ANHANG ZUM STUDENTENMIETVERTRAG FÜR DEN HAUPTWOHNORT

Definitionen

Die Bezeichnung als **Studentenmietvertrag für den Hauptwohnort** (im Gegensatz zum **Studentenmietvertrag** 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 kein 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 reellen Nebenkosten beantragen.

Die **Vorauszahlungen für Nebenkosten** sind die Nebenkosten, deren Betrag einer Vorauszahlung der reellen 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 reellen Ausgaben zu hoch ist, muss der Vermieter dem Mieter den Unterschied zurückzahlen. Wenn der Gesamtbetrag der Vorauszahlungen dagegen nicht reicht, um die Kosten der reellen Ausgaben zu decken, muss der Mieter dem Vermieter den Unterschied zahlen.

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

Vorwort: Diskriminierung

Der Mieter wählt den Mieter frei und ohne Diskriminierung.

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

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

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

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

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

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

Der Vermieter, der für schuldig einer Diskriminierung befunden wird, kann zivilrechtlich haftbar gemacht werden. Das Opfer einer Diskriminierung kann also eine Zivilklage einreichen, um den erlittenen immateriellen Schaden auszugleichen. Die Entschädigung kann entweder den wirklich erlittenen Schaden widerspiegeln, wobei der Kläger den Umfang des Schadens zu beweisen hat, oder einem Pauschalbetrag entsprechen, der je nach Fall auf 650 Euro oder 1.300 festgelegt wird.
Der Vermieter kann ebenfalls verpflichtet werden, ggf. bei Strafe der Zahlung von Zwangsgeld, sein diskriminierendes Verhalten aufzuhören. Diese Unterlassungsklage wird vor dem Präsident des Gerichts Erster Instanz, der wie im Eilverfahren mit der Sache befasst wird.

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

Die Pflicht der Nichtdiskriminierung betrifft ebenfalls die Immobilienmakler.

1) Unterschied zwischen einer unabdingbaren und einer abdingbaren Regel

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

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

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

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

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

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

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

Diese Kriterien betreffen:

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

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

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

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

3) Pflicht eines schriftlichen Mietvertrags

Jeder Studentenmietvertrag muss schriftlich festgesetzt 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 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**, wenn diese **Pauschalbeträge** sind.
- Die Angabe, ob es sich bei den eventuellen privaten oder gemeinschaftlichen Nebenkosten um **Pauschalbeträge** oder **Vorauszahlungen** handelt;
- Bei einem Gebäude mit mehreren Wohnungen, wenn der Betrag der Nebenkosten kein Pauschalbetrag ist, das **Berechnungsverfahren** der Nebenkosten und deren **Verteilung**.
- Das Vorhandensein von **getrennten** oder **gemeinschaftlichen Zählern**.
- das Datum des letzten **PEB-Ausweises**, wenn dieser aufgrund des Dekrets vom 28. November 2013 über die Energieeffizienz von Gebäuden erforderlich ist, sowie die Effizienzzahl, die dem Mietobjekt gegeben wurde.

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

4) Registrierung des Mietvertrags

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

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

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

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. Einjähriger Mietvertrag

Außer wenn die Parteien einen Mietvertrag von weniger als einem Jahr abgeschlossen haben (siehe Punt C unten), hat jeder Studentenmietvertrag eine Dauer von **einem Jahr.**

Um die Mietverhältnisse an Tag ihrer normalen Ablauf zu beenden, müssen der Mieter und der Vermieter mindestens **einen Monat** vor seinem Ablauf eine Kündigung einreichen.

Wenn nach Ablauf der Periode von einem Jahr keine der beiden Parteien gekündigt hat, und wenn der Mieter ohne Einspruch des Vermieters das Gut weiter bewohnt, wird der Mietvertrag zu denselben Bedingungen für eine weitere Dauer von einem Jahr verlängert.

C. Mietvertrag von weniger als einem Jahr

Die Parteien können einen Mietvertrag für eine **Dauer von weniger als einem Jahr** abschließen.

Wenn einen Monat vor dem Termin keine der beiden Parteien gekündigt hat, oder wenn der Mieter nach Ablauf der vereinbarten Dauer ohne Einspruch des Vermieters das Gut weiter bewohnt, wird **davon ausgegangen**, dass der ursprüngliche Mietvertrag eine **Dauer von einem Jahr** ab dem Inkrafttreten des ursprünglichen Mietvertrags hat.

D. Vorzeitige Auflösung des Mietvertrags durch den Studenten

Der Student kann dem Mietvertrag mittels einer **Kündigung von zwei Monaten** und der Zahlung einer **Entschädigung, die der Miete von drei Monaten entspricht,** jederzeit beenden. Diese Kündigung darf jedoch **nicht nach dem 15. März** erteilt werden.

Die Entschädigung von drei Monatsmieten ist in den folgenden Fällen nicht geschuldet:

- Innerhalb eines Monats nach der Notifizierung seiner Kündigung übermittelt der Student dem Vermieter Dokumente zum Nachweis entweder der Unzulässigkeit bzw. Verweigerung der Einschreibung oder eines Studienabbruchs;
- der Student tritt mit dem schriftlichen Einverständnis des Vermieters seinen Mietvertrag einem anderen Studenten vor dem Ende der Kündigungsfrist ab.
- Ein Elternteil oder ein Unterhaltspflichtiger des Studenten stirbt.

Es besteht eine besondere Auflösungsmöglichkeit in den Fällen, dass der Mietvertrag für den Hauptwohnort 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.

E. Weiterführung durch den Studenten seines Studiums in einer anderen Anstalt.

Die **Untervermietung** wird mit dem Einverständnis des Vermieters erlaubt, wenn der Student dazu veranlasst wird, für einen **Zeitraum von mehr als einem Monat** von seinem üblichen Studienort fernzubleiben, um **sein Studium in einer anderen Anstalt fortzusetzen** (zum Beispiel Erasmus oder Praktikum).

Es wird davon ausgegangen, dass das Einverständnis des Vermieters erhalten wurde, wenn er innerhalb von zwei Monaten nach der Notifizierung des Mieters per Einschreiben seine Ablehnung nicht bekundet hat.

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 folgende Adresse zu finden: https://statbel.fgov.be/fr/themes/prix-la-consommation/indexation-du-loyer

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

7) Mietrevision

Es ist unter bestimmten Bedingungen möglich, eine Mietrevision, ob Erhöhung oder Minderung, vorzunehmen. Diese Revision kann nur **am Ende jeder Dreijahresperiode** stattfinden. Sie kann sowohl von dem Vermieter als auch von der anderen Partei, 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 6. Monat vor Ablauf ´des 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 Regierung hat eine Beispielliste der Verteilung zwischen dem Vermieter und dem Mieter der häufigsten Reparaturen an dem Mietobjekt erstellt.

10) Brandversicherung

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

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

- Entweder schließt der **Mieter** vor dem Einzug eine Brandversicherung für das Mietobjekt ab. Er erbringt jährlich den Beweis der Zahlung der Prämien. Falls der Mieter diesen Beweis nicht erbringt, kann der Vermieter bei seiner Versicherungsgesellschaft beantragen, dass sie zugunsten des Mieters eine Klausel über den Forderungsverzicht in seinen Wohnungsversicherungsvertrag einfügt. In diesem Fall kann er die Kosten auf den Mieter überwälzen. Die Franchise kann zu Lasten des Mieters gehen, wenn er als haftbar betrachtet wird.

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

11) Wohnungsübergabeprotokoll

A. Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug

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

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

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

B. Wohnungsübergabeprotokoll beim Auszug

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

12) Übertragung des Mietobjekts

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

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

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

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

a) entweder bewohnt der Mieter das Gut seit weniger als 6 Monate. In diesem Fall kann der Erwerber die Mietverhältnisse 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).

13) Juristischer Beistand und Gerichtskostenhilfe

A. Juristischer Beistand

Erster juristischer Beistand

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

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

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

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

Weiterführender juristischer Beistand

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

Zuständig für die Überprüfung der Gewährungsbedingungen, die Erteilung des weiterführenden juristischen Beistands und die Bestellung eines Rechtsanwalts sind die Büros für juristischen Beistand (B.J.B.). Die Büros werden von den Rechtsanwaltschaften organisiert. Um die Adressen und Bereitschaftszeiten des nächsten Büros für juristischen Beistand zu kennen, bitte dem folgenden Link folgen: https://avocats.be/de/bureaux-daide-juridique-baj.

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

B. Gerichtskostenhilfe

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

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

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