
Studentenzimmer

1. SCHRIFTLICHER ODER MÜNDLICHER VERTRAG ?	2
Ist der schriftliche Mietvertrag „sicherer“ als der Mündliche ?	2
Welche Vorsichtsmaßnahmen sollten bei einem mündlichen Vertrag getroffen werden?	2
Kann ein Minderjähriger einen Mietvertrag abschließen ?	2
2. WAS MUSS IM MIETVERTRAG STEHEN?	2
Kann der Mietvertrag zur Überprüfung mitgenommen werden?	3
Die Hausordnung	3
Kann der Vermieter egal was in die Hausordnung einfügen	3
3. MUSS EIN MIETVERTRAG EINREGISTRIERT WERDEN ?	4
Wie einregistrieren lassen ?	4
Warum ist es wichtig, einen Mietvertrag einregistrieren zu lassen?	4
Wer übernimmt die Kosten der Einregistrierung?	4
4. DIE DAUER DES MIETVERHÄLTNISSSES	4
Der befristete schriftliche Mietvertrag	4
Der unbefristete schriftliche Mietvertrag oder der mündliche Vertrag für nicht möblierte Räumlichkeiten	5
Möblierte Zimmer	5
Wenn der Student aus seinem Studentenzimmer seinen Hauptwohnsitz machen will	5
5. WAS VERSTEHT MAN UNTER MIETGANRANTIE?	6
Die Höhe der Mietgarantie	6
In welcher Form wird sie gezahlt?	6
Worauf muss ich achten, wenn ich die Kautions dem Vermieter überreiche?	6
6. DIE BESTANDSAUFNAHME	6
Muss eine Bestandsaufnahme gemacht werden?	6
Wann sollte eine Bestandsaufnahme gemacht werden?	6
Wer kann die Bestandsaufnahme machen ?	6
Worauf sollte man achten	7
7. DIE MIETNEBENKOSTEN	7
Welches sind die Mietnebenkosten?	7
Wie werden die Nebenkosten festgelegt?	7
Pauschale Mietnebenkosten	7
Genauere Berechnung der Mietnebenkosten	7
8. DIE PFLICHTEN DES VERMIETERS	7
Die regionalen Sicherheits- und Qualitätsnormen der Wohnung	8
- in der Wallonischen Region	8
- in der Region Brüssel Hauptstadt	8
9. DIE PFLICHTEN DES MIETERS	8
Ist der Student im Falle eines Brandes verantwortlich?	8
10. EIN STUDENTENZIMMER VOR ENDE DES VERTRAGES VERLASSEN	9
Wenn eine Vertragspartei seinen Pflichten nicht nachkommt?	9
Wenn die Mietparteien ihren Pflichten nachkommen?	9
- der schriftliche befristete Vertrag	9
- der unbefristete oder mündliche Vertrag für nicht möblierte Zimmer	9
möblierte Zimmer	9
Kann ein Mietvertrag vor Vertragsbeginn gekündigt werden?	9

11. DIE ABTRETUNG UND DIE UNTERVERMIETUNG	10
Die Abtretung des Mietvertrages	10
Die Untervermietung	10
12. DAS ENDE DES MIETVERTRAGES	10
Muss man am Ende des Mietvertrages den Vermieter über sein gehen benachrichtigen	10
Wenn der Vermieter am Ende des Vertrages nicht weiter an den Mieter vermieten möchten, muss er den Studenten davon in Kenntnis setzen	10
Wann muss die Kündigung bekannt gegeben werden	10
Besuchsrecht am Ende des Mietvertrages	11
Die Verpflichtung des Mieters am Ende des Vertrages	11
Die Rückgabe der Mietgarantie	11
13. WENN PROBLEME AUFTRETEN	12
Der juristische Beistand	12
Die Prozesskostenhilfe	13
14. QUELLEN	14
15. NÜTZLICHE ADRESSEN	14 - 15

MODELLVERTRAG ZUR VERMIETUNG EINES STUDENTENZIMMERS	16 - 18
---	---------

Der Abdruck und die Vervielfältigung dieser Broschüre oder Teile dieser Broschüre ebenso wie die Übersetzung ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Keinesfalls aufgrund mangelnder Sensibilität werden in dieser Informationsbroschüre nur männliche Formen benutzt. Selbstverständlich sind jeweils sowohl Männer als auch Frauen gemeint - nur aufgrund der einfacheren Lesbarkeit haben wir uns auf die Benutzung der männlichen Form beschränkt.

Zum Inhalt !: Diese Broschüre richtet sich an alle, deren Unterbringung nicht der übliche Wohnsitz ist. Dies ist häufig der Fall bei Studenten, die über ein Zimmer oder eine kleine Wohnung verfügen. Diese wird als zweiter Wohnsitz angesehen. Diese Verträge unterliegen den allgemeinen Bestimmungen des Mietrechts (Art. 1714 bis 1762 des Zivilbuches) und nicht der Gesetzgebung bezüglich des Hauptwohnsitzes.

Anmerkung : Manche Gemeinden verlangen von Studenten, die nicht im Bevölkerungsregister eingetragen sind, eine Steuer auf den zweiten Wohnsitz.

1.

SCHRIFTLICHER ODER MÜNDLICHER VERTRAG?

Ein Mietvertrag ist ein Vertrag, durch den sich ein **Vermieter** dazu verpflichtet, einem **Mieter** ein **Mietobjekt** (oder Teile davon) gegen einen **vereinbarten Mietpreis** zur Nutzung zu stellen.

Der Mietvertrag kann mündlich oder schriftlich abgeschlossen werden. Falls es keinen schriftlichen Vertrag gibt, handelt es sich um einen mündlichen Vertrag und nicht wie oft angenommen um eine «vertragslose» Vermietung.

Ist der schriftliche Mietvertrag „sicherer“ als der mündliche Mietvertrag?

Das Gesetz schützt den mündlichen Mietvertrag genauso wie den schriftlichen Mietvertrag. Jedoch kann der mündliche Vertrag zu gewissen Schwierigkeiten führen. In der Tat fehlt manchmal der Beweis einer Mietvereinbarung, wie z.B. der Beweis über die Höhe der Miete usw.

Ein schriftlicher Vertrag hat den Vorteil, das die verschiedenen Abmachungen schwarz auf weiß festgehalten werden.

Welche Vorsichtsmaßnahmen sollten bei einem mündlichen Mietvertrag getroffen werden?

Bei einem mündlichen Vertrag ist es ratsam, bei der Zahlung der Mietkaution oder der Miete eine datierte Quittung zu verlangen, auf der die Adresse des Mietobjekts vermerkt ist. Diese Quittungen sollten sorgfältig aufbewahrt werden. So hat der Mieter bei Bedarf ein Minimum an Beweismitteln über das Mietverhältnis.



Kann ein Minderjähriger einen Mietvertrag abschließen?

Ein Minderjähriger kann einen Mietvertrag abschließen.

Der Vermieter kann jedoch verlangen dass die Eltern mitunterschreiben. Er kann z.B. zusätzlich zur Unterschrift des Jugendlichen oder an Stelle des Jugendlichen die Unterschrift eines Elternteils oder einer erziehungsberechtigten Person verlangen. In den meisten Fällen verlangen die Vermieter für Studentenzimmer die Unterschrift der Eltern, ob der Student nun volljährig ist oder nicht.

2.

WAS MUSS IM MIETVERTRAG STEHEN?

Der Mietvertrag

Ein schriftlicher Mietvertrag muss folgendes klar präzisieren:

- Die Identität des Mieters und des Vermieters
- Die Adresse
- Den Mietbetrag

Nachstehend die nicht zwingenden Erwähnungen:

- die Mietdauer
- den Hauptwohnsitz des Mieters, um Hauptwohnsitz und zweiten Wohnsitz zu unterscheiden
- die Mietkaution, falls es eine gibt
- Das Mietobjekt (*Studio, Zimmer...*) und seine Verwendung (*Wohnsitz, Büro...*);
- die Mietnebenkosten
- die Einregistrierung des Vertrags
- die Pflichten des Mieters und Vermieters beim Unterhalt des Mietobjektes und die

Festlegung der Reparaturen, die jedem obliegen

- besondere Bedingungen der Vermietung (z.B. *eine innere Hausordnung*)
- die verschiedenen Möglichkeiten, den Vertrag zu kündigen

Der Mietvertrag muss in drei Exemplaren verfasst werden: ein Exemplar für den Vermieter, eines für den Mieter und eines für die Einregistrierung. Jedes Exemplar wird von beiden Parteien datiert und unterschrieben. Auch wird erwähnt, wie viele Exemplare erstellt wurden.

Kann der Mietvertrag zur Überprüfung mitgenommen werden?

Es ist immer möglich, sich die Zeit zu nehmen, vor der Unterzeichnung den Vertrag von einer kompetenten Person nachlesen zu lassen.

Es ist wichtig, den Vertrag vor Unterzeichnung zu lesen. Manche Klausel kann sehr einschränkend für den Mieter sein, denn wenn er den Vertrag unterschreibt, muss er die Klauseln auch berücksichtigen (außer wenn sie der Gesetzgebung widersprechen).

Die Hausordnung

Einige Verträge enthalten eine Hausordnung, die auch unterschrieben werden muss. Dies ist eine Art Zusatz zum Mietvertrag, der die besonderen Bedingungen erläutert und die besonderen Regeln des Zusammenlebens klärt. Dies ist oft der Fall, wenn ein Haus mit anderen Studenten oder mit dem Besitzer geteilt wird.

Kann der Vermieter egal was in die Hausordnung einfügen?

In der Hausordnung kann alles mögliche vereinbart werden, solange es nicht einem Gesetz widerspricht. Regelmäßig werden hier jedoch Missstände festgestellt; manche Regelungen stehen sogar in Widerspruch mit der Grundfreiheit eines jeden Mitbürgers.

Kann anhand der Hausordnung ein Vermieter zu jeder Zeit bei mir eintreten?

Eine Klausel, die den Besuch des Mietobjekts zu jeder Zeit und aus egal welchem Grund vorsehen würde, wäre widerrechtlich.

In der Tat hat der Besitzer ein Besuchsrecht, jedoch darf er nur mäßig davon Gebrauch machen und nur wenn ein Grund vorliegt, wie z.B. eine dringende Reparatur. Der Besitzer darf dieses Recht nicht gegen den Willen des Mieters oder in seiner Abwesenheit nutzen. Falls er es dennoch tun sollte, droht im eine strafrechtliche Verfolgung wegen Hausfriedensbruch.

Kann in der Hausordnung das Besucherrecht für das Mietobjekt reglementiert werden?

Eine Klausel wie "*Besuch ist untersagt*" oder "*das Übernachten anderer Personen muss vorher vom Vermieter erlaubt werden*" stehen im Widerspruch zum Recht auf Privatleben.

Falls eine solche Klausel vorliegt, kann der Mieter sich darüber hinweg setzen. Er kann also Besuch empfangen jedoch muss er dafür sorgen dass die Nachbarschaft nicht gestört wird und dass das Mietobjekt dadurch keinen Schaden nimmt.



3.

MUSS EIN MIETVERTRAG EINREGISTRIERT WERDEN?

Seit dem 1. Januar 2007 ist die Einregistrierung durch den Vermieter Pflicht und kostenlos wenn die Wohnung ausschließlich für private Wohnzwecke einer Familie oder Einzelperson dient. Die Einregistrierung kann nur erfolgen wenn der Vertrag schriftlich festgehalten worden ist.

Alle existierenden Exemplare des Miet-Vertrages werden dem Einregistrierungsamt vorgelegt, das den Vertrag dann in ein Register einträgt.

Die Adressen der Einregistrierungsämter sind unter der Rubrik Ministerien, Finanzen, Einregistrierung und Domänen im Telefonbuch zu finden.

Für den Norden der DG :
Finanzamt Eupen
Hochstr. 104
4700 Eupen – Tel.: 087/ 59 36 10

Für den Süden der DG:
Finanzamt St. Vith
Klosterstr. 32
4780 St. Vith – Tel.: 080/ 22 82 40

Wie einregistrieren lassen?

Der Vermieter muss innerhalb von 2 Monaten nach Abschluss des Mietvertrages diesen einregistrieren lassen.

Er kann entweder :

- den Vertrag welcher von beiden Parteien unterschrieben ist, scannen und als PDF Datei an das entsprechende Einregistrierungsamt senden.
- Dem Amt beide unterschriebene Exemplare mit der Post oder per fax schicken
- Mit beiden unterschriebenen Exemplaren beim Einregistrierungsamt vorstellig werden

Warum ist es wichtig, einen Mietvertrag einregistrieren zu lassen?

Die Einregistrierung wird oft vergessen, obwohl sie Pflicht ist und wichtig ist um dem Mietvertrag ein sicher feststehendes Datum zu geben. Auch wird der Vertrag dann gegenüber Dritten (*wie z.B. einem neuen Hausbesitzer*) verpflichtend, da er nicht ignoriert werden kann. Letzterer muss somit folglich eingehalten werden.

4.

DIE DAUER DES MIETVERHÄLTNISSSES

Hier muss man zwischen verschiedenen Mietverträgen unterscheiden. Dieser Unterschied hat nämlich Konsequenzen auf die Kündigungsdauer des Mietvertrages (Frist die eingehalten werden muss, bevor man den Vertrag auflösen kann).

Der befristete schriftliche Mietvertrag

Beide Parteien legen zusammen die Dauer der Vermietung fest. Sie wird klar im Mietvertrag festgehalten. Gewöhnlich werden Studentenzimmer für eine Dauer von 10 Monaten vermietet, meistens von September bis Juni des folgenden Jahres. Manchmal kann auch eine Möglichkeit der Nutzung in den Sommerferien vorgesehen werden, z.B. bei Nachprüfungen.

Der Mietvertrag wird automatisch am Ende der vorgesehenen Periode beendet, es sei denn, es wurde eine besondere Abmachung getroffen, wie z.B. die Pflicht, einen Monat vor Ende des Mietvertrages per Einschreiben zu kündigen.

Falls am Ende des Vertrages keine Kündigung ausgesprochen wird und der Mieter mit dem Einverständnis des Vermieters die Räume weiter nutzt, wird der Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen (einschließlich was die Mietdauer betrifft) fortgeführt.

Der unbefristete schriftliche Mietvertrag oder der mündliche Vertrag für nicht möblierte Räumlichkeiten

In beiden Fällen wird der Mietvertrag als monatlich betrachtet und kann mittels einer einmonatigen Kündigungsfrist seitens des Vermieters oder des Mieters ohne Begründung beendet werden.

Möblierte Zimmer

In diesem bestimmten Fall, wenn es sich um einen unbefristeten oder mündlichen Mietvertrag handelt, wird die Mietdauer von den Zahlungsmodalitäten (von beiden Parteien festgelegt) abhängig gemacht. Das heißt, dass ein Student der z.B. wöchentlich bezahlt nicht sicher sein kann, dass er in der nächsten Woche das Zimmer wieder haben kann. In diesem Fall ist der Vermieter nicht verpflichtet, den Mieter davon in Kenntnis zu setzen. Tatsächlich existiert der Begriff „Kündigungsfrist“ bei der Vermietung von möblierten Zimmern nicht. Hier ist also Vorsicht geboten.

Wenn der Student aus seinem Studentenzimmer seinen Hauptwohnsitz machen will?

Wenn der Student aus seinem Studentenzimmer (bzw. Wohnung) seinen Hauptwohnsitz machen will, wird die Wohnmietgesetzgebung für einen Hauptwohnsitz angewendet. Hierfür wird das schriftliche Einverständnis des Vermieters benötigt.

Ein großer Unterschied besteht hier im Falle der Auflösung des Mietvertrags.

Wenn ein Mietvertrag abgeschlossen wird:

- für eine Dauer von 9 Jahren oder mehr

In diesem Fall, muss der Student, der seinen Mietvertrag **innerhalb der ersten drei Jahre** kündigen möchte, eine Kündigungsfrist von 3 Monaten einhalten **und** eine Entschädigung bezahlen von:

- 3 Monaten für das erste Jahr;
- zwei Monaten für das zweite Jahr;
- einem Monat für das dritte Jahr.

Ab dem vierten Jahr muss der Student nur die Kündigungsfrist von drei Monaten einhalten.

- Der Mietvertrag von kurzer Dauer (maximal 3 Jahre)

Achtung : Damit der Kurzzeitmietvertrag gilt, müssen strikte Regeln eingehalten werden. Bei nicht Einhaltung wird dieser als ein Mietvertrag von 9 Jahren angesehen, und zwar ab Datum des Abschlusses des ersten Mietvertrages.

Während des laufenden Mietvertrags kann dieser nur bei beiderseitigem Einverständnis aufgelöst werden. Für den Mieter kann es daher von Interesse sein, eine besondere Klausel einzufügen, welche die Modalitäten eines vorzeitigen Verlassen präzisiert.

Zum Beispiel: einen Nachmieter finden, der die Miete bezahlen kann, eine finanzielle Entschädigung bei einer Wiedervermietung, ...

Andernfalls kann der Vermieter die volle Miete bis zum Vertragsende verlangen.

Weitere Informationen über Mietverträge, die den Hauptwohnsitz betreffen, können im Handbuch für Mieter und Vermieter (*erhältlich im Grenz-Echo oder bei der Verbraucherschutzzentrale*) nachgelesen werden. Die Verbraucherschutzzentrale steht für mündliche Informationen oder Beratungen gerne zur Verfügung. (*Adressen im Anhang*).

5.

WAS VERSTEHT MAN UNTER MIETGARANTIE?

Bei der Mietgarantie (oder auch Kautions) handelt es sich um eine Geldsumme, die dem Vermieter eine Sicherheit gibt, falls der Mieter seinen Verpflichtungen ganz oder teilweise nicht nachkommt.

Das Gesetz sieht die Mietgarantie nicht zwingend vor. Sie wird erst dann verpflichtend, wenn sie im Vertrag vorgesehen ist.

Die Höhe der Mietgarantie

Die Höhe der Mietgarantie für ein Studentenzimmer entspricht meistens einer Monatsmiete. Nichts verbietet dem Vermieter, zwei oder drei (maximum) Monatsmieten zu verlangen.

In welcher Form wird sie gezahlt?

Die häufigsten Arten die Mietkaution zu hinterlegen sind:

- auf den Namen des Mieters ein Sperrkonto eröffnen, auf welches das Geld eingezahlt wird.
- die Summe dem Vermieter übergeben.

Diese zweite Möglichkeit ist weniger interessant, da keine Zinsen zu Gunsten des Mieters fällig werden und es vom Wohlwollen des Vermieters abhängt, ob er am Ende des Mietverhältnisses die Summe zurückzahlt oder nicht.

Bei Vermietung von Studentenwohnungen, kann der Vermieter jedoch nicht dazu verpflichtet werden, das Geld auf einem Sperrkonto zu hinterlegen.

Worauf muss ich achten, wenn ich die Kautions dem Vermieter bar überreiche?

Falls die Kautions dem Vermieter übergeben wird, sollte der Mieter eine datierte und unterschriebene Quittung verlangen. Diese kann als Beweis für die Zahlung einer Mietkaution gelten, falls der Vermieter sich am Ende des Mietvertrages weigert, die Summe zurückzuzahlen.

6.

DIE BESTANDSAUFNAHME

Die Bestandsaufnahme ist eine detaillierte Beschreibung des Zustandes des **Mietobjekts**. Es können auch die **Geräte** und **Möbel**, die dem Mieter für die Dauer des Mietverhältnisses zur Verfügung gestellt werden, aufgelistet werden (zum Beispiel: die Kessel oder die Heizung, der Wasserkocher, die Möbel, ...).

Muss eine Bestandsaufnahme gemacht werden?

Der Vermieter kann auf solch ein Protokoll verzichten.

Wird jedoch keine Bestandsaufnahme gemacht, geht man davon aus, dass der Mieter die Räumlichkeiten in dem Zustand übernommen hat, wie er sie beim Auszug verlässt.

Wann sollte eine Bestandsaufnahme gemacht werden?

Es ist einfacher, die Bestandsaufnahme vor dem Einzug zu erstellen, da die Räume dann meistens leer sind. Falls dies nicht möglich ist, sollte die Bestandsaufnahme:

- innerhalb eines Monats gemacht werden, bei Mietverträgen die länger als ein Jahr dauern;
- innerhalb einer Frist von fünfzehn Tagen gemacht werden, bei Mietverträgen unter einem Jahr.

Wer kann die Bestandsaufnahme machen?

Beide Vertragsparteien, also Mieter und Vermieter können dies gemeinsam machen. Sie können dies auch bei einem Experten in Auftrag geben und sich die Kosten teilen.

Worauf sollte man achten?

Vorsicht bei Klauseln wie «alle Schäden sind zu Lasten des Mieters» oder «der Mieter verpflichtet sich, die Räumlichkeiten in einem perfektem Zustand zurückzugeben». Dies könnte bedeuten, dass der Mieter die Räumlichkeiten in einem besseren Zustand übergeben muss als er sie vorgefunden hat.

Entsprechende Belege (Gasrechnungen, Stromrechnungen, ...) über die Ausgaben können vom Vermieter verlangt werden.

7.

DIE MIETNEBENKOSTEN

Zusätzlich zur Miete sind gewisse Mietnebenkosten zu zahlen. Diese können entweder direkt vom Mieter selbst bezahlt werden, oder aber dem Vermieter zurückgezahlt werden.

Welches sind die Mietnebenkosten?

Einerseits handelt es sich um Kosten die aus dem Unterhalt, der Beleuchtung, den Kosten eines Hausmeisters wenn es gemeinnützige Räume im Mietshaus gibt (Treppenhaus z.B.), bestehen.

Andererseits bestehen sie aus Unkosten, die beim Verbrauch von Strom, Heizung, und Wasser in den privaten Teilen des Wohnhauses entstehen.

Wie werden die Nebenkosten festgelegt?

Die Mietnebenkosten werden pauschal festgelegt oder genau berechnet. In beiden Fällen müssen sie bei der Überweisung gesondert erwähnt werden.

Pauschale Mietnebenkosten

Hier wird die Höhe am Anfang des Vertrages festgelegt und ändert nicht jeden Monat. Die Höhe entspricht einer globalen Schätzung (zum Beispiel wurden die Miete auf 173,52 € und die pauschalen Mietnebenkosten auf 49,57 € festgelegt). Die Mietparteien können die Nebenkosten nicht einseitig anpassen. So kann z.B. der Vermieter nicht aufgrund erhöhter Rechnungen einen Zuschlag verlangen.

Genauere Berechnung der Mietnebenkosten

Falls die Mietnebenkosten im mündlichen oder schriftlichen Vertrag nicht erwähnt werden, müssen diese den realen Ausgaben entsprechen.

8.

DIE PFLICHTEN DES VERMIETERS

Der Vermieter ist verpflichtet, ohne dass es im Mietvertrag erwähnt wird:

- dem Mieter zu Beginn des Mietvertrages das Mietobjekt in einem guten Zustand zu überlassen (ohne dass große Arbeiten verrichtet werden müssen).
- während der ganzen Mietdauer das Mietobjekt zu unterhalten, damit der Mieter es vereinbarungsgemäß nutzen kann.
- dem Mieter für die Mietdauer eine friedliche Nutzung des Mietobjektes garantieren.
- zu garantieren, dass es keine versteckten Mängel gibt (wie z.B. verstopfte Abflüsse...)

Wiederum muss der Mieter den Vermieter rechtzeitig über eventuelle Mängel informieren, damit die Reparaturen gemacht werden können. Sollte der Mieter dies nicht tun, muss er selbst für den zusätzlichen Schaden aufkommen.

Die regionalen Sicherheits- und Qualitätsnormen der Wohnung

In der Wallonischen Region

Die Regierung der Wallonischen Region hat für bestimmte Wohnungen 1998 eine Mietgenehmigung eingeführt.

Sie betrifft:

- kollektive Wohnmöglichkeiten (Wohngemeinschaften); es handelt sich um Gebäude, die über einen oder

mehrere Räume verfügen, die die verschiedenen Mietparteien gemeinschaftlich nutzen können (Wohnzimmer, Küchen, Badezimmer, WC...)

- kleinen individuellen Wohnungen mit einer maximalen Fläche von 28 qm. Um die Fläche festzustellen gibt es klare Regelungen die bei der Wallonischen Region abgefragt werden können.

Achtung : Wohnungen, wo der Hausbesitzer im Haus wohnt, sind nur dann betroffen wenn mehr als 2 Wohnungen an 4 Mieter vermietet werden.

Bevor die Wohnung vermietet wird, muss der Vermieter in Besitz einer Mietgenehmigung sein. Diese ist fünf Jahre lang ab Ausstellungsdatum gültig.

Die Mietgenehmigung garantiert dass die Wohnung nicht feucht ist, keine Lüftungsprobleme hat, dass die Gas- oder Elektroinstallationen in Ordnung sind, usw.

Auch muss die Privatsphäre gewahrt sein d.h. dass wenn es um ein Zimmer geht z.B. die Möglichkeit des Abschließens gegeben sein muss.

Die Mietgenehmigung wird durch das Gemeindekollegium in der Gemeinde des Wohnobjektes erstellt.

Achtung : seit dem 01.07.2006 müssen Rauchmelder installiert werden.

In der Region Brüssel Hauptstadt

Die Regierung der Brüsseler Region hat eine Bestimmung zu Sicherheits- und Qualitätsnormen verabschiedet.

Demnach können möblierte Wohnungen und kleine Wohnungen (unter 28 qm) nicht vermietet werden, bevor sie vom Dienst der Regionalinspektion eine Konformitätsbescheinigung erhalten haben.

Diese Bescheinigung ist für 6 Jahre gültig.

Falls es große Probleme gibt und der Hausbesitzer nicht die nötigen Schritte unternimmt um diese zu beheben, kann man bei der Regionalinspektion eine Beschwerde einreichen. Adresse : Direction de l'inspection regionale du logement- Ministère de la Région de Bruxelles Capitale – Bld. du Jardin Botanique 20 (6° etage) – 1035 Bruxelles Tel. : 02/800 38 88.

DIE PFLICHTEN DES MIETERS

Der Mieter ist verpflichtet:

- das Mietobjekt mit ausreichendem Mobiliar auszustatten oder Garantien zu hinterlegen, um davon die Miete zahlen zu können, falls der Mieter diese nicht zahlen sollte;
- das Mietobjekt wie ein guter „Familienvater“ zu benutzen.;
- für den Unterhalt zu sorgen und die Wohnung so zu pflegen, als wäre sie eigener Besitz;
- für den Unterhalt zu sorgen und kleinere Reparaturen, die zu seinen Lasten sind, auszuführen
- die Miete bzw. die Mietnebenkosten fristgerecht zu zahlen
- die Wohnung am Ende des Mietvertrages instand zu setzen.

Ist der Student im Falle eines Brandes verantwortlich?

Das Gesetz sieht auch vor, dass der Mieter für Brandschäden haftet, außer wenn er beweisen kann, dass diese nicht von ihm verursacht wurden. Es ist daher ratsam, eine Feuerversicherung abzuschließen. Diese kommt auch bei Glasbruch, Wasser- und Sturmschäden auf.

Es ist ein Irrtum, dass die Feuerversicherung des Besitzers ausreicht. Im Falle eines Brandes, reicht die Versicherung des Vermieters nicht aus um die verursachten Schäden die den Mieter betreffen zu decken. Es sind zwei

unterschiedliche Risiken, die separat gedeckt werden sollten.

Manche Versicherungen, welche die Eltern des Studenten eventuell für ihren Hauptwohnsitz abgeschlossen haben, decken auch das Studentenzimmer und dessen Möbel. Dies ist von Fall zu Fall zu prüfen.



EIN STUDENTENZIMMER VOR ENDE DES VERTRAGES VERLASSEN

Wenn eine Vertragspartei seinen Pflichten nicht nachkommt

Sowohl der Vermieter als auch der Mieter haben immer das Recht, beim Friedensrichter einen Abbruch des Mietvertrages zu beantragen.

Der Mietvertrag muss mit der Gesetzgebung übereinstimmen. Er muss die Einwilligung und die Kapazität der Mietparteien, das Objekt, den Grund der Konvention sowie dessen Übereinstimmung mit der öffentlichen Ordnung respektieren.

Sollte der Vermieter keine Mietgenehmigung haben (in bestimmten Fällen Pflicht), kann der Friedensrichter den Mietvertrag eventuell als null und nichtig erklären.

Wenn die Mietparteien ihren Pflichten nachkommen

Ein Student kann aus verschiedenen Gründen vor der festgelegten Frist sein Studentenzimmer

verlassen wollen. Es gibt hier verschiedene Möglichkeiten, die von der Art des Vertrages (*schriftlich oder mündlich*) abhängen.

Der schriftliche befristete Vertrag

Mieter und Vermieter können im Prinzip nicht vor Ende des Vertrages das Mietverhältnis beenden. Jedoch kann im Mietvertrag eine Klausel den vorzeitigen Abbruch des Mietvertrages vorsehen. z.B. bei Abbruch des Studiums aus Gesundheitsgründen, Tod eines Elternteils... In Einverständnis mit dem Vermieter genügt es dann, eine Kündigungsfrist von einem oder zwei Monaten zu respektieren ohne eine Entschädigung bezahlen zu müssen und/oder einen Nachmieter finden zu müssen.

Wenn der Vertrag keine Klausel beinhaltet, kann er nur im gegenseitigen Einvernehmen abgebrochen werden.

In diesem Fall, können die beiden Parteien frei über die Kündigung des Vertrages verhandeln. Es ist sinnvoll, die getroffene Vereinbarung schriftlich festzuhalten.

Der unbefristete oder mündliche Vertrag für nicht möblierte Räumlichkeiten

Siehe Kapitel über die Mietdauer

Möblierte Zimmer

Siehe Kapitel über die Mietdauer.

Kann ein Mietvertrag vor Vertragsbeginn gekündigt werden?

Im Prinzip ist es möglich, den Mietvertrag vor Beginn zu kündigen. Jedoch müssen sowohl der Mietvertrag als auch das Gesetz eingehalten werden. Die Kündigung ändert jedoch nichts am Verlauf des Vertrages. Die Kündigungsfrist startet ab Vertragsbeginn.

Zum Beispiel: Der Vertrag wird am 01. Juni unterschrieben, tritt dagegen erst am 1. September in Kraft. Der Abnehmer kündigt am 02. Juni, die Kündigungsfrist beginnt jedoch erst am 1. September, dem Datum des Vertragsbeginns.

11.

DIE ABTRETUNG UND DIE UNTERVERMIETUNG

Der Student, der das Studentenzimmer bewohnt, kann entweder seinen Vertrag abtreten, oder an eine andere Person untervermieten, außer der Vermieter verbietet diese Möglichkeit zuvor.

Die Abtretung des Mietvertrages

Durch die Abtretung des Mietvertrages überlässt der Hauptmieter die Rechte, die sich aus dem Mietvertrag ergeben, einer anderen Person.

Ein Mietvertrag, der nicht den Hauptwohnsitz betrifft, kann nicht abgetreten werden, wenn er für den Bewohner zum Hauptwohnsitz wird.

Diese Möglichkeit ist nicht ohne Nachteile, da der Hauptmieter verantwortlich bleibt, insbesondere was die Verpflichtungen der Mietzahlung und der Instandsetzung der Wohnung betrifft. Wenn diese Verpflichtungen nicht eingehalten werden, kann der Vermieter ein Verfahren gegen den Hauptmieter einleiten. Wenn der Vermieter einverstanden ist, sollte der Mieter, der seinen Mietvertrag überlässt, ein Abkommen unterschreiben, der seinen eigenen Vertrag beendet und ihn somit von seinen Verpflichtungen entbindet.

Die Untervermietung

Es handelt sich um einen Vertrag, der sich vom Hauptmietvertrag unterscheidet, und durch welchen der Mieter selber die ganze, oder einen Teil der Wohnung an einen Untervermieter vermietet.

Der Unterschied zwischen Abtretung des Vertrages und Untervermietung ist, dass hier ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wird, obgleich die Verpflichtungen des ersten Mieters gegenüber seinem Vermieter bestehen bleiben.

12.

DAS ENDE DES MIETVERTRAGES

Muss man am Ende des Mietvertrages den Vermieter über sein Gehen benachrichtigen?

Falls es sich um einen schriftlichen Vertrag mit bestimmter Dauer handelt, endet er automatisch an dem vorgesehenem Datum, ohne dass eine Kündigung ausgesprochen werden muss, es sei denn es ist so im Vertrag vorgesehen. Wenn, handelt es sich meistens um eine einmonatige Kündigungsfrist.

Falls es sich um einen mündlichen Vertrag oder einen Vertrag mit unbestimmter Dauer handelt, ist eine Kündigung unerlässlich.

Wenn der Vermieter am Ende des Vertrages nicht weiter an den Mieter vermieten möchte, muss er den Studenten davon in Kenntnis setzen?

Die oben erwähnte Regelungen gelten ebenfalls für den Vermieter.

Wann muss die Kündigung bekannt gegeben werden?

Es gibt keine gesetzliche Bestimmung über die Form der Kündigung, es sei denn sie wurde im Vertrag vereinbart. Jedoch ist es besser, diese schriftlich, per Einschreiben (*datiert und unterschrieben*) der anderen Partei zukommen zu lassen. Im Streitfall muss, in der Tat bewiesen werden können, dass man kündigen wollte.

Besuchsrecht am Ende des Mietvertrages?

Der Mieter darf eventuellen Interessenten und dem Vermieter keine Besichtigungen verweigern.

Es kann eine Klausel im Mietvertrag eingefügt werden, die das Anfangsdatum und die Häufigkeit der Besuche festlegt. Falls nicht im Vertrag anders vorgesehen, geht man von einem Besuchsrecht an zwei Tagen in der Woche mit einer Dauer von zwei Stunden aus. Diese Tage sind zwischen dem Mieter und dem Vermieter zu vereinbaren.

Der Mieter muss mit dem Anbringen eines Plakats «zu vermieten» einverstanden sein.

***Achtung** : Was die Plakate angeht, so gibt es einige Verbote in Bezug auf Diskriminierung. So ist es verboten zu schreiben «nur für Belgier» oder «Ausländer unerwünscht». Dieses Verbot basiert auf das Gesetz („Loi Moureaux“ genannt), das Diskriminierung bei Dienstleistungen verbietet.*

Die Verpflichtungen des Mieters am Ende des Vertrages

Am Ende des Mietvertrages muss der Mieter:

- die Räumlichkeiten in einem guten Zustand zurückgeben und für die eventuellen Schäden aufkommen.
Falls eine Bestandsaufnahme gemacht wurde, müssen die Räumlichkeiten im gleichen Zustand zurückgegeben werden. Falls Schäden entstanden sind, die nicht in der Bestandsaufnahme vermerkt waren, muss der Mieter diese zu seinen Lasten reparieren lassen, außer wenn es sich um Schäden handelt, die aus der normalen Abnutzung stammen, aus höherer Gewalt oder wegen Bauфälligkeit entstanden sind.

Falls keine Bestandsaufnahme gemacht worden ist, geht man davon aus, dass der Mieter die Räumlichkeiten in dem Zustand erhalten hat, wie er sie verlässt.

Er kann nur bei eigenem schweren Verschulden für eventuelle Schäden verantwortlich gemacht werden.

- Die Zähler ablesen lassen und die, die auf seinen Namen laufen, sperren lassen.
Falls es sich um Gemeinschaftszähler oder um Wärmemesser handelt wird der Verbrauch der Zähler im Beisein des Vermieters abgelesen. Die Abrechnung wird von Mieter und Vermieter schriftlich festgehalten und unterschrieben.
- Die Schlüssel zurückgeben.
Falls der Vermieter die Schlüssel annimmt, kann der Mieter eine Empfangsbestätigung (datiert und unterschrieben) anfragen. Falls noch nicht alles abgerechnet worden ist, kann dies auf dieser Bestätigung vermerkt werden. Nachdem die Schlüssel abgegeben wurden, kann der Vermieter für später auftretende Schäden den Mieter nicht mehr haftbar machen. Er kann jedoch immer noch den Friedensrichter zu Rate ziehen, um zu versuchen, seine Rechte geltend zu machen.

Die Rückgabe der Mietgarantie

Diese muss im Prinzip am Ende des Mietverhältnisses zurückerstattet werden abzüglich der eventuellen Reparaturen, der noch nicht bezahlten Mietnebenkosten,....

Falls das Geld auf ein Sperrkonto eingezahlt wurde, kann die Bank aufgrund einer schriftlichen Abmachung zwischen beiden Parteien das Geld entweder an den Mieter oder an den Vermieter, auszahlen.

Falls der Vermieter sich weigert, die Mietgarantie zurückzuzahlen (oder das Konto der Kautions aufzulösen), obwohl er die Schlüssel schon zurück erhalten hat, kann der Mieter sich, nachdem er ihn offiziell an seine Pflicht erinnert hat, an den Friedensrichter wenden, um die Kautions zurückzuerhalten.

13.

WENN PROBLEME AUFTRETEN

Falls eine Partei mit der anderen nicht einverstanden ist, kann sie sich an den Friedensrichter wenden.

Bevor man ein juristisches Verfahren beginnt, sollte man versuchen, die andere Partei telefonisch oder schriftlich auf seine Pflichten hinzuweisen. Manchmal reicht dies aus.

Falls sich die Fronten verhärten, ist es notwendig die andere Partei per Einschreiben zu informieren. Falls keine Antwort kommt, sollte ein zweites Einschreiben erneut an die Pflichten erinnern.

Falls keine Einigung gefunden werden kann, können sich die Parteien beim Friedensrichter der Gemeinde, wo sich das Mietobjekt befindet, zu einer Schlichtung treffen. Dieses Schlichtungsverfahren ist kostenlos, auch ist kein Anwalt notwendig.

Wenn der betreffende Rechtsstreit eine Änderung der Miete, die Wiedererlangung der ausgebliebenen Mieten und/oder Ausweisung betrifft, ist ein Schlichtungsverfahren vor dem Friedensrichter Pflicht.

Falls noch immer keine Einigung gefunden wurde oder eine der Parteien erst gar nicht erschienen ist, kann das Einigungsverfahren begonnen werden.

Hier kann die Hilfe eines Anwaltes, wenn dies auch nicht verpflichtend ist, sehr hilfreich sein. Falls man nicht über ausreichende finanzielle Mittel verfügt, kann man einen Pro Deo Anwalt beantragen.

Weitere Fragen hierzu können in den Sprechstunden der Anwaltskammer (Justizhaus) in den Infozentren und bei der Verbraucherschutzzentrale gestellt werden.

Der juristische Beistand

Die Verfassung garantiert jedem einen Rechtsbeistand.

Der Rechtsbeistand wird in 2 Kategorien aufgeteilt:

- Die orientierende Rechtshilfe hat als Aufgabe nützliche oder juristische Informationen zu erteilen. Dieser Sprechstundendienst dient dazu schnell und unbürokratisch zu helfen, gewissermaßen als erster Wegweiser.

Diese Hilfe wird von der Kommission für juristischen Beistand organisiert und wird von unentgeltlich arbeitenden Rechtsanwältinnen gewährleistet.

Die orientierende Rechtshilfe wird kostenlos erteilt.

*- **Bemerkung:** In jedem Gerichtsbezirk gibt es eine Kommission für juristischen Beistand. Sie wird durch Anwältinnen und Vertreter des ÖSHZ oder durch offiziell anerkannte Organisationen vertreten, die einen Rechtsbeistand gewährleisten.*

- **Die erweiterte Rechtshilfe** ist die Rechtshilfe, die in Form einer Stellungnahme (detaillierte Analyse der Akte) oder einer Begleitung gewährleistet wird.

Der zugeteilte Rechtsanwalt übernimmt die Verteidigung der interessierten Person.

Diese Hilfe wird durch das Büro für Rechtshilfe organisiert und durch freiwillig arbeitende Rechtsanwältinnen gewährleistet.

Die Antragssteller können sich für eine geringere Summe oder sogar kostenlos, je nach Status oder finanzieller Lage, von einem Rechtsanwalt vertreten lassen. Die Justizkosten (Vorladung, Antrag, ...) bleiben zu Lasten des Antragsstellers, es sei denn er erhält die Prozesskostenhilfe.

Die Prozesskostenhilfe

Sie besteht aus einer finanziellen Unterstützung, die für Gerichtskosten des Antragsstellers zugedacht sind. Die Kosten können eine Kopie der Akte, Unkosten für Experten oder Gerichtsvollzieher, ... sein.

Die Prozesskostenhilfe wird unter der gleichen Bedingung, wie bei der erweiterten Rechtshilfe gewährt. Der Antragsteller muss nur die Kosten rückerstatten wenn sich die materielle Situation verbessert hat.

Die Anfrage muss schriftlich oder mündlich beim Büro für Rechtshilfe durch den Antragsteller oder durch den Rechtsanwalt eingereicht werden.

14.

QUELLEN

Miete

- Art. 1714 und 1762 des Zivilgesetzbuches
- Gesetz vom 20.02.91 über die Vervollständigung der Regelungen im Zivilgesetzbuch
- Gesetz vom 13.04.97 über die Mietverträge

Rechtsbeistand

- Gesetz vom 23.11.98 über den Rechtsbeistand.
- Königlicher Erlass vom 10.07.01, der die Zulassungsbestimmungen zur orientierenden

Rechtshilfe und zur erweiterten Rechtshilfe und zur Prozesskostenhilfe bestimmt.

Wallonische Region

- Wallonisches Gesetzbuch über Wohnungen (MB 04.12.98), festgesetzt durch das Dekret der Wallonischen Region vom 29.10.98, sowie die verschiedenen Dekrete und Erlasse die es verändern.
- Erlass der Wallonische Regierung der die Kriterien über Sicherheits- und Qualitätsnormen der Wohnung, die zu verbessernde (oder auch nicht) Merkmale der Wohnung sowie die Mindestkriterien zur Erlangung einer Subvention, bestimmt.

Die Region Brüssel

- Erlass von der Regierung Region Brüssel – Hauptstadt vom 9.11.93
- Beschluss vom 14. Juli 2003 auf das Gesetzbuch von Brüssel über Wohnen beruhend.

15.

NÜTZLICHE ADRESSEN

Verbraucherschutzzentrale Ostbelgien
Neustr.119 in 4700 Eupen
Tel. : 087/59 18 50
Internet:
www.cec-ecc.be/DE/vsz/eupen.asp

Infotreff
Aachener Str. 53
4700 Eupen
Tel. : 087/74 41 19

JIZ
Hauptstr. 82
4780 St.Vith
Tel. : 080/22 15 67

Solidarités nouvelles
Rue de la porte Rouge 4
1000 Brüssel
Tel. : 02/512 02 90
Internet: www.users.swing.be/solidarités.bxl
Justizministerium

Législation du logement
Bd. De Waterloo 115
1000 Brüssel
Tel. : 02/542 66 97
Internet : www.just.fgov.be

Falls ihr auf der Suche nach einem Studentenzimmer seid, könnt ihr euch an die Jugendinformationszentren wenden. Dort liegen die Adressen der Zentren, die in der Wallonie Zimmervermitteln, vor.

Folgende Universitäten bieten ausschließlich für Zimmer der Unihäuser eine Vermittlung an :

Office du logement – Université libre de Bruxelles
Avenue Paul Héger 22
1000 Bruxelles
02/650 21 73
Internet : www.ulb.ac.be/logemnets/

Service des logements – UCL
Place Polyvalente, 1-2
1348 Louvain-la-Neuve
Tel : 010/47 22 92
Internet : www.loge.ucl.ac.be

UCL
Promenade de l'Alma, 31
1200 Bruxelles
Tel : 02/764 41 29
Internet : www.loge.ucl.ac.be

Service des logements des FUNDP/ Namur
Rue Bruno, 7
5000 Namur
Tel : 081/72 50 86
Internet : www.fundp.ac.be/universite/services/social/logement/

Université de Liège

Service logement
Place du 20 Août, 7 - 9
4000 Liège
04/366 53 16
Internet: www.ulg.ac.be/
Centre J
Boulevard d'Avroy, 5
4000 Liège
Tel. : 04/223.00.00

Adressen für juristischen Beistand :

Friedensgericht
Klötzerbahn 27
4700 Eupen
Tel : 087/59 07 70

Büro für Rechtshilfe
Justizhaus, Aachener Str. 62
4700 Eupen
Tel.: 087/59.46.00

Büro für Rechtshilfe
Friedensgericht
Klosterstraße 32 A
4780 St. Vith
Tel : 080/22 82 17
Aide juridique de première ligne et de deuxième ligne
Rue du tribunal 4
4800 Verviers
Tel : 087/32 37 93
Internet : www.barreaudeverviers.be

Aide Juridique de première ligne
Palais de Justice
Place St. Lambert
4000 Liège
Tel : 04/232 56 75

Aide juridique de deuxième ligne
Bd de la Sauvenière, 32
4000 Liège
Tel : 04/222 10 12
Internet : www.barreaudeliege.be/

MODELLVERTRAG ZUR VERMIETUNG EINES STUDENTENZIMMERS

Zwischen :
Herr/Frau :
Wohnhaft :

als Vermieter

Und:
Herr/Frau.....
Wohnhaft:

als Mieter

IST FOLGENDES VEREINBART WORDEN:

1. Gegenstand des Mietvertrages

Der Vermieter vermietet dem Mieter , zu Wohnzwecken:

- das Appartement, Studio, Zimmer (Unzutreffendes streichen) N :.....
- gelegen :(genaue Adresse angeben)
- mit :.....(z.B. Garten, Garage,.....)

2. Wohnsitz

Der obengenannte Student erklärt hiermit sein Studentenzimmer nicht zum Hauptwohnsitz zu machen. Der obengenannte Vermieter vermietet sein Gut nur zu Zwecken eines Zweitwohnsitzes. Der Mieter erklärt hiermit, dass folgende Adresse sein Hauptwohnsitz ist:

.....

3. Mietdauer

Vorliegender schriftlicher Vertrag beginnt am
Er wird abgeschlossen für eine Dauer von:

4. Vorzeitiger Abbruch des Mietvertrages

In dem Fall, wo der Mieter ernsthafte persönliche Gründe vorbringt, wie den Abbruch des Studiums, die Änderung des Studiums (vor dem 1. Januar, der dem Abschluss des Vertrages folgt) oder Gesundheitsgründe und unter der Bedingung, dass der Mieter einen Nachmieter findet, kann der Mietvertrag vorzeitig beenden werden. Der Mieter wird danach keine weiteren Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter haben. Der Mieter muss den Vermieter per Einschreiben und einen Monat im voraus über den Grund informieren.

5. Miete

Die Miete wird auf monatlichEuro festgelegt.

6. Mietnebenkosten

Diese Kosten werden separat berechnet.
Die Mietnebenkosten : (unzutreffendes streichen)

- sind entweder eine Pauschale von monatlichEuro In diesem Fall kann diese Summe nicht einseitig vom Vermieter erhöht werden, es sei denn, er hat das Einverständnis des zuständigen Friedensrichter.
- oder an die effektiven Kosten gebunden. In diesem Fall müssen seitens des Vermieters Belege vorgelegt werden in die der Mieter Einsicht hat und sein Einverständnis gibt.

7. Die Mietgarantie

Die Mietgarantie wird auf eine Summe vonEuro festgelegt.

Diese Summe wird seitens des Mieters auf einem Sperrkonto hinterlegt. Keine der Parteien hat ohne das Einverständnis des anderen Zugriff auf dieses Konto. Die erbrachten Zinsen kommen dem Mieter zu Gute.

Die Mietgarantie dient zur Deckung von Reparaturkosten, die eindeutig dem Mieter zur Last gelegt werden können.

8. Bestandsaufnahme

Zu Beginn und am Ende des Mietverhältnisses kann jede der Parteien die Erstellung einer Bestandsaufnahme anfragen. Dieser wird von beiden Parteien gemeinsam erstellt, es sei denn sie möchten diese Aufgabe einem Experten überlassen.

Die Bestandsaufnahme wird spätestens innerhalb eines Monats, wenn die Mietdauer ein Jahr übersteigt, und innerhalb von fünfzehn Tagen, wenn sie ein Jahr nicht übersteigt, gemacht sowie am Ende des Vertrages innerhalb von sieben Tagen nach Abschluss des Mietverhältnisses.

9. Unterhalt und Reparaturen

Folgende Unterhaltsarbeiten und Reparaturen sind zu Lasten des Mieters :

- die jährliche Reinigung des Schornsteins
- der Unterhalt der Gas-, Strom-, und Heizinstallation
- der Unterhalt der sanitären Anlagen
- der Ersatz gebrochener Scheiben
- die Entstopfung der Abwässerkanalisation
- der Unterhalt des Fußbodenbelags, der Wände, Türen, Fenster,
- eventuell der Unterhalt des Gartens

.....

Alle anderen Reparaturen u.a. die, die aus der normalen Abnutzung, aus höherer Gewalt oder aus Baufälligkeit stammen, obliegen dem Vermieter. Der Mieter wird den Vermieter so schnell wie möglich und am besten per Einschreiben informieren, wenn einer dieser Fälle eintritt.

10. Die Einregistrierung des Mietvertrags

Die Einregistrierung ist eine Pflicht die von der Steuergesetzgebung vorgesehen ist. Der Mietvertrag wird vom Vermieter in der Anzahl der ausgestellten Exemplare, dem Einregistrierungsamt vorgelegt.

11. Versicherung

Der Mieter verpflichtet sich, eine Miethaftversicherung (Möbel-, Mietrisiko und Nachbarversicherung) abzuschließen.

12. Veränderung des Mietobjekts

Der Mieter darf nötige Veränderungen am Mietobjekt vornehmen, wenn diese vom Vermieter schriftlich erlaubt worden sind. In diesem Fall wird der Vermieter dem Mieter eine Entschädigung bezahlen. Im Falle von Veränderungen, die der Vermieter nicht schriftlich genehmigt hat, wird dieser keine Entschädigung bezahlen.

13. Steuern und Gebühren

Der Vermieter zahlt alle Steuern und Gebühren die vom Staat, von der Provinz oder der Gemeinde auf das vermietete Objekt erhoben werden.

14. Hausordnung

Der Student erklärt hiermit, die Hausordnung gelesen und unterschrieben zu haben. Diese wird dem Mietvertrag beigelegt. In keinem Fall wird die Mietgarantie für die Nichteinhaltung der internen Hausordnung einbehalten.

15. Im Streitfall

Die zuständige Instanz bei Streitigkeiten ist das Friedensgericht der Gemeinde, in der sich das Mietobjekt befindet.

16. Bemerkungen

.....
.....
.....

Die vorliegende Vereinbarung besteht in zwei Original Exemplaren. Jede Partei erklärt, ein Exemplar erhalten zu haben.

In.....den.....

Unterschrift des Vermieters

Unterschrift des Mieters