**WOHNGEMEINSCHAFTSVERTRAG FÜR DEN HAUPTWOHNORT**

Wichtige Bemerkung

Das folgende Muster wurde von der Regierung in Ausführung von Artikel 3 § 4 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag festgesetzt. Es handelt sich um ein Muster, das als Anhaltspunkt dient, das daher nicht verbindlich ist. Mit dem Ziel, den Vertragsparteien zu helfen und der Vollständigkeit halber, werden nicht nur die Klauseln, die sich aus dem Dekret ergeben, sondern auch andere in der Praxis übliche Bestimmungen über nicht reglementierte Gegenstände aufgeführt.

ZWISCHEN

1. **dem Vermieter**

Wenn es sich um eine natürliche Person handelt (Name und erste 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

1. **den Mitmietern**

*Mitmieter 1:*

Herr ……………………………………………………………………………………………..

Herr/Frau ……………………………………………………………………………………….

Personenstand\*………………………………………………………………………………….

Geburtsdatum und –ort: ………………………………………………………………………...

Wohnsitz ………………………………………………………………………………………..

*Mitmieter 2:*

Herr ……………………………………………………………………………………………..

Herr/Frau ……………………………………………………………………………………….

Personenstand\*………………………………………………………………………………….

Geburtsdatum und –ort: ………………………………………………………………………...

Wohnsitz ………………………………………………………………………………………..

*Mitmieter 3:*

Herr ……………………………………………………………………………………………..

Herr/Frau ……………………………………………………………………………………….

Personenstand\*………………………………………………………………………………….

Geburtsdatum und –ort: ………………………………………………………………………...

Wohnsitz ………………………………………………………………………………………..

*Mitmieter 4:*

Herr ……………………………………………………………………………………………..

Herr/Frau ……………………………………………………………………………………….

Personenstand\*………………………………………………………………………………….

Geburtsdatum und –ort: ………………………………………………………………………...

Wohnsitz ………………………………………………………………………………………..

\* Im Falle einer Änderung des Personenstands des Mitmieters im Laufe der Miete, zum Beispiel durch einen Ehe, hat der Mitmieter den Vermieter per Einschreiben sofort darüber zu benachrichtigen, wobei er ggf. die vollständige Identität des Ehepartners mitteilt.

WIRD DAS FOLGENDE VEREINBART:

1. **Beschreibung des Mietobjekts**

Der Vermieter vermietet das Mietobjekt dem Mieter, der es annimmt; Lage des Mietobjekts (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.) :

…………………………………………………………………………………………………...

…………………………………………………………………………………………………...

1. **Ausweis über die Energieeffizienz**

Das Mietobjekt ist Gegenstand eines energetischen Ausweises gewesen, der am …..………… erstellt wurde und auf ein Indiz der Energieeffizienz von …..................... geschlussfolgert hatte. (bitte A+, A, B, C, D, E, F, G oder H angeben).

Der Mieter erklärt, dass er von dem Vermieter den Ausweis über die Energieeffizienz erhalten hat.

1. **Zweckbestimmung des Mietobjekts**

Die Parteien vereinbaren, dass der vorliegende Mietvertrag ein Mietvertrag für Hauptwohnort ist, insofern Herr/Frau ……………………, (Name, Vorname), Herr/Frau ………………………. (Name, Vorname), Herr/Frau ……………………… (Name, Vorname) mit dem Einverständnis von allen Mitmietern und von dem Vermieter dort seinen/ihren Hauptwohnort niederlassen.

Die Mitmieter dürfen diese Zweckbestimmung ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters und der anderen Mitmieter nicht abändern.

1. **Wohngemeinschaftspakt**

Die Mitmieter bescheinigen, dass sie einen Wohngemeinschaftspakt am …………………………………… (spätestens am Tag des vorliegenden Vertrags) abgeschlossen haben.

1. **Gesamtschuldnerschaft**

Die Mitmieter haften gesamtschuldnerisch für die gesamten Verpflichtungen, die sich aus dem Mietvertrag ergeben.

1. **Dauer und vorzeitige Auflösung des Mietvertrags**
   1. **Kurzzeitmietvertrag (Mietdauer von höchstens 3 Jahren)**
2. Dauer

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

Der Mietvertrag endet durch eine von dem Vermieter oder von den gesamten Mitmietern mindestens drei Monate vor dem 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 in dem vorigen Absatz genannten Fällen ist davon auszugehen, dass der Mietvertrag für eine neunjährige Dauer abgeschlossen worden ist, die ab dem Tag läuft, wo der ursprüngliche Mietvertrag kurzer Dauer in Kraft getreten ist, wenn keine fristgerecht notifizierte Kündigung ergangen ist oder die Mitmieter ohne Einspruch des Vermieters das Gut weiter bewohnen und sogar in dem Fall, wo ein neuer Vertrag zwischen denselben Parteien abgeschlossen wird. In diesem Fall bleiben der Mietpreis und die anderen Bedingungen unverändert im Vergleich zu dem, was im ursprünglichen Mietvertrag vereinbart worden war, unter Vorbehalt der Indexierung und der Gründe einer Revision.

1. Vorzeitige Vertragsauflösung
2. *Durch den Vermieter*

* Der Mietvertag kann von dem Vermieter nach dem ersten Mietjahr jederzeit beendet werden, und zwar mittels der Gewährung einer dreimonatigen Kündigungsfrist und der Zahlung einer Entschädigung, die der Miete von einem Monat entspricht, und unter den folgenden kumulativen Bedingungen:
* Zum Beziehen des Gutes von dem Vermieter, seinem Ehepartner, seinen Vorfahren, Nachkommen, Adoptivkindern oder denjenigen seines Ehepartners, von seinen Seitenverwandten und den Seitenverwandten seines Ehepartners bis zum zweite 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 der Mitmieter muss der Vermieter den Beweis des Verwandtschaftsgrads binnen einer Frist von zwei Monaten erbringen, ansonsten können die Mitmieter 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 Rückgabe des Gutes bezogen werden.

Wenn der Vermieter, ohne den Nachweis außergewöhnlicher Umstände zu erbringen, zur Benutzung der Räumlichkeiten unter den vorgesehenen Bedingungen und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Frist nicht übergeht, haben die Mitmieter ein Anrecht auf eine Entschädigung, die der Miete von achtzehn Monaten entspricht.

* Wenn mindestens die Hälfte der Mitmieter, die den ursprünglichen Mietvertrag unterzeichnet haben, gekündigt haben, kann der Vermieter die Mietverhältnisse beenden, indem er eine sechsmonatige formgerechte Kündigung innerhalb von dem Monat, der auf die Notifizierung der letzten Kündigung eines Mitmieters folgt, erteilt.

1. *Durch alle Mitmieter*

Der Mietvertag kann von den gesamten Mitmietern mittels einer dreimonatigen Kündigungsfrist und der Zahlung einer Entschädigung, die der Miete von einem Monat entspricht, jederzeit beendet werden.

1. *Durch einen Mitmieter*

Ein Mitmieter kann seinen Verpflichtungen ein Ende setzen, wenn er gleichzeitig dem Vermieter und den anderen Mitmietern eine dreimonatige Kündigung notifiziert.

Nach einem dreimonatigen Zeitraum wird der Mitmieter, der seine Kündigung erklärt hat, von seinen Verpflichtungen ohne Entschädigungszahlung befreit, unter der Bedingung, dass der Vermieter und seine Mitmieter ihre Zustimmung über den ihn ersetzenden Mieter gegeben haben; diese Zustimmung darf nur aus triftigen Gründen verweigert werden.

Mangels einer Zustimmung wird der Mitmieter nach diesem dreimonatigen Zeitraum von seinen Verpflichtungen befreit, vorausgesetzt, dass er seinen Mitmietern eine Entschädigung zahlt, die dreimal dem Anteil des Mitmieters in dem Mietpreis entspricht.

Beim Auszug eines Mitmieters erstellen die Mitmieter einen Nachtrag zum Ortsbefund, der die privaten Räume des austretenden Mitmieters und die gemeinschaftlichen Räume betrifft.

* 1. **Der neunjährige Mietvertrag**

1. Dauer

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

Der Mietvertrag ist nach Ablauf dieser Periode beendet, wenn der Vermieter mindestens sechs Monate vor Ablauf der Frist oder die Mitmieter mindestens drei Monate vor Ablauf der Frist eine Kündigung einreicht bzw. einreichen.

In Ermangelung einer binnen der in dem vorigen 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.

1. Vorzeitige Vertragsauflösung
2. *Durch den Vermieter*

* Der Mietvertrag kann von dem Vermieter unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden schriftlichen Kündigung unter den folgenden kumulativen Bedingungen beendet werden:
* jederzeit im Falle der Eigennutzung von dem Vermieter oder der Nutzung von seinen Nachkommen, Adoptiv­kindern, Vorfahren, von seinem Ehepartner oder gesetzlichen Mitbewohner, dessen Nachkommen, Vorfahren und Adoptiv­kindern, von seinen Seitenverwandten und den Seitenverwandten seines Ehepartners oder gesetzlichen Mitbewohners bis zum dritten Grad, oder nach Ablauf der ersten drei Jahren ab dem Inkrafttreten des Mietvertrags bei der Nutzung durch Seitenverwandten des dritten Grads;
* Der Vermieter muss in dem Kündigungsschreiben die Identität der Person, die das Gut beziehen wird, und deren Verwandtschaftsgrad mit dem Vermieter angeben;
* auf Antrag der Mitmieter muss der Vermieter den Beweis des Verwandtschaftsgrads binnen einer Frist von zwei Monaten erbringen, ansonsten können die Mitmieter 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 Rückgabe des Gutes bezogen werden.

Wenn der Vermieter, ohne den Nachweis außergewöhnlicher Umstände zu erbringen, zur Benutzung der Räumlichkeiten unter den vorgesehenen Bedingungen und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Frist nicht übergeht, haben die Mitmieter ein Anrecht auf eine Entschädigung, die der Miete von achtzehn Monaten entspricht.

* Zur Ausführung von Bauarbeiten

Der Mietvertrag kann von dem 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 sechs Monate im Voraus einzureichenden Kündigung mehrere Mietverträge beenden, vorausgesetzt der Mietvertrag nicht innerhalb des ersten Jahres gekündigt wird;
* die Arbeiten müssen insbesondere die Bestimmung der Räumlichkeiten respektieren, den Teil der Wohnung, der von den Mitmietern 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 Kündigungsfrist oder - im Falle einer Verlängerung - nach Rückgabe des Gutes durch die Mitmieter.
* auf Antrag der Mitmieter muss der Vermieter ihnen innerhalb von zwei Monaten ab dem Antrag entweder von der Baugenehmigung, die ihm erteilt wurde, von einem detaillierten Kostenanschlag, von einer Beschreibung der Arbeiten mit detaillierter Abschätzung ihrer Kosten oder von einem Werkvertrag in Kenntnis setzen, ansonsten können die Mitmieter 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, zur Benutzung der Räumlichkeiten unter den vorgesehenen Bedingungen und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Frist nicht übergeht, haben die Mitmieter ein Anrecht auf eine Entschädigung, die der Miete von achtzehn Monaten entspricht.

Auf Antrag der Mitmieter übermittelt der Vermieter ihnen gratis die Dokumente, die den Nachweis der Durchführung der Arbeiten erbringen.

* Ohne Begründung:
* Der Mietvertrag kann von dem Vermieter unter den folgenden kumulativen Bedingungen beendet werden:
* Am 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 der Miete von neun bzw. sechs Monaten entspricht, je nachdem ob der Vertrag bei Ablauf des ersten oder des zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer beendet wird.
* Wenn mindestens die Hälfte der Mitmieter, die den ursprünglichen Mietvertrag unterzeichnet haben, gekündigt haben, kann der Vermieter die Mietverhältnisse beenden, indem er eine sechsmonatige formgerechte Kündigung innerhalb von dem Monat, der auf die Notifizierung der letzten Kündigung eines Mitmieters folgt, erteilt.

1. *Durch alle Mitmieter*

Die Mitmieter können den Mietvertrag durch ein Kündigungsschreiben und unter Berücksichtigung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit beenden.

Wenn die Mitmieter den Mietvertrag im Laufe des ersten Drittels der neunjährigen Mietdauer beenden, hat der Vermieter ein Anrecht auf eine Entschädigung. Diese Entschädigung entspricht der Miete von drei Monaten, von zwei Monaten bzw. von einem Monat, je nachdem ob der Mietvertrag während des ersten, zweiten oder dritten Jahres beendet wird.

Wenn der Vermieter den Vertrag beendet, können auch die Mitmieter den Mietvertrag unter Berücksichtigung einer einmonatigen Kündigungsfrist jederzeit beenden. In diesem Fall schulden die Mitmieter die im vorangehenden Absatz vorgesehene Entschädigung nicht. Der Vermieter ist außerdem zur Ausführung des Grundes für die ursprüngliche Kündigung und zur Zahlung der eventuellen Entschädigungen verpflichtet.

1. *Durch einen Mitmieter*

Ein Mitmieter kann seinen Verpflichtungen ein Ende setzen, wenn er gleichzeitig dem Vermieter und den anderen Mitmietern eine dreimonatige Kündigung notifiziert.

Nach einem dreimonatigen Zeitraum wird der Mitmieter, der seine Kündigung erklärt hat, von seinen Verpflichtungen ohne Entschädigungszahlung befreit, unter der Bedingung, dass der Vermieter und seine Mitmieter ihre Zustimmung über den ihn ersetzenden Mieter gegeben haben; diese Zustimmung darf nur aus triftigen Gründen verweigert werden.

Mangels einer Zustimmung wird der Mitmieter nach diesem dreimonatigen Zeitraum von seinen Verpflichtungen befreit, vorausgesetzt, dass er seinen Mitmietern eine Entschädigung zahlt, die dreimal dem Anteil des Mitmieters in dem Mietpreis entspricht.

Beim Auszug eines Mitmieters erstellen die Mitmieter einen Nachtrag zum Ortsbefund, der die privaten Räume des austretenden Mitmieters und die gemeinschaftlichen Räume betrifft.

1. **Einzug eines neuen Mitmieters**

Beim Einzug jegliches neuen Mitmieters schließen die Parteien einen Nachtrag zum Mietvertrag ab, der von dem neuen Mitmieter einregistriert werden muss.

Die Mitmieter erstellen einen Nachtrag zum Ortsbefund, der die privaten Räume des eintretenden Mitmieters und die gemeinschaftlichen Räume betrifft.

Die Mitmieter schließen einen Nachtrag zum Wohngemeinschaftspakt ab.

1. **Miete (ohne Nebenkosten)**

**8.1 Basismiete und Zahlungsmodalitäten**

Der Mietvertrag ist gegen eine 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.

**8.2 Indexierung**

Außer wenn die Parteien die Indexierung des vorliegenden Mietvertrags ausschließen wollen (in diesem Fall, den ganzen Punkt 8.2 bitte streichen), wird die Miete am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags auf schriftlichem Antrag des Vermieters indexiert.

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.

**8.3. Verzugszinsen**

Jeder von den Mitmietern 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.

1. **Nebenkosten und Lasten**

**9.1. Getrennte Konten und Belege**

Die Nebenkosten und Lasten müssen in einem von der Miete getrennten Konto ausführlich angegeben werden. Wenn sie reellen Kosten entsprechen, verpflichtet sich der Vermieter, mindestens einmal im Jahr dieses Konto und die Belege vorzulegen.

Im Falle einer Immobilie, die aus mehreren Appartementwohnungen besteht und deren Verwaltung von ein und derselben Person gewährleistet wird, ist dieser Verpflichtung Genüge geleistet, sobald der Vermieter den Mitmietern eine Aufstellung der Kosten und Lasten zukommen lässt und den Mitmietern oder ihren Sonderbevollmächtigten die Möglichkeit gegeben wird, die Dokumente bei der natürlichen Person oder am Sitz der juristischen Person, die die Verwaltung gewährleistet, einzusehen.

**9.2. 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 die Mitmieter 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.

Die Mitmieter beteiligen sich an den Kosten:

□ für die Heizung in Höhe von ………………………….. Anteil □ Pauschalbetrag □

□ für die Warmwasserversorgung in Höhe von ……….. Anteil □ Pauschalbetrag □

□ für Elektrizität in Höhe von …………………………… Anteil □ Pauschalbetrag □

□ für Leitungswasser in Höhe von ……………………… Anteil □ Pauschalbetrag □

□ für Gas in Höhe von ………………………………….. Anteil □ Pauschalbetrag □

□ .................................................................................. Anteil □ Pauschalbetrag □

Die Parteien vereinbaren, dass der oben vorgesehene Anteil unter Berücksichtigung folgender Elemente 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 Gebäude, d.h……………………….. ;

□ Sonstiges ………………. .

**9.3. Gemeinschaftliche Lasten**

Die gemeinschaftlichen Lasten werden auf ………………. EUR pro Monat/Jahr (Unzutreffendes bitte streichen) veranschlagt. Sie werden hier erschöpfend aufgeführt:

Der Beitrag des Mieters zu den gemeinschaftlichen Lasten beläuft sich:

• für ……………………………. , auf ……. EUR Anteil □ Pauschalbetrag □

• für ……………………………. , auf ……. EUR Anteil □ Pauschalbetrag □

• für ……………………………. , auf ……. EUR Anteil □ Pauschalbetrag □

• für ……………………………. , auf ……. EUR Anteil □ Pauschalbetrag □

• für ……………………………. , auf ……. EUR Anteil □ Pauschalbetrag □

• für ……………………………. , auf ……. EUR Anteil □ Pauschalbetrag □

• für ……………………………. , auf ……. EUR Anteil □ Pauschalbetrag □

Die Parteien vereinbaren, dass der oben vorgesehene Anteil unter Berücksichtigung folgender Elemente 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 Gebäude, d.h……………………….. ;

□ Anzahl der Anteile des Mietobjekts in den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes, so wie sie aus der Basisakte hervorgehen, nämlich …………….. Anteile.

1. **Steuern und Gebühren**
   1. **Immobiliensteuervorabzug**

Der Immobilienvorabzug kann nicht den Mitmietern zulasten gelegt werden.

* 1. **Andere**

Alle Steuern und Gebühren jeglicher Art, mit denen das Mietobjekt durch den Staat, die Region, die Provinz, die Gemeinde oder jegliche sonstige öffentliche Behörde belegt wird bzw. zu belegen ist, gehen zu Lasten der Mitmieter.

1. **Garantie**

Der Vermieter und die Mitmieter vereinbaren, dass die Mitmieter eine Mietgarantie bilden, um Gewähr für die Einhaltung ihrer Verpflichtungen zu bieten.

Die Mitmieter haben die Wahl (Unzutreffendes bitte streichen)

* ENTWEDER

überweisen die Mitmieter eine Garantie von ……………………..EUR (höchstens zwei Monatsmieten) auf ein individuell bestimmtes Sperrkonto auf seinen Namen. Die Zinsen werden zugunsten der Mitmieter zum Kapital geschlagen.   
Der Vermieter erhält Vorzugsrecht auf den Aktivbestand des Kontos für jegliche Schuldforderungen, die sich aus der gänzlichen oder teilweisen Nichterfüllung der Verpflichtungen der Mitmieter ergeben (*ausstehende Mieten, Mietschäden, usw.*)

* ODER

Die Mitmieter erhalten von der Bank, wo ihr berufliches oder Ersatzeinkommen eingezahlt wird, eine Bankgarantie von ……………………………………. EUR (höchstens drei Monatsmieten). Die Bank garantiert diesen Betrag dem Vermieter. Die Mitmieter zahlen der Bank den Betrag der Mietgarantie durch monatliche Überweisungen innerhalb der Mietdauer und einer Frist von höchstens drei Jahren zurück.   
Wenn die Mietgarantie völlig zurückgezahlt ist, wirft sie Zinsen ab.

Den Mitmietern ist es verboten, die Garantie für die Zahlung der Miete oder der Lasten zu benutzen.

1. **Wohnungsübergabeprotokoll**

**12.1. 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 beigefügt und muss einregistriert werden.

Wenn kein detailliertes Wohnungsübergabeprotokoll aufgestellt worden ist, wird vermutet, dass die Mitmieter nach Ablauf des Mietvertrags das Mietobjekt in dem selben Zustand erhalten haben, wie es sich am Ende des Mietvertrags befindet, außer bei Beweis des Gegenteils, der mit allen Rechtsmitteln erbracht werden kann.

**12.2.** **Wohnungsübergabeprotokoll beim Auszug**

Die Mitmieter müssen am Ende des Mietvertrags das Mietobjekt in dem Zustand zurückgeben, in dem sie es dem Wohnungsübergabeprotokoll gemäß, wenn ein solches Protokoll erstellt wurde, erhalten haben, 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.

1. **Wartung**

**13.1. Liste der Reparaturen und Unterhaltsarbeiten zu Lasten der Mitmieter oder des Vermieters**

Die Parteien müssen die von der Regierung am 28. Juni 2018 angenommene Liste der Mietreparaturen und Unterhaltsarbeiten beachten.

**13.2. Häufigkeit der gewöhnlichen Gebäudeinstandhaltung zu Lasten der Mitmieter und Bescheinigung**

Vorausgesetzt, dass diese zu ihren Lasten gehen, nehmen die Mitmieter ggf. die jährlichen kleinen Reparaturarbeiten des Warmwasserbereiters, der Heizanlage, des Schornsteins, usw. vor und legen eine Bescheinigung dieser Arbeiten auf Anfrage des Vermieters vor.

Vor dem Einzug der Mitmieter gibt ihnen der Vermieter die neuste Bescheinigung der regelmäßigen Überprüfung und Wartung oder der Abnahme der Heizanlage und eine Konformitätsbescheinigung des Warmwasserbereiters, der Heizanlage und des Schornsteins.

**13.3. Informationspflicht durch die Mitmieter**

Die Mitmieter informieren sofort den Vermieter über die Arbeiten und Reparaturen, die zu Lasten des Vermieters gehen. Die Mitmieter werden alle Folgen einer fehlenden oder späten Benachrichtigung des Vermieters tragen, außer wenn sie beweisen können, dass Letzterer die zu seinen Lasten fallenden Arbeiten oder Reparaturen nicht ignorieren konnte.

**13.4. Dringende Reparaturen und Arbeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz**

Wenn das Mietobjekt während der Dauer des Mietvertrags dringender Reparaturen bedarf, die nicht bis nach Ende des Mietvertrags aufgeschoben werden können, oder wenn energiesparende Arbeiten, die der von dem Erlass der Wallonischen Regierung vom ………… bestimmten Liste entsprechen, ausgeführt werden, müssen die Mitmieter sie über sich ergehen lassen, welche Unannehmlichkeiten auch immer sie ihnen bereiten mögen, auch dann, wenn ihnen während der Reparaturarbeiten ein Teil des Nutzens des Mietobjekts verloren geht.

Wenn diese Reparaturarbeiten oder energiesparende Arbeiten jedoch länger als vierzig Tage dauern, wird der Mietpreis nach Verhältnis der Zeit und des den Mitmietern 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 die Mitmieter zum Wohnen benötigen, unbewohnbar machen, können sie den Mietvertrag auflösen lassen.

1. **Änderung des Mietobjekts durch die Mitmieter**

Alle Arbeiten, Verschönerungen, Verbesserungen, Umbauten an dem Mietobjekt können nur mit der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Auf jeden Fall werden sie von den Mitmietern auf eigene Kosten, Rechnung und Gefahr durchgeführt.

1. **Untervermietung**

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

1. **Anschläge - Besichtigungen**

Wenn das Mietobjekt zum Verkauf angeboten wird oder ……….. Monate vor dem Ablauf des Mietvertrags müssen die Mitmieter das Anbringen von Plakaten an den sichtbarsten Stellen zur Ankündigung des Verkaufs oder der Mietfreigabe zulassen. Sie müssen außerdem den Mietkandidaten oder interessierten Erwerbern erlauben, das Gut ………………. Tage in der Woche (höchstens 3) während …………….. Stunden (höchstens 3) pro Tag, nach Vereinbarung zwischen den Parteien ganz 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 den Mitmietern den Tag der Besichtigung und benachrichtigt sie mindestens 8 Tage im Voraus.

1. **Versicherung**

Die Parteien wählen eine der folgenden Optionen:

 Die Mitmieter schließen vor dem Einzug eine Brandversicherung für das Mietobjekt ab. Sie erbringen jährlich den Beweis der Zahlung der Prämien. Wenn die Mitmieter es versäumen, 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 der Mitmieter eine Klausel über den Forderungsverzicht in seinen Wohnungsversicherungsvertrag einfügt. In diesem Fall kann sie die Kosten auf die Mitmieter überwälzen. Die Franchise kann zu Lasten der Mitmieter gehen, wenn sie als haftbar betrachtet werden.

 Der Vermieter schließt eine Versicherung mit Forderungsverzicht am ……………….. für einen Betrag von ……….. EUR ab und legt den Mitmietern den Beweis davon vor. Die Kosten dieser Versicherung werden auf die Mitmieter überwälzt. Die Mitmieter haben weiterhin die Verantwortlichkeit, ihr Mobiliar sowie ihre Haftung gegenüber Dritten zu versichern.

1. **Einregistrierung des Mietvertrags**

Die Einregistrierung gehen zu Lasten des Vermieters. Die eventuellen mit einer späten Einregistrierung verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Vermieters.

In Ermangelung einer Einregistrierung des Mietvertrags finden die Frist für die Kündigung und die Entschädigung nach Punkt 6 zu Lasten des Mieters keine Anwendung, wenn eine vom Vermieter an den Mieter per Einschreiben, per Gerichtsvollzieherurkunde zugestellte oder in die Hände des Empfängers, der die Abschrift unter Angabe des Empfangsdatums unterzeichnet hat, abgegebene Inverzugsetzung zur Einregistrierung des Mietvertrags einen Monat lang ohne Folge geblieben ist.

In Abweichung von Absatz 1 geht die Einregistrierung des Nachtrags zum Vertrag infolge der Ersetzung eines Mitmieters zu Lasten des neuen Mitmieters.

1. **Wahl des Wohnsitzes**

Die Mitmieter erklären, dass sie sowohl für die Mietdauer als auch für alle Folgen des Mietvertrags im Mietobjekt ihren Wohnsitz wählen, außer wenn sie nach ihrem Auszug dem Vermieter eine neue Wohnsitzwahl, unbedingt in Belgien, mitgeteilt haben.

Im Falle einer Änderung des Personenstands des Mitmieters im Laufe der Miete, zum Beispiel durch einen Ehe, haben die Mitmieter den Vermieter per Einschreiben sofort darüber zu benachrichtigen, wobei sie ggf. die vollständige Identität des Ehepartners mitteilt.

1. **Besondere Bedingungen**

Außerdem vereinbaren die Parteien, dass

…………………………………………………………………………………………………...

…………………………………………………………………………………………………...

…………………………………………………………………………………………………...

…………………………………………………………………………………………………...

……………………………………………… , den …………………………………………….

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

Die Mitmieter Der bzw. die Vermieter

**Anhänge:**

1. Zusammenfassende pädagogische Erklärungsnotiz der gesetzlichen Bestimmungen über den Wohnmietvertrag, erstellt von der Wallonischen Regierung in Anwendung von Artikel 3 § 2 des Dekrets vom 14. März 2018 über den Wohnmietvertrag
2. Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug
3. Wohngemeinschaftspakt

**ANHANG ZUM WOHNGEMEINSCHAFTSVERTRAG FÜR DEN HAUPTWOHNORT**

**Definitionen**

Die Bezeichnung als **Wohngemeinschaftsvertrag für den Hauptwohnort** (im Gegensatz zum Wohngemeinschaftsvertrag des allgemeinen Rechts) wird benutzt, wenn mindestens einer der Mitmieter das gemietete Gut als Wohnsitz wählen will.

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

Die **Mitmieter** sind die Personen, die das Gut zur Miete nehmen.

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 die Mitmieter 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 sich bewerbenden Mitmieter 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 der Mitmieter, wenn sie verheiratet oder gesetzlich Zusammenwohnende sind;

7° Höhe der finanziellen Einkünfte, über die die Mietbewerber verfügen;

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, können die Mitmieter **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 zur Erstellung eines schriftlichen Mietvertrags und eines Wohngemeinschaftspakts**

Jeder Wohngemeinschaftsvertrag muss schriftlich festgesetzt werden. Dieses Schriftstück muss **mindestens** folgende Angaben beinhalten:

* **Identität der Mitmieter 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. In der Praxis ist eine zusätzliche Ausfertigung zu erstellen, da eine Ausfertigung zur verbindlichen Formalität der Registrierung bestimmt wird.

Die Mitmieter haften **gesamtschuldnerisch** für die gesamten Verpflichtungen, die sich aus dem Mietvertrag ergeben. Das heißt, dass wenn ein oder mehrere Mitmieter seine bzw. ihre Verpflichtungen nicht erfüllt bzw. erfüllen, die anderen Mitmieter diese Verpflichtungen erfüllen müssen.

Spätestens am Tag der Unterzeichnung des Mietvertrags wird ein **Wohngemeinschaftspakt** zwischen den Mitmietern zur Festlegung deren gegenseitigen Rechte und Verpflichtungen abgeschlossen. Der Wohngemeinschaftspakt regelt mindestens:

* die Verteilung der Miete zwischen den Mitmietern, wenn diese nicht im Mietvertrag vorgesehen ist;
* die Verteilung der gemeinschaftlichen, privaten, Pauschalnebenkosten und der Vorauszahlungen zwischen den Mitmietern;
* die Auflistung der beweglichen Güter unter Angabe deren Eigentümer;
* die Modalitäten für den Abschluss der Versorgungsverträge bezüglich der Nebenkosten;
* die Modalitäten für den Abschluss der Versicherungsverträge für das Mietobjekt;
* die Modalitäten für den Einzug, Auszug oder die Ersetzung eines Mitmieters;
* die Bedingungen der Hinterlegung und Freigabe der Mietgarantie;
* die Modalitäten für die Schlichtung der Konflikte zwischen Mitmietern.

Beim Einzug jegliches neuen Mitmieters schließen die Parteien einen Nachtrag zum Mietvertrag ab, der von dem neuen Mitmieter registriert werden muss. Die Mitmieter schließen ebenfalls einen Nachtrag zum Wohngemeinschaftspakt und zum Wohnungsübergabeprotokoll ab.

**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 des Mietvertrags kann Folgen über die Auflösung des Mietvertrags durch die Mitmieter haben (siehe Punkt 5 B) 2 und 3 und 5 C)).

**5) Dauer und vorzeitige 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 Hauptwohnort 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 die gesamten Mitmieter mindestens 3 Monate vor dem Termin eine Kündigung senden.

Wenn am Ende des Zeitraums von 9 Jahren weder der Vermieter noch die gesamten Mitmieter 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.

b) Bei Ablauf des ersten und des zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer (Dreijahresperiode) 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 (Dreijahresperiode) 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 (je nachdem ob der Vertrag bei Ablauf des ersten oder des zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer gekündigt wird) zugunsten der Mitmieter den Mietvertrag ohne Angabe eines Grundes beenden.

d) Wenn mindestens **die Hälfte der Mitmieter,** die den ursprünglichen Mietvertrag unterzeichnet haben, gekündigt haben, kann der Vermieter die Mietverhältnisse beenden, indem er eine sechsmonatige Kündigung innerhalb von dem Monat, der auf die Notifizierung der letzten Kündigung eines Mitmieters folgt, erteilt.

2. Auflösung durch einen Mitmieter

Der Mitmieter, der sich von seinen Verpflichtungen vor dem Ablauf des Mietvertrags befreien möchte, notifiziert dem Vermieter und seinen Mitmietern gleichzeitig eine **dreimonatige Kündigung**.

Nach diesem dreimonatigen Zeitraum wird der Mitmieter, der seine Kündigung erklärt hat, von seinen Verpflichtungen ohne Entschädigungszahlung befreit, unter der Bedingung, dass der Vermieter und seine Mitmieter ihre Zustimmung (Einverständnis) über den **ihn ersetzenden Mieter** gegeben haben; diese Zustimmung darf nur aus triftigen Gründen verweigert werden.

Mangels einer Zustimmung wird der Mitmieter nach diesem dreimonatigen Zeitraum von seinen Verpflichtungen befreit, vorausgesetzt, dass er seinen Mitmietern eine **Entschädigung** zahlt, die dreimal dem Anteil des Mitmieters in dem Mietpreis enstpricht.

3. Auflösung durch die gesamten Mitmieter

Die gesamten Mitmieter können die Mietverhältnisse jederzeit beenden, wenn sie eine Kündigung von 3 Monaten einreichen und dem Vermieter eine Entschädigung, die jeweils drei, zwei oder einem Monat Miete entspricht, zahlen, je nachdem die Mietverhältnisse im Laufe des ersten, zweiten oder dritten Jahr beendet wird.

Wenn alle Mitmieter den Mietvertrag beenden, muss die Kündigung von jedem von ihnen unterzeichnet werden.

Es besteht eine besondere Auflösungsmöglichkeit in den Fällen, dass der Mietvertrag für den Hauptwohnort nicht registriert ist (siehe Punkt 4). Die gesamten Mitmieter können 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.

C. Kurzzeitmietvertrag

Die Parteien können einen Mietvertrag oder drei aufeinanderfolgende unterschiedliche Mietverträge für eine Gesamtdauer, die **3 Jahre nicht überschreitet**, abschließen.

Wenn keine Kündigung drei Jahre vor dem Ablauf des Mietvertrags ergangen ist, 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 die Mitmieter 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) die Mietverhältnisse jederzeit beenden.

Die gesamten Mitmieter können die Mietverhältnisse 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 für den Hauptwohnort nicht registriert ist (siehe Punkt 4). Die gesamten Mitmieter können 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.

Der Mitmieter, der sich von seinen Verpflichtungen vor dem Ablauf des Mietvertrags befreien möchte, notifiziert dem Vermieter und seinen Mitmietern gleichzeitig eine dreimonatige Kündigung.

Nach diesem dreimonatigen Zeitraum wird der Mitmieter, der seine Kündigung erklärt hat, von seinen Verpflichtungen ohne Entschädigungszahlung befreit, unter der Bedingung, dass der Vermieter und seine Mitmieter ihre Zustimmung (Einverständnis) über den ihn ersetzenden Mieter gegeben haben; diese Zustimmung darf nur aus triftigen Gründen verweigert werden.

Mangels einer Zustimmung wird der Mitmieter nach diesem dreimonatigen Zeitraum von seinen Verpflichtungen befreit, vorausgesetzt, dass er seinen Mitmietern eine Entschädigung zahlt, die dreimal dem Anteil des Mitmieters in dem Mietpreis enstpricht.

Wenn mindestens die Hälfte der Mitmieter, die den ursprünglichen Mietvertrag unterzeichnet haben, gekündigt haben, kann der Vermieter die Mietverhältnisse beenden, indem er eine sechsmonatige Kündigung innerhalb von dem Monat, der auf die Notifizierung der letzten Kündigung eines Mitmieters folgt, erteilt.

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), B), 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 können die Mitmieter 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 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 3. Monat vor Ablauf einer laufenden Dreijahresperiode.

**8) Nebenkosten und Lasten**

Im Allgemeinen wird nicht angegeben, wer von den Mitmietern oder dem Vermieter für bestimmte Nebenkosten aufkommen muss. Nur der **Immobilienvorabzug** muss unbedingt von dem Vermieter gezahlt werden und kann also nicht den Mitmietern 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 die Mitmieter 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. Die Mitmieter zahlen Vorauszahlungen für die Nebenkosten und haben das Recht, von dem Vermieter die Belege der ihnen zugestellten 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.

Die **Mitmieter** haben den Vermieter ggf. über die Beschädigungen an dem Mietobjekt und die Reparaturen, die vorgenommen werden müssen, zu informieren. Die Mitmieter müssen ebenfalls für die ihnen obliegenden Schönheitsreparaturen sorgen. Die Verpflichtungen der Mitmieter im Bereich der Schönheitsreparaturen, die ihnen obliegen, sind streng begrenzt: keine der Reparaturen, die normalerweise zu Lasten der Mitmieter gehen, obliegen ihnen, 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 den Mitmietern der häufigsten Reparaturen an dem Mietobjekt erstellt.

**10) Brandversicherung**

Die **Mitmieter** haften für den Brand des Mietobjekts, es sei denn, sie bewiesen, dass dieser ohne ihr Verschulden ausgebrochen ist.

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

* entweder schließen die Mitmieter vor dem Einzug eine Brandversicherung für das Mietobjekt ab. oder sie erbringen jährlich den Beweis der Zahlung der Prämien. Falls die Mitmieter diesen Beweis nicht erbringen, kann der Vermieter bei seiner Versicherungsgesellschaft beantragen, dass sie zugunsten der Mitmieter eine Klausel über den Forderungsverzicht in seinen Wohnungsversicherungsvertrag einfügt. In diesem Fall kann sie die Kosten auf die Mitmieter überwälzen. Die Franchise kann zu Lasten der Mitmieter gehen, wenn sie als haftbar betrachtet werden.
* oder der **Vermieter** schließt eine Versicherung mit Forderungsverzicht ab und legt den Mitmietern den Beweis davon vor. Die Kosten dieser Versicherung werden auf die Mitmieter überwälzt. Die Mitmieter haben weiterhin die Verantwortlichkeit, ihr Mobiliar sowie ihre Haftung gegenüber Dritten zu versichern.

**11) Wohnungsübergabeprotokoll**

1. Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug

Die Parteien **müssen** in kontradiktorischer Form (d.h. zusammen mit dem Einverständnis aller 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.

1. 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 der Mitmieter 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 bewohnen die Mitmieter das Gut seit weniger als 6 Monate. In diesem Fall kann der Erwerber die Mietverhältnisse ohne Grund oder Entschädigung beenden;

b) oder die Mitmieter bewohnen das Gut seit mindestens 6 Monate. 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 den Mitmietern 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 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.