz oder teilweise zu befreien. Sie gewährleistet ebenfalls für die Berechtigten die Kostenlosigkeit der Leistungen der öffentlichen und ministeriellen Amtsträger (Gerichtsvollzieher, Notare, usw.) sowie die Kostenlosigkeit des Beistands eines technischen Beraters bei Gerichtsgutachten.

Der Anspruch auf Gerichtskostenhilfe wird **den Personen gewährt, die nachweisen, dass ihre Existenzmittel unzureichend sind**. Die Entscheidung des Büros für juristischen Beistand zur Gewährung des weiterführenden juristischen Beistands, der "völlig" (vorbehaltlich eines Pauschalbetrags, der die Verwaltungskosten umfasst) oder teilweise unentgeltlich ist, gilt als Beweis von unzureichenden Existenzmitteln.

Der Antrag auf Gerichtskostenhilfe wird bei dem Richter, der die Sache handelt oder handeln wird, eingereicht, nämlich im Bereich der Mietverträge, **dem Friedensrichter**, der mit der Sache befasst wird bzw. bereits befasst worden ist.