



## EASYLIFEINBRUSSELS

17 RUE DE TOULOUSE  
1000 BRUSSEL BRUXELLES BRUSSELS

+32 (0)2 230 39 10

RCB-HR 571.471  
REGISTRATION 450.459.288

FORTIS 001-4891107-55  
IBAN BE31 0014 8911 0755  
BIC GEBABEBB

## Anmerkungen zum Mietvertrag

German comments to the EasyLife Belgian rental contract.

### Allgemein

Das Gesetz über Mietverträgen in Belgien ist unumgänglich (es werden keine persönlichen Änderungen akzeptiert). In Belgien anerkannte Sprachen: Niederländisch, Französisch + Deutsch (östliche Bezirke). Diese Erläuterungen dienen lediglich zu Informationszwecken, nur der offizielle Mietvertrag ist gültig.

### Zweck

Nutzung ausschließlich als Wohnung, selbstverständlich mit einer begrenzten Anzahl an Personen.

### Miete

Muss logischerweise vor dem Einzug in die Wohnung bezahlt werden, dies gilt ebenso für die Kaution.

### Indexierung

Die Miete kann jährlich anhand des Index-Systems, das auf dem Lebenshaltungskosten-Index basiert, erhöht werden (Lebenshaltungskosten ohne Berücksichtigung der Kosten für Alkohol, Benzin...).

Dieser Index wird amtlich veröffentlicht. Die Indexierung kann rückwirkend bis zu 3 Monaten angewandt werden.

### Kaution

Muss vor der Schlüsselübergabe bezahlt werden, wird am Ende zurückgezahlt, abzüglich eventueller Schäden und Verbräuche.

### Gutachten bei Einzug/Auszug

Wir arbeiten mit amtlichen CIBEX-Gutachtern, um ein Gutachten zu Beginn des Mietvertrags und am Ende des Mietvertrags zu erstellen. Um jede Terminplanung zu vereinfachen, führt der Gutachter die Aufträge meist ohne die Anwesenheit der Parteien durch. CIBEX-Gutachter: Chambre des Experts Immobiliers de Belgique (Kammer der belgischen Immobiliengutachter), siehe: <http://www.cibex.be/>  
Der Gutachter, Hr. Dominique Navez, wird auch alle Daten für die Erstellung der Endabrechnung zur Verfügung stellen. Nach Erhalt des Gutachtens bei Einzug haben Sie 15 Tage Zeit, um Anmerkungen/Kommentare dazu abzugeben. Wir wissen, dass Sie die Wohnung nicht gestrichen haben und Farbflecken sollten nicht gemeldet werden...

Mit anderen Worten: der Gutachter ist ein unparteiischer Experte. Er kennt Ihre Verantwortlichkeiten genau und weiß, welche Schäden von Ihnen verursacht wurden.

### Gebühren+Provision

Eine Pauschalgebühr deckt üblicherweise das Folgende ab: allgemeine Instandhaltung des Hauses, Mieterversicherung, ADSL, Kabelfernsehen, Satelliten, Reinigung der Wohnung und andere Services, wie aufgelistet.

Die Provision deckt den Eigenverbrauch von Heizung, Wasser und Strom ab. Es sind überwiegend eigene Stromzähler verfügbar.

Die Heizkosten werden im Verhältnis der Wohnfläche der Wohnung als Prozentsatz berechnet. Eine Endabrechnung wird zum Mietende oder jährlich erstellt. Es werden die Tarife der Anbieter angewandt.

### Steuern

Als Bewohner der Mietsache haben Sie zu zahlende Steuern an die Bundesregierung und an die Stadt zu entrichten. Es ist erforderlich, sich bei der Stadt Brüssel zu registrieren, falls Sie länger als 3 Monate bleiben.

### Versicherungen

Liegen nur im Falle eines Brandes in Ihrer Verantwortlichkeit; durch Sie entstandene Wasserschäden sind abgedeckt.

### Haustiere

Haustiere sind nicht erlaubt.

### Untervermietung

Ist gestattet mit Genehmigung des Eigentümers.

### Beendigung des Mietvertrags vor Ende der Laufzeit

Es ist gut, sich daran zu erinnern, dass der kurzfristige Mietvertrag keine Hotelreservierung ist. Das Gesetz sieht verschiedene Möglichkeiten vor:

-Sie bleiben für die Einhaltung des Vertrags verantwortlich, können jedoch mit Zustimmung des Eigentümers an einen anderen Mieter untervermieten.

-Sie können den Vertrag auch beenden, indem Sie eine Kündigungsfrist von 3 Monaten einhalten und eine Entschädigung von 3 Monatsmieten zahlen. 3 Monate dieser Entschädigungszahlung werden im zweiten Jahr auf 2 Monate reduziert und auf 1 Monat im 3. Jahr. Danach gibt es keine weiteren Kürzungen.

### Mietzahlungen

Müssen vor Monatsbeginn geleistet werden.

### Kündigung durch Verschulden seitens des Mieters (Gerichtsverhandlung)

Der Mieter muss alle Kosten übernehmen, die im Zusammenhang mit der Beendigung des Vertrags stehen und eine Kündigungsgebühr von 6 Monatsmieten zahlen.

### Wohnsitz

Der offizielle Wohnsitz des Mieters ist die Adresse der gemieteten Wohnung. Eine Fotokopie des Reisepasses muss vorgelegt werden.

### Rauchen

Die Wohnungen und Studios sind Nichtraucher-Wohnungen

# WOHNUNGS-MIETVERTRAG

German translation of the Easylife Belgian rental contract.

## ZWISCHEN

Vermieter: Easylifeinbrussels S.A, Handynummer: 0496285015  
wohnhaft in: Mommaertstraat 110, 3090 Overijse  
E-Mail: info@easylifeinbrussels.be

## UND

Mieter (Beruf und vollständiger Name des Mieters bzw. der Mieter):

Herrn oder Frau .....  
E-Mail .....  
Handynummer .....

## WIRD FOLGENDER MIETVERTRAG GESCHLOSSEN:

### 1. VERTRAGSGEGENSTAND

Der Vermieter überlässt dem Mieter mit dessen Einverständnis zu Wohnzwecken eine Etagenwohnung im ..... Stockwerk eines in ..... gelegenen Wohngebäudes; bestehend aus: **siehe Gutachten.**

### 2. WOHNZWECK

Die Wohnräume werden zu einfachen Wohnzwecken vermietet. Diese werden durch höchstens..... Personen besetzt. Der Mieter ist nicht berechtigt, Teile der Mietsache zur Ausübung einer professionellen Tätigkeit zu nutzen. In diesem Fall kann der Mieter seine Miete nicht von seinen steuerpflichtigen Einkünften abziehen und er wäre dem Vermieter alle zusätzlichen Steuern schuldig, die gegebenenfalls zulasten des Letzteren gestellt werden, selbst wenn diese Steuerforderung nach Auszug des Mieters eintreffen würde, die eventuelle Klausel „Begleichung aller Forderungen“ schließt diesen Fall nicht ein.

### 3. MIETDAUER

Die Mietdauer beträgt ..... beginnend am .....  
..... bis zum ..... Das Mietverhältnis wird obligatorisch zum Monatsende beendet.

### 4. MIETE

Dem vorliegenden Mietvertrag wird zugestimmt und er wird angenommen für eine monatliche Miete von.....  
..... EUR (in Worten und Zahlen). Die Miete ist monatlich im Voraus zu zahlen. Sofern nicht anders mit dem Vermieter vereinbart, wird die Miete per Banküberweisung auf das Konto **IBAN Nr. BE31** ..... bei der **FORTIS** Bank, **BIC GEBABEBB** Belgien: ..... **gezahlt.**

### 5. INDEXMIETE

Gemäß Artikel 1728bis des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wird die Miete nach schriftlichem Antrag des Vermieters einmal im Jahr am Jahrestag des Inkrafttretens des vorliegenden Mietvertrags angepasst. Die Anpassung kann nur rückwirkend auf die 3 Monate vor dem Antrag geltend gemacht werden.

### 6. MIETSICHERHEIT

Der Mieter wird zu Gunsten des Vermieters eine Kautions (Mietsicherheit), wie unten beschrieben, leisten, **bevor ihm die Schlüssel ausgehändigt werden.** Diese Kautions wird dem Mieter beim Auszug zurückerstattet und erst, nachdem die ordnungsgemäße und vollständige Erfüllung **aller seiner Verpflichtungen**, einschließlich der Mietzahlung sowie der Zahlung der Nebenkosten vom Vermieter geprüft wurde, abzüglich der eventuellen geschuldeten Beträge. Die Mietsicherheit kann auf keinen Fall **durch den Mieter** als Mietzahlung oder als Zahlung beliebiger Nebenkosten geltend gemacht werden. Die Kautions entspricht zwei Monatsmieten. Im Falle einer Mieterhöhung wird die Mietsicherheit entsprechend angepasst. Die Mietsicherheit wird in einer der folgenden Formen geleistet:

- Da der vorliegende Mietvertrag nicht im Anwendungsbereich des Gesetzes über den Schutz der Hauptwohnung fällt, händigt der Mieter dem Vermieter die Geldsumme aus, die die Mietsicherheit bildet.
- Die Kautions wird auf einem Privat- und Sperrkonto angelegt, welches bei einem Bankinstitut auf den Namen des Vermieters eröffnet wird. Der Zinssatz wird gemäß dem Gesetz vom 20.02.91 berechnet. Die Sicherheitsleistung wird gegen Vorlage entweder einer schriftlichen Vereinbarung beider Parteien oder gegen Vorlage der Kopie eines gerichtlichen Beschlusses, auch wenn es sich dabei um ein Versäumnisurteil handelt und das Gericht nicht über die entsprechende Autorität verfügt, oder auch gegen Vorlage des Berichts eines von den beiden Parteien oder notfalls vom Gericht benannten Sachverständigen aufgelöst.

### 7. ZUSTAND DER MIETRÄUME

Die im vorliegenden Mietvertrag genannte Mietsache wird in ihrem aktuellen Zustand vermietet. Der Mieter ist sich dem Zustand der Mietsache bewusst und erklärt hiermit, die Mietsache besucht und unter allen Aspekten begutachtet zu haben. Der Mieter erkennt an, dass der Zustand der Mietsache den grundlegenden Sicherheits-, Hygiene- und Wohnbarkeitsanforderungen entspricht. Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache nach Ablauf des Mietvertrags in ihrem ursprünglichen Zustand zu verlassen, in Anbetracht dessen, was durch den normalen Gebrauch oder durch Überalterung abgenutzt worden wäre. Die Parteien einigen sich darauf, ein Übernahmeprotokoll von einem von beiden Parteien im gegenseitigen Einvernehmen benannten Sachverständigen auf Kostenteilungsbasis und vor Einzug des Mieters erstellen zu lassen. **Herr Dominique Navez, Expert CIBEX** wird als Sachverständiger für diese Aufgabe benannt. Das Übernahmeprotokoll für den Auszug wird nach den gleichen Modalitäten wie beim Einzug erstellt, nachdem der Mieter die Mieträume vollständig geräumt hat und spätestens am letzten Tag der Miete. Der Gutachter wird damit beauftragt, die Schäden, für die der Mieter verantwortlich ist, festzustellen und zu schätzen. Die Wasser-, Gas- und Stromzähler sind bis zur Beendigung des Wohnungsabnahmeprotokolls offenzulassen. Sowohl beim Einzug als auch beim Auszug wird der Bescheid des Sachverständigen für beide Parteien unwiderruflich bindend sein. Die Begutachtung kann in Abwesenheit der Parteien erfolgen. Der Mieter erlaubt dem Vermieter, seinen Anteil an Begutachtungsgebühren zu zahlen und diese von dem Kautionsbetrag abzuziehen, für den Fall, dass die Rechnungen des Begutachters unbezahlt bleiben.

### 8. PRIVATER VERBRAUCH DER WOHNUNG

Siehe Position der Zähler im Anhang

### 9. GEMEINSAMER VERBRAUCH DES GEBÄUDES

Die gemeinsamen Mietnebenkosten umfassen alle Verbrauchs- und Instandhaltungskosten, bezogen auf das komplette Gebäude, einschließlich (aber nicht beschränkt auf): die Vermietung von gemeinsamen Zählern, Verbrauch von Wasser,

Strom, Brennstoff und die Benutzung von Instandhaltungsmaterial, Instandhaltungskosten und Versicherungsbeiträge für Aufzüge, gemeinsame Heiz- und Beleuchtungsgeräte sowie für andere Geräte.

**Der Mieter wird einen Pauschalbetrag in Höhe von..... EUR monatlich zahlen.**

Dies umfasst außerdem: Versicherung für „Brand/Feuer“ liegt in der Verantwortung des Mieters. Wöchentliche Instandhaltung für Kabel-TV, Waschmaschine und Trockner, Satellit, ADSL, kommunale Steuern für den Müll.

## 10. FINANZIERUNG DES PRIVATEN GEBRAUCHS DER WOHNUNG UND DER GEMEINSAMEN NEBENKOSTEN DES GEBÄUDE: PROVISION

**Der Mieter wird zuzüglich seiner Miete einen Betrag in Höhe von..... EUR monatlich zahlen.**

Dieser Betrag soll als Anzahlung für die privaten und/oder gemeinsamen Nebenkosten dienen, die dem Mieter nach den in den Artikeln 8 und 9 bestimmten Regelungen angelastet werden. Handelt es sich um eine Provision, so kann der Gesamtbetrag dieser Provision im Falle eines Mangels geändert werden. Er berücksichtigt den vorhergehenden Gebrauch, die Preisentwicklung und die Bereitstellung von etwaigen Brennstoffbeständen.

## 11. STEUERN

Bei Zahlung des immobilien Vorabzugs werden alle Steuern und Abgaben jeglicher Art, die von einer öffentlichen Behörde in den Mieträumen gestellt werden oder zu stellen sind, vom Mieter entsprechend seiner Mietzeit getragen.

## 12. VERSICHERUNGEN

Verzicht auf Rechtsmittel, AXA bezahlt durch den Vermieter

## 13. TIERHALTUNG

Tiere dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters in den Mieträumen gehalten werden und unter der Bedingung, dass eine direkte bzw. indirekte Belästigung anderer Mieter und Hausbewohner ausgeschlossen ist. Der Vermieter ist berechtigt, diese Genehmigung jederzeit zu widerrufen im Falle der Nicht-Beachtung dieser Pflichten.

## 14. GEBRAUCHSÜBERLASSUNG UND UNTERVERMIETUNG

Falls der Mieter vorzeitig aus der Mietsache ausziehen möchte, so ist der Vermieter berechtigt: Eine Gebrauchsüberlassung der Mietsache an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Eine Untervermietung der kompletten Mietsache ist nicht gestattet. Die partielle Untervermietung der Mietsache bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters und erfolgt unter der Bedingung, dass der Rest der Mietsache dem Hauptwohnsitz des Mieters zugeordnet bleibt.

## 15. VORZEITIGE BEENDIGUNG DER MIETZEIT

**Mietvertrag mit einer maximalen Dauer von 3 Jahren**

Falls der Mieter vorzeitig aus der Mietsache ausziehen möchte, so ist der Vermieter berechtigt:

**entweder** zu verlangen, dass der Mieter weiterhin für die Durchführung des Mietverhältnisses verantwortlich bleibt, wobei der Mieter jedoch die Erlaubnis erhält, die Vermietung der Wohnung an von ihm gesuchte Dritte zu überlassen, die der Vermieter vorab genehmigt hat, unter der ausdrücklichen Bedingung, dass er:

- alle fälligen Beträge (Miete, Nebenkosten, Steuern, ...) bis Inkrafttreten der Überlassung bezahlt hat;
- eventuelle Renovierungskosten, die nach dem Wohnungsabnahmeprotokoll kalkuliert wurden und die auf gültigem Wege oder von einem im gegenseitigen Einvernehmen benannten Sachverständigen oder vom Friedensrichter aufgestellt wurden und dessen Honorare, die zulasten des Mieters gehen, bezahlt hat;

**oder** einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist sowie die Zahlung einer Entschädigung in Höhe von 3 Monatsmieten zuzustimmen.

## 16. ZAHLUNGSVERZUG

Für jeden vom Mieter geschuldeten Betrag, der nicht innerhalb von 10 Tagen nach Fälligkeit beglichen wird, werden von Rechts wegen und ohne vorherige Mahnung 1,5% Zinsen ab Fälligkeitsdatum monatlich zugunsten des Vermieters berechnet. Die Zinsen jedes begonnenen Monats sind für den ganzen Monat fällig.

## 17. AUFLÖSUNG BEI ALLEINIGEM VERSCHULDEN DES MIETERS

Im Falle einer gerichtlichen Auflösung des Mietvertrags bei alleinigem Verschulden des Mieters muss der letztere alle im Zusammenhang mit der Auflösung entstandenen oder zu entstehenden Kosten, Auslagen sowie alle anderen beliebigen Kosten tragen, zuzüglich aller vor seinem Auszug fälligen Mieten, einer Pauschal- und nicht reduzierbaren Entschädigung entsprechend 6 Monatsmieten, zuzüglich seines zu zahlenden Steueranteils für diesen Zeitraum sowie seines Anteils für die Nebenkosten für den gleichen Zeitraum, die unverändert bleiben, ungeachtet seines Auszuges aus der Mietsache.

## 18. NICHTRAUCHER

Alle Wohnräume sind „Nichtraucher-Räume“. Jeder Zuwiderhandelnde trägt die Kosten der Desodorisierung durch eine Fachfirma.

## 19. WOHNSTZWAHL

Unter Berücksichtigung aller Verpflichtungen, die sich aus diesem Mietvertrag ergeben, wählt der Mieter die Mietsache hiermit aus, sowohl für die Dauer des vorliegenden Mietvertrags als auch für die darauffolgende Dauer.

....., den .....

In zweifacher Ausfertigung. Jede Partei erkennt hiermit an, eine Kopie erhalten zu haben.

Vermieter Easylifeinbrussels S.A.

Mieter „gelesen und genehmigt“