

MIETVERTRAG DES ALLGEMEINEN RECHTS

ZWISCHEN

A. Dem Vermieter

UND

B. Dem Mieter

WIRD DAS FOLGENDE VEREINBART:

1. Beschreibung des Mietobjekts

Der Vermieter vermietet das Mietobjekt dem Mieter, der es annimmt:

*Immobilie gelegen Herrenpfad 33 in B-4701 Kettenis,
katastriert Stadtgemeinde Eupen- Gemarkung 3- Kettenis,
Flur G, Teil der Nummern 245/L und 253/P
Beschreibung: Doppelhaushälfte mit Garten, Garage und Speicher.*

2. Ausweis über die Energieeffizienz

Das Mietobjekt ist Gegenstand eines Energieausweises gewesen, der amX..... erstellt wurde und auf ein Indiz der Energieeffizienz vonX..... geschlussfolgert hatte.

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 drei Jahren ab dem 1. März 2023 abgeschlossen ist.

Dieser befristete Mietvertrag endet von Rechts wegen nach Ablauf der Vertragsdauer.

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 unter folgenden Bedingungen möglich ist:

- Im Falle des Kaufs der Immobilie durch den Mieter, oder
- Im Falle des Ausbleibens zweier Mietzahlungen durch den Mieter.

b) Durch den Mieter

Die Parteien vereinbaren, dass die vorzeitige Auflösung durch den Mieter nicht möglich ist.

5. Miete (ohne Nebenkosten)

5.1. Basismiete und Zahlungsmodalitäten

Der Mietvertrag ist gegen eine ursprüngliche Monatsmiete von 1.500,00 EUR gewährt und angenommen.

Die Miete muss jeden Monat spätestens am 1. des laufenden Monats per Überweisung auf Kontonummer

8. Garantie

Um Gewähr für die Einhaltung seiner Verpflichtungen zu bieten, bildet der Mieter eine Garantie in folgender Form: Mietkaution von 2 Monatsmieten (sprich 3.000,00 €) auf ein auf Namen des Mieters zu errichtendes Mietkautionskonto.

9. Wohnungsübergabeprotokoll

9.1. Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug

Die Parteien erstellen in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten ein detailliertes Wohnungsübergabeprotokoll. Dieses Wohnungsübergabeprotokoll wird 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

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

10. Wartung

10.1. 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, usw. durchführen zu lassen und auf Anfrage des Vermieters eine Bescheinigung dieser Arbeiten vorzulegen.

10.2. 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.

10.3. 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, Aufwertungen, Installationen, 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.

Diese Arbeiten gehen nach Beendigung des Mietvertrags an den Vermieter oder -im Falle eines Kaufs der Immobilie- an den Käufer über.

Außerdem vereinbaren die Parteien, dass des Ceranfeld, die Spülmaschine und der Backofen zu Lasten des Mieters ausgetauscht werden und bei Beendigung des Mietvertrags in den Originalzustand zurückgesetzt werden.

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 6 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 3 Tage in der Woche (höchstens 3) während 3 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

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.

16. Registrierung des Mietvertrags

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

17. Wahl des Wohnsitzes und Gerichtsstand

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

Für evtl. Streitfälle in Bezug auf den vorliegenden Mietvertrag sind ausschließlich die Gerichte des Bezirks EUPEN zuständig und belgisches Recht anwendbar.

Geschehen zu KETTENIS, den 24.02. 2023

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

Mieter

Vermieter