

**Anhang 5****STUDENTENMIETVERTRAG DES ALLEMEINEN RECHTS****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****A. 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.....

Telefonnummer .....

Wenn es sich um eine juristische Person handelt (Gesellschaftsname der juristischen Person):

.....

Mit Gesellschaftssitz in (PLZ, Ort) .....

(Anschrift, Nr.) .....

Unternehmensnummer .....

\* es wurde noch keine Unternehmensnummer zugeteilt (Unzutreffendes bitte streichen)

Hier vertreten durch .....

Handelt in der Eigenschaft als .....

UND

### B. Dem Mieter

Wenn es sich um eine natürliche Person handelt (Name und erste 2 Vornamen des bzw. der Mieter(s)):

Herr.....

Herr/Frau: .....

Personenstand.....  
 ..... (Im Falle einer Änderung des Personenstands des Mieters im Laufe der Miete, zum Beispiel durch einen Ehe, hat der Mieter den Vermieter per Einschreiben sofort darüber zu benachrichtigen, wobei er ggf. die vollständige Identität des Ehepartners mitteilt).

Geburtsdatum und –ort: .....

Wohnsitz.....

Telefonnummer .....

WIRD DAS FOLGENDE VEREINBART:

#### 1. Beschreibung des Mietobjekts

Der Vermieter vermietet das Mietobjekt dem Mieter, der sie 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.) :

.....

#### 2. 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.

#### 3. Zweckbestimmung des Mietobjekts

Die Parteien vereinbaren, dass der vorliegende Mietvertrag zur Bewohnung durch einen Studenten bestimmt ist.

Der Mieter darf diese Zweckbestimmung ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht abändern.

Der Student, der die Wohnung bewohnt, darf seinen Hauptwohntort in den Räumlichkeiten nicht niederlassen, und er nimmt dieses an. Der Vermieter erklärt, dass dieses Verbot auf folgenden Gründen beruht:

.....

Während der ganzen Mietdauer hat der Student den folgenden Wohnsitz .....  
.....(Anschrift, Nr.).

#### **4. Nachweis der Eigenschaft als Student**

Bei der Unterzeichnung des vorliegenden Mietvertrags oder einen Monat vor der Verlängerung des Mietvertrags nach Punkt 5 übermittelt der Mieter dem Vermieter eine Bescheinigung seiner regelmäßigen Eintragung in einer Einrichtung des Sekundar- oder des Hochschulunterrichts.

Mangels dessen legt er eine Kopie seines Eintragungsantrags oder eine ehrenwörtliche Erklärung über die Einreichung eines solchen Antrags vor. Spätestens innerhalb von drei Monaten nach Bezug der gemieteten Räumlichkeiten oder innerhalb von drei Monaten nach der in Punkt 5 vorgesehenen Verlängerung des Mietvertrags erbringt der Mieter den Nachweis, dass er als Student auftritt, indem er eine Bescheinigung über die reguläre Einschreibung an einer Lehranstalt für Sekundar- oder Hochschulunterricht für die Dauer des Mietvertrags, oder einen erheblichen Teil davon, vorlegt.

Vor Ablauf der vorgenannten Frist kann der Student oder der Mieter, falls dieser nicht der Student ist, mittels eines begründeten Antrags den Vermieter um eine Verlängerung dieser Frist für dieselbe Dauer bitten.

Wenn der Mieter die Eigenschaft als Student nicht nachweist, unterliegt der vorliegende Vertrag dem allgemeinen Recht des Wohnmietvertrags.

#### **5. Dauer und vorzeitige Auflösung des Mietvertrags**

##### **5.1. Dauer**

5.1.1. für einen Zeitraum von 12 Monaten abgeschlossener Mietvertrag.

Die Parteien vereinbaren, dass der Mietvertrag für eine Dauer von 12 Monaten ab dem ..... bis zum ..... abgeschlossen wird.

Dieser Mietvertrag endet nach Ablauf der Vertragsdauer mittels einer von der einen oder anderen Partei mitgeteilten einmonatigen Kündigung.

In Ermangelung einer einmonatigen Kündigung durch die eine oder die andere Partei und wenn der Student ohne Einspruch des Vermieters das Gut weiter bewohnt, wird der Mietvertrag zu denselben Bedingungen unbeschadet der Indexierung des Mietpreises für eine Dauer von 12 Monaten verlängert.

5.1.2. Für einen Zeitraum von weniger als 12 Monaten abgeschlossener Mietvertrag.

Die Parteien vereinbaren, dass der Mietvertrag für eine Dauer von ..... Monaten ab dem ..... bis zum ..... abgeschlossen wird.

Dieser Mietvertrag endet nach Ablauf der Vertragsdauer mittels einer von der einen oder anderen Partei mitgeteilten einmonatigen Kündigung.

Falls von der einen oder anderen Partei keine einmonatige Kündigung notifiziert wurde und der Student die Räumlichkeiten ohne Einspruch des Vermieters weiterhin bewohnt, wird davon ausgegangen, dass der Mietvertrag für einen Zeitraum von einem Jahr ab dem Datum, an dem der ursprüngliche Mietvertrag von weniger als einem Jahr in Kraft getreten ist, abgeschlossen wurde. In diesem Fall bleiben der Mietpreis und die anderen Bedingungen im Vergleich zu denjenigen, die im ursprünglichen Mietvertrag vereinbart wurden, unverändert.

In diesem Fall ist der Mietvertrag ebenfalls nach Ablauf der vorausgesetzten Laufzeit beendet, wenn von der einen oder anderen Partei einen Monat zuvor eine Kündigung notifiziert wurde. Wenn keine Kündigung eingereicht wurde und wenn der Student am Ende der vorausgesetzten einjährigen Dauer die Räumlichkeiten ohne Einspruch des Vermieters weiterhin bewohnt, wird der Mietvertrag unbeschadet der Indexierung für die Dauer von einem Jahr zu denselben Bedingungen verlängert.

## **5.2. Vorzeitige Vertragsauflösung**

Der Mieter kann den Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei Monaten und gegen Zahlung an den Vermieter einer Entschädigung, die der Miete von drei Monaten entspricht, jederzeit aber jedoch spätestens am 15. März beenden.

Die Entschädigung wird nicht geschuldet, wenn, je nach Fall:

1° der Mieter dem Vermieter während des Monats, der auf die Notifizierung seiner Kündigung folgt, die Dokumente zum Nachweis entweder der Unzulässigkeit bzw. Verweigerung der Einschreibung an einer Lehranstalt für Sekundar- oder Hochschulunterricht oder eines von der Lehranstalt bescheinigten Studienabbruchs übermittelt;

2° der Mieter nach schriftlichem Einverständnis des Vermieters über eine Abtretung des Mietvertrags und die vom Studenten vorgeschlagene Ersatzperson spätestens am letzten Tag der Kündigungsfrist seinen Mietvertrag abtritt. Der Übernehmer kann nur aus triftigen Gründen vom Vermieter abgelehnt werden;

3° ein Elternteil des Studenten oder ein anderer Unterhaltspflichtiger gerade gestorben ist, vorausgesetzt, dieses Ableben sowie die Unterhaltspflicht, der die verstorbene Person unterworfen war, wird nachgewiesen. In diesem Fall kann die Vertragsauflösung nach dem 15. März erfolgen.

Die Kündigungsfrist läuft ab dem ersten Tag des Monats nach demjenigen, in dem die Kündigung erteilt wird.

## **6. Miete (ohne Nebenkosten)**

### **6.1 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.

### **6.2 Indexierung**

Außer wenn die Parteien die Indexierung des vorliegenden Mietvertrags ausschließen wollen (in diesem Fall, den ganzen Punkt 5.2 bitte streichen), wird die Miete am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags auf schriftlichem Antrag des Vermieters indexiert.

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.

### 6.3 Verzugszinsen

Jeder von dem Mieter geschuldete Betrag, der zehn Tage nach seiner Fälligkeit nicht gezahlt wird, wirft von Rechts wegen ohne Inverzugsetzung zugunsten des Vermieters Zinsen nach dem gesetzlichen Zinssatz ab seinem Fälligkeitsdatum ab, wobei die Zinsen jeden angefangenen Monats für den ganzen Monat geschuldet werden.

## 7. Nebenkosten und Lasten

### 7.1. 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 dem Mieter eine Aufstellung der Kosten und Lasten zukommen lässt und dem Mieter oder seinem Bevollmächtigten die Möglichkeit gegeben wird, die Dokumente bei der natürlichen Person oder am Sitz der juristischen Person, die die Verwaltung gewährleistet, einzusehen.

### 7.2. Private Lasten

**Achtung, die zutreffende Angabe bitte ankreuzen!**

- A. Wenn getrennte Zähler vorhanden sind:

Die Parteien lesen kontradiktorisch die getrennten Zählerstände vor der Bewohnung des Mietobjekts durch den Mieter ab. Die Zähler tragen die folgenden Nummern und Codes:

Wasserzählernummer .....	
Gaszählernummer .....	EAN-Kennzahl .....
Stromzählernummer .....	EAN-Kennzahl .....

- B. Wenn keine getrennten Zähler vorhanden sind:

Die privaten Lasten werden auf ..... EUR pro Monat/Jahr (Unzutreffendes bitte streichen) veranschlagt.

Der Mieter beteiligt sich an den Kosten:

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

- |   |                                 |   |
|---|---------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> für die Warmwasserversorgung in Höhe von ..... | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Elektrizität in Höhe von .....             | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Leitungswasser in Höhe von .....           | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Gas in Höhe von .....                      | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |

Die Parteien vereinbaren, dass der oben vorgesehene Anteil unter Berücksichtigung folgender Elemente bestimmt wird:

- Anzahl Wohnungen in dem Gebäude, wobei davon ausgegangen wird, dass jede Wohnung die gleichen Lasten und Kosten verursacht;
- Fläche der Wohnung im Verhältnis zu der gesamten Privatfläche des Gebäude, d.h..... ;
- Sonstiges .....

### 7.3. Gemeinschaftliche Lasten

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

Der Beitrag des Mieters zu den gemeinschaftlichen Lasten beläuft sich:

- |                            |                                 |   |
|----------------------------|---------------------------------|---|
| • für ....., auf ..... EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für ....., auf ..... EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für ....., auf ..... EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für ....., auf ..... EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für ....., auf ..... EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für ....., auf ..... EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| • für ....., auf ..... EUR | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |

Die Parteien vereinbaren, dass der oben vorgesehene Anteil unter Berücksichtigung folgender 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.

**Achtung!** Wenn keine Einigung erzielt wird, kann jede der Parteien jederzeit beim Friedensrichter die Revision der pauschalen Kosten und Lasten oder deren Umwandlung in tatsächliche Kosten und Lasten beantragen.

## 8. Steuern und Gebühren

### 8.1. Immobiliensteuervorabzug

Der Immobiliensteuervorabzug kann nicht dem Mieter zulasten gelegt werden.

### 8.2. 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 des Mieters.

## 9. Garantie

Um Gewähr für die Einhaltung seiner Verpflichtungen zu bieten, bildet der Mieter eine Garantie in der folgenden Form:

.....  
.....

## 10. Wohnungsübergabeprotokoll

### 10.1. Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug

Die Parteien erstellen in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten ein detailliertes Wohnungsübergabeprotokoll. Dieses Wohnungsübergabeprotokoll wird entweder während des Zeitraums, in dem die Räumlichkeiten unbewohnt sind, oder während des ersten Monats, in dem die Räumlichkeiten bewohnt sind, erstellt. Es wird dem vorliegenden Mietvertrag beigelegt und muss einregistriert werden.

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

### 10.2 – Wohnungsübergabeprotokoll beim Auszug

Der Mieter muss am Ende des Mietvertrags das Mietobjekt in dem Zustand zurückgeben, in dem er es dem Wohnungsübergabeprotokoll gemäß, wenn ein solches Protokoll erstellt wurde, erhalten hat, außer was durch Überalterung oder höhere Gewalt zugrunde gegangen ist oder beschädigt wurde.

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

## 11. Wartung

### 11.1. Liste der Reparaturen und Unterhaltsarbeiten zu Lasten des Mieters oder des Vermieters

Die Parteien vereinbaren, sich auf die von der Wallonischen Regierung am 28. Juni 2018 angenommene nicht erschöpfende Liste der Reparaturen und Unterhaltsarbeiten zu Lasten des Mieters oder des Vermieters zu beziehen.

Wenn die Parteien nicht vereinbaren, dass sie sich auf die obengenannte Liste, die nicht verbindlich ist, beziehen, vereinbaren sie Folgendes:

- Zu Lasten des Mieters gehen die folgenden Reparaturen und Unterhaltsarbeiten:

- Zu Lasten des Vermieters gehen die folgenden Reparaturen und Unterhaltsarbeiten: .....

### **11.2. Häufigkeit der gewöhnlichen Gebäudeinstandhaltung zu Lasten der Mitmieter und Bescheinigung**

Vorausgesetzt, dass diese zu seinen Lasten gehen, nimmt der Mieter ggf. die jährlichen kleinen Reparaturarbeiten des Warmwasserbereiters, der Heizanlage, des Schornsteins, usw. vor und legt eine Bescheinigung dieser Arbeiten auf Anfrage des Vermieters vor.

Vor dem Einzug des Mieters gibt 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.

### **11.3. Informationspflicht durch den Mieter**

Der Mieter informiert sofort den Vermieter über die Arbeiten und Reparaturen, die zu Lasten des Vermieters gehen. Der Mieter wird alle Folgen einer fehlenden oder späten Benachrichtigung des Vermieters tragen, außer wenn er beweisen kann, dass Letzterer die zu seinen Lasten fallenden Arbeiten oder Reparaturen nicht ignorieren konnte.

### **11.4. 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, muss der Mieter sie über sich ergehen lassen, welche Unannehmlichkeiten auch immer sie ihm bereiten mögen, auch dann, wenn ihm 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 dem Mieter verloren gegangenen Teils des Mietobjekts verringert.

Wenn die Reparaturarbeiten oder energiesparenden Arbeiten von der Art sind, dass sie den bzw. die Teile, den bzw. die der Mieter für sich und seine Familie zum Wohnen benötigt, unbewohnbar machen, kann der Mieter den Mietvertrag auflösen lassen.

## **12. Änderung des Mietobjekts durch den Mieter**

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

## **13. Abtretung**

Die Abtretung des Mietvertrags ist verboten, es sei denn, der Vermieter gibt im Voraus sein schriftliches Einverständnis dazu. In diesem Fall ist der Abtretende von jeglicher künftigen Verpflichtung befreit, es sei denn, in der Abmachung über die Abtretung des Mietvertrags wäre eine anders lautende Klausel vereinbart worden.



#### **14. Untervermietung**

Der Mieter kann die Wohnung einem anderen Studenten mit dem ausdrücklichen oder vorausgesetzten Einverständnis des Vermieters untervermieten, wenn der Student des vorliegenden Mietvertrags dazu veranlasst wird, für einen Zeitraum von mehr als einem Monat von seinem üblichen Studienort fernzubleiben, um sein Studium fortzusetzen, und den Nachweis davon erbringt. Der Mieter teilt dem Vermieter per Einschreiben das Projekt des Studenten mit, das Gut während seiner Abwesenheit vom Studienort zu untervermieten. Das Einverständnis des Vermieters wird vorausgesetzt, wenn er innerhalb von zwei Monaten nach diesem Einschreiben seine Ablehnung nicht bekundet hat.

Die Dauer der Untervermietung darf die noch abzulaufende Dauer des Hauptmietvertrags nicht überschreiten.

Der Mieter informiert vorher den Untermieter über dessen Eigenschaft, den Umfang seiner Rechte und die noch abzulaufende Dauer des Mietvertrags.

Wenn der Mieter den Hauptmietvertrag verfrüht beendet, erteilt er gleichzeitig dem Vermieter und dem Untermieter seine Kündigung.

#### **15. Anschläge - Besichtigungen**

Wenn das Mietobjekt ..... Monate vor dem Ablauf des Mietvertrags zum Verkauf angeboten wird, muss der Mieter das Anbringen von Plakaten an den sichtbarsten Stellen zur Ankündigung des Verkaufs oder der Mietfreigabe zulassen. Er muss außerdem den Mietkandidaten oder interessierten Erwerbern erlauben, das Gut ..... 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 dem Mieter den Tag der Besichtigung und benachrichtigt ihn mindestens 8 Tage im Voraus.

#### **16. Versicherung**

Die Parteien wählen eine der folgenden Optionen:

Der Mieter schließt vor dem Einzug eine Brandversicherung für das Mietobjekt ab. Er erbringt jährlich den Beweis der Zahlung der Prämien. Wenn der Mieter es versäumt, innerhalb des Monats nach dem Einzug oder, später, innerhalb des Monats nach dem Jahrestag des Einzugs den Beweis der Zahlung der Versicherungsprämien zu erbringen, kann der Vermieter bei der Versicherungsanstalt beantragen, dass sie zugunsten des Mieters eine Klausel über den Forderungsverzicht in seinen Wohnungsversicherungsvertrag einfügt. In diesem Fall kann sie die Kosten auf den Mieter überwälzen. Die Franchise kann zu Lasten des Mieters gehen, wenn er als haftbar betrachtet wird.

Der Vermieter schließt eine Versicherung mit Forderungsverzicht am ..... für einen Betrag von ..... EUR ab und legt dem Mieter den Beweis davon vor. Die Kosten dieser Versicherung werden auf den Mieter überwält. Der Mieter hat weiterhin die Verantwortlichkeit, sein Mobiliar sowie seine Haftung gegenüber Dritten zu versichern.

#### **17. Einregistrierung des Mietvertrags**

Die Einregistrierung sowie die eventuellen mit einer späten Einregistrierung verbundenen Kosten gehen zu

Lasten des Vermieters.

**18. Wahl des Wohnsitzes**

Der Mieter erklärt, dass er sowohl für die Mietdauer als auch für alle Folgen des Mietvertrags im Mietobjekt oder an der folgenden Anschrift ..... seinen Wohnsitz wählt, außer wenn er nach seinem Auszug dem Vermieter eine neue Wohnsitzwahl, unbedingt in Belgien, mitgeteilt hat.

**19. 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.

Der bzw. die Mieter

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 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag
2. Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 28. Juni 2018 zur Festlegung der Muster der Mietverträge, Wohnungsübergabeprotokolle der Wohnung beim Einzug, Wohngemeinschaftspakte sowie der nicht erschöpfenden Liste der Reparaturarbeiten zu Lasten des Mieters in Ausführung des Dekrets vom 15. März 2018 über die Wohnmietverträge beigelegt zu werden.

Namur, den 28. Juni 2018.

Für die Regierung,

Der Ministerpräsident,

W. BORSUS

Die Ministerin für lokale Behörden, Wohnungswesen und Sportinfrastrukturen,

V. DE BUE

**Anhang 6****STUDENTENMIETVERTRAG 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

**A. 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

**B. dem Mieter**

Wenn es sich um eine natürliche Person handelt (Name und erste 2 Vornamen des bzw. der Mieter(s)):

Herr.....

Herr/Frau: .....

Personenstand.....  
..... (Im Falle einer Änderung des Personenstands des Mieters im Laufe der Miete, zum Beispiel durch einen Ehe, hat der Mieter den Vermieter per Einschreiben sofort darüber zu benachrichtigen, wobei er ggf. die vollständige Identität des Ehepartners mitteilt).

Geburtsdatum und -ort: .....

Wohnsitz.....

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.):

.....

### **2. 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.

### **3. Zweckbestimmung des Mietobjekts**

Die Parteien vereinbaren, dass der vorliegende Mietvertrag für den Hauptwohrtort eines Studenten bestimmt ist.

Der Mieter darf diese Zweckbestimmung ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht abändern.

### **4. Nachweis der Eigenschaft als Student**

Bei der Unterzeichnung des vorliegenden Mietvertrags oder einen Monat vor der Verlängerung des Mietvertrags nach Punkt 5 übermittelt der Mieter dem Vermieter eine Bescheinigung seiner regelmäßigen Eintragung in einer Einrichtung des Sekundar- oder des Hochschulunterrichts.

Mangels dessen legt er eine Kopie seines Eintragungsantrags oder eine ehrenwörtliche Erklärung über die Einreichung eines solchen Antrags vor. Spätestens innerhalb von drei Monaten nach Bezug der gemieteten Räumlichkeiten oder innerhalb von drei Monaten nach der in Punkt 5 vorgesehenen Verlängerung des Mietvertrags erbringt der Mieter den Nachweis, dass er als Student auftritt, indem er eine Bescheinigung über die reguläre Einschreibung an einer Lehranstalt für Sekundar- oder Hochschulunterricht für die Dauer des Mietvertrags, oder einen erheblichen Teil davon, vorlegt.

Vor Ablauf der vorgenannten Frist kann der Student oder der Mieter, falls dieser nicht der Student ist, mittels eines begründeten Antrags den Vermieter um eine Verlängerung dieser Frist für die gleiche Dauer bitten.

Wenn der Mieter die Eigenschaft als Student nicht nachweist, finden die in den Ziffern 5 und 14 vorgesehenen spezifischen Bestimmungen keine Anwendung auf den vorliegenden Vertrag, der dann den Sonderbestimmungen für die Mietverträge für den Hauptwohntort unterliegt.

## **5. Dauer und vorzeitige Auflösung des Mietvertrags**

### **5.1 Dauer**

5.1.1. Für einen Zeitraum von 12 Monaten abgeschlossener Mietvertrag.

Die Parteien vereinbaren, dass der Mietvertrag für eine Dauer von 12 Monaten ab dem ..... bis zum ..... abgeschlossen wird.

Dieser Mietvertrag endet nach Ablauf der Vertragsdauer mittels einer von der einen oder anderen Partei mitgeteilten einmonatigen Kündigung.

In Ermangelung einer einmonatigen Kündigung durch die eine oder die andere Partei und wenn der Student ohne Einspruch des Vermieters das Gut weiter bewohnt, wird der Mietvertrag zu denselben Bedingungen unbeschadet der Indexierung des Mietpreises für eine Dauer von 12 Monaten verlängert.

5.1.2. Für einen Zeitraum von weniger als 12 Monaten abgeschlossener Mietvertrag.

Die Parteien vereinbaren, dass der Mietvertrag für eine Dauer von .... ab dem ..... bis zum ..... abgeschlossen wird.

Dieser Mietvertrag endet nach Ablauf der Vertragsdauer mittels einer von der einen oder anderen Partei mitgeteilten einmonatigen Kündigung.

Falls von der einen oder anderen Partei keine einmonatige Kündigung notifiziert wurde und der Student die Räumlichkeiten ohne Einspruch des Vermieters weiterhin bewohnt, wird davon ausgegangen, dass der Mietvertrag für einen Zeitraum von einem Jahr ab dem Datum, an dem der ursprüngliche Mietvertrag von weniger als einem Jahr in Kraft getreten ist, abgeschlossen wurde. In diesem Fall bleiben der Mietpreis und die anderen Bedingungen im Vergleich zu denjenigen, die im ursprünglichen Mietvertrag vereinbart wurden, unverändert.

In diesem Fall ist der Mietvertrag ebenfalls nach Ablauf der vorausgesetzten Laufzeit beendet, wenn von der einen oder anderen Partei einen Monat zuvor eine Kündigung notifiziert wurde. Wenn keine Kündigung eingereicht wurde und wenn der Student am Ende der vorausgesetzten einjährigen Dauer die Räumlichkeiten ohne Einspruch des Vermieters weiterhin bewohnt, wird der Mietvertrag unbeschadet der Indexierung für die Dauer von einem Jahr zu denselben Bedingungen verlängert.

### **5.2 Vorzeitige Vertragsauflösung**

Der Mieter kann den Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei Monaten und gegen Zahlung an den Vermieter einer Entschädigung, die der Miete von drei Monaten entspricht, jederzeit aber jedoch spätestens am 15. März beenden.

Die Entschädigung wird nicht geschuldet, wenn, je nach Fall:

1° der Mieter dem Vermieter während des Monats, der auf die Notifizierung seiner Kündigung folgt, die Dokumente zum Nachweis entweder der Unzulässigkeit bzw. Verweigerung der Einschreibung an einer Lehranstalt für Sekundar- oder Hochschulunterricht oder eines von der Lehranstalt bescheinigten Studienabbruchs übermittelt;

2° der Mieter nach schriftlichem Einverständnis des Vermieters über eine Abtretung des Mietvertrags und die vom Studenten vorgeschlagene Ersatzperson spätestens am letzten Tag der Kündigungsfrist seinen Mietvertrag abtritt. Der Übernehmer kann nur aus triftigen Gründen vom Vermieter abgelehnt werden;

3° ein Elternteil des Studenten oder ein anderer Unterhaltspflichtiger gerade gestorben ist, vorausgesetzt, dieses Ableben sowie die Unterhaltspflicht, der die verstorbene Person unterworfen war, wird nachgewiesen. In diesem Fall kann die Vertragsauflösung nach dem 15. März erfolgen.

Die Kündigungsfrist läuft ab dem ersten Tag des Monats nach demjenigen, in dem die Kündigung erteilt wird.

## **6 Miete (ohne Nebenkosten)**

### **6.1 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.

### **6.2 Indexierung**

Außer wenn die Parteien die Indexierung des vorliegenden Mietvertrags ausschließen wollen (in diesem Fall, den ganzen Punkt 6.2 bitte streichen), wird die Miete am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags auf schriftlichem Antrag des Vermieters indexiert, vorausgesetzt, dass der Mietvertrag registriert worden ist.

Der indexierte Mietbetrag entspricht:

$$\frac{\text{Basismiete} \times \text{neuer Index}}{\text{Ausgangsindex}}$$

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.

### **6.3 Verzugszinsen**

Jeder von dem Mieter geschuldete Betrag, der zehn Tage nach seiner Fälligkeit nicht gezahlt wird, wirft von Rechts wegen ohne Inverzugsetzung zugunsten des Vermieters Zinsen nach dem gesetzlichen Zinssatz ab seinem Fälligkeitsdatum ab, wobei die Zinsen jeden angefangenen Monats für den ganzen Monat geschuldet werden.



## 7 Nebenkosten und Lasten

### 7.1. 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 dem Mieter eine Aufstellung der Kosten und Lasten zukommen lässt und dem Mieter oder seinem Bevollmächtigten die Möglichkeit gegeben wird, die Dokumente bei der natürlichen Person oder am Sitz der juristischen Person, die die Verwaltung gewährleistet, einzusehen.

### 7.2. Private Lasten

#### **Achtung, die zutreffende Angabe bitte ankreuzen!**

- A. Wenn getrennte Zähler vorhanden sind:

Die Parteien lesen kontradiktorisch die getrennten Zählerstände vor der Bewohnung des Mietobjekts durch den Mieter ab. Die Zähler tragen die folgenden Nummern und Codes:

Wasserszählernummer .....  
 Gaszählernummer ..... EAN-Kennzahl .....  
 Stromzählernummer: ..... EAN-Kennzahl .....

- B. Wenn keine getrennten Zähler vorhanden sind:

Die privaten Lasten werden auf ..... EUR pro Monat/Jahr (Unzutreffendes bitte streichen) veranschlagt.

Der Mieter beteiligt sich an den Kosten:

- |   |                                 |   |
|---|---------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> für die Heizung in Höhe von .....              | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für die Warmwasserversorgung in Höhe von ..... | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Elektrizität in Höhe von .....             | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Leitungswasser in Höhe von .....           | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> für Gas in Höhe von .....                      | Anteil <input type="checkbox"/> | Pauschalbetrag <input type="checkbox"/> |

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 .....

### 7.3. 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;

**Achtung!** Wenn keine Einigung erzielt wird, kann jede der Parteien jederzeit beim Friedensrichter die Revision der pauschalen Kosten und Lasten oder deren Umwandlung in tatsächliche Kosten und Lasten beantragen.

## 8 Steuern und Gebühren

### 8.1 Immobiliensteuervorabzug

Der Immobilienvorabzug kann nicht dem Mieter zulasten gelegt werden.

### 8.2 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 des Mieters.

## 9 Garantie

Der Vermieter und der Mieter vereinbaren, dass der Mieter eine Mietgarantie bildet, um Gewähr für die Einhaltung seiner Verpflichtungen zu bieten.

Der Mieter hat die Wahl (Unzutreffendes bitte streichen):

➤ ENTWEDER

überweist der Mieter eine Garantie von .....EUR (höchstens zwei Monatsmieten) auf ein individuell bestimmtes Sperrkonto auf seinen Namen. Die Zinsen werden zugunsten des Mieters 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 des Mieters ergeben (*ausstehende Mieten, Mietschäden, usw.*)

➤ ODER

Der Mieter erhält von der Bank, wo sein berufliches oder Ersatzeinkommen eingezahlt wird, eine Bankgarantie von ..... EUR (höchstens drei Monatsmieten). Die Bank garantiert dem Vermieter diesen Betrag. Der Mieter zahlt der Bank den Betrag der Mietgarantie durch monatliche Überweisungen innerhalb der Mietdauer und einer Frist von höchstens drei Jahren zurück.

Wenn die Garantie völlig gebildet ist, wirft sie Zinsen ab.

Dem Mieter ist es verboten, die Garantie für die Zahlung der Miete oder der Lasten zu benutzen.

## **10 Wohnungsübergabeprotokoll**

### **10.1 Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug**

Die Parteien erstellen in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten ein detailliertes Wohnungsübergabeprotokoll. Dieses Wohnungsübergabeprotokoll wird entweder während des Zeitraums, in dem die Räumlichkeiten unbewohnt sind, oder während des ersten Monats, in dem die Räumlichkeiten bewohnt sind, erstellt. Es wird dem vorliegenden Mietvertrag beigelegt und muss einregistriert werden.

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

### **10.2 Wohnungsübergabeprotokoll beim Auszug**

Der Mieter muss am Ende des Mietvertrags das Mietobjekt in dem Zustand zurückgeben, in dem er es dem Wohnungsübergabeprotokoll gemäß, wenn ein solches Protokoll erstellt wurde, erhalten hat, außer was durch Überalterung oder höhere Gewalt zugrunde gegangen ist oder beschädigt wurde.

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

## **11 Wartung**

### **11.1 Liste der Reparaturen und Unterhaltsarbeiten, die unbedingt zu Lasten des Mieters oder des Vermieters gehen**

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

## **11.2 Häufigkeit der gewöhnlichen Gebäudeinstandhaltung zu Lasten der Mieter und Bescheinigung**

Vorausgesetzt, dass diese zu seinen Lasten gehen, nimmt der Mieter ggf. die jährlichen kleinen Reparaturarbeiten des Warmwasserbereiters, der Heizanlage, des Schornsteins, usw. vor und legt eine Bescheinigung dieser Arbeiten auf Anfrage des Vermieters vor.

Vor dem Einzug des Mieters gibt 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.

## **11.3 Informationspflicht durch den Mieter**

Der Mieter informiert sofort den Vermieter über die Arbeiten und Reparaturen, die zu Lasten des Vermieters gehen. Der Mieter wird alle Folgen einer fehlenden oder späten Benachrichtigung des Vermieters tragen, außer wenn er beweisen kann, dass Letzterer die zu seinen Lasten fallenden Arbeiten oder Reparaturen nicht ignorieren konnte.

## **11.4 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, muss der Mieter sie über sich ergehen lassen, welche Unannehmlichkeiten auch immer sie ihm bereiten mögen, auch dann, wenn ihm 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 dem Mieter verloren gegangenen Teils des Mietobjekts verringert.

Wenn die Reparaturarbeiten oder energiesparenden Arbeiten von der Art sind, dass sie den bzw. die Teile, den bzw. die der Mieter für sich und seine Familie zum Wohnen benötigt, unbewohnbar machen, kann der Mieter den Mietvertrag auflösen lassen.

## **12 Änderung des Mietobjekts durch den Mieter**

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

## **13 Abtretung**

Die Abtretung des Mietvertrags ist verboten, es sei denn, der Vermieter gibt im Voraus sein schriftliches Einverständnis dazu. In diesem Fall ist der Abtretende von jeglicher künftigen Verpflichtung befreit, es sei denn, in der Abmachung über die Abtretung des Mietvertrags wäre eine anders lautende Klausel vereinbart worden.

## **14 Untervermietung**

Der Mieter kann die Wohnung einem Studenten mit dem ausdrücklichen oder vorausgesetzten Einverständnis des Vermieters untervermieten, wenn der Student des vorliegenden

Mietvertrags dazu veranlasst wird, für einen Zeitraum von mehr als einem Monat von seinem üblichen Studienort fernzubleiben, um sein Studium fortzusetzen, und den Nachweis davon erbringt. Der Mieter teilt dem Vermieter per Einschreiben das Projekt des Studenten mit, das Gut während seiner Abwesenheit vom Studienort zu untervermieten. Das Einverständnis des Vermieters wird vorausgesetzt, wenn er innerhalb von zwei Monaten nach diesem Einschreiben seine Ablehnung nicht bekundet hat.

Die Dauer der Untervermietung darf die noch abzulaufende Dauer des Hauptmietvertrags nicht überschreiten.

Der Mieter informiert vorher den Untermieter über dessen Eigenschaft, den Umfang seiner Rechte und die noch abzulaufende Dauer des Mietvertrags.

Wenn der Mieter den Hauptmietvertrag verfrüht beendet, erteilt er gleichzeitig dem Vermieter und dem Untermieter seine Kündigung.

### **15 Anschläge - Besichtigungen**

Wenn das Mietobjekt ..... Monate vor dem Ablauf des Mietvertrags zum Verkauf angeboten wird, muss der Mieter das Anbringen von Plakaten an den sichtbarsten Stellen zur Ankündigung des Verkaufs oder der Mietfreigabe zulassen. Er muss außerdem den Mietkandidaten oder interessierten Erwerberrn erlauben, das Gut ..... Tage in der Woche (höchstens 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 dem Mieter den Tag der Besichtigung und benachrichtigt ihn mindestens 8 Tage im Voraus.

### **16 Versicherung**

Die Parteien wählen eine der folgenden Optionen:

Der Mieter schließt vor dem Einzug eine Brandversicherung für das Mietobjekt ab. Er erbringt jährlich den Beweis der Zahlung der Prämien. Wenn der Mieter es versäumt, innerhalb des Monats nach dem Einzug oder, später, innerhalb des Monats nach dem Jahrestag des Einzugs den Beweis der Zahlung der Versicherungsprämien zu erbringen, kann der Vermieter bei der Versicherungsanstalt beantragen, dass sie zugunsten des Mieters eine Klausel über den Forderungsverzicht in seinen Wohnungsvertrag einfügt. In diesem Fall kann sie die Kosten auf den Mieter überwälzen. Die Franchise kann zu Lasten des Mieters gehen, wenn er als haftbar betrachtet wird.

Der Vermieter schließt eine Versicherung mit Forderungsverzicht am ..... für einen Betrag von ..... EUR ab und legt dem Mieter den Beweis davon vor. Die Kosten dieser Versicherung werden auf den Mieter überwälzt. Der Mieter hat weiterhin die Verantwortlichkeit, sein Mobiliar sowie seine Haftung gegenüber Dritten zu versichern.

### **17 Einregistrierung des Mietvertrags**

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

### **18 Wahl des Wohnsitzes**

Der Mieter erklärt, dass er sowohl für die Mietdauer als auch für alle Folgen des Mietvertrags im Mietobjekt seinen Wohnsitz wählt, außer wenn er nach seinem Auszug dem Vermieter eine neue Wohnsitzwahl, unbedingt in Belgien, mitgeteilt hat.

Falls der Mieter nicht der Student ist, so verpflichtet er sich, dass der Student seinen Wohnsitz in dem Mietobjekt nach den in Absatz 1 festgelegten Bedingungen wählt.

### **19 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.

Der bzw. die Mieter  
Vermieter

Der bzw. die

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 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag
2. Wohnungsübergabeprotokoll beim Einzug

Gesehen, um dem Erlass der Wallonischen Regierung vom 28. Juni 2018 zur Festlegung der Muster der Mietverträge, Wohnungsübergabeprotokolle der Wohnung beim Einzug, Wohngemeinschaftspakte sowie der nicht erschöpfenden Liste der Reparaturarbeiten zu Lasten des Mieters in Ausführung des Dekrets vom 15. März 2018 über die Wohnmietverträge beigefügt zu werden.

Namur, den 28. Juni 2018.

Für die Regierung,

Der Ministerpräsident,

W. BORSUS

Die Ministerin für lokale Behörden, Wohnungswesen und Sportinfrastrukturen,

V. DE BUE