

MIETVERTRAG FÜR EINEN HAUPTWOHNSITZ

Zwischen
Dem VERMIETER:

und dem/den MIETER(N):

wird folgender Mietvertrag abgeschlossen:

1. Anwendbare Gesetzesbestimmungen

Der vorliegende Mietvertrag bezieht sich auf ein Mietobjekt, das als Hauptaufenthaltort des Mieters dient. Der Mietvertrag ist den zwingenden Bestimmungen des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag unterworfen.

2. Gegenstand des Mietvertrages

Der Vermieter vermietet dem Mieter ein Haus gelegen in Stöck4, 4730 Raeren/Hauset-Belgien bestehend aus folgenden Räumen : 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 4 Schlafzimmer, 1 Diele, 1 Toilette, 1 Badezimmer, 1 Terrasse, 1 Heizungsraum, 1 Garage.

Weiterhin wurden dem Mieter verschiedene Mobilien zur Verfügung gestellt, die aus der Liste im Anhang ersichtlich ist.

Dem Mieter wurden zum 11. August 2021 2 Haustürschlüssel, 1 Briekastenschlüssel, 1 Schlüssel für das Gartenhaus übergeben.

3. Zweckbestimmung des Mietobjektes

Das Mietobjekt dient nur als Hauptaufenthaltort des Mieters. Jede berufliche Nutzung ist ausgeschlossen. Der Mieter darf die vereinbarte Zweckbestimmung nicht ohne das Einverständnis des Vermieters ändern.

4. Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht erstellt.

5. Dauer und Kündigung des Mietvertrages

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

5. 1. Der Kurzzeitmietvertrag

A. Dauer

Der vorliegende Mietvertrag wird für eine Dauer von einem (1) Jahr abgeschlossen.

Dieser Vertrag beginnt am 09. August 2021 und endet am 08. August 2022.

↳ 8/8/23

Wenn die eine oder andere Partei nicht wenigstens drei Monate vor Ablauf dieser Dauer durch einen Einschreibebrief eine Kündigung zugestellt hat, setzt sich das Mietverhältnis für dieselbe Dauer fort. Der Mietvertrag wird automatisch EINMAL für dieselbe Dauer verlängert. Führt die Verlängerung zu einer Überschreitung der Maximaldauer von drei Jahren, handelt es sich automatisch um einen Neunjahresvertrag.

B. Vorzeitige Kündigung

a) Durch den Vermieter

Der Vermieter kann den Mietvertrag nach Verstreichen des ersten Mietjahres unter Berücksichtigung einer drei Monate im Voraus einzureichenden Kündigung und der Zahlung einer Entschädigung in Höhe von einer Monatsmiete jedoch jederzeit beenden, wenn er die Absicht hat, eine Eigennutzung geltend zu machen.

Die Eigennutzung kann für den Vermieter, seinen Ehepartner, seine Eltern und die seines Ehepartners, seine Kinder oder Adoptivkinder und die seines Ehepartners, sowie seine Verwandte bis zum dritten Grad und die seines Ehepartners geltend gemacht werden.

Im Kündigungsschreiben wegen Eigennutzung muss der Vermieter die Identität sowie den Verwandtschaftsgrad der Person angeben, die in das Mietobjekt einziehen soll. Auf Anfrage des Mieters muss der Vermieter die angeführte Verwandtschaft belegen. Der Vermieter muss dieser Anfrage innerhalb von 2 Monaten nachkommen. In Ermangelung einer fristgerechten Antwort kann der Mieter die Nichtigerklärung der Kündigung einklagen. Die Klage muss notwendigerweise zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist eingereicht werden.

Die Eigennutzung durch die im Kündigungsschreiben angegebenen Person muss zwei Jahre anhalten und spätestens ein Jahr nach Ablauf der Kündigungsfrist beginnen.

Wenn der Vermieter sich nicht an diese Bedingungen und Fristen hält, ohne den Nachweis außergewöhnlicher Umstände zu erbringen, muss er dem Mieter eine Entschädigung in Höhe von 18 Monatsmieten zahlen.

b) Durch den Mieter

Der Mietvertrag kann jederzeit durch den Mieter unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten und Zahlung einer Entschädigung in Höhe von einer Monatsmiete gekündigt werden.

6. Die Miete

Der monatliche Mietpreis beträgt:

Für den Zeitraum vom 09. August 2021 bis zum 31. Dezember 2021 0€/Monat

Für den Zeitraum vom 01. Januar 2022 bis 08. August 2022 600€/Monat

Der Mietpreis ist monatlich im Voraus jeweils am 5. des Monats fällig. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

Der Mieter bezahlt die Miete kostenfrei auf das Konto: [REDACTED]

8. Revision des Mietpreises

Die Parteien können in beiderseitigem Einvernehmen den Mietpreis zwischen dem neunten und dem sechsten Monat vor Ablauf jeder Dreijahresperiode revidieren. In Ermangelung einer Einigung kann zwischen dem sechsten und dritten Monat vor Ablauf der laufenden Dreijahresfrist eine Gerichtsklage laut Artikel 58 des Dekrets eingereicht werden.

9. Die Mietgarantie

Der Mieter leistet bei Beginn des Mietverhältnisses dem Vermieter zur Sicherung der Erfüllung seiner Verpflichtung eine Mietgarantie.

Der Mieter hat die Verpflichtung einen Betrag in Höhe von 1200 € (maximal zwei Monatsmieten) auf ein individuell bestimmtes Sperrkonto auf den Namen des Mieters anzulegen.

Es ist dem Mieter nicht erlaubt, die Mietgarantie mit der Zahlung der Miete oder der Nebenkosten zu verrechnen.

10. Nebenkosten

10.1. Nebenkosten

Der Mieter hat die Nebenkosten für Strom, Wasser, Heizöl, Abfälle jeglicher Art selbst zu tragen.

10.2. Persönlicher Verbrauch

A. Bei eigenen (individuellen) Zählern:

Die Parteien lesen gemeinsam die Zählerstände bei Einzug des Mieters ab. Die Zähler haben folgende Nummern und Codes:

Wassermähler: Nr. A10254435 Stand am 9. August 2021 309,95 m³

Stromzähler: Nr. 5793464 Stand am 9. August 2021 30765,0 kWh

Heizöltank: Stand am 9. August 2021 730 Liter

11. Steuer

Der Immobilienvorabzug ist zu Lasten des Eigentümers. Der Vermieter wird eine Ermässigung der Kadastersteuer in Höhe von 125€/Kind anfragen und dem Mieter auszahlen, wenn die Kadastersteuer zu zahlen ist. Die gewährte Reduktion wird dem Mieter im vollen Umfang übertragen. Die anderen öffentlichen Steuern der Mietwohnung sind vom Mieter zu tragen.

12. Unterhalts- und Reparaturarbeiten

12.1 Liste der Reparaturen und Unterhaltsarbeiten zu Lasten des Mieters / Vermieters

Eine Liste der Reparaturen und Unterhaltsarbeiten wurde am 28. Juni 2018 von der wallonischen Regierung verabschiedet. An diese Liste müssen sich die Parteien halten.

12.2. Häufigkeit des Unterhalts und Bescheinigung

Der Mieter übernimmt den Unterhalt des Warmwasserboilers, der Heizung, des Kamins, ... und zeigt dem Vermieter auf Anfrage den entsprechenden Beleg.

12.3. Informationspflicht des Mieters

Der Mieter informiert den Vermieter unverzüglich über alle anfallenden Arbeiten und Reparaturen, die zu Lasten des Vermieters sind. Benachrichtigt er seinen Vermieter nicht, oder zu spät, muss der Mieter für alle Folgeschäden aufkommen, es sei denn, er kann beweisen, dass der Vermieter Kenntnis von den Arbeiten hatte.

12.4. Dringende Arbeiten und Arbeiten, die der Energieeinsparung dienen

Wenn während des Mietverhältnisses dringende Arbeiten, die nicht aufgeschoben werden können oder Arbeiten, die der Energieeinsparung dienen (cf. Erlass der wallonischen Regierung), ausgeführt werden, muss der Mieter diese dulden, selbst wenn er dadurch erheblich in der Nutzung der Wohnung gestört wird.

Dauern die Arbeiten länger als 40 Tage an, hat der Mieter Anrecht auf einen Mietnachlass ab dem ersten Tag und zwar im Verhältnis zum Umfang der Störung. Sind die Reparaturen so umfangreich, dass die Wohnung nicht mehr bewohnbar ist, kann der Mieter die sofortige Auflösung des Mietvertrages beantragen.

13. Umbauarbeiten

Der Mieter darf ohne das schriftliche Einverständnis des Vermieters keine Umbauarbeiten vornehmen. Für die genehmigten Umbauarbeiten wird der Vermieter dem Mieter am Ende des Mietverhältnisses den durch die Umbauarbeiten entstandenen Mehrwert des Mietobjektes auszahlen. Im einzelnen Fall kann jedoch eine abweichende Vereinbarung geschlossen werden.

Bei Umbauarbeiten, für die keine schriftliche Genehmigung vorliegt, hat der Mieter keinerlei Entschädigungsanspruch. Insofern diese Arbeiten eine Wertminderung des Mietobjektes zur Folge haben, kann der Vermieter den Mieter zur Ausführung der erforderlichen Instandsetzungsarbeiten verpflichten. Die Ausführung von schädigenden Arbeiten rechtfertigt eine schuldhafte Auflösung des Mietvertrages.

14. Untervermietung und Vertragsabtretung

Es ist dem Mieter ausdrücklich untersagt, den Mietvertrag abzutreten. Es sei denn der Vermieter gibt sein schriftliches und ausdrückliches Einverständnis dazu. Der Mieter kann einen Teil der Wohnung untervermieten, insofern der Vermieter ihm dies gestattet.

15. Bestandsaufnahme

Spätestens im Laufe des ersten Monats des Mietverhältnisses, stellen die Parteien gemeinsam eine

detaillierte Bestandsaufnahme auf, die dem vorliegenden Vertrag als Anlage beigefügt wird.
Wurde keine detaillierte Bestandsaufnahme aufgestellt, wird vermutet, dass der Mieter die Mietsache in demselben Zustand erhalten hat, in dem wie sie sich am Ende des Mietvertrags befindet, außer bei Beweis des Gegenteils.
Die abschließende Bestandsaufnahme wird spätestens am letzten Tag des Mietverhältnisses erstellt.

16. Zurückgabe des Mietobjektes

Der Mieter muss die Mietsache in demselben Zustand zurückgeben, wie er sie erhalten hat. Die natürliche Abnutzung der Mietsache sowie Beschädigungen, die auf Fälle von höherer Gewalt zurückzuführen sind, gehen nicht zu Lasten des Mieters.

Der Mieter muss zum Ende des Mietverhältnisses sämtliche Schlüssel, auch selbst angeschaffte, an den Vermieter herausgeben. Andernfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters Ersatzschlüssel zu beschaffen oder - soweit dies im Interesse des Nachmieters erforderlich ist - auch die Schlösser auszutauschen.

17. Schuldhafte Auflösung des Mietvertrages

Wenn eine Vertragspartei gegen ihre Verpflichtungen verstößt, kann die andere Partei die sofortige gerichtliche Auflösung des vorliegenden Vertrages und einen Schadenersatz beantragen.

18. Versicherungen

Der Mieter muss vor seinem Einzug eine Feuerversicherung abschließen. 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, die die Wohnung versichert, beantragen, dass sie zugunsten des Mieters eine Klausel über den Forderungsverzicht in seinen Wohnungsversicherungsvertrag einfügt. In diesem Fall muss der Mieter diese Kosten tragen. Die Franchise kann zu Lasten des Mieters gehen, wenn er als haftbar betrachtet wird.
Der Mieter muss ebenfalls seine Möbel und seine Haftung gegenüber Dritten versichern.

19. Besichtigungen und Veröffentlichungen

Der Vermieter oder von ihm Beauftragte dürfen die Mietsache zur Prüfung ihres Zustandes oder zum Ablesen von Messgeräten in angemessenen Abständen und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten. Auf eine persönliche Verhinderung des Mieters ist Rücksicht zu nehmen.

Will der Vermieter die Mietsache verkaufen oder ist der Mietvertrag gekündigt, muss der Mieter das Anbringen von Plakaten an den sichtbarsten Stellen sowie die Besichtigung der Räumlichkeiten an zwei Tagen pro Woche und während zwei aufeinanderfolgenden Stunden an diesen beiden Tagen zulassen. Die Tage und Stunden werden entweder in beiderseitigem Einvernehmen oder durch den Friedensrichter festgelegt.

20. Schlichtung durch Mediation

Bei Streitfällen im Zusammenhang mit der Gültigkeit, dem Zustandekommen, der Auslegung oder Beendigung des Vertrags, besteht die Möglichkeit, in beiderseitigem Einverständnis, zunächst auf die Mediation zurückzugreifen (gemäß dem Gesetz vom 21.02.2005).

21. Gesamtschuldnerische Haftung

Die Parteien, ihre Erben, ihre Rechtsnachfolger oder gleich welche Berechtigten sind gesamtschuldnerisch und unteilbar an alle Verpflichtungen, die aus dem vorliegenden Vertrag hervorgehen, gebunden.

22. Ableben des Mieters

Der Mietvertrag wird von Rechts wegen drei Monate nach dem Tod des Mieters ohne Kündigung bzw. Entschädigung aufgelöst. Jede Person, die ihren Wohnsitz seit mehr als sechs Monaten ab dem Tag des Ablebens des Mieters in den Mieträumen hat, verfügt über eine Frist von einem Monat ab dem Todestag des Mieters, um dem Vermieter ihren Willen zur Übernahme des Mietvertrags mitzuteilen. Der Vermieter verfügt über eine Frist von einem Monat ab dem Tag nach Mitteilung, um dem Antragsteller seine Verweigerung der Mietübernahme aus triftigen Gründen mitzuteilen. In Ermangelung einer Verweigerung des Vermieters innerhalb dieser Frist wird der Mietvertrag unter denselben Bedingungen, die vor Ableben des Mieters galten, übernommen.

Ist die Wohnung beim Ableben des Mieters unbewohnt und völlig leer, so kann der Vermieter dies auf eigenen Antrag oder auf Antrag des Friedensrichters, durch einen Gerichtsvollzieher feststellen lassen. In diesem Fall wird der Mietvertrag am Tag der Feststellung von Rechts wegen und ohne Kündigung und Entschädigung aufgelöst.

Ist die Wohnung beim Ableben des Mieters unbewohnt aber mit Mobilien ausgestattet, so lässt der Vermieter dies auf eigenen Antrag oder auf Antrag des Friedensrichters, von einem Gerichtsvollzieher feststellen. Der Gerichtsvollzieher erstellt ein Verzeichnis der in der Wohnung vorhandenen Güter. Bei Ablauf der Frist von drei Monaten ab dem Tode des Mieters verfügt der Vermieter über diese mit der Sorgfalt eines guten Familienvaters zu Lasten der Anspruchsberechtigten des verstorbenen Mieters. Der Vermieter kann auf einseitigen Antrag bei dem zuständigen Richter die Mietgarantie zu seinen Gunsten bis zur Höhe der ihm geschuldeten Beträge befreien lassen.

24. Registrierung

Der Vermieter lässt den vorliegenden Mietvertrag innerhalb von zwei Monaten nach seiner Unterzeichnung registrieren.

Solange der Mietvertrag nicht registriert ist, kann der Mieter ihn jederzeit ohne Kündigungsfrist und ohne Entschädigungszahlung kündigen, wenn alle folgenden Bedingungen alle erfüllt sind:

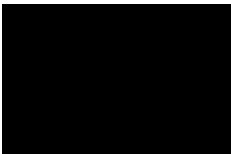
- Der Mietvertrag bezieht sich auf einen Hauptwohnsitz;
- seit dem Vertragsabschluss muss eine Frist von zwei Monaten vergangen sein;
- der Mieter hat den Vermieter per Einschreiben aufgefordert den Mietvertrag zu registrieren
- seit dem Einschreiben muss eine Frist von einem Monat vergangen sein, ohne dass der Vermieter den Mietvertrag hat registrieren lassen.

25. Besondere Bestimmungen

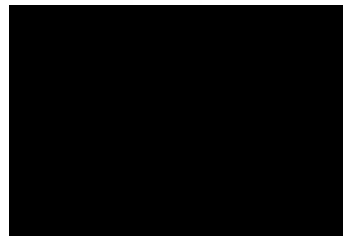
Die vorliegende Vereinbarung besteht in drei Originalexemplaren. Jede Partei erklärt, ein Exemplar erhalten zu haben. Das dritte Exemplar ist für das Registrierungsamt bestimmt.

Den 17.08.2021

Der Vermieter:



Der Mieter:



Anlagen:

- Anlage zum Mietvertrag für den Hauptaufenthaltsort
- Ortsbefund

ANHANG ZUM MIETVERTRAG FÜR DEN HAUPTWOHNORT

Definitionen

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

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

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

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

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

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

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

Vorwort: Diskriminierung

Der Mieter wählt den Mieter frei und ohne Diskriminierung.

Zwecks einer besseren Transparenz der Mietwohnungsmarkt muss **jeder Anschlag zum Mietangebot jedes Presseinserat, jede Internetseite oder jegliche sonstige Form zur Bekanntmachung an die Öffentlichkeit,**

dass eine Wohnung zur Miete freigegeben wird, insbesondere den verlangten Mietpreis und Informationen über die eventuellen privaten und gemeinschaftlichen Nebenkosten enthalten.

Mangels

dessen können die **Gemeinden** dem Vermieter eine administrative Geldbuße von 50 bis 200 Euro aufhängen.

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

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

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

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

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

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

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

Unter bestimmten Umständen droht dem diskriminierenden Vermieter zusätzlich zu der Entschädigung des

Opfers eine Gefängnisstrafe von einem Monat bis zu einem Jahr und eine Geldbuße von 50 bis 1.000 Euro. Die Pflicht der Nichtdiskriminierung betrifft ebenfalls die Immobilienmakler.

1) Unterschied zwischen einer unabdingbaren und einer abdingbaren Regel

Eine **unabdingbare** Regel ist eine Regel, von der nicht durch vertragliche Vereinbarung abgewichen werden kann. Die Regel ist anwendbar, auch wenn die Vertragsparteien etwas Anderes im Vertrag vorgesehen haben. Im Dekret vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag wird angegeben, wenn eine Regel unabdingbar ist.

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

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

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

Wenn die Wohnung diesen elementaren Anforderungen nicht genügt, kann der Mieter **nach Inverzugsetzung des Vermieters, den Friedensrichter befragen** und entweder **die Ausführung der notwendigen Arbeiten**,

ggf. mit einer Mietminderung, oder **die Auflösung des Mietvertrags** wegen eines Verschuldens des Vermieters mit Schadenersatz beantragen.

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

Diese Kriterien betreffen:

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

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

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

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

3) Pflicht eines schriftlichen Mietvertrags

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

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

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

4) Registrierung des Mietvertrags

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

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

5) Dauer und Auflösung (Ende) des Mietvertrags

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

B. Neunjähriger Mietvertrag

Allgemeines

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

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

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

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

Auflösungsmöglichkeiten im Laufe der neunjährigen Periode.

1. Auflösung durch den Vermieter

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

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

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

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

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

c) Bei Ablauf des ersten und des zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer kann der Vermieter unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden Kündigung und der Zahlung einer **Entschädigung**, die der Miete von neun bzw. sechs Monaten Ue nachdem ob der Vertrag bei Ablauf des

ersten oder des zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer gekündigt wird) zugunsten des Mieters den Mietvertrag ohne Angabe eines Grundes beenden.

2. Auflösung durch den Mieter

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

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

Wenn der Vermieter mittels einer Kündigung von 6 Monaten, mit dem Grund, dass er das Gut persönlich

beziehen bzw. in dem Gut Arbeiten ausführen möchte oder sogar ohne Grund den Mietvertrag vorzeitig beendet, kann der Mieter eine **einmonatige** Gegenkündigung einreichen (d.h. auch eine Kündigung geben), ohne eine Entschädigung zu schulden, auch wenn die Kündigung im Laufe der ersten drei Jahre seines Vertrags stattfindet.
C. Kurzzeitmietvertrag

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

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

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

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

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

D. Langzeitmietvertrag

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

E. Mietvertrag auf Lebenszeit

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

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

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

6) Indexierung des Mietpreises

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

Die Indexierung kann **frühestens am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags** beantragt werden und

wird nach einer gesetzlichen Formel berechnet, die die Entwicklung des Gesundheitsindex berücksichtigt:

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 an folgender Adresse zu finden: <https://statbel.fgov.be/fr/themes/prixla-consommation/indexation-du-loyer>

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

7) Mietrevision

Es ist unter bestimmten Bedingungen möglich, eine Mietrevision, ob Erhöhung oder Minderung, vorzunehmen.

Diese Revision kann nur **am Ende jeder Dreijahresperiode** stattfinden. Sie kann sowohl von dem Vermieter als auch von dem Mieter, jedoch lediglich im Laufe einer genauen Periode beantragt werden: **zwischen dem 9. und dem 6. Monat** vor Ablauf einer Dreijahresperiode.

Nach Einreichung dieses Antrags sind zwei Lösungen möglich:

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

8) Nebenkosten und Lasten

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

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

Wenn die Nebenkosten und Lasten **pauschal** festgesetzt worden sind (zum Beispiel: ein fester Betrag von 75 Euro pro Monat), können die Parteien sie nicht einseitig anpassen, indem sie die wirklichen Nebenkosten und Lasten, die höher oder niedriger als diesen Pauschalbetrag sein könnten, in Betracht ziehen. Jedoch können

der Mieter und der Vermieter jederzeit beim Friedensrichter die Revision des Betrags der Pauschalnebenkosten und -lasten oder die Umwandlung dieses Pauschalbetrags in reellen Nebenkosten und Lasten beantragen. Wenn die Nebenkosten und Lasten **nicht pauschal** festgesetzt worden sind, sieht das Gesetz vor, dass sie den reellen Ausgaben entsprechen müssen. Der Mieter zahlt Vorauszahlungen für die Nebenkosten und hat das Recht, vom Vermieter zu verlangen, dass er ihm die Belege der ihm zugestellten Rechnungen übermittelt.

9) Bestimmungen über die Reparaturarbeiten zu Lasten des Mieters

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

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

Diese Bestimmungen sind unabdingbar.

Die