

**WICHTIGE BEMERKUNG**

**Bei dem nachfolgenden Dokument handelt es sich um ein MUSTER**

# MIETVERTRAG FÜR DEN HAUPTWOHNORT

## 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 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 Energieausweises gewesen, der am ..... erstellt wurde und auf eine energetische Einstufung 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 drei Jahren)**

A. Dauer

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

Der Mietvertrag endet durch eine von einer der Parteien mindestens drei Monate vor 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 im vorstehenden Absatz genannten Fällen gilt der Mietvertrag mangels fristgerechter Kündigung oder in Fällen, in denen der Mieter die Räumlichkeiten trotz der Kündigung des Vermieters

ohne Einspruch des Vermieters weiter bewohnt, und selbst dann, wenn ein neuer Vertrag zwischen denselben Parteien geschlossen wird, als für einen Zeitraum von neun Jahren ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des ursprünglichen kurzfristigen Mietvertrags. In diesem Fall bleiben der Mietzins und andere Bedingungen gegenüber denen im ursprünglichen Mietvertrag vereinbarten unverändert, vorbehaltlich der Indexierung und der Gründe für eine Revision.

#### B. Vorzeitige Vertragsauflösung

##### a) *Durch den Vermieter*

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

- Im Hinblick auf die Bewohnung des Gutes durch den Vermieter, seinen Ehepartner, seine Aszendenten, seine Nachkommen, Adoptivkinder oder die seines Ehepartners, seine Seitenverwandten und die 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 Freigabe des Gutes bezogen werden.

Wenn der Vermieter, ohne den Nachweis außergewöhnlicher Umstände zu erbringen, das Gut nicht unter den vorgesehenen Bedingungen und innerhalb der vorgesehenen Frist bewohnt, hat der Mieter Anrecht auf eine Entschädigung in Höhe von achtzehn Monatsmieten.

##### b) *Durch den Mieter*

Der Mietvertrag kann jederzeit von dem Mieter mittels einer dreimonatigen Kündigungsfrist und der Zahlung einer Entschädigung, die einer Monatsmiete entspricht, 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 endet mit Ablauf dieser Frist, wenn der Vermieter mindestens sechs Monate oder der Mieter mindestens drei Monate vor Ablauf der Frist eine Kündigung einreicht.

In Ermangelung einer binnen der in dem vorstehenden 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 vom Vermieter unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden schriftlichen Kündigung unter den folgenden kumulativen Bedingungen beendet werden:

- Jederzeit im Falle der Nutzung durch den Vermieter selbst, seine Nachkommen, Adoptivkindern, Aszendenten, durch seinen Ehepartner oder gesetzlichen Mitbewohner, dessen Nachkommen, Aszendenten und Adoptivkinder, durch seine Seitenverwandten und den Seitenverwandten seines Ehepartners oder gesetzlichen Mitbewohners bis zum dritten Grad, oder nach Ablauf der ersten drei Jahre ab Inkrafttreten des Mietvertrags bei Nutzung durch Seitenverwandten dritten Grades;
- 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 Freigabe des Gutes bezogen werden.

Wenn der Vermieter, ohne den Nachweis außergewöhnlicher Umstände zu erbringen, das Gut nicht unter den vorgesehenen Bedingungen und innerhalb der vorgesehenen Frist bewohnt, hat der Mieter Anrecht auf eine Entschädigung in Höhe von achtzehn Monatsmieten.

▪ Zur Ausführung von Bauarbeiten:

Der Mietvertrag kann vom 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 sechsmonatigen Kündigungsfrist mehrere Mietverträge beenden, sofern 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 Kostenvoranschlag, 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, das Gut nicht unter den vorgesehenen Bedingungen und innerhalb der vorgesehenen Frist bewohnt, hat der Mieter Anrecht auf eine Entschädigung in Höhe von achtzehn Monatsmieten.

Auf Anfrage des Mieters stellt der Vermieter dem Mieter kostenlos die Unterlagen, die den Nachweis der Durchführung der Arbeiten erbringen.

- Ohne Begründung:

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

- Nach 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 neun bzw. sechs Monatsmieten entspricht, je nachdem ob der Vertrag nach 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 drei, zwei oder einer Monatsmiete, 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 vorstehenden 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 von .....EUR 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:

Basismiete x neuer Index

-----

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 3-Jahres-Laufzeit 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 den realen 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 <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 <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"/> |

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.

**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 Immobiliensteuervorabzug kann nicht dem Mieter zu Lasten gelegt werden.

### **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**

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 von .....EUR (höchstens zwei Monatsmieten) auf ein individuell eröffnetes Konto, das auf seinen Namen gesperrt ist. Die Zinsen werden zugunsten des Mieters kapitalisiert.

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. Es wird dem vorliegenden Mietvertrag beigelegt und ebenfalls registriert.

Wenn kein detailliertes Wohnungsübergabeprotokoll aufgestellt worden ist, 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 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 angenommene Liste der Mietreparaturen und Unterhaltsarbeiten beachten.

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

### **10.2. Häufigkeit der gewöhnlichen Gebäudeinstandhaltung zu Lasten der Mieter 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 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 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, 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 Mietvertrags 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 Erwerberrn erlauben, das Gut ..... Tage in der Woche (höchstens drei) während ..... Stunden (höchstens drei) 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 überwälzt. 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

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

....., 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 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 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 Schadens 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 Wohnbarkeit**

Die **elementaren Anforderungen im Bereich der Sicherheit, gesundheitlichen Zuträglichkeit und Wohnbarkeit** 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 m<sup>2</sup> 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 an Ihre Gemeindeverwaltung).

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

## **3) Pflicht eines schriftlichen Mietvertrages**

Jeder Mietvertrag des **Hauptwohnortes** 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 Hauptwohnort 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.

Eine fehlende Registrierung kann Folgen für 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, 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. Neunjähriger Mietvertrag**

###### Allgemeines

Sofern die Parteien nicht ausdrücklich einen Kurzzeitmietvertrag oder einen Mietvertrag auf Lebenszeit (siehe Punkt C. und E. weiter unten) abgeschlossen haben, gilt jeder Mietvertrag für den Hauptwohntort für eine Dauer von neun Jahren. Dies wird automatisch der Fall sein für:

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

Der Mietvertrag endet nach Ablauf seiner normalen Dauer, ohne dass irgendein Grund geltend gemacht werden muss, und ohne dass irgendeine Entschädigung von den Parteien zu zahlen ist, vorausgesetzt, dass der Vermieter mindestens sechs und der Mieter mindestens drei Monate vor dem Termin eine Kündigung schicken.

Wenn am Ende der 9-Jahres-Laufzeit weder der Vermieter noch der Mieter seine Kündigung zugestellt hat, wird der Mietvertrag jeweils für einen Zeitraum von drei 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 9-Jahres-Laufzeit.

##### 1. Auflösung durch den Vermieter

Im Laufe der 9-Jahres-Laufzeit hat der Vermieter in drei Fällen die Möglichkeit, unter bestimmten Bedingungen den Mietvertrag zu beenden. 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 bewohnt wird, enthalten.

Die Person, die das Gut bewohnt, 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 und 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 3-Jahres-Laufzeit ab Inkrafttreten des Mietvertrags ablaufen.

b) Zum 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) Zum 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 neun bzw. sechs Monatsmieten entspricht (je nachdem ob der Vertrag nach 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, dass er dem Vermieter **eine Kündigung mit einer dreimonatigen Frist** 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

drei, zwei bzw. einer Monatsmiete entspricht, je nachdem ob er während des ersten, zweiten oder dritten Jahres austritt.

Es besteht eine besondere Auflösungsmöglichkeit in den Fällen, in denen 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 sechsmonatigen Kündigungsfrist, mit dem Grund, dass er das Gut persönlich bewohnen 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 ist vorgesehen, dass die Parteien einen Mietvertrag oder drei aufeinanderfolgende unterschiedliche Mietverträge für eine Gesamtdauer, **die drei 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. der Kurzzeitmietvertrag wird zu einem neunjährigen Mietvertrag).

Ab dem zweiten Jahr der Vermietung kann der Vermieter mittels einer dreimonatigen Kündigungsfrist und der Zahlung an den Mieter einer Entschädigung, die einer Monatsmiete 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 den Mietvertrag mittels einer dreimonatigen Kündigungsfrist und der Zahlung an den Vermieter einer Entschädigung, die einer Monatsmiete entspricht, jederzeit beenden.

Es besteht eine besondere Auflösungsmöglichkeit in den Fällen, in denen der Mietvertrag nicht registriert ist (siehe Punkt 4). Der Mieter kann die gemieteten Räumlichkeiten jederzeit ohne Vorankündigung und ohne Entschädigung verlassen, wenn und nur wenn eine vorherige Inverzugsetzung des Vermieters, den Mietvertrag innerhalb eines Monats zu registrieren, unbeachtet geblieben ist.

#### D. Langzeitmietvertrag

Es ist möglich, einen Mietvertrag für eine bestimmte Dauer von mehr als neun Jahren abzuschließen. Für diesen Mietvertrag gelten dieselben Bestimmungen, wie für den neunjährigen Mietvertrag (siehe Punkt 5), mit der Ausnahme, dass die Entschädigung, die der Vermieter bei der grundlosen Kündigung des Mietvertrags am Ende der dritten oder der darauf folgenden 3-Jahres-Laufzeit zu zahlen hat, auf drei Monatsmieten 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.

Der Mieter kann jedoch unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist den Mietvertrag jederzeit kündigen.

## 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:

**Basismiete x neuer Index**

-----  
**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 folgende Adresse zu finden:  
<https://statbel.fgov.be/de/themen/verbraucherpreise/mietrechner>

Beantragt der Vermieter die Indexierung nach dem Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags, wird die Indexierung, für die Vergangenheit, nur für höchstens die 3 Monate wirksam, die dem Antrag vorausgehen.

## 7) Mietrevision

Es ist unter bestimmten Bedingungen möglich, eine Mietrevision, ob Erhöhung oder Minderung, vorzunehmen. Diese Revision kann nur **am Ende jeder 3-Jahres-Laufzeit** stattfinden. Sie kann sowohl vom Vermieter als auch vom Mieter beantragt werden, jedoch nur während eines bestimmten Zeitraums: **zwischen dem neunten und dem sechsten Monat** vor Ablauf einer 3-Jahres-Laufzeit.

Nach Einreichung dieses Antrags sind zwei Lösungen möglich:

- a) entweder erklären sich die Parteien mit dem Grundsatz der Mietrevision und deren Betrag für einverstanden;
- b) oder sie erzielen keine Einigung; in diesem Fall kann sich die beantragende Partei an den Friedensrichter wenden, aber nur zwischen dem neunten und dem dritten Monat vor Ablauf einer aktuellen 3-Jahres-Laufzeit.

## 8) Nebenkosten und Lasten

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

### **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.

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/>

### **10) Brandversicherung**

Der Mieter haftet für den Brand des Mietobjekts, 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:

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

## 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 ebenfalls **registriert**.

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.

## 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** 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.

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 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.