

ÜBERSETZUNG

ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

[2018/201408]

15. MÄRZ 2018 — Dekret über den Wohnmietvertrag (1)

Das Wallonische Parlament hat Folgendes angenommen und, Wir, Regierung sanktionieren es:

KAPITEL I. — Anwendungsbereich und Begriffsbestimmungen

Artikel 1 - Durch vorliegendes Dekret wird eine in Artikel 6 § 1, IV Ziffer 2 des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen bestimmte Angelegenheit geregelt. Es findet Anwendung auf die in Artikel 2 Ziffer 1 definierten Wohnmietverträge.

Art. 2. Im Sinne des vorliegenden Dekrets gelten die folgenden Definitionen:

1° der Wohnmietvertrag, nachstehend "Mietvertrag" genannt: der Vertrag bezüglich eines beweglichen oder unbeweglichen Gutes oder eines Teils davon, das zu Wohnzwecken bestimmt ist, mit Ausnahme der touristischen Unterkünfte im Sinne des wallonischen Tourismusestzbuches;

2° WG-Mietvertrag (Wohngemeinschaft-Mietvertrag): das Mieten desselben Gutes durch mehrere Mitmieter, die spätestens am Datum der Unterzeichnung des Mietvertrags einen Wohngemeinschaftspakt unterzeichnet haben, dessen Unterzeichnungsdatum in dem Mietvertrag angegeben wird. Er wird durch den Abschluss eines einzigen Vertrags zwischen den Mitmietern und dem Vermieter formalisiert. Die gemietete Wohnung umfasst mindestens einen gemeinschaftlichen Wohnraum oder sanitären Raum, der von allen Mitmietern benutzt wird;

3° der Mitmieter: der Mieter, der eine Vertragspartei des WG-Mietvertrags ist. Zwei Personen, die ein Ehepaar oder ein Paar von gesetzlich zusammenwohnenden Partnern bilden, können keine Mitmieter sein. Das Ehepaar oder das Paar von gesetzlich zusammenwohnenden Partnern kann jedoch eine Vertragspartei in einem WG-Mietvertrag bilden;

4° der Wohngemeinschaftspakt: die zwischen den Mitmietern abgeschlossene Vereinbarung, die deren gegenseitigen Rechte und Pflichten festlegt;

5° der Studentenmietvertrag: der Wohnmietvertrag über die Miete eines Gutes durch oder für Rechnung eines Studenten im Rahmen der Absolvierung seines Studiums und unter den Bedingungen von Kapitel 5;

6° der Student: die Person, die in einer Einrichtung des Sekundar- oder des Hochschulunterrichts ordnungsgemäß eingetragen ist und studiert, sofern sie den Nachweis ihrer regelmäßigen Eintragung innerhalb der Form und Frist gemäß Artikel 79, § 2 erbringt;

7° das Studium in einer Einrichtung des Sekundarschulunterrichts: Das Studium innerhalb von Einrichtungen des Sekundarschulunterrichts, das in der Form eines Regelschul- oder Sonderschulunterrichts im Sinne des Dekrets vom 24. Juli 1997 zur Bestimmung der vorrangigen Aufgaben des Primar- und Sekundarschulunterrichts und zur Organisation der Strukturen, die sie zu erreichen erlauben, organisiert oder subventioniert werden;

8° das Studium in einer Einrichtung des Hochschulunterrichts: das Studium des ersten, zweiten oder dritten Studienzyklus, das innerhalb der in den Artikeln 10 bis 13 des Dekrets vom 7. November 2013 zur Bestimmung der Landschaft des Hochschulunterrichts und der akademischen Organisation der Studiengänge genannten Lehranstalten angeboten wird.

KAPITEL II. — Allgemeine Bestimmungen über die Wohnmietverträge

Abschnitt 1. — Wesentliche Elemente des Mietvertrags

Art. 3. § 1. Jeder Mietvertrag wird durch ein Schriftstück festgelegt.

Dieses Schriftstück umfasst mindestens:

1° die Identität aller Vertragsparteien, nämlich:

a) für natürliche Personen: ihren Namen, ihre ersten beiden Vornamen, ihren Wohnsitz, ihr Geburtsdatum und ihren Geburtsort;

b) für juristische Personen: ihren Gesellschaftsnamen und gegebenenfalls ihre Unternehmensnummer, wie erwähnt in Artikel III, Ziffer 17 des Wirtschaftsgesetzbuches; falls ihnen die vorerwähnte Erkennungsnummer nicht zugeteilt worden ist, wird diese Angabe durch die ihres Gesellschaftssitzes ersetzt;

2° das Datum, ab dem der Vertrag läuft;

3° die Dauer des Mietvertrags;

4° den Typ des Mietvertrags;

5° die Bezeichnung jedes Raums und Gebäudeteile, die den Mietgegenstand decken;

6° den Betrag der Miete ohne Nebenkosten;

7° die Höhe und die Art der eventuellen gemeinschaftlichen Nebenkosten;

8° die Höhe und die Art der privaten Nebenkosten, wenn diese Pauschalbeträge sind;

9° die Angabe ob es sich bei den eventuellen privaten oder gemeinschaftlichen Nebenkosten um Pauschalbeträge oder Vorauszahlungen handelt;

10° im Falle von Appartementgebäuden, wenn die Nebenkosten keine Pauschalbeträge sind, das Berechnungsverfahren der Nebenkosten und deren Verteilung;

11° die Angabe, ob getrennte oder gemeinschaftliche Zähler vorhanden sind.

12° 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 der Mietsache gegeben wurde;

Was Ziffer 1, b) betrifft, wenn einer Partei einer solchen Urkunde noch keine Unternehmensnummer zugeteilt worden ist, bescheinigt sie dies in der Urkunde oder in einer unterzeichneten zusätzlichen Erklärung unten auf der Urkunde.

Die Partei, die ihrer Verpflichtung zur Identifizierung durch die in Absatz 2 erwähnte Nummer nicht nachkommt, trägt alle Folgen der Nichtregistrierung des Mietvertrags.

§ 2. Die Regierung erstellt für jeden Typ der Mietverträge einen Anhang, der eine synthetische und pädagogische Erklärung der gesetzlichen Bestimmungen über folgende Elemente enthält:

- die Bestimmungen im Bereich der Normen der gesundheitlichen Zuverlässigkeit, der Sicherheit und Bewohnbarkeit; eine Erklärung über die Natur einer verbindlichen Regel;

- die Bestimmungen über den schriftlichen Mietvertrag, seiner Registrierung und der Unentgeltlichkeit der Registrierung;
- die Dauer des Mietvertrags;
- Die Möglichkeiten einer Revision der Miete, die Indexierung, die Nebenkosten;
- die Regeln im Bereich der dem Mieter obliegenden Reparaturen; die Möglichkeiten, dem Mietvertrag ein Ende zu setzen und die einschlägigen Regeln;
- die Bestimmungen in Zusammenhang mit dem Eigentümerwechsel; die Möglichkeiten, dass den Parteien im Streitfall beigestanden wird. Dieser Anhang ist dem Mietvertrag unbedingt beizufügen.

§ 3. Die zuerst handelnde Vertragspartei kann, wenn einer per Einschreiben oder durch Gerichtsvollzieherurkunde zugestellten Inverzugsetzung binnen acht Tagen nicht Folge geleistet wird, die andere Partei gegebenenfalls auf gerichtlichem Weg verpflichten, gemäß Absatz 1 eine schriftliche Vereinbarung aufzusetzen, zu ergänzen oder zu unterzeichnen, und notfalls fordern, dass das Urteil als schriftlicher Mietvertrag angesehen wird.

Die Zuständigkeit des Richters wird durch einen vorherigen mündlichen Vertrag zwischen den Parteien eingeschränkt.

§ 4. Die Regierung legt einen Mustermietvertrag, der als Anhaltspunkt dient, fest.

§ 5. Die Paragrafen 1 und 3 sind verbindlich.

Art. 4. Ist ein nicht schriftlich geschlossener Mietvertrag noch in keiner Weise vollzogen worden und wird er von einer der Parteien abgestritten, ist der Zeugenbeweis nicht zulässig, wie gering auch immer der Mietpreis sein mag und obschon angeführt wird, dass Handgeld entrichtet worden ist.

Nur der Eid kann der Partei zugeschoben werden, die den Mietvertrag abstreitet.

Abschnitt 2. — Öffentliche Bekanntmachung

Art. 5. § 1. Unbeschadet der Artikel 34, § 4 und 36 des Dekrets vom 28. November 2013 über die Energieeffizienz von Gebäuden und der Strafen in Zusammenhang mit der Übertretung dieser Bestimmungen muss jede öffentliche oder offizielle Mietfreigabebekanntmachung mindestens Folgendes angeben:

- 1° den Betrag der Miete ohne Nebenkosten;
- 2° die Angabe ob es sich bei den eventuellen privaten oder gemeinschaftlichen Nebenkosten um Pauschalbeträge oder Vorauszahlungen handelt;
- 3° die Höhe und die Art der eventuellen gemeinschaftlichen Nebenkosten;
- 4° die Höhe und die Art der privaten Nebenkosten, wenn diese Pauschalbeträge sind.

§ 2. Jeglicher Verstoß gegen diese Verpflichtung durch den Vermieter oder dessen Bevollmächtigten kann zur Zahlung einer administrativen Geldbuße zwischen 50 und 200 EUR führen.

Die Gemeinden als dezentralisierte Behörden können die Verstöße gegen die Verpflichtungen des vorliegenden Artikels feststellen, verfolgen und ahnden.

Die zuständige Gemeinde ist diejenige, in der das Gut gelegen ist. Diese Verstöße werden nach den in Artikel 6, 7, 20, 21, § § 1 und 3, 25, 26, § § 1 und 3, 27 Absätze 1 und 4, 30, 31, 33 Absatz 1, 43 und 44 des Gesetzes über die kommunalen Verwaltungssanktionen erwähnten Formen, Fristen und Verfahren festgestellt, verfolgt und geahndet.

Abschnitt 3. — Pflichten und Rechte des Vermieters

Art. 6. Der Vermieter wählt den Mieter frei und ohne Diskriminierung im Sinne des Dekrets vom 6. November 2008 über die Bekämpfung von bestimmten Formen von Diskriminierung.

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

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

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

Absatz 3 findet Anwendung unbeschadet der Möglichkeit für die Immobilienverwalter, die notwendigen Informationen zur Ausübung ihrer in dem Wallonischen Gesetzbuch über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse bestimmten Aufgaben zu sammeln.

Dieser Artikel ist ist zwingenden Rechts.

Art. 7. Der Vermieter:

- 1° liefert dem Mieter die Mietsache in jeder Hinsicht gut unterhalten ab.
- 2° hat diese Sache in einem solchen Zustand zu unterhalten, dass sie dem Gebrauch dienen kann, zu dem sie vermietet worden ist, und muss alle eventuell notwendig werdenden Reparaturen daran vornehmen, mit Ausnahme derjenigen, die dem Mieter obliegen;
- 3° hat dem Mieter die ungestörte Nutzung der Sache zu gewährleisten;
- 4° darf die äußere Erscheinung der Mietsache nicht verändern.

Art. 8. Die Reparaturen, die als dem Mieter obliegende Reparaturen gelten, gehen zu Lasten des Vermieters, wenn allein Überalterung oder höhere Gewalt dazu geführt haben.

Die Regierung erlässt eine nicht erschöpfende Liste der dem Mieter obliegenden Reparaturen.

Art. 9. § 1. Außer in dem Falle der Vermietung von beweglichen Gütern oder eines Sanierungsmietvertrags muss die vermietete Wohnung den Anforderungen der Sicherheit, gesundheitlichen Zuträglichkeit und Bewohnbarkeit im

Sinne der Artikel 3 bis 4bis des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse genügen.

§ 2. Wenn die vermietete Wohnung den in Paragraf 1 genannten elementaren Anforderungen nicht genügt und wenn der Vermieter nach vorheriger Inverzugsetzung die erforderlichen Arbeiten nicht durchführt, damit das Gut den Anforderungen genügt, kann der Mieter, wenn die Nichtübereinstimmung ihm nicht zuzuführen ist, entweder die Ausführung dieser Arbeiten oder die Auflösung des Vertrags zzgl. Schadenersatz fordern.

Bis zur Ausführung der Arbeiten kann der Richter eine Herabsetzung des Mietpreises gewähren.

Art. 10. Dem Mieter steht Garantie zu für alle Mängel der Mietsache, die den Gebrauch derselben verhindern, auch wenn sie dem Vermieter bei Abschluss des Mietvertrags nicht bekannt gewesen sein sollten.

Wenn dem Mieter durch diese Mängel irgendein Verlust entsteht, ist der Vermieter verpflichtet, ihn dafür zu entschädigen.

Art. 11. Macht der Mieter von der Mietsache einen anderen Gebrauch als denjenigen, zu dem sie bestimmt wurde, oder einen Gebrauch, durch den dem Vermieter ein Nachteil entstehen könnte, kann der Vermieter den Mietvertrag je nach Umständen auflösen lassen.

Art. 12. Wenn die Mietsache während der Dauer des Mietvertrags durch Zufall ganz zugrunde geht, ist der Mietvertrag von Rechts wegen aufgelöst; falls sie nur teilweise zugrunde geht, kann der Mieter, je nach den Umständen, entweder eine Verringerung des Preises oder selbst die Auflösung des Mietvertrags verlangen. In keinem der beiden Fälle ist Schadenersatz zu leisten.

Art. 13. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter Gewähr zu leisten für die Störung, die Dritte ihm in seiner Nutzung durch Tätlichkeiten zufügen, ohne dass sie im Übrigen irgendein Recht an der Mietsache geltend machen; vorbehaltlich des Rechts des Mieters, sie in seinem eigenen Namen zu verfolgen.

Abschnitt 4. — Pflichten und Rechte des Mieters

Art. 14. Der Mieter:

1° gebraucht die Mietsache mit der Sorgfalt eines guten Familienvaters und nach der ihr durch den Mietvertrag zugeordneten Zweckbestimmung oder nach derjenigen, die sich in Ermangelung einer Vereinbarung nach den Umständen vermuten lässt;

2° zahlt den Mietpreis zu den vereinbarten Zeiten.

Art. 15. Der Mieter ist dazu verpflichtet, die ihm obliegenden Reparaturen oder kleinen Unterhaltsreparaturen vorzunehmen. Unter dem Mieter obliegenden Reparaturen oder kleinen Unterhaltsreparaturen versteht man die geringfügigen Reparaturen, die der normalen Benutzung des Orts durch den Mieter zurückzuführen sind.

Art. 16. Der Mieter haftet für die Beschädigungen oder Verluste, die während seiner Nutzungszeit entstehen, es sei denn, er bewiese, dass sie ohne sein Verschulden entstanden sind.

Art. 17. § 1. Der Mieter haftet für Brand, es sei denn, er bewiese, dass dieser ohne sein Verschulden ausgebrochen ist.

§ 2. Die in § 1 erwähnte Haftung des Mieters wird durch eine Versicherung gedeckt.

Außer bei anderslautender Vereinbarung schließt der Mieter diese Versicherung vor seinem Einzug 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, die die Wohnung versichert, 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.

Art. 18. Der Mieter haftet für die Beschädigungen und Verluste, die durch das Verschulden seiner Hausgenossen oder seiner Untermieter entstehen.

Art. 19. Im Falle einer Auflösung des Mietvertrags durch das Verschulden des Mieters ist dieser verpflichtet, während der zur Wiedervermietung erforderlichen Zeit den Mietpreis zu zahlen, unbeschadet der Ersatzleistung für den aus dem Missbrauch der Sache eventuell entstandenen Schaden.

Art. 20. Wenn der Mieter das Wohngut nicht mit ausreichend Mobiliar ausstattet, gilt dies als schuldhafter Grund zur Auflösung des Mietvertrags, außer wenn er genügend Sicherheiten für die Bezahlung des Mietpreises leistet.

Art. 21. Wenn die Mietsache während der Dauer des Mietvertrags dringender Reparaturen bedarf, die nicht bis nach Ende des Mietvertrags aufgeschoben werden können, oder wenn energiesparende Arbeiten, deren Liste von der Regierung bestimmt wird, unter von ihr festgelegten Bedingungen 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 der Mietsache 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 der Mietsache verringert.

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

Art. 22. Ist der Mieter infolge einer das Eigentum des Grundstücks betreffenden Klage in seiner Nutzung gestört worden, hat er ein Anrecht auf verhältnismäßige Verringerung des Mietpreises, vorausgesetzt, dass die Störung und die Behinderung beim Vermieter gemeldet wurden.

Art. 23. Wenn diejenigen, die die Tätlichkeiten begangen haben, irgendein Recht an der Mietsache geltend machen oder wenn der Mieter selbst vor Gericht geladen wird, um dazu verurteilt zu werden, die gesamte Sache oder einen Teil davon zu räumen oder die Ausübung irgendeiner Dienstbarkeit zu gestatten, muss er den Vermieter zwecks Gewährleistung vorladen und, wenn er es verlangt und den Vermieter nennt, für den er besitzt, aus dem Rechtsstreit entlassen werden.

Abschnitt 5. — Dem Mieter auferlegte Kosten und Lasten

Art. 24. § 1. Die dem Mieter auferlegten Kosten und Lasten müssen, außer wenn ausdrücklich vereinbart wurde, dass sie pauschal festgelegt werden, tatsächlichen Ausgaben entsprechen.

Diese Kosten und Lasten müssen in einem getrennten Konto aufgeführt werden.

Sämtliche Unterlagen für diese Ausgaben, die die Rubriken und die detaillierten Rechnungen (Formeln, Anteile...) enthalten, werden vorgelegt.

Die Dokumente, mit denen diese Ausgaben nachgewiesen werden, müssen vorgelegt werden.

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 Sonderbevollmächtigten die Möglichkeit gegeben wird, die Dokumente am Wohnsitz der natürlichen Person oder am Sitz der juristischen Person, die die Verwaltung gewährleistet, einzusehen.

§ 2. Vertragsbestimmungen, die gegen § 1 verstoßen, sind nichtig.

Art. 25. § 1. Falls der Mieter mehr gezahlt hat als er in Anwendung des vorliegenden Dekrets oder des Mietvertrags schuldig ist, muss ihm das zu viel Gezahlte auf seinen Antrag hin zurückgezahlt werden.

Dieser Antrag muss dem Vermieter per Einschreibebrief zugesandt werden.

Es können jedoch nur die Beträge zurückgefordert werden, die fällig sind und während der fünf Jahre vor diesem Antrag auch gezahlt worden sind.

Die Rückforderungsklage verjährt innerhalb einer Frist von einem Jahr, wie in Artikel 2273 des Zivilgesetzbuches vorgesehen.

§ 2. Vertragsbestimmungen, die gegen § 1 verstoßen, sind nichtig.

Abschnitt 6. — Indexierung

Art. 26. § 1. Ist eine Anpassung des Mietpreises an die Lebenshaltungskosten vereinbart worden, ist sie nur einmal pro Mietjahr zulässig und frühestens am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags. Diese Anpassung erfolgt auf der Grundlage der Schwankungen des Gesundheitsindex im Sinne des Königlichen Erlasses vom 24. Dezember 1993 zur Ausführung des Gesetzes vom 6. Januar 1989 zum Schutz der Landeskonkurrenzfähigkeit.

Der angepasste Mietpreis darf den Betrag, der sich aus folgender Formel ergibt, nicht überschreiten: Basismietpreis, multipliziert mit dem neuen Index und geteilt durch den Anfangsindex.

Der Basismietpreis ist der Mietpreis, der aus der Vereinbarung oder aus einem Urteil resultiert, unter Ausschluss jeglicher Kosten und Lasten, die laut Mietvertrag ausdrücklich zu Lasten des Mieters gehen.

Der neue Index ist der Gesundheitsindex des Monats, der dem Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags vorangeht.

Der Anfangsindex ist der Gesundheitsindex des Monats, der dem Monat, in dem die Vereinbarung geschlossen wurde, vorangeht.

§ 2 - Vertragsbestimmungen, deren Wirksamkeit über die in vorliegendem Artikel vorgesehene Anpassung hinausgehen sollte, können auf diese Anpassung reduziert werden.

Abschnitt 7. — Bestandsaufnahme

Art. 27. § 1. Die Parteien sind verpflichtet, in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten eine detaillierte Bestandsaufnahme zu erstellen. Diese Bestandsaufnahme wird entweder während des Zeitraums, in dem die Räumlichkeiten unbewohnt sind, oder während des ersten Monats, in dem die Räumlichkeiten bewohnt sind, erstellt. Sie wird dem schriftlichen Mietvertrag beigefügt und ebenfalls der Registrierung unterworfen.

Die Regierung legt eine Muster-Bestandsaufnahme, die als Anhaltspunkt dient, fest.

Wenn die Parteien keine Einigung erzielen, bestimmt der durch einen Antrag, der innerhalb von 15 Tagen nach dem Ablauf einer Frist von einem Monat eingereicht wird, mit der Sache befasste Friedensrichter einen Sachverständigen, der die Bestandsaufnahme vornimmt. Das Urteil ist vollstreckbar ungeachtet eines Einspruchs und es kann keine Berufung dagegen eingelegt werden.

Außer bei anderslautender Vereinbarung muss die Bestandsaufnahme mindestens das Folgende umfassen:

- 1° Datum der Feststellung;
- 2° Identität und Eigenschaft der Personen, die die Feststellungen vornehmen;
- 3° Referenzen des Mietvertrags: Personalien der Vertragsparteien, Adresse des Gutes, Anfangsdatum des Mietvertrags;
- 4° eine allgemeine Notiz mit einer schnellen Übersicht des Zustandes des Gutes, der Baustoffe und der Ausstattungen sowie dem allgemeinen Unterhaltungs- und Sauberkeitszustand der Räumlichkeiten;
- 5° die Beschreibung des äußeren Zustands, der eventuellen Schäden und des Sauberkeitszustands jedes Raums;
- 6° der äußere Zustand und scheinbare Funktionstüchtigkeit der vorhandenen Ausstattungen;
- 7° die Auflistung der Dokumente bezüglich der Wartung der Ausstattungen und deren Ausführungsdatum;
- 8° die Ablesung der Zähler und der Messgeräte der Tanks;
- 9° die Verzeichnung der Schlüssel, Fernbedienungen, Badges, Mikrochips und sonstigen Vorrichtungen, die dem Mieter übergeben werden;
- 10° das Vorhandensein und die Lokalisierung des Ausstattungen in Sachen Sicherheit im Sinne von Artikel 4bis des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse;
- 11° Die Unterschriften der anwesenden Vertragsparteien oder deren Bevollmächtigten mit dem vorherigen Vermerk "Gelesen und genehmigt";
- 12° die Unterschrift der mit den Feststellungen beauftragten Person(en).

§ 3. Falls in den gemieteten Räumlichkeiten nach Erstellung der Bestandsaufnahme bedeutende Änderungen vorgenommen worden sind, kann jede der Parteien verlangen, dass in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten ein Zusatzdokument zur Bestandsaufnahme erstellt wird.

Kommt es nicht zu einer Einigung, ist das in § 1 vorgesehene Verfahren anwendbar, außer was die Fristen betrifft.

§ 4. Jede Partei kann die Erstellung einer abschließenden Bestandsaufnahme in kontradiktorischer Form und auf gemeinsame Kosten beantragen.

§ 5. Außer bei anderslautender Vereinbarung muss die abschließende Bestandsaufnahme mindestens das Folgende umfassen:

- 1° das Datum der Feststellungen;
- 2° Identität und Eigenschaft der Personen, die die Feststellungen vornehmen;
- 3° die Bezeichnung des Gutes, das Gegenstand der Begutachtung ist;

4° die Hinweise auf das Datum des Mietvertrags, das Datum des Protokolls der Bestandsaufnahme, die Dauer der Ortsbenutzung und jegliches zusätzlichen Vertrags;

5° der Hinweis auf die eventuelle Erstellung der materiellen Feststellungen der Mängel und Schäden, die dem Mieter zuzuführen sind;

6° die Ablesung der Zähler und der Messgeräte der Tanks;

7° die Verzeichnung der Schlüssel, Fernbedienungen, Badges, Mikrochips und sonstigen Vorrichtungen, die dem Mieter übergeben werden;

8° die eventuellen Beobachtungen bezüglich Elemente bzw. Dokumente, die noch zu übergeben sind;

9° der Ort und das Datum der Unterzeichnung;

10° die Unterschriften der anwesenden Vertragsparteien oder deren Bevollmächtigten mit dem vorherigen Vermerk "Gelesen und genehmigt";

11° die Unterschrift(en) der mit den Feststellungen beauftragten Person(en).

Diese Bestandsaufnahme wird nach Freigabe der Mietsache von dem Mieter und vor der Übergabe der Schlüssel an den Vermieter erstellt.

Wenn die Parteien keine Einigung erzielen, bestimmt der durch einen Antrag, der vor dem Datum der Schlüsselübergabe eingereicht wird, mit der Sache befasste Friedensrichter einen Sachverständigen, der die Bestandsaufnahme vornimmt. Das Urteil ist vollstreckbar ungeachtet eines Einspruchs und es kann keine Berufung dagegen eingelegt werden.

§ 6. Die Paragrafhe 1 und 3 sind verbindlich.

Art. 28. § 1. Wenn keine detaillierte Bestandsaufnahme aufgestellt worden ist, wird vermutet, dass der Mieter die Mietsache in dem selben Zustand erhalten hat, wie sie sich am Ende des Mietvertrags befindet, außer bei Beweis des Gegenteils, der mit allen Rechtsmitteln erbracht werden kann.

§ 2. Wenn eine detaillierte Bestandsaufnahme zwischen dem Mieter und dem Vermieter erstellt wurde, muss der Mieter die Mietsache wie er sie erhalten hat, verlassen, außer was durch Überalterung oder höhere Gewalt zugrunde gegangen ist oder beschädigt wurde.

Abschnitt 8. — Modalitäten für die Ausführung und das Ende des Mietvertrags

Art. 29. Unbeschadet des Artikels 39 ist davon auszugehen, dass ein auf unbestimmte Dauer abgeschlossener Mietvertrag für jeweils einen Monat abgeschlossen ist.

Er kann nur unter Berücksichtigung einer einmonatigen Kündigungsfrist beendet werden

Art. 30. Die Kündigung ist entweder per Einschreiben oder Gerichtsvollzieherurkunde zu senden oder in die Hände des Empfängers abzugeben, der die Abschrift unter Angabe des Empfangsdatums unterzeichnet hat.

In allen Fällen, wo eine Kündigung jederzeit erteilt werden kann, läuft die Kündigungsfrist ab dem ersten Tag des Monats nach demjenigen, in dem die Kündigung erteilt wird.

Art. 31. Der Mietvertrag endet von Rechts wegen bei Ablauf der festgelegten Frist, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Art. 32. Wenn der Mieter bei Ablauf des befristeten Mietvertrages die Räumlichkeiten ohne Einspruch des Vermieters weiterhin bewohnt, gilt der Mietvertrag zu denselben Bedingungen einschließlich der Dauer als verlängert.

Art. 33. Ist eine Kündigung zugestellt worden, kann der Mieter, auch wenn er die Räumlichkeiten weiterhin genutzt hat, keine stillschweigende Verlängerung des Mietvertrags geltend machen.

Art. 34. Außer bei anderslautender Bestimmung erstrecken im Falle von Artikel 32 die Kautionsverpflichtungen sich nicht auf die Verpflichtungen, die sich aus dem verlängerten Mietvertrag ergeben.

Art. 35. Der Mietvertrag wird durch den Verlust der Mietsache oder dadurch, dass der Vermieter und der Mieter ihren Verpflichtungen nicht nachkommen, aufgelöst.

Art. 36. Der Mietvertrag wird durch den Tod des Vermieters nicht aufgelöst.

Art. 37. Eine ausdrückliche Auflösungsklausel gilt als ungeschrieben.

Art. 38. Der Mietvertrag über Mobiliar, um damit ein Wohngut einzurichten, gilt als Mietvertrag, der erfolgt ist für die nach den örtlichen Gepflogenheiten gewöhnliche Dauer von Mietverträgen über Wohn Güter.

Art. 39. Der Mietvertrag über eine möblierte Wohnung gilt als Mietvertrag für ein Jahr, wenn der Mietpreis für ein Jahr bestimmt worden ist, für einen Monat, wenn der Mietpreis für einen Monat bestimmt worden ist, für einen Tag, wenn der Mietpreis für einen Tag bestimmt worden ist.

Abschnitt 9. — Übertragung der gemieteten Wohnung

Art. 40. Verkauft der Vermieter die Mietsache, kann der Käufer den Mieter, der einen authentischen Mietvertrag oder einen Mietvertrag mit einem feststehenden Datum hat, nicht zur Räumung der Mietsache zwingen, außer wenn der Vermieter oder der Käufer sich dieses Recht im Mietvertrag vorbehalten hat.

Art. 41. Ist bei Abschluss des Mietvertrags vereinbart worden, dass im Falle eines Verkaufs der Käufer den Mieter zur Räumung der Mietsache zwingen kann, und ist über den Schadenersatz nichts vereinbart worden, ist der Vermieter verpflichtet, den Mieter um eine Summe, die dem Mietpreis für den Zeitraum entspricht, der laut dem vorliegenden Dekret oder dem Mietvertrag zwischen der Kündigung und der Räumung gewährt wird, zu entschädigen.

Art. 42. Der Käufer, der von der im Mietvertrag vorbehaltenen Möglichkeit, im Falle eines Verkaufs den Mieter zur Räumung der Mietsache zu zwingen, Gebrauch machen will, ist außerdem dazu verpflichtet, den Mieter innerhalb der durch das vorliegende Dekret oder den Mietvertrag bestimmten Fristen zu benachrichtigen.

Art. 43. Die Mieter können nicht zur Räumung der Mietsache gezwungen werden, solange der Vermieter oder, in dessen Ermangelung, der neue Käufer ihnen den in Artikel 41 vorgesehenen Schadenersatz nicht gezahlt hat.

Art. 44. Ist der Mietvertrag nicht durch eine authentische Urkunde abgeschlossen worden oder hat er kein feststehendes Datum, ist der Käufer zu keinerlei Schadenersatz verpflichtet.

Art. 45. Im Falle eines ausbedungenen Rückkaufsrechts kann der Käufer von der Möglichkeit, den Mieter zur Räumung der Mietsache zu zwingen, erst Gebrauch machen, wenn er durch den Ablauf der für die Ausübung des Rückkaufsrechts festgelegten Frist unwiderruflicher Eigentümer wird.

Abschnitt 10. — Ableben des Mieters

Art. 46. § 1. Unbeschadet von Artikel 55 § 8 wird der Mietvertrag von Rechts wegen drei Monate nach dem Tod des Mieters ohne Kündigung bzw. Entschädigung aufgelöst.

§ 2. Jede Person, die ihren Wohnsitz in den Mieträumen seit mehr als sechs Monaten ab dem Tag des Ablebens des Mieters hat, verfügt über eine Frist von einem Monat ab dem Todestag des Mieters, um dem Vermieter ihren Willen zur Übernahme des Mietvertrags mitzuteilen.

Der Vermieter verfügt über eine Frist von einem Monat ab dem Tag nach der in Absatz 1 erwähnten Mitteilung, um dem Antragsteller seine Verweigerung der Mietübernahme aus triftigen Gründen mitzuteilen.

In Ermangelung einer Verweigerung des Vermieters innerhalb der in Absatz 2 genannten Frist wird der Mietvertrag von der in Absatz 1 genannten Person unter denselben Bedingungen, wie denjenigen, die vor dem Ableben des Mieters galten, übernommen.

§ 3. Ist die Wohnung beim Ableben des Mieters unbewohnt und völlig leer, so kann der Vermieter dies auf eigenen Antrag oder auf Antrag des Friedensrichters, den er vorher mit einem einseitigen Antrag befasst hat, von einem Gerichtsvollzieher feststellen lassen. In diesem Fall wird der Mietvertrag in Abweichung von § 1 am Tag der Feststellung von Rechts wegen und ohne Kündigung und Entschädigung aufgelöst.

Ist die Wohnung beim Ableben des Mieters unbewohnt aber mit dem Mobiliar des verstorbenen Mieters ausgestattet, so lässt der Vermieter dies auf eigenen Antrag oder auf Antrag des Friedensrichters, den er vorher mit einem einseitigen Antrag befasst hat, von einem Gerichtsvollzieher feststellen. Der Gerichtsvollzieher erstellt ein Verzeichnis der in der Wohnung vorhandenen Güter. Am Ablauf der in § 1 erwähnten Frist verfügt der Vermieter über diese mit der Sorgfalt eines guten Familienvaters zu Lasten der Anspruchsberechtigten des verstorbenen Mieters.

§ 4. Der Vermieter kann auf einseitigen Antrag bei dem zuständigen Richter die Mietgarantie zu seinen Gunsten bis zur Höhe der ihm geschuldeten Beträge befreien lassen.

Abschnitt 11. — Untervermietung

Art. 47. Die Abtretung des Mietvertrags ist verboten, es sei denn, der Vermieter gibt im Voraus sein schriftliches Einverständnis dazu.

Ein Mieter, der das gemietete Gut nicht zu seinem Hauptwohntort bestimmt, kann dieses Gut weder ganz noch teilweise untervermieten, damit es dem Untermieter als Hauptwohntort dient.

Wenn der Mieter jedoch ein Immobilienvermittler im Sinne des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse, eine dem Gesetz vom 27. Juni 1921 über die Vereinigungen ohne Gewinnerzielungsabsicht, die Stiftungen, die europäischen politischen Parteien und die europäischen politischen Stiftungen unterliegende Vereinigung ohne Gewinnerzielungsabsicht oder gemeinnützige Stiftung, oder aber eine Gesellschaft mit sozialer Zielsetzung ist, kann er das Gut gänzlich an eine oder mehrere natürliche Personen untervermieten, unter der Bedingung, dass diese Personen bedürftige Personen sind oder sich in einer schwierigen sozialen Lage befinden und dass sie das Gut ausschließlich zu ihrem Hauptwohntort bestimmen, und insofern der Vermieter sein Einverständnis gegeben hat in Bezug auf die Möglichkeit, das Gut zu diesem Zweck unterzuvermieten. Der Vermieter wird bei der Unterzeichnung des Mietvertrags informiert.

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

Der Mieter muss den Untermieter vorher über dessen Eigenschaft und den Umfang seiner Rechte informieren.

Wenn der Vermieter den Hauptmietvertrag beendet, stellt der Mieter dem Untermieter spätestens am fünfzehnten Tag nach Empfang der Kündigung eine Kopie derselben zu und setzt ihn davon in Kenntnis, dass die Untervermietung am selben Tag endet wie der Hauptmietvertrag.

Wenn der Mieter den Hauptmietvertrag verfrüht beendet, gewährt er unbeschadet von Absatz 4 dem Untermieter innerhalb einer Frist von acht Tagen nach Zustellung der Kündigung an den Vermieter, eine per Einschreiben zugestellte mindestens dreimonatige Kündigungsfrist und übergibt ihm gleichzeitig eine Kopie der für den Vermieter bestimmten Kündigung. Der Mieter zahlt dem Untermieter eine Entschädigung, die der Miete von drei Monaten entspricht.

Der Mieter trägt dem Vermieter und dem Untermieter gegenüber allein die Verantwortung für die aus der Nichtbefolgung der Bestimmungen vorliegenden Artikels hervorgehenden Konsequenzen.

Art. 48. Der Untermieter haftet dem Eigentümer gegenüber nur bis zum Betrag des Untervermietungspreises, den er zum Zeitpunkt der Pfändung eventuell schuldig ist, ohne dass er dabei Vorauszahlungen geltend machen kann.

Zahlungen, die der Untermieter entweder auf der Grundlage einer in seinem Mietvertrag enthaltenen Bestimmung oder nach den örtlichen Gepflogenheiten geleistet hat, gelten nicht als Vorauszahlungen.

Abschnitt 12. — Abtretung des Mietvertrags

Art. 49. Unbeschadet von Artikel 46 ist die Abtretung des Mietvertrags 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.

Der Mieter trägt dem Vermieter und dem Abtretenden gegenüber allein die Verantwortung für die aus der Nichtbefolgung der Bestimmungen vorliegenden Artikels hervorgehenden Konsequenzen.

Abschnitt 13. — Renovierungsmietvertrag

Art. 50. Die Parteien können jederzeit schriftlich vereinbaren, dass der Mieter sich dazu verpflichtet, im gemieteten Gut auf eigene Kosten bestimmte Arbeiten durchzuführen, die dem Vermieter obliegen.

Sie müssen die Frist festlegen, binnen der diese Arbeiten ausgeführt werden müssen.

In diesem Fall kann von Artikel 9 des vorliegenden Dekrets abgewichen werden unter der Bedingung, dass die beabsichtigten Arbeiten darauf abzielen, das gemietete Gut mit den Anforderungen dieses Artikels in Einklang zu bringen, dass diese Arbeiten genau beschrieben werden, dass für den Beginn der Arbeiten eine annehmbare Frist festgesetzt wird und dass während der für die Arbeiten vereinbarten Dauer keine Miete verlangt werden kann, wobei diese Dauer natürlich nicht kürzer sein darf als die, die vernünftigerweise zur Ausführung der Arbeiten notwendig ist.

Dafür verpflichtet sich der Vermieter, während eines bestimmten Zeitraums auf die Möglichkeit zu verzichten, den Mietvertrag zu beenden oder eine Revision des Mietpreises zu beantragen, oder er verpflichtet sich, den Mietpreis herabzusetzen oder die Miete zu erlassen.

Auf Antrag der zuerst handelnden Partei wird nach Fertigstellung der Arbeiten eine kontradiktorische Abnahme durchgeführt.

Abschnitt 14. — Mietverträge über Güter von Minderjährigen

Art. 51. Artikel 595 des Zivilgesetzbuches über die Pachtverträge, die der Nießbraucher geschlossen hat, findet Anwendung auf die Mietverträge über Güter von Minderjährigen.

KAPITEL III. — Sonderbestimmungen über Mietverträge, die sich auf den Hauptwohntort des Mieters beziehen

Abschnitt 1. — s Anwendungsbereich

Art. 52. § 1. Dieses Kapitel findet Anwendung auf Mietverträge, die sich auf eine Wohngüter beziehen, die der Mieter mit ausdrücklicher oder stillschweigender Zustimmung des Vermieters ab dem Zeitpunkt der Nutznießung zu seinem Hauptwohntort bestimmt.

Eine Klausel, die es untersagt, die gemieteten Räumlichkeiten zum Hauptwohntort des Mieters zu bestimmen, ist, wenn sie nicht durch einen ausdrücklichen und ernsthaften Beweis u.a. bezüglich der natürlichen Bestimmung der Räumlichkeiten gestützt ist und wenn sie nicht von der Angabe des Hauptwohntortes des Mieters während des Mietvertrags begleitet ist, als nicht schriftlich festgehalten zu betrachten.

Vorliegendes Kapitel kommt ebenfalls zur Anwendung, wenn die Bestimmung zum Hauptwohntort mit schriftlichem Einverständnis des Vermieters im Laufe des Mietvertrags erfolgt. In diesem Fall läuft der Mietvertrag ab dem Datum dieses Einverständnisses.

§ 2. Vorliegendes Kapitel findet auch Anwendung auf die gemäß Artikel 58 vorliegenden Kapitels abgeschlossene Untervermietung des Wohngutes, das in Ausführung der Absätze 1 und 3 zum Hauptwohntort bestimmt wird, und zwar im Rahmen der im selben Artikel vorgesehenen Grenzen.

Vorliegendes Kapitel findet auch Anwendung auf die Untervermietungen, die von den in Artikel 47, Absatz 3 erwähnten juristischen Personen abgeschlossen werden, und zwar im Rahmen der in Artikel 60 § 2bis vorgesehenen Grenzen. In diesem Fall ist auch der Hauptmietvertrag den Bestimmungen des vorliegenden Kapitels unterworfen.

§ 3 - Vorliegendes Kapitel kommt nicht zur Anwendung, wenn der Vertrag, durch den das Wohngut dem Mieter zugesprochen wird, ein Zusatzvertrag zu einem Hauptvertrag ist, der sich auf das Amt oder die Tätigkeit des Mieters bezieht.

§ 4 - Vorliegendes Kapitel kommt nicht mehr zur Anwendung, sobald das gemietete Gut nicht mehr zum Hauptwohntort bestimmt ist.

§ 5. Außer wenn es anders bestimmt wird, sind die Regeln dieses Kapitels zwingend.

§ 6. Im Rahmen des vorliegenden Kapitels sind die Artikel 7, 8, 9, 10 und 15 verbindlich.

Abschnitt 2. — Verpflichtung zur Registrierung des Mietvertrages

Art. 53. Die Verpflichtung zur Registrierung des Mietvertrages obliegt dem Vermieter. Die mit einer eventuell verspäteten Registrierung verbundenen Kosten gehen vollständig zu seinen Lasten.

Art. 54. Solange der Mietvertrag nach der in Artikel 32 Nr. 5 des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebührengesetzbuches erwähnten Frist von zwei Monaten nicht registriert ist, findet weder die Kündigungsfrist noch die vertraglich oder aufgrund des vorliegenden Dekrets zu Lasten des Mieters festgelegte Entschädigung Anwendung, vorausgesetzt, dass eine Inverzugsetzung zur Registrierung des Mietvertrags, die von dem Mieter in den in Artikel 30 des vorliegenden Dekrets vorgesehenen Formen an den Vermieter gerichtet wurde, einen Monat lang ohne Wirkung geblieben ist.

Abschnitt 3. — Dauer des Mietvertrags

Art. 55. § 1. Es ist davon auszugehen, dass jeder in Artikel 52 erwähnte Mietvertrag für neun Jahre abgeschlossen ist.

Der Mietvertrag ist nach Ablauf einer Periode von neun Jahren beendet, wenn von dem Vermieter mindestens sechs Monate vor Ablauf der Frist und von dem Mieter mindestens drei Monate vor Ablauf der Frist eine Kündigung eingereicht wurde.

In Ermangelung einer binnen der im vorigen Absatz erwähnten Frist eingereichten Kündigung wird der Mietvertrag unter denselben Bedingungen jeweils für drei Jahre verlängert.

§ 2 - Der Vermieter kann den Mietvertrag unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden Kündigung jedoch jederzeit beenden, wenn er die Absicht hat, das Gut persönlich und tatsächlich zu beziehen oder es ebenso von seinen Nachkommen, Adoptivkindern, Vorfahren, von seinem Ehepartner, dessen Nachkommen, Vorfahren und Adoptivkindern, von seinen Seitenverwandten und den Seitenverwandten seines Ehepartners bis zum dritten Grad beziehen zu lassen. Falls die Kündigung erteilt wird, um eine Bewohnung des Gutes durch Seitenverwandte dritten Grades zu ermöglichen, darf die Kündigungsfrist nicht vor Ende der ersten Dreijahresperiode ab Inkrafttreten des Mietvertrags ablaufen.

Das Kündigungsschreiben enthält die Identität der Person, die das Gut beziehen wird, und deren Verwandtschaftsgrad mit dem Vermieter. Auf Antrag des Mieters muss der Vermieter den Beweis des Verwandtschaftsgrads erbringen. Der Vermieter muss diesem Antrag binnen einer Frist von zwei Monaten ab seiner Notifizierung stattgeben, ansonsten kann der Mieter die Nichtigkeit der Kündigung beantragen. Diese Klage muss bei Strafe des Verfalls spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist eingereicht werden.

Das Gut muss innerhalb eines Jahres nach Ablauf der vom Vermieter erteilten Kündigung oder - im Falle einer Verlängerung - nach Rückgabe des Gutes durch den Mieter bezogen werden. Das Gut muss während mindestens zwei Jahren tatsächlich und durchgehend bewohnt bleiben.

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

Die Parteien können jedoch vereinbaren, diese Möglichkeit der frühzeitigen Vertragsauflösung auszuschließen oder zu begrenzen.

§ 3 - Bei Ablauf des ersten und des zweiten Drittels der Mietdauer kann der Vermieter unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden Kündigung den Mietvertrag beenden, wenn er die Absicht hat, die Immobilien ganz oder teilweise neu aufzubauen, umzuändern oder zu renovieren, vorausgesetzt die Arbeiten:

1° respektieren die Bestimmung der Räumlichkeiten, so wie sie aus den Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen in Sachen Städtebau hervorgeht,

2° betreffen den Teil des Wohnguts, der vom Mieter benutzt wird, und

3° verursachen Kosten, 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 - verursachen Kosten, die insgesamt höher liegen als der Mietpreis all dieser Wohnungen für zwei Jahre.

Um einen guten Ablauf der Arbeiten zu gewährleisten, kann der Vermieter mehrerer Wohnungen in einem selben Gebäude zu jeder Zeit verschiedene Mietverträge unter Berücksichtigung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist beenden, insofern der Mietvertrag nicht während des ersten Jahres gekündigt wird.

Auf Antrag des Mieters muss der Vermieter innerhalb von zwei Monaten ab diesem Antrag den Mieter entweder von der Städtebaugenehmigung, 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 kann der Mieter die Nichtigkeit der Kündigung beantragen. Diese Klage muss bei Strafe des Verfalls spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist eingereicht werden.

Die Arbeiten müssen begonnen werden binnen sechs Monaten und abgeschlossen sein binnen vierundzwanzig Monaten nach Ablauf der vom Vermieter erteilten Kündigung oder - im Falle einer Verlängerung - nach Rückgabe des Gutes durch den Mieter.

Wenn der Vermieter, ohne den Nachweis außergewöhnlicher Umstände zu erbringen, die Arbeiten unter den vorgesehenen Bedingungen und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Fristen nicht durchführt, hat der Mieter ein Anrecht auf eine Entschädigung, die der Miete von achtzehn Monaten entspricht.

Auf Antrag des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, ihm gratis die Dokumente zu übermitteln, die den Nachweis erbringen, dass die Arbeiten unter Berücksichtigung der in vorliegendem Paragraphen vorgesehenen Bedingungen durchgeführt werden.

Die Parteien können jedoch vereinbaren, diese Möglichkeit der frühzeitigen Vertragsauflösung auszuschließen oder zu begrenzen.

§ 4 - Bei Ablauf des ersten und des zweiten Drittels der Mietdauer kann der Vermieter unter Berücksichtigung einer sechs Monate im Voraus einzureichenden Kündigung den Mietvertrag ohne Angabe eines Grundes beenden, vorausgesetzt, er zahlt eine Entschädigung.

Diese Entschädigung entspricht der Miete von neun bzw. sechs Monaten, je nachdem ob der Vertrag bei Ablauf des ersten oder des zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer beendet wird.

Die Parteien können jedoch vereinbaren, diese Möglichkeit der frühzeitigen Vertragsauflösung auszuschließen oder zu begrenzen.

§ 5. Der Mieter kann den Mietvertrag unter Berücksichtigung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit beenden.

Wenn der Mieter den Mietvertrag jedoch im Laufe des ersten Drittels der Mietdauer beendet, 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 gemäß § § 2 bis 4 beendet, kann auch der Mieter den Mietvertrag unter Berücksichtigung einer einmonatigen Kündigungsfrist jederzeit beenden. In diesem Fall schuldet er die in Absatz 2 vorgesehene Entschädigung nicht.

§ 6 - In Abweichung von § § 1 bis 5 kann ein Mietvertrag für eine Dauer von drei Jahren oder weniger abgeschlossen werden.

Er kann nur zweimal, schriftlich und unter denselben Bedingungen verlängert werden, unbeschadet der Indexierung der Miete zum Zeitpunkt der Erneuerung. Die Gesamtdauer der Vermietung darf jedoch nicht mehr als drei Jahre betragen. Der schriftliche Mietvertrag kann in einem Nachtrag zum Mietvertrag, einem neuen Mietvertrag oder einer vertraglichen Klausel des ursprünglichen Mietvertrags zur Verlängerung des Mietvertrags bestehen.

Er wird mittels Kündigung beendet, die von der einen oder anderen Partei mindestens drei Monate vor Ablauf der vereinbarten Dauer einzureichen ist. Wenn der Mietvertrag für eine Dauer von drei Monaten oder weniger abgeschlossen worden ist, ist davon auszugehen, dass die Kündigung durch die Unterzeichnung des Mietvertrags oder dessen Verlängerung notifiziert wird.

Der Mieter kann den Mietvertrag unter Berücksichtigung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jederzeit beenden. In diesem Fall hat der Vermieter Anrecht auf eine Entschädigung, die der Miete von einem Monat entspricht.

Der Vermieter kann den Mietvertrag erst nach dem ersten Jahr der Vermietung und unter den in § 2 vorgesehenen Bedingungen unter Berücksichtigung einer dreimonatigen Kündigung und einer Entschädigung, die einem Monat Miete entspricht, frühzeitig beenden.

Wenn keine fristgerecht notifizierte Kündigung ergangen ist oder der Mieter ohne Einspruch des Vermieters das Gut weiter bewohnt und sogar in dem Fall, wo ein neuer Vertrag zwischen denselben Parteien abgeschlossen wird, 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. Er unterliegt dann den Bestimmungen der § § 2 bis 5 des vorliegenden Artikels. In diesem Fall bleiben der Mietpreis und die anderen Bedingungen unverändert im Vergleich zu dem, was im ursprünglichen Mietvertrag vereinbart worden war, unbeschadet der Anwendung der Artikel 57 und 58.

§ 7. In Abweichung von § 1 kann ein Mietvertrag auch schriftlich für mehr als neun Jahre abgeschlossen werden.

Dieser Mietvertrag unterliegt den Bestimmungen der § § 2 bis 5.

Der Mietvertrag wird bei Ablauf der vereinbarten Frist beendet, wenn von dem Vermieter mindestens sechs Monate vor Ablauf der Frist und von dem Mieter mindestens drei Monate vor Ablauf der Frist eine Kündigung eingereicht wird.

In Ermangelung einer binnen der im vorigen Absatz erwähnten Frist eingereichten Kündigung wird der

Mietvertrag unter denselben Bedingungen jeweils um drei Jahre verlängert.

Die Entschädigung, die in Anwendung von § 4 des vorliegenden Artikels vom Vermieter zu entrichten ist, wenn er den Mietvertrag bei Ablauf des dritten Drittels der neunjährigen Mietdauer bzw. bei Ablauf einer folgenden Dreijahresperiode beendet, entspricht der Miete von drei Monaten.

§ 8 - In Abweichung von § 1 kann der Mieter einen schriftlichen Mietvertrag auf Lebenszeit abschließen. Der Mietvertrag endet von Rechts wegen mit dem Tod des Mieters. Vorbehaltlich anders lautender Vereinbarungen unterliegt dieser Vertrag den Bestimmungen der § 2 bis 4 nicht.

Abschnitt 4. — Verlängerung wegen außergewöhnlicher Umstände

Art. 56. Wenn der Mietvertrag abläuft oder durch eine Kündigung beendet wird, kann ein Mieter, der den Nachweis außergewöhnlicher Umstände erbringt, eine Verlängerung beantragen.

Bei Strafe der Nichtigkeit ist diese Verlängerung spätestens einen Monat vor Ablauf des Mietvertrags per Einschreiben beim Vermieter zu beantragen.

Wenn die Parteien keine Einigung erzielen, kann der Richter die Verlängerung gewähren, indem er den Belangen beider Parteien und insbesondere dem eventuell hohen Alter einer der Parteien Rechnung trägt. Er legt für diese Verlängerung die Dauer fest, die befristet sein muss. Er kann, wenn er es für billig hält, in diesem Fall auch eine Mietpreiserhöhung gestatten, wenn der Vermieter es beantragt, und die in Anwendung von Artikel 55 § 4 zu zahlende Entschädigung herabsetzen oder streichen.

Unter denselben Bedingungen kann nur einmal ein Antrag auf Erneuerung der Verlängerung eingereicht werden.

Wenn die Parteien keine Einigung erzielen, kann der Richter unter denselben Bedingungen auch diese Verlängerung gewähren.

Abschnitt 5. — Indexierung

Art. 57. Wenn eine Anpassung des Mietpreises an die Lebenshaltungskosten nicht ausdrücklich ausgeschlossen worden ist, ist diese Anpassung einmal pro Mietjahr fällig, und zwar am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags unter den in Artikel 26 des vorliegenden Dekrets vorgesehenen Bedingungen.

Wenn die Anpassung eine Erhöhung des Mietpreises zur Folge hat, wird sie nur dann geschuldet, wenn der Mietvertrag schriftlich abgeschlossen wurde, und, für einen Mietvertrag über ein Immobiliengut, wenn der schriftliche Mietvertrag registriert wurde.

Diese Anpassung erfolgt erst, nachdem die betreibende Partei sie schriftlich beantragt hat, und wirkt lediglich zurück auf die drei Monate vor dem Monat der Beantragung.

Was die am 1. April 2016 laufenden Mietverhältnisse betrifft, lautet die Indexierungsformel bis zum Ablauf des Vertrags wie folgt: Basismietpreis multipliziert mit dem Index am vorhergehenden Jahrestag und dividiert durch den Anfangsindex.

Abschnitt 6. — Revision des Mietpreises und der Lasten

Art. 58. § 1. Unbeschadet des Artikels 50 können die Parteien vereinbaren, den Mietpreis zwischen dem neunten und dem sechsten Monat vor Ablauf jeder Dreijahresperiode zu revidieren.

In Ermangelung einer Einigung zwischen den Parteien kann der Richter eine Revision des Mietpreises gestatten, wenn erwiesen ist, dass der normale Mietwert des gemieteten Gutes infolge neuer Gegebenheiten mindestens zwanzig Prozent höher oder niedriger ist als der Mietpreis, der zum Zeitpunkt der Einreichung des Antrags verlangt werden konnte.

Er kann einem Vermieter auch eine Mietpreiserhöhung gestatten, wenn Letzterer nachweist, dass der normale Mietwert des gemieteten Gutes infolge von Arbeiten, die zu seinen Lasten im gemieteten Gut durchgeführt worden sind, um mindestens zehn Prozent des Mietpreises, der zum Zeitpunkt der Einreichung des Antrags verlangt werden konnte, gestiegen ist, wobei die Arbeiten ausgenommen sind, die erforderlich waren, um das gemietete Gut mit den Anforderungen von Artikel 9 Absatz 1 in Einklang zu bringen.

Wenn diese Revision eine Erhöhung des Mietpreises zur Folge hat, wird sie nur dann geschuldet, wenn der Mietvertrag schriftlich abgeschlossen wurde, und, für einen Mietvertrag über ein Immobiliengut, wenn der schriftliche Mietvertrag registriert wurde.

Der Richter entscheidet nach Billigkeit.

Eine Klage kann nur zwischen dem sechsten und dritten Monat vor Ablauf der laufenden Dreijahresperiode eingereicht werden.

Der revidierte Mietpreis gilt ab dem ersten Tag der folgenden Dreijahresperiode; vorläufig jedoch kann weiterhin der alte Mietpreis verlangt werden, bis es zu einer endgültigen Entscheidung kommt.

Im Fall von Artikel 55 § 8 können die Parteien jedoch auf die Möglichkeit der Revision des Mietpreises verzichten.

§ 2 - Falls ein Gut nacheinander für eine Dauer bis zu drei Jahren durch Mietvertrag an verschiedene Mieter vermietet wird und dieser Vertrag jeweils vom Vermieter gekündigt wird, darf der Basismietpreis während neun aufeinander folgender Jahre nicht höher sein als der Mietpreis, der zu Beginn dieses neunjährigen Zeitraums verlangt werden konnte und den Lebenshaltungskosten proportional angepasst wird, außer wenn der normale Mietwert des gemieteten Gutes aufgrund neuer Gegebenheiten um mindestens zwanzig Prozent oder aufgrund von im gemieteten Gut durchgeführten Arbeiten um mindestens zehn Prozent gestiegen ist.

Ungeachtet jeglicher anders lautenden Klausel oder Vereinbarung reduziert der Richter den Mietpreis auf den den Lebenshaltungskosten proportional angepassten Mietpreis, der aufgrund des vorigen Mietvertrags verlangt werden kann, wenn der Vermieter nicht nachweist, dass der Mietpreis gemäß den Bestimmungen von Absatz 1 festgelegt worden ist.

Der proportional angepasste Mietpreis wird wie folgt berechnet: Basismietpreis zu Beginn der Neunjahresperiode mal Index des Monats vor Abschluss des neuen Mietvertrags, geteilt durch Index des Monats vor Abschluss des Vertrags zu Beginn der Neunjahresperiode.

§ 3 - Jede der Parteien kann jederzeit beim Friedensrichter die Revision der pauschalen Kosten und Lasten oder deren Umwandlung in tatsächliche Kosten und Lasten beantragen.

Der Richter entscheidet insbesondere auf der Grundlage der Entwicklung der tatsächlichen Ausgaben.

Er beschließt die Umwandlung, wenn sie möglich ist.

Abschnitt 7. — Immobilienvorabzug

Art. 59. Der Immobilienvorabzug auf die gemietete Wohnung kann nicht dem Mieter zulasten gelegt werden.

Abschnitt 8. — Untervermietung

Art. 60. § 1. Ein Mieter, der einen Mietvertrag über eine Wohnung abgeschlossen hat, die er zu seinem Hauptwohntort bestimmt, darf das gesamte Gut nicht untervermieten.

Mit dem Einverständnis des Vermieters darf er einen Teil dieses Gutes untervermieten, unter der Bedingung, dass der Rest des gemieteten Gutes zu seinem Hauptwohntort bestimmt bleibt. Wenn das untervermietete Gut dazu bestimmt ist, als Hauptwohntort des Untermieters zu dienen, werden die Rechte und Pflichten des Mieters und des Untermieters, was deren gegenseitige Beziehungen betrifft, von vorliegendem Kapitel bestimmt, unter Vorbehalt der Absätze 4 bis 7 von Artikel 47.

§ 2 - Die Untervermietung ist unter den in Artikel 47 Absatz 3 des vorliegenden Dekrets erwähnten Bedingungen den dort erwähnten juristischen Personen erlaubt. Die Absätze 4 bis 7 von Artikel 47 sind auf diese Untervermietung anwendbar.

Art. 61. Die in Artikel 56 erwähnte Verlängerung des Wohnmietvertrags wegen außergewöhnlicher Umstände wird in den in Artikel 47, Absatz 6 und 7 genannten Situationen verboten.

Art. 61. Die Verlängerung des Wohnmietvertrags wird im Falle einer Untervermietung verboten.

Abschnitt 9. — Garantie

Art. 62. § 1. Wenn der Mieter, abgesehen von den in Artikel 20 des vorliegenden Dekrets vorgesehenen Sicherheiten, eine der in folgendem Absatz vorgesehenen Garantien gibt, um Gewähr für die Einhaltung seiner Verpflichtungen zu bieten, darf diese Garantie den Mietbetrag von zwei oder drei Monaten je nach Form der Mietgarantie nicht übersteigen.

Die im vorhergehenden Absatz erwähnten Garantien können nach Wahl des Mieters drei Formen annehmen: entweder die eines individuell eröffneten Kontos auf den Namen des Mieters bei einem Finanzinstitut oder die einer Bankgarantie, durch die dem Mieter die progressive Bildung der Garantie ermöglicht wird, oder die einer Bankgarantie, die aus einem Mustervertrag zwischen einem ÖSHZ und einem Finanzinstitut hervorgeht.

Entscheidet der Mieter sich für ein individuell eröffnetes Konto, darf die Mietgarantie den Mietbetrag von zwei Monaten nicht übersteigen. Die Zinserträge werden zugunsten des Mieters zum Kapital geschlagen und 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.

Entscheidet der Mieter sich für eine Bankgarantie, zu deren vollständiger Bildung er sich durch konstante Monatsraten während der Dauer des Vertrags mit einer Höchstdauer von drei Jahren verpflichtet, entspricht diese Garantie einem Mietbetrag von höchstens drei Monaten. Bei dem Finanzinstitut muss es sich um das Finanzinstitut handeln, bei dem der Mieter gegebenenfalls über ein Bankkonto verfügt, auf das sein Berufs- oder Ersatzeinkommen eingezahlt wird. Stellt der Mieter die Einzahlung seines Berufs- oder Ersatzeinkommens bei dem betreffenden Finanzinstitut ein, ist dieses berechtigt, die vollständige und sofortige Bildung der Garantie zu fordern, unbeschadet der Möglichkeit jedoch, diese an ein anderes Finanzinstitut zu übertragen. Ungeachtet des Gesetzes vom 25. April 2014 über den Status und die Kontrolle der Kreditinstitute und der Börsengesellschaften kann ein Finanzinstitut diese Garantie aus Gründen der Kreditwürdigkeit des Mieters nicht verweigern. Das Buch VII, Titel IV, Kapitel I des Wirtschaftsgesetzbuches kommt nicht zur Anwendung. Die Regierung kann die Modalitäten festlegen in Bezug auf die Verpflichtung des Finanzinstituts, eine Bankgarantie zu bilden, wenn der Mietkandidat zum Zeitpunkt seines Antrags durch mehr als eine andere Verpflichtung zur Garantiebildung für früher gewährte Bankmietgarantien gebunden ist. Nach einer Evaluation, die ein Jahr nach Inkrafttreten dieses Systems vorgenommen wird, kann die Regierung eine öffentliche Garantie zur Deckung der Garantien, die die Finanzinstitute gewissen Kategorien von Mietern, die sie bestimmt, gewährt haben, gemäß den von ihr bestimmten Finanzierungsmodalitäten organisieren. Der Mieter schuldet dem Finanzinstitut, das ihm ab dem Tag der vollständigen Bildung der Garantie Zinsen gewährt, keinerlei Debetzins. Das Finanzinstitut verfügt über die gemeinrechtlichen Vorzugsrechte dem Mieter gegenüber, wenn dieser seiner Verpflichtung, die Garantie progressiv zu bilden, nicht nachkommt.

Entscheidet der Mieter sich für eine Bankgarantie, die einem Mietbetrag von höchstens drei Monaten entspricht und aus einem Mustervertrag zwischen einem ÖSHZ und einem Finanzinstitut hervorgeht, reicht das ÖSHZ den Antrag bei dem Finanzinstitut ein, das die Garantie zugunsten des Vermieters gewährt.

Die Regierung legt das Formular fest, mit dem die Finanzinstitute den Vermietern gegenüber bescheinigen, dass die Mietgarantie gewährt ist, und zwar ungeachtet der Art und Weise, wie diese Garantie gebildet wird.

§ 2 - Wenn der Vermieter im Besitz der Garantie ist und es unterlässt, sie auf die in § 1 Absatz 3 vorgesehene Weise anzulegen, ist er verpflichtet, dem Mieter auf den Garantiebetrag ab dessen Übergabe Zinsen zum mittleren Zinssatz des Finanzmarktes zu zahlen.

Diese Zinsen werden zum Kapital geschlagen. Ab dem Tag, wo der Mieter den Vermieter in Verzug setzt, der ihm durch § 1 Absatz 3 auferlegten Verpflichtung nachzukommen, wird jedoch der gesetzliche Zinssatz auf den Garantiebetrag geschuldet.

§ 3 - Über das Bankkonto, sowohl was die Hauptsumme als auch was die Zinsen betrifft, über die Bankgarantie und über das Konto, auf dem die Garantie neu gebildet wurde, darf nur zugunsten der einen oder anderen Partei verfügt werden, wenn entweder ein frühestens bei Ablauf des Mietvertrags erstelltes schriftliches Einverständnis oder die Kopie eines gerichtlichen Beschlusses vorliegt. Dieser Beschluss ist ungeachtet eines Einspruchs oder einer Berufung ohne Kaution oder Beschränkung einstweilen vollstreckbar.

Abschnitt 10. — Übertragung der gemieteten Wohnung

Art. 63. Wenn der Mietvertrag von einem feststehenden Tag vor der Veräußerung des gemieteten Gutes datiert ist, tritt der Ersteher, der das Gut unentgeltlich oder gegen Entgelt erworben hat, ab dem Datum der authentischen Urkunde in die Rechte und Verpflichtungen des Vermieters ein, sogar wenn der Mietvertrag für den Fall einer Veräußerung die Möglichkeit der Zwangsäumung vorsieht.

Das Gleiche gilt, wenn der Mietvertrag nicht von einem feststehenden Tag vor der Veräußerung datiert ist, falls der Mieter das gemietete Gut seit mindestens sechs Monaten benutzt. In diesem Fall kann der Ersteher den Mietvertrag aus den Gründen und unter den Bedingungen, die in Artikel 55 § 2 bis 4 des vorliegenden Dekrets erwähnt sind, jedoch beenden, allerdings unter Berücksichtigung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, die dem Mieter bei Strafe des

Verfalls binnen drei Monaten nach dem Datum der authentischen Urkunde über die Eigentumsübertragung zuzustellen ist.

Abschnitt 11. — Vermittlung durch einen Dritten für die Vermietung der Immobilie

Art. 64. Jegliche Klausel, durch die dem Mieter die Kosten für die Vermittlung durch einen Dritten für die Vermietung eines Wohngutes zulasten gelegt werden, ist als nicht schriftlich festgehalten zu betrachten, es sei denn, der Mieter ist der Auftraggeber des Vermittlungsauftrags.

KAPITEL IV. — Sonderbestimmungen über den Wohngemeinschaftsmietvertrag

Art. 65. Unbeschadet der Bestimmungen des vorliegenden Kapitels finden die Artikel 56, 58, § 3, 59 und 63 des vorliegenden Dekrets auf den WG-Mietvertrag Anwendung.

Wenn einer der Mieter mit der ausdrücklichen Zustimmung aller Mitmieter und des Vermieters das Gut zu seinem Hauptwohnort bestimmt, finden die anderen Bestimmungen von Kapitel 3 unbeschadet der Bestimmungen des vorliegenden Kapitels Anwendung.

Art. 66. Die Mitmieter haften gesamtschuldnerisch für die gesamten Verpflichtungen, die sich aus dem Mietvertrag ergeben.

Art. 67. Wenn alle Mitmieter den Mietvertrag beenden, muss die Kündigung von jedem von ihnen unterzeichnet werden.

Art. 68. 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 dem in Absatz 1 genannten 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 in Absatz 1 erwähnte 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.

Art. 69. Der den Mitmieter, der sich von seinen Verpflichtungen vor dem Ablauf des Mietvertrags befreit hat, ersetzende Nachmieter tritt für die restliche Dauer des Mietvertrags in dessen Rechte und Verpflichtungen ein.

Beim Einzug jegliches neuen Mitmieters schließen die Parteien einen Nachtrag zum Mietvertrag ab.

Die Pflicht der Registrierung des in Absatz 2 erwähnten Nachtrag zum Mietvertrag obliegt dem neuen Mitmieter.

Art. 70. Bei jedem Aus- und Einzug eines Mitmieters erstellen die Mitmieter einen Nachtrag zur Bestandsaufnahme, der die privaten Räume des aus- bzw. eintretenden Mitmieters und die gemeinschaftlichen Räume betrifft.

Bei frühzeitigem Auszug eines Mitmieters wird der Nachtrag zur Bestandsaufnahme zu seinen Lasten oder auf Kostenteilungsbasis mit dem ihn ersetzenden Mitmieter, wenn er in der Wohngemeinschaft ersetzt wird.

Art. 71. 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.

Art. 72. Die Mitmieter unterzeichnen einen Wohngemeinschaftspakt.

Der Wohngemeinschaftspakt wird in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie es Mitmieter gibt.

Beim Einzug jegliches neuen Mitmieters wird ein Nachtrag zum Wohngemeinschaftspakt abgeschlossen.

In dem Pakt wird mindestens Folgendes festgesetzt:

1° die Verteilung der Miete zwischen den Mitmietern, wenn diese nicht im Mietvertrag vorgesehen ist;

2° die Verteilung der gemeinschaftlichen, privaten, pauschalenebenkosten und der Vorauszahlungen zwischen den Mitmietern;

3° die Auflistung der beweglichen Güter unter Angabe deren Eigentümer;

4° die Modalitäten für den Abschluss der Versorgungsverträge bezüglich der Nebenkosten;

5° die Modalitäten für den Abschluss der Versicherungsverträge für die Mietsache;

6° die Modalitäten für den Einzug, Auszug oder die Ersetzung eines Mitmieters;

7° die Bedingungen der Hinterlegung und Freigabe der Mietgarantie;

8° die Modalitäten für die Schlichtung der Konflikte zwischen Mitmietern.

Art. 73. Der Immobilienvorabzug auf die gemietete Wohnung kann nicht dem Mieter zulasten gelegt werden.

Art. 74. Die Bestimmungen von den Artikeln 65 bis 73 des vorliegenden Dekrets sind zwingend.

Art. 75. Die Regierung legt einen Muster-Wohngemeinschaftspakt fest, der als Anhaltspunkt dient.

KAPITEL V. — Sonderbestimmungen in Bezug auf den Studentenmietvertrag

Art. 76 - Unbeschadet der Bestimmungen des vorliegenden Kapitels sind die Artikel 58 § 3 und 63 des vorliegenden Dekrets auf den Studentenmietvertrag anzuwenden.

Art. 77 - Unbeschadet der Bestimmungen des vorliegenden Kapitels sind auch die sonstigen Bestimmungen von Kapitel 3 des vorliegenden Dekrets, mit Ausnahme der Artikel 55 und 60, anzuwenden, wenn der Student mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters und mit Zustimmung des Mieters, falls dieser nicht der Student ist, das Gut zu seinem Hauptwohnort bestimmt.

Art. 78 - Die Regierung kann die Bedingungen und Modalitäten für die Vergabe eines Gütezeichens "qualitätsvolle Studentenwohnung" schaffen und festlegen.

Art. 79 - § 1. Bei der Unterzeichnung des Mietvertrags oder einen Monat vor der in Artikel 80 vorgesehenen Verlängerung des Mietvertrags übermittelt der Student dem Vermieter eine Bescheinigung über die reguläre Einschreibung an einer Lehranstalt für Sekundar- oder Hochschulunterricht oder andernfalls eine Abschrift seines Antrags auf Einschreibung bzw. eine ehrenwörtliche Erklärung über die Einreichung eines solchen Antrags.

Falls der Student keines der in Absatz 1 angeführten Dokumente vorlegt, wird der Mietvertrag durch die Bestimmungen von Kapitel 2 des vorliegenden Dekrets geregelt.

§ 2. Spätestens innerhalb von drei Monaten nach Bezug der gemieteten Räumlichkeiten oder innerhalb von drei Monaten nach der in Artikel 80 vorgesehenen Verlängerung des Mietvertrags erbringt der Student den Nachweis, dass er als solcher 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 in Absatz 1 genannten 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.

Falls der Student den in Absatz 1 genannten Nachweis nicht vorlegt, wird der Mietvertrag durch die Bestimmungen von Kapitel 2 des vorliegenden Dekrets geregelt.

Art. 80 - Außer wenn die Parteien eine kürzere Dauer vereinbart haben, wird davon ausgegangen, dass der Mietvertrag für eine Dauer von einem Jahr abgeschlossen wurde.

Er ist nach Ablauf der vereinbarten bzw. vorausgesetzten Laufzeit beendet, wenn von der einen oder anderen Partei einen Monat zuvor eine Kündigung notifiziert wurde. Am Ende der einjährigen Dauer, wenn der Student die Räumlichkeiten ohne Einspruch des Vermieters weiterhin bewohnt, wird der Mietvertrag unbeschadet der Indexierung für die Dauer von einem Jahr zu denselben Bedingungen verlängert.

Wurde der Mietvertrag für eine Dauer von weniger als einem Jahr abgeschlossen, wird davon ausgegangen, falls von der einen oder anderen Partei keine Kündigung notifiziert wurde und der Student die Räumlichkeiten ohne Einspruch des Vermieters weiterhin bewohnt, 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.

Art. 81 - § 1. 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 beenden.

Diese Kündigung darf jedoch nicht nach dem 15. März erteilt werden.

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

1° der Student 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 Student bzw. der Mieter, falls dieser nicht der Student ist, 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. § 1 Absatz 2 des vorliegenden Artikels findet in diesem Fall keine Anwendung.

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

Art. 82 - § 1. Mit dem ausdrücklichen oder vorausgesetzten Einverständnis des Vermieters darf der Student, der dazu veranlasst wird, für einen Zeitraum von mehr als einem Monat von seinem üblichen Studienort fernzubleiben, um sein Studium fortzusetzen, bzw. der Mieter, falls dieser nicht dieser Student ist, seine Wohnung untervermieten. Das Einverständnis des Vermieters über die Untervermietung wird vorausgesetzt, wenn innerhalb von zwei Monaten nachdem das Projekt des Studenten, das Gut während einer Abwesenheit vom Studienort für eine Dauer von mehr als einem Monat im Rahmen der Absolvierung seines Studiums zu untervermieten, dem Vermieter per Einschreiben notifiziert wurde, der Vermieter seine Ablehnung nicht bekundet hat. Der Student erbringt den Nachweis, dass er dazu veranlasst wird, für einen Zeitraum von mehr als einem Monat von seinem üblichen Studienort fernzubleiben, um sein Studium fortzusetzen.

Das vom oder für Rechnung des Studenten gemietete Gut darf nur vom oder für Rechnung des Studenten untervermietet werden.

Die Rechte und Pflichten des Studenten bzw. des Mieters, falls dieser nicht der Student ist, und des Untermieters werden, was deren gegenseitige Beziehungen betrifft, vorbehaltlich der Bestimmungen von § 2 vom vorliegenden Kapitel bestimmt.

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

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

Wenn der Student bzw. der Mieter, falls dieser nicht der Student ist, den Hauptmietvertrag verfrüht beendet, erteilt er gleichzeitig dem Vermieter und dem Untermieter seine Kündigung.

§ 3. Der Student und, gegebenenfalls, der Mieter tragen dem Vermieter und dem Untermieter gegenüber allein die Verantwortung für die aus der Nichtbefolgung der Bestimmungen vorliegenden Artikels hervorgehenden Konsequenzen.

Art. 83 - Der Immobilienvorabzug auf die gemietete Wohnung kann nicht dem Mieter zulasten gelegt werden.

Art. 84 - Sofern sie nichts anderes vorsehen, sind die Bestimmungen dieses Kapitels zwingend.

KAPITEL VI. — Gleitender Mietvertrag

Art. 85. § 1. Das vorliegende Kapitel findet Anwendung auf den gleitenden Mietvertrag, wie er in Artikel 1, 38°, des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse definiert wird.

Die Regierung legt die Liste der juristischen Personen, denen erlaubt wird, den Mechanismus des gleitenden Mietvertrags anzuwenden, nachstehend "juristische Person" genannt, sowie ein Muster des gleitenden Mietvertrags fest.

§ 2. Jeder Mietvertrag, der in den Anwendungsbereich des vorliegenden Kapitels fällt, enthält, zusätzlich zu den in Artikel 3 stehenden Angaben:

1° die Identität des Untermieters, der eine soziale Betreuung genießt und der die Mietsache bewohnt;

2° die von der in § 1 erwähnten juristischen Person verfolgten allgemeinen Ziele, um sich zu vergewissern, dass der Untermieter fähig ist, die sich aus dem Hauptmietvertrag ergebenden Pflichten zu übernehmen.

§ 3. Das vorliegende Kapitel ist nicht mehr anwendbar, sobald der zwischen der juristischen Person, die der ursprüngliche Mieter ist, und dem Vermieter abgeschlossenen Mietvertrag dem Untermieter abgetreten wird.

Art. 86. § 1. Eine juristische Person kann mit der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters einen Mietvertrag für Hauptwohnsitz über ein Wohngut abschließen, um es der Person, für deren Betreuung sie verantwortlich ist, gleichzeitig zum selben Zweck zu vermieten.

§ 2. Die juristische Person nimmt dem Vermieter gegenüber alle Verpflichtungen eines Hauptmieters wahr und genießt die gleichen Rechte wie Letzterer.

§ 3. Wenn die Ziele der von der juristischen Person gewährleisteten sozialen Betreuung erreicht sind, wird der zwischen dieser Person und dem Vermieter abgeschlossene Mietvertrag für Hauptwohnsitz dem Untermieter abgetreten, der zum direkten Hauptmieter des Vermieters wird. Die Abtretung erfolgt nach den Bedingungen und Modalitäten der Artikel 87 und 88.

In Abweichung von Artikel 49 kann sich der Vermieter der Abtretung des mit der juristischen Person abgeschlossenen Mietvertrags für Hauptwohnsitz nicht widersetzen. Der Hauptmietvertrag sieht eine ausdrückliche Abtretungsklausel vor, aufgrund derer die juristischen Personen nach dem ersten, zweiten oder dritten Mietjahr das Recht haben, ihre sich aus dem Mietvertrag ergebende Rechte und Verpflichtungen dem Untermieter ohne erneute Zustimmung des Vermieters abzutreten, wenn sie feststellen, dass die verfolgten allgemeinen Ziele erreicht sind.

Art. 87. § 1. Jeder Hauptmietvertrag und jede Untervermietung im Sinne von Artikel 86, § 1 werden für eine Höchstdauer von drei Jahren abgeschlossen.

§ 2. Zwei Monate vor dem Ablauf des ersten und zweiten Jahres des Mietvertrags kann die juristische Person, die den Hauptmietvertrag abgeschlossen hat, ihn dem Untermieter abtreten, sofern sie erachtet, dass er die am Anfang der Mietperiode definierten Ziele der sozialen Betreuung erreicht hat, nämlich einen ausreichenden Autonomiegrad, um die Verpflichtungen zu erfüllen, die sich aus dem Hauptmietvertrag ergeben.

Wenn die Abtretung des Mietvertrags nach den ersten zwei Jahren des Hauptmietvertrags nicht stattgefunden hat, entscheidet die juristische Person, die der Hauptmieter ist, spätestens sechs Monate vor dem Ablauf des dritten Mietjahres, ob die Ziele der sozialen Betreuung von dem Untermieter erreicht worden sind oder nicht. Wenn sie nach dieser Überprüfung feststellt, dass ihr Untermieter die vorgenannten Ziele erreicht hat, wird der Mietvertrag zugunsten Letzteren abgetreten, der zum direkten Mieter des Vermieters wird.

Wenn sie feststellt, dass der Untermieter die vorgenannten Ziele nicht erreicht hat, kann der Mietvertrag nicht verlängert werden.

Art. 88. § 1. Die juristischen Personen gewährleisten eine regelmäßige soziale Betreuung des Untermieters während der ganzen Laufzeit des mit dem Vermieter abgeschlossenen Mietvertrags.

Vor den in Artikel 88 § 2 vorgesehenen Terminen informiert die juristische Person, die den Hauptmietvertrag abgeschlossen hat, den Vermieter, unter Beachtung des Berufsgeheimnisses und des Privatlebens des Untermieters, über die Fähigkeit des Untermieters, die sich aus dem Hauptmietvertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen.

§ 2. Der Untermietvertrag sieht eine Klausel vor, aufgrund derer die juristischen Personen nach dem dritten Mietjahr den Mietvertrag auflösen können, wenn sie feststellen, dass die verfolgten allgemeinen Ziele nicht erreicht sind.

KAPITEL VII. — *Informative Mietpreistabelle*

Art. 89 - § 1. Die Regierung legt eine informative Mietpreistabelle fest, auf welche die Parteien sich berufen können.

§ 2. Die Richtmietpreise werden nach Wohnungskategorie und geographischem Bezirk entsprechend der Mietmarktsstruktur und anhand der statistisch festgestellten Miethöhen festgesetzt.

Diese Wohnungskategorien werden nach den Merkmalen bezüglich der Wohnart, der Anzahl Hauptzimmer und deren Eigenschaften im Sinne von Artikel 1 Ziffern 19 bis 22bis des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse, sowie des Baujahres oder des Jahres, in dem große Renovierungen vorgenommen wurden, bestimmt.

Die geographischen Bezirke umschließen homogene Gebiete, was die Höhe der Mieten betrifft, die auf dem Mietmarkt festgestellt werden.

In die Richtmietpreise werden ebenfalls Komfortmerkmale eingerechnet, wenn diese aufgrund der auf dem Mietmarkt festgestellten Miethöhen statistisch maßgeblich sind.

Die Regierung sieht vor, dass die Richtmietpreise aufgrund von besonderen Komforteinrichtungen bzw. Unannehmlichkeiten herab- oder heraufgesetzt werden können.

§ 3. Die informative Mietpreistabelle wird jedes Jahr anhand einer repräsentativen Stichprobe der Wohnungen, die auf dem gesamten Gebiet der Wallonie vermietet werden, der Entwicklung des Mietmarkts angepasst.

Von der Stichprobe ausgeschlossen sind:

- die gemeinnützigen Wohnungen;
- die im Vergleich zum Wohngebäudebestand atypischen oder als ungewöhnlich bezeichneten Wohnungen;
- die Wohnungen mit WG-Mietvertrag aufgrund von Kapitel 4 des vorliegenden Dekrets;
- die Wohnungen mit Studentenmietvertrag aufgrund von Kapitel 5 des vorliegenden Dekrets;
- die Wohnungen, für die die tatsächliche Wohndauer der Mieter in den gemieteten Räumlichkeiten 9 Jahre übersteigt.

Unter Zugrundelegung der Gepflogenheiten und bewährten Praxis im Bereich der Statistik billigt die Regierung die methodischen Vorschriften in Bezug auf die Festlegung der Ziele der Datensammlung, die Vorgehensweise zur Sammlung, Kontrolle und Verarbeitung der Daten.

§ 4. Die Regierung stellt der Öffentlichkeit die informative Mietpreistabelle zur Verfügung. Sie legt die Regeln für seine Veröffentlichung fest, wie z.B. pädagogische Erläuterungen über ihren Gebrauch, ihren Geltungsbereich, Informationen über die Berechnung eventueller Mieterhöhungen bzw. -reduzierungen.

KAPITEL VIII. — *Abänderungsbestimmung*

Art. 90 - § 1. In Art. 1344ter § 1 des Gerichtsgesetzbuches werden die Wörter "in Abschnitt II" durch die Wörter "in Kapitel 3 des Dekrets über den Wohnmietvertrag" ersetzt.

§ 2. In den Artikeln 1, 38°, 85 und 94 des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse werden die Wörter "Zivilgesetzbuch" jedes Mal durch die Wörter "Dekret über den Mietvertrag" ersetzt.

KAPITEL IX. — *Übergangsbestimmung*

Art. 91. Mit Ausnahme der Artikel 3, 17, § 2, 55, § 6 und der Kapitel IV und V, die nur auf die ab dem Inkrafttreten des vorliegenden Dekrets abgeschlossenen oder erneuerten Mietverträge Anwendung finden, sind die Bestimmungen des Dekrets auf die vor seinem Inkrafttreten abgeschlossenen Verträge anwendbar.

KAPITEL X. — *Aufhebungsbestimmung*

Art. 92 - § 1. Titel VIII, Kapitel II, Abschnitt I von Buch III des Zivilgesetzbuches wird, was den Wohnmietvertrag betrifft, aufgehoben.

§ 2. Titel VIII, Kapitel II, Abschnitt II des Zivilgesetzbuches, eingeführt durch das Gesetz vom 20. Februar 1991, wird aufgehoben.

§ 3. In dem Wortlaut von Kapitel VII, Titel II des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse werden die Wörter "Gleitender Mietvertrag und solidarisches Wohnen" durch die Wörter "Solidarisches Wohnen" ersetzt.

Artikel 85septies wird aufgehoben.

KAPITEL XI. — *Ermächtigung der Regierung im Hinblick auf eine Kodifizierung*

Art. 93 - Die Regierung kann die Bestimmungen des Wallonischen Gesetzbuches über das Wohnungswesen und die Nachhaltigkeit der Wohnverhältnisse vom 29. Oktober 1998 und die Bestimmungen des vorliegenden Dekrets kodifizieren, unter Berücksichtigung der ausdrücklichen oder konkludenten Veränderungen dieser Bestimmungen bis zum Zeitpunkt der Kodifizierung.

Zu diesem Zweck kann die Regierung:

1° die Reihenfolge, die Numerierung und, im Allgemeinen, die Gestaltung der zu kodifizierenden Bestimmungen abändern;

2° die in den zu kodifizierenden Bestimmungen enthaltenen Referenzen abändern, um sie mit der neuen Nummerierung in Übereinstimmung zu bringen;

3° den Wortlaut der zu kodifizierenden Bestimmungen abändern, um ihre Übereinstimmung miteinander zu gewährleisten und deren Terminologie zu vereinheitlichen, ohne die in diesen Bestimmungen verankerten Prinzipien zu beeinträchtigen.

Die Kodifikation wird folgende Überschrift tragen: "Wallonisches Wohngesetzbuch".

Es wird am Tag seiner Bestätigung per Dekret in Kraft treten.

KAPITEL XI. — *Schlussbestimmung*

Art. 94 - Das vorliegende Dekret tritt am 1. September 2018 in Kraft.

Wir fertigen das vorliegende Dekret aus und ordnen an, dass es im *Belgischen Staatsblatt* veröffentlicht wird.

Namur, den 15. März 2018

Der Ministerpräsident

W. BORSUS

Die Ministerin für soziale Maßnahmen, Gesundheit, Chancengleichheit, den öffentlichen Dienst und die administrative Vereinfachung

A. GREOLI

Der Minister für Wirtschaft, Industrie, Forschung, Innovation, digitale Technologien, Beschäftigung und Ausbildung

P.-Y. JEHOLET

Der Minister für Umwelt, den ökologischen Wandel, Raumordnung, öffentliche Arbeiten, Mobilität, Transportwesen, Tierschutz, und Gewerbegebiete

C. DI ANTONIO

Der Minister für Haushalt, Finanzen, Energie, Klima und Flughäfen

J.-L. CRUCKE

Der Minister für Landwirtschaft, Natur, Forstwesen, ländliche Angelegenheiten, Tourismus, Denkmalschutz, und Vertreter bei der Großregion

R. COLLIN

Die Ministerin für lokale Behörden, Wohnungswesen und Sportinfrastrukturen

V. DE BUE

—
Fußnote

(1) Sitzungsperiode 2017-2018

Dokumente des Wallonischen Parlaments, 985 (2016-2017) Nrn 1 bis 20

Ausführliches Sitzungsprotokoll, Plenarsitzung vom 14. März 2018

Diskussion

Abstimmung