

WICHTIGE BEMERKUNG

Bei dem nachfolgenden Dokument handelt es sich um ein MUSTER

MIETVERTRAG DES ALLGEMEINEN RECHTS

ZWISCHEN

A. Dem Vermieter

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

Herr

Herr/Frau

Personenstand:

(Im Falle einer Änderung des Personenstands des Mieters im Laufe des Mietvertrags, zum Beispiel durch eine Ehe, hat der Mieter den Vermieter per Einschreiben sofort darüber zu informieren, 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 Mietobjektes (bitte die Postleitzahl, die Gemeinde, die Anschrift, die Straßennummer, 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 Energieausweises 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 zu Wohnzwecken bestimmt ist.

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

4. Dauer und vorzeitige Auflösung des Mietvertrags

4.1. Dauer

Die Parteien vereinbaren, dass der Mietvertrag für eine Dauer von ab dem abgeschlossen ist.

Dieser Mietvertrag endet von Rechts wegen nach Ablauf der Vertragsdauer.

- Falls der Mieter jedoch ohne Einspruch des Vermieters das Mietobjekt weiterhin bewohnt und die Miete zahlt, wird der Mietvertrag stillschweigend verlängert:
 - um eine gleiche Dauer
 - um eine unbestimmte Dauer
 - um
- Es wird keine stillschweigende Erneuerung des Mietvertrages zugelassen.

4.2. Vorzeitige Vertragsauflösung

a) Durch den Vermieter

Die Parteien vereinbaren:

- dass die vorzeitige Auflösung durch den Vermieter nicht möglich ist
- dass die vorzeitige Auflösung durch den Vermieter unter folgenden Bedingungen möglich ist:

.....
.....

b) Durch den Mieter

Die Parteien vereinbaren:

- dass die vorzeitige Auflösung durch den Mieter nicht möglich ist.
- dass die vorzeitige Auflösung durch den Mieter unter folgenden Bedingungen möglich ist:

.....
.....

5. Miete (ohne Nebenkosten)

5.1. Basismiete und Zahlungsmodalitäten

Der Mietvertrag ist gegen eine ursprüngliche Monatsmiete von EUR gewährt und angenommen.

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

5.2. Indexierung

Außer wenn die Parteien die Indexierung des vorliegenden Mietvertrages ausschließen wollen (in diesem Fall den ganzen Punkt 5.2 bitte streichen), wird die Miete am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrages auf schriftlichen Antrag des Vermieters indexiert.

Der indexierte Mietbetrag entspricht:

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

Die Basismiete ist die durch den vorliegenden Mietvertrag festgesetzte Miete.

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

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

5.3. Verzugszinsen

Jeder vom 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.

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 Strom 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 Angaben 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 Gebäudes, 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 Pauschalbetrag

- für auf EUR Anteil Pauschalbetrag
- für auf EUR Anteil Pauschalbetrag
- für auf EUR Anteil Pauschalbetrag
- 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 Angaben 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 Gebäudes, d.h.;
- Anzahl der Anteile des Mietobjekts in den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes, so wie sie aus der Basisurkunde hervorgehen, nämlich Anteile.

7. Steuern und Gebühren

7.1. Immobiliensteuervorabzug

Der immobiliensteuervorabzug geht zu Lasten (bitte ausgewählte Option ankreuzen)

- des Vermieters
- des Mieters

7.2. Andere

Alle Steuern und Gebühren jeglicher Art, die durch den Staat, die Region, die Provinz, die Gemeinde oder jegliche sonstige öffentliche Behörde auf das Mietobjekt erhoben werden bzw. werden sollen, gehen zu Lasten des Mieters.

8. Garantie

Um Gewähr für die Einhaltung seiner Verpflichtungen zu bieten, bildet der Mieter eine Garantie in folgender Form:

.....

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

Zeitraumes, in dem die Räumlichkeiten unbewohnt sind oder während des ersten Monats, in dem die Räumlichkeiten bewohnt sind, erstellt. Es wird dem vorliegenden Mietvertrag beigelegt und unterliegt ebenfalls der Registrierungspflicht.

Wurde kein detailliertes Wohnungsübergabeprotokoll erstellt wird vermutet, dass der Mieter nach Ablauf des Mietvertrags das Mietobjekt in demselben 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 Mietvertrages das Mietobjekt in dem Zustand zurückgeben, in dem er es, dem Wohnungsübergabeprotokoll gemäß, erhalten hat, sofern dieses erstellt wurde, 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 vereinbaren, sich auf die von der Regierung angenommene nicht erschöpfende Liste der Reparaturen und Unterhaltsarbeiten zu Lasten des Mieters oder des Vermieters zu beziehen. Diese ist hier einsehbar: <http://www.ostbelgienlive.be/desktopdefault.aspx/tabid-6266/>

Wenn die Parteien nicht vereinbaren, dass sie sich auf die obengenannte Liste, die nicht verbindlich ist, beziehen, vereinbaren sie Folgendes:

- zu Lasten des Mieters gehen die folgenden Reparaturen und Unterhaltsarbeiten:

.....
.....

- zu Lasten des Vermieters gehen die folgenden Reparaturen und Unterhaltsarbeiten:

.....
.....

10.2. Häufigkeit des zu Lasten des Mieters gehenden Unterhalts und Bescheinigung

Vorausgesetzt, dass diese zu seinen Lasten gehen, hat der Mieter ggf. die jährlichen Wartungen des Warmwasserbereiters, der Heizanlage, des Schornsteines, usw. durchführen zu lassen und auf Anfrage des Vermieters eine Bescheinigung dieser Arbeiten vorzulegen.

Der Vermieter hat seinerseits vor dem Betreten der Räumlichkeiten des Mieters die letzte Bescheinigung über die Inspektion und regelmäßige Wartung oder Abgabe der Heizungsanlage sowie eine Konformitäts- und Wartungsbescheinigung für den Warmwasserbereiter, die Heizungsanlage und den Schornstein vorzulegen.

10.3. Informationspflicht durch den Mieter

Der Mieter hat den Vermieter unverzüglich über die vom Vermieter auszuführenden Arbeiten und Reparaturen zu informieren. Der Mieter trägt alle Konsequenzen, die sich aus dem Fehlen oder der verspäteten Unterrichtung durch den Vermieter ergeben, es sei denn, es kann nachgewiesen werden, dass der Vermieter von den Arbeiten oder Reparaturen, für die er verantwortlich ist, nicht in Unkenntnis gewesen sein kann.

10.4. Dringende Reparaturen und Arbeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz

Wenn das Mietobjekt während der Dauer des Mietvertrages dringender Reparaturen bedarf, die nicht bis nach Ende des Mietvertrags aufgeschoben werden können, oder wenn energiesparende Arbeiten, die für eine Prämie im Sinne von Artikel 5 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 04. April 2019 zur Einführung eines Prämiensystems zur Durchführung eines Audits, seiner Berichte über die Überwachung der Arbeiten und der Investitionen zur Energieeinsparung und zur Renovierung einer Wohnung ausgeführt werden, muss der Mieter sie, ungeachtet der Unannehmlichkeiten, die sie ihm verursachen, über sich ergehen lassen, auch dann, wenn ihm während der Reparaturarbeiten ein Teil des Nutzens des Mietobjekts verloren geht.

Wenn diese Reparaturarbeiten oder energiesparenden Arbeiten jedoch länger als vierzig Tage dauern, wird der Mietpreis im Verhältnis zu 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 die Auflösung des Mietvertrages beantragen 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. In jedem 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 Mietvertrages wäre eine anders lautende Klausel vereinbart worden.

13. Untervermietung

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

14. Anschläge - Besichtigungen

Wenn das Mietobjekt Monate vor dem Ablauf des Mietvertrages zum Verkauf oder zur Vermietung angeboten wird, 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 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 überwält. Der Mieter hat weiterhin die Verantwortlichkeit, sein Mobiliar sowie seine Haftung gegenüber dritten zu versichern.

16. Registrierung des Mietvertrags

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

17. Wahl des Wohnsitzes

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

18. Besondere Bedingungen

Außerdem vereinbaren die Parteien, dass

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

Geschehen zu, den

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

Der bzw. die Mieter

Der bzw. die Vermieter

Anhänge:

1. Zusammenfassende pädagogische Erklärungsnotiz der gesetzlichen Bestimmungen über den Wohnmietvertrag
2. Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug.

ANHANG ZUM MIETVERTRAG DES ALLGEMEINEN RECHTS

Definitionen

Die Bezeichnung als **Mietvertrag des allgemeinen Rechts** (im Gegensatz zum Mietvertrag für den Hauptwohntort) wird benutzt, wenn der Mieter das gemietete Gut nicht zu seinem Hauptwohntort bestimmt.

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 Mietvertrages übermittelt.

Die **Nebenkostenpauschale** sind die Nebenkosten, deren Betrag in dem Mietvertrag festgelegt 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 reelle 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 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 weder eine Versicherung der Güter des Mieters noch seine Haftung gegenüber Dritten.

Vorwort: Diskriminierung

Der Mieter wählt den Mieter frei und ohne Diskriminierung.

Zwecks einer besseren Transparenz des Mietwohnungsmarktes muss **jedes Vermietungsplakat, jede Anzeige in der Presse, 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 Mietvertrages folgende **allgemeine Daten** und ggf. damit verbundenen Belege verlangen:

- 1° Name und Vorname der Mietbewerber;
- 2° Kommunikationsmittel mit dem Bewerber;
- 3° Anschrift des Bewerbers;
- 4° Geburtsdatum oder ggf. ein Beweis der Vertragsfähigkeit;
- 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 triftigem Grund, der in einem angemessenen Verhältnis zu dem verfolgten Zweck steht, gerechtfertigt ist.

Im allgemeinen darf der Vermieter einem Mietbewerber den Zugang zur Wohnung auf Grundlage einer **direkten oder indirekten Diskriminierung**, die auf Folgendem 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 Beeinträchtigung, ein physisches oder genetisches Merkmal, die soziale Herkunft.

UNIA ist eine öffentliche selbständige Einrichtung, die gegen Diskriminierung und für 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 (<https://igvm-iefh.belgium.be/de>) wenden.

Der Vermieter, der einer Diskriminierung für schuldig befunden wird, kann zivilrechtlich haftbar gemacht werden. Das Opfer einer Diskriminierung kann also eine Zivilklage auf Ersatz des erlittenen immateriellen Schaden erheben. 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 Euro festgelegt wird.

Der Vermieter kann ebenfalls verpflichtet werden sein diskriminierendes Verhalten aufzuhören, und zwar ggf. durch Strafzahlung. Diese Unterlassungsklage wird dem Präsidenten des Gerichts Erster Instanz vorgelegt, der mit der Angelegenheit befasst wurde.

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 Nichtdiskriminierungsverpflichtung 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 Gesetzbuches über nachhaltiges Wohnen erwähnten Definitionen aufgeführt.

Wenn die Wohnung diesen Grundvoraussetzungen nicht genügt, kann der Mieter **nach einem Mahnverfahren des Vermieters** sich an den **Friedensrichter** wenden und entweder **die Ausführung der notwendigen Arbeiten**, ggf. verbunden mit einer Mietminderung, oder die **Auflösung des Mietvertrags** auf Kosten des Vermieters mit Schadenersatz beantragen.

Nach dem Gesetzbuch über nachhaltiges Wohnen muss nämlich jede Wohnung den **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.

Darüber hinaus darf die Wohnung keine Gefahr für die **Gesundheit der Bewohner** darstellen.

Um eine kleine Einzelwohnung (von 28 m² oder kleiner) oder eine Gemeinschaftswohnung zu vermieten oder zu Miete freizugeben, muss der Vermieter über eine Mietgenehmigung verfügen (für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an das Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft oder Ihre Gemeindeverwaltung).

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

3) Pflicht eines schriftlichen Mietvertrages

Jeder Mietvertrag des allgemeinen Rechts muss schriftlich festgelegt werden. Dieses Schriftstück muss **mindestens** folgende Angaben beinhalten:

- **Identität des Mieters und des Vermieters:** Name, die ersten 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.

- **Mietvertragstyp** (zum Beispiel Mietvertrag für den Hauptwohrt 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**, falls es sich um **Pauschalbeträge** handelt.
- Die Angabe, ob es sich bei den eventuellen privaten oder gemeinschaftlichen Nebenkosten um **Pauschalbeträge oder Vorauszahlungen** handelt;
- Bei einem Gebäude mit mehreren Wohnungen, wenn es sich bei dem Betrag der Nebenkosten nicht um einen Pauschalbetrag handelt, das **Berechnungsverfahren der Nebenkosten und deren Verteilung**.
- Das Vorhandensein von **getrennten oder gemeinschaftlichen Zählern**.
- Das Datum des letzten **PEB-Ausweises**, wenn dies im Dekret vom 28. November 2013 über die Energieeffizienz von Gebäuden vorgeschrieben ist, sowie die Angaben über das energetische Verhalten des Mietobjektes.

Der Mietvertrag muss **in so vielen Ausfertigungen erstellt werden, wie es Vertragsparteien gibt**. Jede Ausfertigung gibt die Anzahl der **Originalausfertigung** an, die erstellt und unterzeichnet worden sind. Es wird jeder Partei eine **Originalausfertigung** 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 wird jedoch eine zusätzliche Ausfertigung erforderlich sein, wovon eine für die verbindliche Formalität der Registrierung bestimmt ist.

4) Registrierung des Mietvertrags

Der **Vermieter** muss den Mietvertrag registrieren lassen. Die Registrierung des Mietvertrags kann entweder **mit der Post** oder **auf elektronischem Weg** über die Online-Anwendung *MyRent* erfolgen. Eine Registrierung **vor Ort** ist **nicht mehr möglich**.

Bei der Variante per Post muss das föderale Finanzamt kontaktiert werden unter 02 572 57 57, das anschließend ein Formular zuschickt, das ausgefüllt und samt einer Kopie des von beiden Parteien unterschriebenen Mietvertrags an das Scanningcenter des Finanzamtes geschickt werden muss. Die Adresse befindet sich auf dem Formular. Ein Registrierungsbericht wird zugeschickt, sobald der Mietvertrag registriert wurde.

(Mehr Informationen unter: <https://finanzen.belgium.be/de/privatpersonen/wohnung/mieten-vermieten/registrierung-mietvertrag#q7>)

Die Registrierung ist unentgeltlich, wenn sie innerhalb zwei Monaten nach der Unterzeichnung des Mietvertrags erfolgt.

5) Dauer und vorzeitige Auflösung (Ende) des Mietvertrages

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

In allen Fällen, in denen jederzeit eine Kündigung erteilt werden kann, beginnt die Kündigungsfrist am ersten Tag des Monats, der auf den Monat folgt, in dem die Kündigung ausgesprochen wurde. Die Kündigung muss entweder per Einschreiben oder Gerichtsvollzieherurkunde erfolgen oder dem

Empfänger in die Hände gegeben werden, der die Abschrift unter Angabe des Empfangsdatums unterzeichnet hat.

B. Befristeter Mietvertrag

Der Mietvertrag endet **von Rechts wegen** (automatisch) am Ablauf der festgesetzten Dauer: keine Kündigung ist erforderlich, um den Mietvertrag zu beenden.

Wenn der Mieter bei Ablauf des befristeten Mietvertrages die Räumlichkeiten ohne Einspruch des Vermieters weiterhin bewohnt, wird der Mietvertrag **für dieselbe Dauer und zu denselben Bedingungen verlängert**.

C. Unbefristeter Mietvertrag

Es wird davon ausgegangen, dass ein auf unbestimmte Dauer abgeschlossener Mietvertrag für **jeweils einen Monat** abgeschlossen ist.

Er kann nur unter Berücksichtigung einer **einmonatigen Kündigungsfrist** beendet werden.

6) Indexierung des Mietpreises

Die Indexierung des Mietpreises wird **gestattet**, wenn sie von den Parteien vereinbart worden ist.

Die Indexierung kann **frühestens am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrages** 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 unter folgender Adresse zu finden:

<https://statbel.fgov.be/de/themen/verbraucherpreise/mietrechner>

7) Nebenkosten und Lasten

Im Allgemeinen wird nicht angegeben, wer vom Mieter oder Vermieter für bestimmte Nebenkosten aufkommen muss.

Die 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 dieser 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 reelle Nebenkosten und Lasten beantragen.

Wenn die Nebenkosten und Lasten **nicht pauschal** festgelegt 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 einen Nachweis über die ihm zugesandten Rechnungen zu verlangen.

8) Bestimmungen über die Reparaturarbeiten zu Lasten des Mieters

Der **Vermieter** hat das Mietobjekt in einem Zustand zu halten, der für die Nutzung, für die es gemietet wurde, geeignet 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.

Es besteht eine Beispielliste der Verteilung zwischen dem Vermieter und dem Mieter der häufigsten Reparaturen an dem Mietobjekt.

Diese ist hier einsehbar: <http://www.ostbelgienlive.be/desktopdefault.aspx/tabid-6266/>

9) Brandversicherung

Der Mieter haftet für den Brand des Mietobjektes, es sei denn, er kann beweisen, 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:

- 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 umlegen. Die Franchise kann zu Lasten des Mieters gehen, wenn er als haftbar gilt.
- 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 umgelegt. Der Mieter bleibt für die Versicherung seines Mobiliars und seine Haftung gegenüber Dritten weiterhin verantwortlich.

10) 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 Zeitraumes, in dem die Räumlichkeiten unbewohnt sind, oder während des ersten Monates, in dem die Räumlichkeiten bewohnt sind, erstellt.

Dieses Protokoll wird dem **Mietvertrag beigelegt** und **unterliegt ebenfalls der Registrierung**. Es besteht ein Muster des Wohnungsübergabeprotokolls, das als Anhaltspunkt dienen kann.

B. Wohnungsübergabeprotokoll beim Auszug

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

11) Übertragung des Mietobjektes

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

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, aber dennoch 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 Mietvertrages oder ab dem Tag, an dem das Bestehen des Mietvertrages durch ein Urteil oder durch eine von einem öffentlichen Amtsträger, beispielsweise ein Notar oder ein Gerichtsvollzieher, erstellte Urkunde bestätigt wurde. Ein mündlicher Mietvertrag hat nie ein sicheres Datum.

Wenn der **Mietvertrag ein sicheres Datum** hat, muss der Erwerber (der neue Eigentümer) die Dauer des Mietvertrags beachten. Er darf dann den Mieter erst am Ende des Mietvertrages ausziehen lassen, außer wenn eine Klausel im Mietvertrag vorsieht, dass im Falle eines Verkaufs der Erwerber den Mietvertrag auflösen lassen kann. In diesem Fall schuldet der ursprüngliche Vermieter dem Mieter eine Entschädigung.

Hat der Mietvertrag kein sicheres Datum, so ist der Erwerber nicht verpflichtet, den Mietvertrag zu beachten. Der Erwerber darf dann den Mieter vor Ablauf des Mietvertrages ausziehen lassen, außer wenn der ursprüngliche Vermieter in der Kaufurkunde eine Klausel hat einfügen lassen, die den neuen Eigentümer zur Einhaltung des Mietvertrages verpflichtet.

12) Juristischer Beistand und Gerichtskostenhilfe

A. Juristischer Beistand

Erster juristischer Beistand

Der erste juristische Beistand zielt darauf ab, bei einer kurzen Beratung 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 Bereitschaftsorte und -zeiten zu kennen, wird geraten, 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 nächstgelegenen Büros für juristischen Beistand zu kennen, bitte diesem 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 betreffenden Gerichtsbezirkes oder indem man sich direkt vor Ort begibt.

B. Gerichtskostenhilfe

Die **Gerichtskostenhilfe** besteht darin, diejenigen teilweise oder ganz von „Gerichtskosten“ zu befreien, die nicht über ausreichende Einkünfte verfügen, um diese zu decken. Sie gewährleistet den Berechtigten ebenfalls die unentgeltliche Hilfe der öffentlichen und ministeriellen Amtsträger (Gerichtsvollzieher, Notare, usw.) sowie die unentgeltliche Unterstützung 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 Beistandes, der "völlig" (vorbehaltlich eines Pauschalbetrages, der die Verwaltungskosten umfasst) oder teilweise unentgeltlich ist, gilt als Beweis für unzureichende Existenzmitteln.

Der Antrag auf Gerichtskostenhilfe wird bei dem Richter, der den Fall bearbeitet oder bearbeiten wird, eingereicht, bei Mietsachen ist das der **Friedensrichter**, der mit dem Fall befasst wird oder bereits befasst ist.