



5 449000100 994996

DER MIETVERTRAG

Herausgegeben von der ULC

11 / 09



Inhaltsverzeichnis

I. Definitionen und allgemeine Überlegungen	4
a. Bestimmungen zu Mietverträgen	4
b. Was ist ein Mietvertrag?	4
II. Zustandekommen des Mietvertrags	5
a. Schriftlicher oder mündlicher Vertrag	5
b. Vertragsinhalt	5
c. Untervermietung und Abtretung der Ansprüche aus dem Mietvertrag	5
d. Miete und Mietnebenkosten	6
e. Kautions	9
f. Übergabeprotokoll	9
III. Erfüllung des Mietvertrags	10
a. Pflichten des Vermieters	10
b. Pflichten des Mieters	11
IV. Beendigung des Mietvertrags	13
a. Prinzip der gesetzlichen Verlängerung von Mietverträgen	13
b. Kündigung des Mietvertrags	13
c. Übergabeprotokoll beim Auszug und Schlüsselübergabe am Ende des Mietvertrags	16
d. Verlängerung der Kündigungsfrist oder Räumungsaufschub	16
V. Bei Mietverhältnissen zuständige Behörden und Gerichte	18
a. Mietkommission	18
b. Luxemburgische Gerichte	19
VI. Muster eines Mietvertrags und eines Übergabeprotokolls	21

Mit der finanziellen Unterstützung des Wirtschaftsministeriums



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Économie
et du Commerce extérieur



Einleitung

Viele Menschen finden sich im Laufe ihres Lebens in der Rolle des Mieters oder des Vermieters einer Wohnung – oder sogar in beiden Rollen – wieder. Sowohl als Vermieter als auch als Mieter ist es wichtig, die Grundlagen zum Thema Mietverhältnis und die daraus ergebenden Rechte und Pflichten zu kennen. So können Streitfälle vermieden und ein gutes Mietverhältnis sichergestellt werden.

In dieser Broschüre sollen wesentliche Fragen sowohl von Mietern als auch von Vermietern beantwortet, die Rechte und Pflichten beider Parteien aufgeführt, Rechtsvorschriften bezüglich der Kündigung eines Mietvertrags und die sich daraus möglicherweise ergebenden Folgen vergegenwärtigt sowie die grundlegenden Aspekte in Bezug auf das Verfahren angesprochen werden.

Das Mietgesetz vom 21. September 2006 wirft jedoch viele Fragen auf, die von den Gerichten zu beantworten sind. Die vorliegende Broschüre erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und beschränkt sich lediglich auf die grundlegenden Gesichtspunkte im Bereich der Mietverhältnisse. Die verschiedenen Themen werden so einfach und systematisch wie möglich behandelt.

Für weitere Informationen sowie eine ausführlichere Erörterung bestimmter Aspekte empfehlen wir das Buch von Maître Marc Thewes, das in Zusammenarbeit mit dem luxemburgischen Konsumentenschutz – *Union Luxembourgeoise des Consommateurs* herausgegeben wurde.

Diese Broschüre wurde sorgfältig erstellt. Der Autor dieser Broschüre haftet dennoch nicht für Fehler oder Lücken.

Die Union Luxembourgeoise des Consommateurs haftet nicht für die Verwendung der dieser Broschüre entnommenen Informationen.

I. Definitionen und allgemeine Überlegungen

a. Bestimmungen zu Mietverträgen

Zwei verschiedene Gesetzestexte gelten für Mietverträge: auf der einen Seite der Code Civil (das luxemburgische Code Civil), auf der anderen Seite das Mietgesetz vom 21. September 2006 (loi du 21 septembre 2006 sur le bail d'habitation) (im Folgenden „das Mietgesetz 2006“ genannt).

i. Bestimmungen aus dem Code Civil: Allgemeines Recht

Der Code Civil enthält eine Reihe von Bestimmungen zu Mietverträgen. Diese Bestimmungen bilden das allgemeine Recht dieses Rechtsbereichs.

Die Artikel 1713 bis 1762-2 Code Civil befassen sich mit diesem Bereich.

Die Artikel aus dem Code Civil regeln insbesondere den Beweis des Mietvertrags, die Untervermietung und die Abtretung der Ansprüche aus dem Mietvertrag, die Übergabepflicht des Vermieters, die Aufteilung von Reparaturen der Mietsache, die Pflichten des Mieters/des Vermieters, das Übergabeprotokoll, die Laufzeit des Mietvertrags usw.

Es hat sich jedoch herausgestellt, dass die Regelungen des Code Civil nicht ausreichend und nicht mehr zeitgemäß sind. Daher hat der Gesetzgeber zunächst das Mietgesetz von 1955 verabschiedet, das später von dem Mietgesetz 2006 ersetzt wurde.

ii. Das Mietgesetz vom 21. September 2006

– Allgemeine Überlegungen

Das Mietgesetz 2006 hat das ältere Mietgesetz aus dem Jahr 1955 abgelöst.

Die Bestimmungen aus dem Mietgesetz 2006 bilden die besonderen Vorschriften, die das im Code Civil vorgesehene allgemeine Recht ergänzen. Die Artikel aus dem Mietgesetz 2006 sind rechtsverbindlich und unbedingt einzuhalten. Mit anderen Worten heißt dies, dass die Bestimmungen aus dem Mietgesetz 2006 Vorrang vor den Artikeln aus dem Code Civil haben.

Es muss unbedingt darauf hingewiesen werden, dass das Mietgesetz 2006 nicht nur auf Verträge anzuwenden ist, die nach seinem Inkrafttreten geschlossen wurden, sondern auch auf jene Verträge, die noch unter der

Geltung des älteren Gesetzes geschlossen wurden. Das ältere Gesetz wurde durch das Mietgesetz 2006 einfach ersetzt.

– Anwendungsbereich

Artikel 1 des Mietgesetzes 2006 besagt: „Das vorliegende Gesetz ist ausschließlich auf die durch einen mündlichen oder schriftlichen Mietvertrag erfolgte Vermietung von zu Wohnzwecken genutzten Wohnungen an natürliche Personen anzuwenden.“

Die Bestimmungen aus dem Mietgesetz 2006 werden daher weder auf Immobilien, die durch Gewerbe, Industrie, Handwerk oder Ämter genutzt werden, noch auf Immobilien, die für eine freiberufliche Tätigkeit bestimmt sind, angewendet. Sie werden auch nicht auf Zweitwohnsitze, auf Räume, die keine Bestandteile der Wohnung bilden, auf Hotelzimmer, auf Gruppenunterkünfte im Sinne des Gesetzes zur Integration von Ausländern im Großherzogtum Luxemburg und über soziale Maßnahmen zugunsten von Ausländern, oder auf möblierte oder unmöblierte Unterkünfte in besonderen Heimen (Seniorenheime, Geriatriezentren, Pflegeheime für ältere Menschen (CIPA), Behindertenheime usw.) angewendet.

b. Was ist ein Mietvertrag?

Die Artikel 1713 bis 1762-2 Code Civil befassen sich mit den Mietverhältnissen. Darin heißt es, dass „man alle Arten von möblierten oder unmöblierten Gütern mieten kann“. Im Allgemeinen spricht man von der „Miete [von Sachen]“.

Unter Miete [von Sachen] wird „ein Vertrag, mit dem eine der Parteien, die Vermieter genannt wird, sich aufgrund eines Mietpreises verpflichtet, einer anderen Partei, die Mieter genannt wird, für einen bestimmten Zeitraum eine bewegliche oder unbewegliche Sache zu vermieten“ verstanden. (Gérard CORNU, Vocabulaire juridique, PUF).

Mit anderen Worten heißt das, dass ein Mietvertrag vorliegt, wenn sich eine Person verpflichtet, einer anderen Person eine möblierte oder unmöblierte Unterkunft gegen regelmäßige Zahlung eines bestimmten Betrags zur Verfügung zu stellen.

Wird eine Unterkunft kostenfrei zur Verfügung gestellt, liegt kein Mietvertrag vor und es sind weder die Bestimmungen aus dem Code Civil zum Mietvertrag noch die Bestimmungen aus dem Mietgesetz 2006 anzuwenden.

II. Zustandekommen des Mietvertrags

a. Schriftlicher oder mündlicher Vertrag

Ein Mietvertrag ist ein Konsensualvertrag. Mit anderen Worten handelt es sich dabei um „einen Vertrag, der nach dem Ermessen der betreffenden Personen in einer beliebigen Form geschlossen werden kann und der besagt, dass er sich aus der Willensübereinstimmung ergibt, da die Absichten der Parteien in der einen oder anderen Form, schriftlich oder mündlich, selbst stillschweigend, in Übereinstimmung gebracht wurden.“ (Gérard CORNU, Vocabulaire juridique, PUF)

Ein Mietvertrag kann somit schriftlich oder mündlich geschlossen werden. Der Gesetzgeber schreibt keine bestimmte Form vor.

Beide Parteien, sowohl Mieter als auch Vermieter, haben aus Beweisgründen jedoch Interesse am Abschluss eines schriftlichen Mietvertrags. In Streitfällen ist es bei einem mündlichen Vertrag schwierig, den Vertragsinhalt, die Laufzeit, den Fälligkeitstermin usw. nachzuweisen.

Es wird daher empfohlen, den Mietvertrag schriftlich abzufassen, um für das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter größtmögliche Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Dem eigentlichen Mietvertrag wird in den meisten Fällen ein Dokument mit dem Titel „Übergabeprotokoll“ angehängt. Darin nehmen die Parteien die sich in der Wohnung befindlichen Gegenstände und den allgemeinen Zustand der Mietsache auf.

b. Vertragsinhalt

Um Streitfälle zu vermeiden, die vor allem mit Problemen bei der Auslegung des Vertrags in Zusammenhang stehen, liegt es im Interesse beider Vertragsparteien, den Mietvertrag so präzise wie möglich abzufassen.

An erster Stelle steht, dass die Immobilie so genau wie möglich beschrieben wird. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass die zur Wohnung gehörigen Nebenräume (zum Beispiel Keller, Dachboden, Garage usw.) eindeutig genannt werden.

Im Falle einer möblierten Wohnung ist dem Mietvertrag zudem eine genaue Bestandsaufnahme der Möbel anzuhängen.

In dem Vertrag müssen ferner die vom Mieter zu zahlende Miete, die Höhe der Nebenkostenvorauszahlungen sowie auch der Termin, an dem die Zahlung erfol-

gen muss, genannt werden. Die Vereinbarung über die Zahlung eines Preises ist eine maßgebliche Bedingung, damit der Vertrag als Mietvertrag eingestuft und die Bestimmungen aus dem Mietgesetz 2006 angewendet werden können.

Ist in dem Vertrag vorgesehen, dass die Miete im Voraus zum Monatsersten zu zahlen ist, so hat die Miete am Monatsersten auf dem Konto des Vermieters zu sein. Wird die Miete nicht regelmäßig gezahlt, kann dies einen Grund zur Kündigung des Mietvertrags darstellen.

In den meisten Fällen fordert der Vermieter vom Mieter die Zahlung einer Kautionshöhe. Im Mietvertrag müssen die Kautionshöhe sowie auch die entsprechenden Modalitäten (Garantie auf erstes Anfordern, Barzahlung usw.) angegeben werden.

Von wesentlicher Bedeutung ist des Weiteren die Angabe der Vertragslaufzeit. Wird diese nicht genannt, so wird der Vertrag als unbefristeter Mietvertrag eingestuft. Die Parteien besitzen jedoch die Möglichkeit, eine bestimmte Laufzeit (ein Jahr, zwei Jahre usw.) festzulegen. Dies liegt im Ermessen der Parteien.

Ferner wird auch empfohlen, die Pflichten der Parteien eindeutig festzulegen. Wer übernimmt welche Art von Reparatur, muss der Mieter die Wohnung beim Auszug streichen...?

Zur Vermeidung von Streitfällen über den Vertragsinhalt wird empfohlen, dass die Parteien besondere Sorgfalt auf die Abfassung der Vertragsbestimmungen legen und die Rechte und Pflichten einer jeden Vertragspartei so genau wie möglich festlegen.

Im Anhang dieser Broschüre befindet sich ein Muster eines Mietvertrags und eines Übergabeprotokolls. Diese Muster sind ebenfalls beim Konsumentenschutz (*Union Luxembourgeoise des Consommateurs*) erhältlich.

c. Untervermietung und Abtretung der Ansprüche aus dem Mietvertrag

Artikel 1717 besagt: „Sofern dem Mieter nicht untersagt wurde, die Wohnung unterzuvermieten oder seine Ansprüche aus dem Mietvertrag an eine dritte Person abzutreten, hat er das entsprechende Recht dazu. Diese

Möglichkeit kann vollständig oder teilweise untersagt werden.“

Untervermietung bedeutet, dass der Mieter mit einer anderen Person, dem Untermieter, einen anderen Mietvertrag als denjenigen mit dem Vermieter abschließt. Der ursprüngliche Vertrag zwischen Vermieter und Mieter wird dabei beibehalten. Es muss jedoch angemerkt werden, dass der Mieter weiterhin für die Pflichten aus dem Mietvertrag haftet. Er darf die Zahlung der Mieten nicht mit der Begründung einstellen, dass der Untermieter sie nicht mehr zahlt. Er haftet ebenfalls für die auszuführenden Reparaturen und muss gegebenenfalls gegen den Untermieter Regressansprüche geltend machen. Die Untervermietung beinhaltet somit für den eigentlichen Mieter eine Reihe an Risiken.

In den meisten Verträgen sind zudem die Untervermietung als auch die Abtretung der Ansprüche aus dem Mietvertrag untersagt.

Im Gegensatz zur Untervermietung führt die Abtretung der Ansprüche aus dem Mietvertrag nicht zum Abschluss eines zweiten Vertrags. Der eigentliche Mieter überträgt dem neuen Mieter die Ansprüche aus dem Vertrag.

Mit anderen Worten: Um zu ermitteln, ob der Mieter das Recht auf Untervermietung oder Abtretung seiner Ansprüche aus dem Mietvertrag besitzt, ist Bezug auf die Vertragsbestimmungen zu nehmen, in denen das entsprechende Verbot enthalten sein könnte. Enthält der Vertrag diesbezüglich keine ausdrücklichen Bestimmungen, sind Untervermietung und Abtretung der Ansprüche aus dem Mietvertrag möglich.

d. Miete und Mietnebenkosten

Die Vereinbarung über die Zahlung eines Preises ist eine der Bedingungen für das Vorliegen eines Mietvertrags. Bei diesem Preis handelt es sich um den Betrag, den der Mieter dem Vermieter zu zahlen hat, um die Wohnung nutzen zu dürfen. Wird kein Mietpreis gezahlt, spricht man von Gebrauchsleihe und die Bestimmungen aus dem Code Civil und den Artikeln aus dem Mietgesetz 2006 sind nicht anzuwenden.

In den meisten Fällen zahlt der Mieter nicht nur die eigentliche Miete, sondern auch einen bestimmten Betrag pro Monat als Vorauszahlung auf die Nebenkosten.

i. Berechnung der Miete

– Das Prinzip des investierten Kapitals

Im Mietgesetz 2006 ist ein System zur Begrenzung der Mieten vorgesehen. Der Vermieter kann die Höhe der Miete frei festlegen, muss jedoch bestimmte, vom Gesetzgeber vorgesehene Beschränkungen beachten.

So besagt Artikel 3 des Mietgesetzes 2006: *„Die Vermietung einer Wohnung zu Wohnzwecken darf dem Vermieter keine jährlichen Mieteinnahmen einbringen, die höher sind als 5 % des in die Wohnung investierten Kapitals.“*

Mit anderen Worten heißt dies, dass der Vermieter pro Jahr nicht mehr als 5 % des Betrags, den er für den Kauf der Immobilie aufgewendet hat, fordern darf.

Das Prinzip des investierten Kapitals ist eine recht komplexe Idee. Daher gibt diese Broschüre nur einen kurzen Überblick zu diesem Thema. Eine ausführlichere Erörterung und konkrete Beispiele sind in dem Buch von Maître (Rechtsanwalt) Marc Thewes enthalten.

Für den Fall, dass die Parteien keine Einigung erzielen, hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass das investierte Kapital gemäß den drei folgenden Kriterien festgelegt wird:

- *das für den ursprünglichen Bau der Wohnung und der Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze, Garten, Dachboden und Keller, die dem Mieter zur Verfügung gestellt werden, aufgewendete Kapital; diese Kosten werden am Tag ihrer Fertigstellung ermittelt,*
- *das für Modernisierungsarbeiten aufgewendete Kapital; diese Kosten werden am Tag der Fertigstellung der Arbeiten ermittelt und dürfen keine Reparaturen der Mietsache oder kleinere Unterhaltsreparaturen umfassen,*
- *das für das Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet, aufgewendete Kapital; diese Kosten werden auf den Grundstückspreis am Tag des Grundstückskaufs festgelegt; der Grundstückspreis kann vom Vermieter jedoch auch pauschal auf 20 % des investierten Kapitals festgelegt werden.*

Für den Fall, dass die Parteien zu keiner Einigung über die Höhe des investierten Kapitals gelangen, hat der Gesetzgeber festgelegt, dass Bezug auf die oben genannten Kriterien genommen werden muss. Erzielen die Parteien keine Einigung, muss der Vermieter den von ihm geforderten Betrag anhand von Belegen nachweisen. Ist es ihm nicht möglich, diese Belege vorzulegen, kann ein

Sachverständiger ernannt werden, der die Höhe des investierten Kapitals festlegt.

Wird die Wertbestimmung des Sachverständigen angefochten, kann die Mietkommission diesbezüglich angerufen werden.

Die vorstehend beschriebene Berechnung ist selbstverständlich nur im Rahmen der Vermietung von Neubauten sinnvoll. Bei älteren Immobilien ist die Höhe des investierten Kapitals neu zu bewerten.

– Neubewertung des investierten Kapitals und Herabsetzung

Das vorstehend beschriebene Berechnungsverfahren wird auf die Vermietung von Neubauten angewendet. Für ältere Immobilien sind jedoch weitere Kriterien wie Abnutzung und Inflation zu berücksichtigen.

Artikel 3 Absatz 3 des Mietgesetzes 2006 besagt: „Das investierte Kapital wird am Tag des Vertragsabschlusses oder am Tag der Mietanpassung neu bewertet, indem es mit dem entsprechenden Faktor aus der Bewertungstabelle multipliziert wird.“

Ferner heißt es: „Liegt der Wohnungsbau 15 oder mehr Jahre zurück, wird das neu bewertete investierte Kapital, das gemäß den vorstehend genannten Modalitäten berechnet wurde – mit Ausnahme des für die Berechnung der Herabsetzung nicht berücksichtigten Preises für das Grundstück, auf dem die Immobilie erbaut wurde, einschließlich Beurkundungskosten –, um 2 % für jeden weiteren Zweijahreszeitraum gemindert, sofern der Vermieter nicht nachweist, gleiche Kosten für die Instandhaltung oder Reparatur der Wohnung aufgewendet zu haben.“

Mit anderen Worten: Die Abnutzung muss anhand der vom Gesetz vom 4. Dezember 1967 vorgesehenen Bewertungstabelle ermittelt werden. Dabei ist für Immobilien, die älter als 15 Jahre sind, eine Herabsetzung von 2% pro Zweijahreszeitraum anzuwenden. Es ist jedoch anzumerken, dass der Gesetzgeber vorgesehen hat, dass die Herabsetzung nicht auf das Grundstück angewendet wird, auf dem die Immobilie errichtet wurde.

Für den Fall des Immobilienverkaufs sieht das Mietgesetz 2006 vor: „Im Falle der entgeltlichen Veräußerung wird angenommen, dass der in dem beglaubigten Kaufvertrag angegebene Kaufpreis und die Beurkundungskosten am Tag der Vertragsunterzeichnung dem neu bewerteten und herabgesetzten investierten Kapital entsprechen.“

Mit anderen Worten heißt dies, dass angenommen wird, dass der Betrag, den der neue Käufer für die Immobilie zu zahlen hat, dem investierten Kapital entspricht. Dieser Betrag dient als Grundlage für die Höhe der Mieten, die der Vermieter fordern darf.

ii. Mieterhöhung während der Vertragslaufzeit

Nicht selten möchte der Vermieter die Miete während der Laufzeit des Mietvertrags erhöhen. Artikel 3 Absatz 5 des Mietgesetzes 2006 besagt: „Die kraft der vorstehenden Bestimmungen entweder im Einvernehmen der Parteien oder durch die Mietkommission oder gerichtlich festgelegte Miete für die zu Wohnzwecken vermietete Wohnung darf nur alle zwei Jahre angepasst werden.“

Mit anderen Worten: Das Datum der Vertragsunterzeichnung ist von geringer Bedeutung – der Vermieter darf die Miete nur alle zwei Jahre anpassen.


Des Weiteren ist eine Änderung der Miethöhe in den ersten sechs Monaten der Vertragslaufzeit nicht möglich.

Der Gesetzgeber hat allerdings ein besonderes System für diejenigen Mietverträge vorgesehen, die vor dem Inkrafttreten des Mietgesetzes 2006 abgeschlossen wurden.

– Vor dem Inkrafttreten des Mietgesetzes 2006 abgeschlossene Verträge

Der Gesetzgeber hat in dem Mietgesetz 2006 eine besondere Bestimmung zur Mieterhöhung vorgesehen, die auf diejenigen Verträge anzuwenden ist, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen wurden.

Artikel 35 des Mietgesetzes 2006 besagt: „Erst nach schriftlicher Benachrichtigung des Mieters dürfen die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes vereinbarten Mieten an das sich aus der Anwendung dieses Gesetzes ergebende Niveau angepasst werden. Der Mieter, der eine Wohnung aufgrund eines Mietvertrags nutzt, der vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen wurde, verfügt ab dem in Anwendung der durch dieses Gesetz eingeführten Bestimmungen gestellten Antrag des Vermieters auf Mieterhöhung über eine Bedenkzeit von drei Monaten, um den Mietvertrag zu kündigen. Kündigt er den Mietvertrag, darf seine Miete nicht angepasst werden. Kündigt der Mieter den Mietvertrag nicht und übersteigt die geforderte Mieterhöhung 10 %, so ist die Miete in den nächsten drei Jahren gleichmäßig gestaffelt zu erhöhen.“



Mit anderen Worten heißt dies: Möchte der Vermieter die Miete eines Mieters, der einen Mietvertrag vor dem Inkrafttreten des Mietgesetzes 2006 abgeschlossen hat, erhöhen, hat er dies dem Mieter schriftlich mitzuteilen.

Der Mieter verfügt dann über eine Bedenkzeit von drei Monaten, während der er den Mietvertrag kündigen kann.

Die Mieterhöhung darf nicht mehr als 10 % der bis zur Forderung der Mieterhöhung gezahlten Miete betragen. Beträgt die Mieterhöhung mehr als 10 %, so ist sie von Rechts wegen über 3 Jahre zu staffeln.

– Nach dem Inkrafttreten des Mietgesetzes 2006 abgeschlossene Verträge

Für Verträge, die nach dem Inkrafttreten des Mietgesetzes 2006 abgeschlossen wurden, ist diese Grenze von 10 % nicht vorgesehen. Der Vermieter kann die Miete auch um mehr als 10 % erhöhen, ohne dass diese Erhöhung über drei Jahre gestaffelt werden muss. Der Vermieter hat lediglich darauf zu achten, dass er nicht mehr als 5 % des investierten Kapitals pro Jahr fordert (vgl. das Kapitel über das investierte Kapital).

Der Vermieter muss dem Mieter seine Absicht, die Miete zu erhöhen, schriftlich mitteilen. Tut er dies nicht, ist es nicht möglich, die Mietkommission anzurufen.

Jedoch können die Parteien – ungeachtet der Tatsache, dass der Mietvertrag vor oder nach dem Inkrafttreten des Mietgesetzes 2006 abgeschlossen wurde – die Miete jederzeit in gemeinsamem Einverständnis erhöhen oder mindern. Hierbei ist es unerlässlich, ein Schriftstück zu verfassen, in dem diese Vereinbarung festgehalten wird und das dem Mietvertrag als Anlage beigelegt wird.

iii. Wertsicherungsklauseln

Artikel 5 Absatz 5 des Mietgesetzes 2006 besagt: *„Die vertraglichen Wertsicherungsklauseln, die von dem in diesem Gesetz vorgesehenen System abweichen, verlieren ihre Wirkung ab der nächsten Fälligkeit nach dem Tag eines per Einschreiben an den Vermieter gesendeten Widerspruchs.“*

Zur Vermeidung von Problemen ist zum Zeitpunkt der Unterzeichnung eines Mietvertrags darauf zu achten, dass eine solche Wertsicherungsklausel nicht in dem Vertrag enthalten ist. Ist der Vertrag bereits unterzeichnet, obliegt es dem Mieter, dem Vermieter ein Einschreiben zuzusenden, in dem er ihm mitteilt, dass er dieser

Klausel widerspricht, die daraufhin ihre Gültigkeit verliert. Erfolgt diese Mitteilung nach der ersten automatischen Änderung, bleibt diese Änderung jedoch gültig und die Klausel verliert ihre Wirkung erst für die Zukunft.

iv. Nebenkostenvorauszahlungen und Jahresabrechnung

Artikel 5 Absatz 3 des Mietgesetzes 2006 besagt: *„Der Vermieter darf dem Mieter nur diejenigen Beträge in Rechnung stellen, bei denen er nachweist, dass er sie selbst für Rechnung des Mieters ausgelegt hat. Dem Mieter dürfen nur diejenigen Kosten in Rechnung gestellt werden, die für den Stromverbrauch, die laufende Instandhaltung der Wohnung und der gemeinschaftlichen Gebäudeteile, für die kleineren Instandsetzungsarbeiten sowie die mit der Nutzung der Wohnung in Verbindung stehenden Abgaben vorverauslagt wurden.“*


Der Vermieter darf dem Mieter somit nur dann die Verwaltungskosten in Rechnung stellen, wenn sie auf seine Rechnung vorverauslagt wurden, das heißt, wenn damit die zu Lasten des Mieters gehenden Pflichten gedeckt werden.

In den meisten Mietverträgen ist vorgesehen, dass die Nebenkosten im Voraus / durch monatliche Abschläge zu zahlen sind. Der Mieter zahlt neben der eigentlichen Miete einen Betrag für die Nebenkostenvorauszahlungen. Dieser Betrag ist im Allgemeinen im Mietvertrag festgelegt.

Einmal pro Jahr oder sogar alle 6 Monate wird ihm vom Vermieter eine Abrechnung für den abgelaufenen Zeitraum zugesandt. In dieser Abrechnung sind die dem Mieter in Rechnung gestellten Beträge detailliert aufzuführen. Der Mieter hat das Recht, die Belege, die die Abrechnungsgrundlage darstellen, anzufordern. Der Vermieter muss die tatsächlichen Kosten, deren Erstattung er fordert, nachweisen.

Nach der Anfertigung der Abrechnung hat entweder der Vermieter dem Mieter die zuviel gezahlten Beträge zu erstatten oder der Mieter dem Vermieter den noch ausstehenden Betrag zu zahlen. Die Nebenkostenvorauszahlungen können während der Laufzeit des Mietvertrags angepasst werden.

Fertigt der Vermieter eine solche Abrechnung nicht an, steht es dem Mieter zu, den Vermieter per Einschreiben zur Aufstellung einer solchen Abrechnung aufzufordern.



Im Übrigen verjähren die Nebenkostenabrechnungen wie die Mieten nach 5 Jahren.

Widerspricht der Mieter der Nebenkostenabrechnung, darf er sich nicht an die Mietkommission wenden. Diese ist für Entscheidungen dieser Art von Anträgen nicht zuständig. Die Mietkommission ist nur bei Entscheidungen über die Festlegung von Nebenkostenvorauszahlungen zuständig. Bei einer Streitsache bezüglich einer Abrechnung muss der Mieter seinen Antrag beim zuständigen Friedensrichter stellen.

e. Kautio

Artikel 5 Absatz 1 und Absatz 2 des Mietgesetzes 2006 besagt: *„Der Abschluss eines Mietvertrags darf nicht an die Zahlung anderer Beträge als der Miete gekoppelt werden. Die Parteien haben jedoch die Möglichkeit, die Zahlung einer Kautio von maximal drei Monatsmieten zu vereinbaren. Diese Kautio dient zur Sicherung der Mietzahlung oder anderer, sich aus dem Mietvertrag ergebender Pflichten. Der Vermieter darf, selbst nach Abschluss des Mietvertrags, eine Kautio in Form einer Bankgarantie nicht verweigern.“*

Mit anderen Worten heißt dies: Der Vermieter besitzt das Recht, vom Mieter eine Kautio zu fordern, deren Höhe auf drei Monatsmieten beschränkt ist. Ist in dem Vertrag eine solche Bestimmung enthalten und hält sich der Mieter nicht an diese Bestimmung, stellt dies grobes Verschulden dar, das zur Kündigung des Mietvertrags führen kann.

Diese Kautio dient als Sicherheit für ausstehende Mietzahlungen und bei eventuellen Schäden in der Wohnung. Das bedeutet nicht, dass der Mieter die Mietzahlungen ab dem Zeitpunkt, an dem er den Mietvertrag kündigt oder ihm vom Vermieter gekündigt wurde, einstellen darf. Er hat die Mieten bis zum Ende des Mietvertrags zu zahlen.

Die meisten Mieter nehmen eine „Garantie auf erstes Anfordern“ in Anspruch. Diese Garantie wird von der Bank ausgestellt, bei der das Bankkonto des Mieters geführt wird. Der Kautionsbetrag wird auf dem Konto des Mieters gesperrt. Der Mieter erhält hierbei die Zinsen für diesen Betrag.

Entscheidet sich der Mieter für die Möglichkeit, dem Vermieter den Kautionsbetrag in bar zu zahlen, muss er darauf achten, dass ihm eine Quittung ausgehändigt

wird, die vom Vermieter datiert und unterzeichnet ist. In diesem Fall gehen, wenn in dem Mietvertrag nichts Gegenteiliges vorgesehen ist, die Zinsen für den gezahlten Betrag an den Vermieter.

Seit dem Inkrafttreten des Mietgesetzes 2006 darf der Vermieter die Garantie auf erstes Anfordern nicht ablehnen, wenn sich der Mieter für eine Garantie auf erstes Anfordern entscheidet. Der Gesetzgeber hat ebenfalls vorgesehen, dass sich der Mieter auch während der Laufzeit des Mietvertrags für diese Möglichkeit entscheiden kann.

f. Übergabeprotokoll

Es muss an dieser Stelle angemerkt werden, dass die Anfertigung eines Übergabeprotokolls, sowohl beim Einzug als auch beim Auszug des Mieters, nicht zwingend erforderlich ist. Im Gesetz ist in dieser Hinsicht nichts vorgesehen. Es wird jedoch empfohlen, ein solches Protokoll sowohl beim Einzug als auch beim Auszug anzufertigen.

Gibt es ein solches Protokoll nicht, in dem das Gegenteil festgehalten wird, wird nämlich angenommen, dass die Wohnung zu Beginn des Mietvertrags in einem guten Zustand war. Wird kein Übergabeprotokoll angefertigt, ist der Mieter zu allen Reparaturen verpflichtet, da angenommen wird, dass die Schäden von ihm verursacht wurden.

Bei älteren Immobilien ist die Anfertigung eines Übergabeprotokolls umso wichtiger, da diese häufig Schäden zu dem Zeitpunkt, an dem ein neuer Mieter einzieht, aufweisen.

Damit dieses Übergabeprotokoll zur Anwendung kommen kann und Beweiskraft besitzt, muss es von den beiden Parteien gemeinsam angefertigt werden.

Bei einer möblierten Wohnung ist dem Übergabeprotokoll ein vollständiges Verzeichnis der Gegenstände, die sich in der betreffenden Wohnung befinden, beizufügen.

Dieses Protokoll muss unbedingt bis zum Ende des Mietverhältnisses aufbewahrt werden, da es als Grundlage für die Anfertigung des Übergabeprotokolls beim Auszug dient. Kann der Mieter das Übergabeprotokoll vom Einzug nicht vorlegen oder wurde ein solches Protokoll nicht angefertigt, gehen alle Reparaturen der Mietsache zu seinen Lasten.

III. Erfüllung des Mietvertrags

In den Artikeln 1719 ff. Code Civil werden die Pflichten des Vermieters und des Mieters aufgeführt.

Der Vermieter „ist aufgrund der Vertragsart als solcher und ohne weitere Sonderbestimmungen verpflichtet: die Mietsache zu übergeben; die Mietsache in einem solchen Zustand zu erhalten, dass sie gemäß dem Zweck, für den sie vermietet wird, genutzt werden kann; den Mieter die Mietsache während der Laufzeit des Mietvertrags ungestört nutzen zu lassen.“

Der Mieter ist verpflichtet, „die Mietsache sorgfältig zu behandeln und die Miete zu den vereinbarten Terminen zu zahlen“. Der Mieter „haftet im Brandfall, sofern er nicht nachweisen kann, dass das Feuer ohne sein Verschulden ausgebrochen ist“.

Der Vermieter und der Mieter haben neben den in der Gesetzgebung vorgesehenen Pflichten auch die sich aus den Vertragsbestimmungen ergebenden Pflichten zu erfüllen.

In diesem Zusammenhang ist zu nennen, dass die Parteien ihre jeweiligen Pflichten oftmals explizit im Vertrag aufführen. Daher erfolgt an dieser Stelle nur ein Überblick über die gesetzlichen Vorschriften, von denen die Parteien abweichen können.

a. Pflichten des Vermieters

Der Vermieter hat, wie auch der Mieter, bestimmte Pflichten. Diese ergeben sich entweder aus den anzuwendenden Gesetzesvorschriften oder aus den Vertragsbestimmungen, das heißt aus dem Mietvertrag.

i. Übergabepflicht

Die Übergabepflicht ist eine grundlegende Pflicht des Vermieters. Der Vermieter hat dem Mieter die Mietsache zur Verfügung zu stellen, indem er ihm die Schlüssel übergibt.

Artikel 1720 Code Civil verpflichtet den Vermieter, „die Mietsache in gutem Zustand hinsichtlich Reparaturarbeiten jeglicher Art zu übergeben“. Weiter besagt Artikel 1721 Code Civil: „Der Mieter ist vor allen Mängeln oder Fehlern der Mietsache, welche die Nutzung behindern, zu schützen. Dies gilt selbst in dem Fall, dass sie dem Vermieter während des Mietverhältnisses nicht bekannt gewesen sind.“

Wurde in dem Vertrag nichts Gegenteiliges vereinbart, so hat der Vermieter dem Mieter demzufolge eine Wohnung zu übergeben, die bestimmten Reinheits- und Sicher-

heitskriterien entspricht. Der Vermieter und der Mieter können selbstverständlich vereinbaren, dass der Mieter die Instandsetzung der Wohnung selbst übernimmt und dafür beispielsweise einen Mietnachlass erhält. In einem solchen Fall ist es jedoch wichtig, diese Vereinbarung in den Mietvertrag aufzunehmen.

Stellt der Mieter Probleme oder Mängel fest, die nicht im Mietvertrag oder im Übergabeprotokoll aufgeführt werden, so hat er diese dem Eigentümer per Einschreiben mitzuteilen und ihn zu deren Beseitigung aufzufordern. Sollte der Eigentümer dem nicht Folge leisten, kann der Mieter, wenn er schwerwiegenden und ernsthaften Schwierigkeiten gegenübersteht, das Gericht anrufen und die Auflösung des Mietvertrags oder eine Mietminderung fordern.


Der Vermieter ist jedoch nicht nur zur Übergabe einer Mietsache verpflichtet, die bestimmten Sicherheits- und Reinheitskriterien entspricht, sondern hat während der Laufzeit des Mietvertrags gegebenenfalls auch Reparatur- oder Renovierungsarbeiten vorzunehmen oder ausführen zu lassen.

ii. Instandhaltungspflicht und Reparaturübernahme

Welche Partei bei der Instandhaltung der Mietsache die Reparaturkosten übernehmen muss, ist den Vertragsbestimmungen zu entnehmen. In vielen Fällen beschließen die Parteien eine Aufteilung dieser Kosten. Wurde diesbezüglich keine gesonderte Vereinbarung getroffen, ist Artikel 1754 Code Civil anzuwenden.

Dieser Artikel besagt: „Mietreparaturen und kleinere Unterhaltsreparaturen, zu denen der Mieter – vorbehaltlich gegenteiliger Vereinbarungen – verpflichtet ist, sind jene Reparaturen, die als Reparaturen in Folge der Nutzung der Räume bezeichnet werden. Sie umfassen unter anderem: Reparaturen an Feuerstellen, Platten, Einfassungen und Sims von Kaminen und Öfen, am Putz des unteren Wandbereichs der Wohnungen und sonstiger Wohnräume, in Höhe von einem Meter, am Bodenbelag und den Fliesen der Räume, sofern lediglich einige wenige beschädigt sind, an Scheiben, sofern diese nicht durch Hagel oder andere außerordentliche Unfälle oder höhere Gewalt, für die der Mieter nicht haftet, beschädigt wurden, an Türen, Fensterkreuzen, Trenn- und Verschlusslatten von Fensterläden, Tür- und Fensterangeln, Riegeln und Schlössern.“

Mit anderen Worten: Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten alle Mietreparaturen oder alle kleineren Unter-



haltsreparaturen auszuführen. Ausgenommen, wenn er einen Fall höherer Gewalt geltend machen kann, der ihm nicht zur Last gelegt werden kann.

Wurden keine gegenteiligen Vertragsbestimmungen vereinbart, obliegen große Reparaturen daher dem Vermieter. Dies ist in Artikel 1720 des Code Civiles ausdrücklich so vorgesehen. Dort heißt es: „*Er (der Vermieter) hat während der Laufzeit des Mietvertrags alle Reparaturen auszuführen, die notwendig werden können und keine Mietreparaturen sind.*“

Es muss jedoch genauer angeführt werden, dass Mietreparaturen oder kleinere Unterhaltsreparaturen auch dann Aufgabe des Vermieters sind, wenn der Mieter den Beweis erbringt, dass diese Reparaturen aufgrund von Baufälligkeit erforderlich sind. In diesem Fall hat der Vermieter die notwendigen Schritte zur Beseitigung des Problems zu unternehmen und die entsprechenden Kosten zu tragen.

Erbringt der Vermieter hingegen den Beweis, dass Reparaturarbeiten von großem Umfang ausgeführt werden mussten, weil der Mieter die Einrichtung schlecht genutzt oder absichtlich beschädigt hat, kann er dem Mieter die diesbezüglichen Kosten auferlegen.

Stellt der Mieter ein Problem fest, ist er verpflichtet, dies dem Vermieter mitzuteilen. Es wird empfohlen, dass der Mieter dem Vermieter dieses Problem per Einschreiben mit Rückschein mitteilt, damit er gegebenenfalls beweisen kann, dass er es rechtzeitig mitgeteilt hat.

Beispiele für Reparaturen, deren Kosten zu Lasten des Mieters gehen:

Pflege der Dichtungen, Reinigung der Schornsteine, Kosten für die Pflege von Garten und Hof...

Beispiele für Reparaturen, deren Kosten zu Lasten des Vermieters gehen:

Reparaturen am Dach, an den Regenrinnen, den Bürgersteigen; im Allgemeinen alles, was aufgrund von Baufälligkeit oder höherer Gewalt repariert werden muss...

iii. Garantie zur ungestörten Nutzung der Mietsache

Eine der Pflichten des Vermieters ist, dem Mieter zu garantieren, dass dieser die Wohnung ungestört nutzen kann. Mit anderen Worten: Der Vermieter muss dafür sorgen, dass das Mietverhältnis des Mieters nicht beeinträchtigt wird. Diese Pflicht wird in Artikel 1719 Code Civil genannt.

Der Vermieter hat daher dafür zu sorgen, dass er die ungestörte Nutzung der Räume durch sein eigenes Verhalten nicht behindert. Daher darf der Vermieter während des Nutzungszeitraums keine anderen als dringend erforderliche Bauarbeiten ausführen lassen. Wasser oder Strom darf er nicht abstellen.

Es muss jedoch angemerkt werden, dass der Vermieter sich in der Regel das Recht vorbehält, die Wohnung ein oder zwei Mal im Jahr zu besichtigen. Ist dieses Recht im Vertrag vorgesehen, so hat der Mieter dem Folge zu leisten. Der Vermieter hat dem Mieter seine Absicht, die Wohnung zu besichtigen, anzukündigen und beide Parteien müssen hierfür einen Termin vereinbaren.

Der Vermieter darf die Wohnung des Mieters keinesfalls betreten, wenn der Mieter nicht anwesend ist.

b. Pflichten des Mieters

i. Pflicht zur Mietzahlung


Die erste Pflicht des Mieters ist, die Miete wie im Mietvertrag festgelegt zu zahlen. Artikel 1728 Code Civil besagt, dass „*der Mieter verpflichtet ist, die Miete zu den vereinbarten Terminen zu zahlen.*“

Im Allgemeinen vereinbaren die Parteien im Mietvertrag, dass die Miete im Voraus, also spätestens am Monatsletzten des vorherigen Monats, zu zahlen ist. Es obliegt dem Mieter, die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, damit der Betrag am im Vertrag vorgesehenen Termin auf dem Konto des Vermieters eingeht. Andernfalls kann der Vermieter den Mietvertrag aufgrund der nicht oder zu spät erfolgten Mietzahlung kündigen.

Ferner hat der Mieter die Mieten regelmäßig zu zahlen. Werden sie nicht regelmäßig oder nicht am vereinbarten Termin gezahlt, so stellt dies grobes Verschulden dar, das eine außerordentliche Kündigung des Mietvertrags rechtfertigt.

„*Zahlt der Mieter die Miete nicht, so hat der Vermieter das Recht, die Auflösung des Mietvertrags zu fordern. Falls das mit einer Klage auf Auflösung des Mietvertrags angerufene Gericht die Schwere des Verschuldens bewerten muss und zu entscheiden hat, ob das Verschulden ausreichend schwer ist, um den Mietvertrag tatsächlich aufzulösen, beschließen die Gerichte in den Fällen, in denen dem Mieter vorgeworfen wird, die Miete nicht zu den vereinbarten Terminen gezahlt zu haben, regelmäßig die Auflösung des Mietvertrags.*“ (Marianne HARLES, Le bail à loyer, Pasicrisie).

Es ist deutlich zu machen, dass schon die Nichtzahlung einer einzigen Mietrate gemäß der Rechtsprechung einen Grund für die Auflösung des Mietvertrags darstellen kann.



Viele Mieter behalten in dem Fall, in dem der Vermieter einer seiner Pflichten nicht nachkommt, einen Teil der Miete ein, um den Vermieter zu einer Reaktion zu bewegen. Dieses Vorgehen ist äußerst gefährlich, da der Vermieter diese Nichtzahlung der Miete dann häufig als Grundlage für die außerordentliche Kündigung des Mietvertrags nimmt. Es obliegt daher dem Gericht zu entscheiden, ob die Verweigerung der Mietzahlung das gute Recht des Mieters war oder ob diese Nichtzahlung ein schweres Verschulden darstellt, das eine Auflösung des Mietvertrags rechtfertigt.

In dem Fall, dass der Vermieter seinen Pflichten nicht nachkommt, wird dem Mieter empfohlen, sich schriftlich an den Vermieter zu wenden und ihn aufzufordern, sich an die Gesetzesbestimmungen zu halten beziehungsweise seine vertraglichen Pflichten zu erfüllen. Bleibt dieses Schreiben unbeantwortet, so sollte die Sache besser vor Gericht gebracht und beantragt werden, dass das Gericht dem Vermieter die Erfüllung der Pflichten anordnet, als die Miete einseitig zu kürzen.

Ferner muss klar genannt werden, dass der Vermieter in dem Fall, in dem der Mieter die Miete nicht zahlt, diese direkt mit der Kautionszahlung verrechnen kann.

ii. Pflicht zur rücksichtsvollen Nutzung der Mietsache

Artikel 1728 Code Civil besagt: *„Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache rücksichtsvoll und gemäß dem im Mietvertrag genannten Zweck oder, in Ermangelung einer solchen Vereinbarung, gemäß dem nach den Umständen anzunehmenden Zweck zu nutzen.“*

Mit anderen Worten: Der Mieter hat sich so zu verhalten, dass er seine Nachbarn nicht belästigt. Ferner ist zu betonen, dass, falls der Mieter in einem Mehrfamilienhaus wohnt, er sich nicht nur an die grundlegenden Regeln der Höflichkeit gegenüber anderen Bewohnern des Hauses und gegenüber dem Vermieter, sondern auch an die Miteigentümerordnung halten muss. Dies ist in dem Gesetz aus dem Jahr 1975 über das Wohnungseigentum vorgesehen.

iii. Kautionszahlung

Mit dem Mietgesetz 2006 ist es dem Vermieter möglich, vom Mieter Sicherheiten zu fordern, mit denen gegebenenfalls nicht gezahlte Mieten oder Kosten für bestimmte Reparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses gedeckt werden.

Diese Sicherheit kann durch Barzahlung oder in Form einer Bankkaution geleistet werden.

Dabei darf der Mieter wählen, für welche der Formen er sich entscheidet. Im Mietgesetz 2006 ist vorgesehen, dass der Vermieter eine Kautionszahlung in Form einer so genannten „Garantie auf erstes Anfordern“ nicht verweigern darf. Der Mieter fordert seine Bank auf, eine solche Sicherheit zu leisten, und der Kautionsbetrag verbleibt auf seinem Konto. Der Vermieter kann den Betrag dann gegebenenfalls zu seinen Gunsten freigeben lassen. Die Zinsen gehen hierbei an den Mieter. Hat der Mieter dem Vermieter die Kautionszahlung in bar ausgezahlt, so gehen die Zinsen an den Vermieter. Liegt keine gegenseitige Vertragsbestimmung vor, so ist der Vermieter nicht verpflichtet, dem Mieter die für den Kautionsbetrag anfallenden Zinsen zu zahlen.

Ist in dem Mietvertrag eine solche Sicherheit zugunsten des Vermieters vorgesehen, so ist der Mieter verpflichtet, diese Sicherheit zu leisten. Zahlt der Mieter diese Sicherheit nicht, obwohl dies in dem Mietvertrag festgelegt ist, gilt dies in der Rechtsprechung als schweres Verschulden, das zur Auflösung des Mietvertrags führen kann.

iv. Versicherung der Mietsache

Artikel 1733 Code Civil besagt: *„Er (der Mieter) haftet im Brandfall.“*

Dieser Artikel lässt sich in den meisten Fällen in eine vertragliche Pflicht übersetzen, welche es dem Mieter vorschreibt, eine Versicherung abzuschließen, die das Mietrisiko und insbesondere Brandschäden abdeckt.

Der Mieter hat dem Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses eine Kopie der Versicherungspolice zu übergeben.

Hält sich der Mieter nicht an diese Pflicht, so stellt dies gemäß der Rechtsprechung schweres Verschulden dar, das zur Auflösung des Mietvertrags auf Betreiben des Vermieters führen kann.

v. Allgemeine Pflicht zur Einhaltung der Vertragsbestimmungen

Der Mieter, genau wie der Vermieter, muss nicht nur die gesetzlichen Pflichten, sondern auch die sich aus dem Mietvertrag ergebenden Pflichten einhalten. Werden diese Pflichten nicht eingehalten, so kann dies zur vorzeitigen Auflösung des Mietvertrags aufgrund schweren Verschuldens führen. Daher ist der Mietvertrag gründlich zu lesen und auf die Erfüllung der darin enthaltenen Pflichten zu achten.

IV. Beendigung des Mietvertrags

Die Parteien haben bei einem Mietvertrag die Möglichkeit, die Laufzeit dieses Vertrags frei festzulegen. Haben die Parteien eine befristete Laufzeit festgelegt, so ist es nur dann möglich, den Vertrag vor Ende der Vertragslaufzeit zu beenden, wenn beide Parteien dem zustimmen. Der Gesetzgeber hat für die Kündigung von Mietverträgen eine besondere Vorgehensweise festgelegt, die man gut kennen muss, um unnötige Gerichtsverfahren zu vermeiden.

a. Prinzip der gesetzlichen Verlängerung von Mietverträgen

Der Gesetzgeber stellt den Parteien die Laufzeit der von ihnen geschlossenen Verträge völlig frei. Es gibt keine Bedingungen bezüglich der Laufzeit eines solchen Vertrags. Die Parteien können somit frei entscheiden, den Mietvertrag für eine bestimmte oder für eine unbestimmte Dauer abzuschließen.

Für die Auflösung und Kündigung eines Mietvertrags hat der Gesetzgeber jedoch verbindliche Vorschriften vorgesehen.

Der Gesetzgeber hat eine Regelung zur gesetzlichen Verlängerung von Mietverträgen geschaffen. Diese Verlängerung erfolgt automatisch. In den Mietvertrag sollten keine gegenteiligen Bestimmungen aufgenommen werden. Mit anderen Worten: Ein auslaufender Mietvertrag wird automatisch verlängert, das heißt, der Mieter hat das Recht, selbst nach Ablauf des Mietvertrags in den Räumen zu bleiben. Der Gesetzgeber hat jedoch einige Fälle vorgesehen, in deren Rahmen der Vermieter eine solche automatische Verlängerung verweigern kann (vgl. Kündigung auf Betreiben des Vermieters).

In Artikel 12 des Mietgesetzes 2006 heißt es: „Jeder Mietvertrag, der aus einem beliebigen Grund enden sollte, wird verlängert, es sei denn: der Vermieter erklärt, die Räume für seinen Eigenbedarf oder für die Nutzung durch einen Verwandten oder Schwager bis zum dritten Grad zu benötigen; der Mieter erfüllt seine Pflichten nicht; dass andere schwerwiegende und berechtigte Gründe vorliegen, die vom Vermieter nachzuweisen sind.“

Ein Beispiel: Ein Mietvertrag wurde für eine Laufzeit von 3 Jahren geschlossen und läuft demnächst aus. Der Vermieter hat den Vertrag nicht gekündigt oder hat keinen Grund geltend gemacht, der ihm die Vertragsauflösung ermöglichen würde. In diesem Fall darf der Mieter

in den Räumen bleiben, da der Mietvertrag automatisch verlängert wird. Mit anderen Worten heißt dies, dass der ursprüngliche Mietvertrag auf unbestimmte Zeit verlängert wird.

Eine weit verbreitete Ansicht ist, dass der Abschluss eines befristeten Mietvertrags sicherer ist, da dieser automatisch beendet wird, wenn die Vertragsdauer abgelaufen ist. Hierbei ist jedoch zu betonen, dass diese Annahme absolut falsch ist und dass die gesetzliche Verlängerung ausnahmslos auf alle Mietverträge angewendet wird. Die einzige Möglichkeit, mit der der Vermieter diese automatische Verlängerung verhindern kann, ist, einen der Gründe geltend zu machen, die im Folgenden genauer erläutert werden.

b. Kündigung des Mietvertrags


Die Kündigung eines Mietvertrags unterliegt einer Anzahl besonderer Vorschriften. Selbstverständlich haben die Parteien immer die Möglichkeit, den Vertrag in gemeinsamem Einverständnis zu beenden. Um sicherzustellen, dass diese einvernehmliche Kündigung im Nachhinein nicht von einer der Parteien angefochten werden kann, wird empfohlen, ein Schriftstück aufzusetzen, in dem diese Vereinbarung festgehalten wird.

Bevor im Einzelnen auf die Kündigung des Mietvertrags durch eine der Parteien eingegangen wird, ist anzumerken, dass mit dem Mietgesetz 2006 ein besonderer Schutz des Ehegatten, Partners, Lebensgefährten oder anderer Familienmitglieder eines verstorbenen Mieters eingeführt wurde. Für Personen, die mit dem verstorbenen Mieter zusammengelebt haben, besteht der Mietvertrag fort und das Vertragsverhältnis mit dem Vermieter wird aufrechterhalten.

i. Kündigung auf Betreiben des Vermieters

Liegt für die Kündigung des Mietvertrags kein Einvernehmen der Parteien vor, muss der Vermieter, der den Mietvertrag kündigen möchte, einen der drei vom Gesetzgeber vorgesehenen Gründe geltend machen können. Ist dies nicht der Fall, kann er den Mietvertrag nicht kündigen.

In Artikel 12 des Mietgesetzes 2006 sind drei Fälle vorgesehen, in denen der Vermieter den Mietvertrag beenden kann. Diese drei Gründe sind Eigenbedarf, schweres



Verschulden des Mieters und andere schwerwiegende und berechnigte Gründe.

– Eigenbedarf

In dem Mietgesetz 2006 ist vorgesehen, dass ein Vermieter, der erklärt, die gemieteten Räume für seinen Eigenbedarf oder für die Nutzung durch einen Verwandten oder Schwager bis zum dritten Grad zu benötigen, den von ihm geschlossenen Mietvertrag kündigen darf.

Der Vermieter darf diesen Grund jedoch nicht zu einem beliebigen Vertragszeitpunkt geltend machen. Bei einem befristeten Mietvertrag muss er den Vertrag schriftlich zum Ende der Vertragslaufzeit kündigen. Bei einem unbefristeten Vertrag kann der Vermieter den Vertrag jederzeit schriftlich unter Einhaltung der Kündigungsfrist kündigen.

Der Vermieter beziehungsweise die Verwandten oder Schwager, zu deren Gunsten der Mietvertrag gekündigt wird, müssen nach Ablauf der Kündigungsfrist tatsächlich in die Wohnung einziehen. Tun sie dies nicht, kann gegen den Vermieter vor dem zuständigen Gericht eine Schadenersatzklage erhoben werden.

Der Gesetzgeber hat für den Fall einer Kündigung wegen Eigenbedarfs besondere Formvorschriften vorgesehen.

Ein Vermieter, der Eigenbedarf geltend macht, muss eine Kündigungsfrist von 6 Monaten einhalten. Bei einem befristeten Mietvertrag muss der Vermieter das Kündigungsschreiben 6 Monate vor Vertragsablauf versenden.

Ferner schreibt der Gesetzgeber dem Vermieter die Einhaltung einer strikten Form vor. Damit die Kündigung rechtswirksam ist, ist der Vermieter verpflichtet, in dem Kündigungsschreiben Artikel 12 Absatz 3 des Mietgesetzes 2006 zu zitieren.

In dem Gesetzestext wird gefordert, dass *„das Kündigungsschreiben schriftlich und begründet zu erfolgen ist, dass ihm gegebenenfalls entsprechende Belege beizuliegen haben und dass es per Einschreiben mit Rückschein zu versenden ist“*.

Mit anderen Worten: Der Vermieter hat dem Mieter per Einschreiben mit Rückschein mitzuteilen, dass er den Mietvertrag beendet. In diesem Schreiben hat er unbedingt die Kündigungsgründe zu nennen und Artikel 12 Absatz 3 des Mietgesetzes 2006 zu zitieren. Tut er dies nicht, kann der Mieter die Kündigung anfechten.

– Verschulden des Mieters

Erfüllt der Mieter seine Pflichten nicht, so kann der Vermieter den Mietvertrag ungeachtet der verbleibenden Vertragslaufzeit beenden.

Nachdem eine Inverzugsetzung hinsichtlich der Erfüllung der Pflichten erfolglos geblieben ist, kann der Vermieter dem Mieter die Kündigung per Einschreiben mit Rückschein zusenden. Der Vermieter ist hierbei nicht zur Einhaltung einer Kündigungsfrist verpflichtet. Es wäre auch nicht nachvollziehbar, dass der Vermieter zur Einhaltung einer Kündigungsfrist verpflichtet wird, wenn der Mieter die ihm obliegenden Pflichten nicht erfüllt.

Beabsichtigt der Mieter nicht, die Kündigung zu akzeptieren, kann der Vermieter unverzüglich das Friedensgericht anrufen, damit das Mietverhältnis auf gerichtlichem Weg aufgelöst wird.

Nicht jedes Versäumnis des Mieters stellt einen rechtswirksamen Grund für eine Kündigung wegen Verschuldens dar. Es ist hierbei erforderlich, dass das Versäumnis als ausreichend schwerwiegend eingestuft wird, um ein solches Verfahren zu rechtfertigen.

Einige Beispiele für Verschulden, die als ausreichend schwerwiegend eingestuft wurden, um einen Grund für eine fristlose Kündigung darzustellen: Nichtzahlung der Mieten; die Tatsache, dass die Wohnung nicht versichert wurde, obwohl dies im Mietvertrag vorgesehen ist; die Tatsache, dass die Kautionszahlung nicht gezahlt wurde, obwohl sie im Mietvertrag vorgesehen ist; unregelmäßige Zahlung der Mieten...

– Andere schwerwiegende und berechnigte Gründe

Der Gesetzgeber hat vorgesehen, dass der Vermieter den Mietvertrag auch bei anderen schwerwiegenden und berechtigten Gründen auflösen kann. In dem Gesetz wird nicht ausdrücklich genannt, was ein solcher schwerwiegender und berechtigter Grund ist, so dass hierbei Bezug auf die entsprechende Rechtsprechung genommen werden muss. In dem Gesetzestext wird nur angegeben, dass der Verkauf der Immobilie keinen schwerwiegenden und berechtigten Grund darstellt.

Falls der Mieter der Ansicht ist, dass der vom Vermieter vorgebrachte Grund nicht schwerwiegend und berechnigt ist, muss er das Gericht anrufen, das zu bewerten hat, inwiefern die Begründung berechnigt ist.

In der Rechtsprechung heißt es, dass ein berechtigter Grund vorliegt, wenn der Vermieter die Immobilie abreißen oder dort Bauarbeiten von einem solchen Umfang ausführen lässt, dass der Mieter dort nicht weiter wohnen kann.

Bei befristeten Mietverträgen muss der Vermieter, wenn er einen solchen Grund anführt, die im Mietvertrag vorgesehene Kündigungsfrist einhalten. Sowohl bei befristeten Mietverträgen als auch bei unbefristeten Mietverträgen muss der Vermieter eine Kündigungsfrist von drei Monaten einhalten.

ii. Kündigung auf Betreiben des Mieters

Aus persönlichen Gründen kann auch der Mieter den Mietvertrag kündigen. Zuerst ist dabei anzumerken, dass der Mieter bei befristeten Mietverträgen ebenfalls die vorgesehene Vertragslaufzeit einhalten muss. Er kann den Vertrag mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Ende der Vertragslaufzeit kündigen. Auch bei einem unbefristeten Mietvertrag muss er eine Kündigungsfrist von drei Monaten einhalten. Die Kündigung ist hierbei zu einem beliebigen Zeitpunkt des Mietverhältnisses möglich.

Falls der Mieter dem Vermieter vorwirft, dass dieser seine Pflichten nicht erfüllt, kann er den Vertrag gegebenenfalls wegen groben Verschuldens seitens des Vermieters kündigen. Akzeptiert der Vermieter diese Kündigung nicht und bestreitet er die Art der vorgebrachten Versäumnisse, muss sich der Mieter an ein Gericht wenden, damit dieses die Auflösung des Mietvertrags feststellt.

iii. Einvernehmliche Kündigung

Ungeachtet der vorstehenden Regelungen können die Parteien zu jedem Zeitpunkt des Mietverhältnisses einvernehmlich die Beendigung des Mietvertrags beschließen.

Für den Fall, dass beide Parteien einwilligen, das Mietverhältnis zu beenden, wird aus Beweisgründen empfohlen, diese Vereinbarung schriftlich festzuhalten.

Die Parteien können den Inhalt ihrer Vereinbarung und insbesondere die Frist, innerhalb der der Mieter die Räume verlassen muss, frei festlegen.

iv. Besonderer Fall des Immobilienverkaufs und dem Mieter gewährtes Vorkaufsrecht

– Verkauf der vermieteten Immobilie

Im Mietgesetz 2006, genauer in Artikel 12 Absatz 2, heißt es: „Die Eigentumsübertragung der Wohnung gilt nicht als schwerwiegender und berechtigter Grund.“

Mit anderen Worten: Der Vermieter darf den Mietvertrag nicht mit der Begründung kündigen, dass er die betreffende Immobilie verkaufen möchte. In diesem Fall muss der Vermieter den potenziellen Käufer über die Tatsache in Kenntnis setzen, dass ein oder mehrere Mieter die Immobilie bewohnen und dass der Mietvertrag übernommen werden muss. Der Käufer ist daher an den Mietvertrag gebunden.

Möchte der Käufer den Mietvertrag beenden, muss er die Bestimmungen aus dem Mietgesetz 2006 einhalten.

Handelt es sich um einen befristeten Mietvertrag, so muss der neue Vermieter das von den ursprünglichen Vertragsparteien vorgesehene Ende der Vertragslaufzeit einhalten.

Der Mieter muss unbedingt einer Kündigung widersprechen, die damit begründet wird, dass der Vermieter die Immobilie verkauft. Der Mieter hat das Recht, in den Räumen zu bleiben, selbst wenn der Vermieter nicht mehr die Person ist, mit der er ursprünglich den Mietvertrag geschlossen hat.

Der Vermieter muss im Falle des Immobilienverkaufs den potenziellen Käufer auf diese Tatsache hinweisen und sowohl im Compromis de Vente (Vorvertrag) als auch in der notariellen Urkunde deutlich vermerken, dass in der betreffenden Immobilie Wohnungen vermietet sind.

– Dem Mieter gewährtes Vorkaufsrecht

Es muss genauer dargelegt werden, dass dem Mieter in Artikel 15 des Mietgesetzes 2006 ein Vorkaufsrecht eingeräumt wird. Dieser Artikel besagt: „Der Mieter, dessen Mietverhältnis seit wenigstens achtzehn Jahren besteht, verfügt über ein Vorkaufsrecht für die vermietete Wohnung, sofern diese nicht den Gegenstand einer öffentlichen Versteigerung bildet oder an einen Verwandten oder Schwager des Vermieters bis zum dritten Grad übertragen wird oder kostenfrei überlassen wird.“

Das Vorkaufsrecht ist „die übliche Bezeichnung für die einer Person durch das Gesetz oder durch eine Vereinbarung eingeräumte Möglichkeit, vorrangig vor jeder anderen Person eine Sache zu erwerben, die deren Eigentümer zu übertragen beabsichtigt, indem sie sich binnen einer bestimmten Frist als Käufer dieser Sache bewirbt“. (Vocabulaire juridique, Gérard Cornu, PUF).

Mit anderen Worten: Liegt ein Mietverhältnis vor, das seit wenigstens 18 Monaten besteht, und beschließt der Vermieter den Verkauf der betreffenden Immobilie, so hat er zuallererst dem Mieter anzubieten, die Immobilie zu kaufen.

Im Gesetzestext ist vorgesehen, dass der Vermieter dem Mieter das Verkaufsangebot per Einschreiben zuzusenden hat. In diesem Zusammenhang verfügt der Mieter über eine Bedenkzeit von einem Monat, um das ihm vorgeschlagene Angebot anzunehmen oder abzulehnen. Antwortet er nicht, so gilt sein Schweigen als Ablehnung des Kaufangebots.

Verkauft der Vermieter die Immobilie, ohne dass der dieses Vorkaufsrecht zugunsten des Mieters berücksichtigt hat, kann der Mieter Schadenersatz fordern, der mindestens eine Jahresmiete zu betragen hat.

c. Übergabeprotokoll beim Auszug und Schlüsselübergabe am Ende des Mietvertrags

Die Beendigung des Mietverhältnisses kann zu zahlreichen Rechtsstreitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter führen.

Um potenzielle Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, obliegt es dem Mieter, im Vertrag nachzusehen, in welchem Zustand er die Wohnung zurückgeben muss. In vielen Fällen wird ausdrücklich genannt, dass der Mieter verpflichtet ist, die Räume beim Auszug zu streichen oder die Wohnung in einwandfreiem/neuem Zustand zu übergeben. Ist eine solche Klausel vorgesehen, so hat der Mieter dem Folge zu leisten.

Ist hingegen nichts vorgesehen, hat der Mieter die Wohnung in einen guten Instandhaltungszustand zu bringen. Er haftet für Schäden, die während seiner Nutzungszeit an der Immobilie entstanden sind. Er muss die Mietsache in den Zustand bringen, in dem er sie beim Einzug übernommen hat.

Auch aus diesem Grund ist es unerlässlich, bei der Anfertigung des Übergabeprotokolls beim Auszug das Übergabeprotokoll vom Einzug zu Rate zu ziehen. Damit soll vermieden werden, dass Schäden zur Last gelegt werden, die bereits beim Einzug bestanden.

In Artikel 1732 Code Civil heißt es in diesem Zusammenhang: *„Der Mieter haftet für Schäden oder Verluste, die während seiner Nutzung entstanden sind, sofern er nicht nachweist, dass sie ohne sein Verschulden entstanden sind.“*

Ist der Mieter nicht in der Lage zu beweisen, dass die Schäden nicht durch ein ihm anzulastendes Verschulden, sondern beispielsweise durch Baufälligkeit entstanden sind oder dass diese Schäden bereits zum Zeitpunkt seines Einzugs bestanden, hat er alle entsprechenden Reparaturkosten zu übernehmen.

Es wird den Parteien angeraten, zum Zeitpunkt der Übergabe der Immobilie an den Vermieter ein Übergabeprotokoll zu erstellen. Dabei handelt es sich um ein Dokument, in das alle Schäden in der Wohnung aufgenommen werden. In diesem Dokument wird einzeln aufgeführt, wer die Kosten für die Reparaturen übernehmen muss. Nach Anfertigung dieses Übergabeprotokolls ist es für den Vermieter sehr schwer, zu einem späteren Zeitpunkt weitere Kosten vom Mieter zu fordern. Es liegt im Interesse beider Parteien, dieses Protokoll sorgfältig und so vollständig und genau wie möglich zu erstellen.

Gelangen die Parteien zu keiner Einigung, so können sie einen Sachverständigen zu Rate ziehen. Für den Fall,

dass eine der Parteien die Teilnahme an der Anfertigung des Übergabeprotokolls verweigert, wird empfohlen, einen Gerichtsvollzieher zu Rate zu ziehen, der ein amtliches Protokoll erstellt.

Es ist folglich extrem wichtig, sowohl beim Einzug als auch beim Auszug ein Übergabeprotokoll zu erstellen, um häufig lang andauernde und teure Verfahren zu vermeiden.

Möchten die Parteien hingegen ein solches Übergabeprotokoll nicht erstellen, ist es wichtig, dass der Mieter zum Zeitpunkt der Schlüsselübergabe vom Vermieter ein Schriftstück erhält, in dem diese Schlüsselübergabe sowie die Tatsache, dass sich die Immobilie in gutem Zustand befindet, vermerkt werden.

Die Schlüsselübergabe ist wichtig, da sie die Parteien von ihren jeweiligen Verpflichtungen befreit. Es ist wichtig, vom Vermieter ein Schriftstück zu fordern, in dem vermerkt wird, dass die Schlüsselübergabe erfolgt ist, und dieses Dokument vom Vermieter datieren und unterzeichnen zu lassen.

Es wird davon abgeraten, die Schlüssel einfach in den Briefkasten des Vermieters zu werfen oder sie ihm per Post zuzusenden. Der Mieter hat in diesen Fällen kein Beweismittel in der Hand, dass die Schlüsselübergabe erfolgt ist, und bleibt weiterhin für Schäden haftbar, die an der Immobilie entstehen könnten.

Für den Fall, dass der Vermieter die Annahme der Schlüssel verweigert, ist es wichtig, dass sich der Mieter von einem Zeugen begleiten lässt, die Schlüssel bei einem Anwalt hinterlegt, welcher ein diesbezügliches Schreiben aufsetzt, oder einen Gerichtsvollzieher zu Rate zieht.

d. Verlängerung der Kündigungsfrist oder Räumungsaufschub

Hat ein Mieter vom Vermieter eine Kündigung erhalten oder wurde er zur Räumung verurteilt, verfügt er über bestimmte, im Gesetz vorgesehene Möglichkeiten, um die Kündigungsfrist verlängern beziehungsweise sich einen Räumungsaufschub gewähren zu lassen.

Die Beantragung der Verlängerung der Kündigungsfrist ist nur bei einer Kündigung durch den Vermieter wegen Eigenbedarfs möglich.

Wurde der Mieter zur Räumung verurteilt, kann der Mieter immer ein Verfahren einleiten, um sich einen Räumungsaufschub gewähren zu lassen. Dieses Verfahren ist, unabhängig vom Kündigungsgrund, immer möglich. In diesem Fall obliegt es dem Gericht zu entscheiden, ob es dem Mieter diese Möglichkeit gewährt oder nicht.

i. Verlängerung der Kündigungsfrist

Der Gesetzgeber hat für den Fall einer Kündigung wegen Eigenbedarfs eine besondere Vorgehensweise zugunsten des Mieters vorgesehen. Der Mieter kann bei Erhalt des Kündigungsschreibens eine Verlängerung der ihm vom Vermieter gewährten Frist beantragen.

Der Mieter leitet dazu beim zuständigen Friedensgericht ein Verfahren zur Gewährung dieser Fristverlängerung ein.

Die vom Gericht gewährte Fristverlängerung kann bis zu 12 Monate betragen.

Es ist jedoch anzumerken, dass der Mieter in dem Fall, dass ihm eine solche Fristverlängerung gewährt wird, keinen Antrag auf Räumungsaufschub stellen darf.

ii. Räumungsaufschub

Wurde der Mietvertrag gekündigt und verweigert der Mieter das Verlassen der Räume am Ende der Vertragslaufzeit, so kann der Vermieter das Gericht anrufen, um einen Räumungstitel zu erwirken.

Der somit zur Räumung verurteilte Mieter kann einen Antrag auf Räumungsaufschub stellen.

Artikel 16 des Mietgesetzes 2006 besagt jedoch: *„Der Aufschub wird nur dann gewährt, wenn dem Antragsteller dieser Aufschub aufgrund der Umstände zugesprochen werden sollte und er nachweist, die notwendigen und weitest reichenden Schritte unternommen zu haben, um eine neue Wohnung zu finden, sofern der Aufschub mit dem Eigenbedarf der anderen Partei vereinbar ist.“*

Dieser Antrag, der in Form eines Ersuchens (requête) zu stellen ist, ist jedoch nicht in allen Fällen möglich. Es wurde entschieden, dass dieser Antrag nicht zulässig ist, wenn der Mietvertrag wegen schweren Verschuldens seitens des Mieters gekündigt wurde. Es handelt sich um ein dem Mieter gewährtes Entgegenkommen, das einem Mieter, der sich grob schuldhaft verhalten hat, nicht gewährt werden sollte.

Der Mieter hat den Beweis zu erbringen, dass er die notwendigen Schritte unternommen hat, um eine Wohnung zu finden, und dass sich diese Schritte als erfolglos erwiesen haben oder dass er beispielsweise eine Wohnung erworben hat, die sich noch im Bau befindet.

Ferner hat der Gesetzgeber weitere Fälle vorgesehen, in denen ein solcher Antrag nicht zulässig ist. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn dem Mieter bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs bereits eine Verlängerung der Kündigungsfrist gewährt wurde.

Zudem heißt es klar und deutlich: *„Ein Antrag auf Aufschub oder Verlängerung des Aufschubs ist unzulässig,*

wenn zwischen dem Tag der Einleitung des Gerichtsverfahrens und dem Ablauf der Räumungsfrist, die in dem Räumungsurteil oder in der Anordnung, mit welcher ein vorheriger Aufschub gewährt wurde, festgelegt ist, eine Frist von mehr als einem Jahr verstrichen ist.“

Die Frist wird auch im Fall einer Kündigung wegen Eigenbedarfs gekürzt. In Artikel 16 des Mietgesetzes 2006 heißt es dazu: *„Ein Antrag auf Aufschub oder Verlängerung des Aufschubs ist auch unzulässig nach Ablauf einer Frist von zwölf Monaten ab dem Tag, an dem der Käufer einer Mietsache den Mieter per Einschreiben in Kenntnis gesetzt hat, dass er die Immobilie selbst oder durch einen Verwandten oder Schwager bis zum dritten Grad nutzen möchte, beziehungsweise nach Ablauf einer Frist von fünfzehn Monaten ab dem Tag, an dem der Vermieter den Mieter per Einschreiben hierüber in Kenntnis gesetzt hat.“*

Der letzte Fall, in dem ein solcher Antrag unzulässig ist, wird in Artikel 16 Absatz 4 des Mietgesetzes 2006 genannt: *„Wurde nach einem erstinstanzlichen Räumungsurteil die Berufung der zur Räumung verurteilten Partei als unzulässig oder nichtig erklärt [oder] wurde die Räumung – unabhängig von der der zur Räumung verurteilten Partei vom Berufungsgericht gewährten Frist – im Berufungsverfahren bestätigt, so darf diese Partei keinen weiteren Antrag auf Aufschub stellen.“*

Das Gericht kann dem Mieter einen Aufschub von höchstens drei Monaten gewähren. Ein solcher Aufschub kann nur zwei Mal für jeweils höchstens drei Monate verlängert werden.

Hinsichtlich der Formvorschriften und des bei diesen Anträgen einzuhaltenden Verfahrens ist ein Anwalt zu Rate zu ziehen oder Bezug auf das Buch von Maître (Rechtsanwalt) Marc Thewes zu nehmen, das sich eingehender mit diesem Thema beschäftigt.



V. Bei Mietverhältnissen zuständige Behörden

a. Mietkommission

Die Mietkommission ist eine Organisation, die bereits unter dem alten Mietgesetz existierte, die durch das Mietgesetz 2006 jedoch grundlegend umgestaltet wurde. Im Mietgesetz 2006 befassen sich die Artikel 7 bis 11 mit der Einrichtung, der Tätigkeit und den Befugnissen der Mietkommission.

i. Zusammensetzung der Mietkommission

In Artikel 7 des Mietgesetzes 2006 ist die Einrichtung einer oder mehrerer Mietkommission(en) für alle Gemeinden mit mehr als 6.000 Einwohnern vorgesehen. Für Gemeinden mit weniger als 6.000 Einwohnern werden mehrere so genannte „regionale Mietkommissionen“ eingerichtet.

Jede Mietkommission wird von einem Präsidenten und zwei Beisitzern geleitet, die jeweils für 6 Jahre ernannt werden. In Gemeinden mit mehr als 6.000 Einwohnern werden diese vom Gemeinderat mit Zustimmung des Innenministeriums ernannt. In Gemeinden mit weniger als 6.000 Einwohnern werden die Mitglieder der Mietkommissionen aus einer Liste ausgewählt, die von den jeweiligen Gemeinderäten mit Zustimmung des Innenministeriums erstellt wird.

ii. Rolle der Mietkommissionen

Die Aufgabe der Mietkommissionen besteht in der Festlegung der Miethöhe und/oder der Nebenkostenvorauszahlungen, die der Mieter dem Eigentümer zu zahlen hat, wenn die Parteien zu keiner diesbezüglichen Einigung gelangen. Ursache für die Anrufung der Mietkommission ist häufig eine Meinungsverschiedenheit zwischen Vermieter und Mieter, wenn der Vermieter die Miete erhöht hat.

Die Mietkommissionen fungieren vor allem als Schlichter, so dass beide Parteien zu einer gütlichen Einigung gelangen.

Dies hat den großen Vorteil, dass zahlreiche Streitfälle beigelegt werden können, ohne dass es erforderlich ist, die ordentlichen Gerichte anzurufen. Im Gegensatz zu den ordentlichen Gerichten sind die Mietkommissionen keine Gerichtsinstanzen, sondern Schlichtungsinstanzen.

Die Rolle dieser Kommissionen ist somit vor allem die eines Schlichters. Die Parteien können jedoch auch be-

schließen, die Mietkommission als Schiedsgericht heranzuziehen.

Artikel 9 Absatz 6 des Mietgesetzes 2006 besagt: „Die Parteien können miteinander vereinbaren, die Mietkommission mit einem Schiedsverfahren zu beauftragen. In diesem Fall ist die Entscheidung bindend und direkt zu vollstrecken.“ Eine von einem Schiedsgericht getroffene Entscheidung wird, im Gegensatz zu einer von einem Schlichter abgegebenen Stellungnahme, den Parteien auferlegt und gegen diese Entscheidung kann keine Berufung eingelegt werden.

iii. Verfahren

Die Mietkommissionen dürfen nur dann angerufen werden, wenn die Partei, die die Miete erhöhen oder mindern möchte, ihre Absicht, dies zu tun, der anderen Partei mitgeteilt hat. Ist eine solche Mitteilung nicht vorab erfolgt, ist der Antrag bei der Mietkommission nicht zulässig.

Sind die Parteien nicht binnen eines Monats zu einer Einigung gelangt, so kann ein Antrag gestellt und dem Bürgermeister- und Schöffenkollegium übermittelt werden, das den Antrag seinerseits an die Mietkommission übersendet.

Es ist jedoch anzumerken, dass es in den ersten 6 Monaten des Mietverhältnisses nicht möglich ist, die Mietkommission anzurufen. In einem solchen Fall ist der Antrag nicht zulässig.

Wurde der Antrag gestellt, werden die Parteien vorgeladen und von der Mietkommission angehört. Die Mietkommission kann die eventuelle Besichtigung der Räume beschließen, wenn sie dies als notwendig erachtet. Ein solcher Schritt ist jedoch nicht zwingend erforderlich.

Die Mietkommission wird versuchen, die Parteien auszusöhnen, und erstellt im Falle der Schlichtung ein Protokoll. Wird keine Einigung gefunden, setzt die Mietkommission die Miete entsprechend den im Mietgesetz vorgesehenen Regelungen fest (siehe unten).

Im Falle der Festsetzung der Miete wird das Protokoll anschließend den Parteien zugestellt. Mit dieser Zustellung beginnen die Rechtsmittelfristen gegen die Entscheidung.

Gegen die Entscheidung der Mietkommission können vor dem Friedensgericht Rechtsmittel eingelegt werden.

und Gerichte

Diese Rechtsmittel müssen unbedingt binnen einen Monats, nach dem die Entscheidung der Mietkommission zugestellt wurde, eingelegt werden.

Legt hingegen keine der Parteien Rechtsmittel gegen die Entscheidung ein, wird diese rechtsverbindlich und die Parteien müssen sich ihr unterwerfen.

b. Luxemburgische Gerichte

Im Zusammenhang mit Mietverträgen kann das zuständige Gericht mit verschiedenen Klagen angerufen werden. Zunächst müssen zwei verschiedene Arten von Rechtsstreitigkeiten unterschieden werden: zum einen der Rechtsstreit, welcher folgend auf die Anrufung der Mietkommission, die eine Entscheidung getroffen hat, entstanden ist, zum anderen der Rechtsstreit, welcher direkt vor das Friedensgericht gebracht wird.

i. Verfahren bei einer Entscheidung der Mietkommission

Möchte eine der Parteien die Entscheidung der Mietkommission bezüglich der Mieterhöhung oder -minderung nicht akzeptieren, so kann sie das Friedensgericht anrufen, damit dieses im betreffenden Rechtsstreit entscheidet.

Die Partei, die das zuständige Gericht heranziehen möchte, muss den Antrag binnen eines Monats nach Zustellung der Entscheidung der Mietkommission stellen.

Falls eine der Parteien diesen Antrag nicht binnen der genannten Frist gestellt hat, gilt die Entscheidung als unbestreitbar angenommen. Mit anderen Worten heißt dies, dass gegen diese Entscheidung kein Rechtsmittel mehr eingelegt werden kann.

ii. Gerichtsverfahren im Bereich Mietverträge

Neben dem vorstehend beschriebenen Fall können im Bereich Mietverträge weitere Verfahren angestrengt werden. Als Beispiel kann der Antrag auf Räumung oder der Antrag auf Verlängerung der Kündigungsfrist genannt werden.

Für Mietverträge ist in Artikel 3 Neue Zivilprozessordnung [Nouveau Code de Procédure Civile] vorgesehen, dass für erstinstanzliche Entscheidungen „bei allen Strei-

tigkeiten zwischen Vermietern und Mietern über das Vorliegen und die Erfüllung von Mietverträgen sowie bei Klagen zur Zahlung von Nutzungsentschädigungen und auf Zwangsräumung der unrechtmäßig bewohnten Räume, unabhängig ob in Folge einer Vereinbarung oder nicht,“ allein das Friedensgericht zuständig ist.

Um zu bestimmen, welches Friedensgericht für die Entscheidung der Klage örtlich zuständig ist, ist zu bestimmen, in welchem Gerichtsbezirk die Immobilie liegt, auf das sich der Mietvertrag bezieht. Es handelt sich dabei entweder um das Friedensgericht Esch-sur-Alzette, das Friedensgericht Luxemburg oder das Friedensgericht Diekirch (Justice de Paix à Esch-sur-Alzette, Luxembourg-ville oder Diekirch).

Der Antrag ist in Form eines Ersuchens (requête) zu stellen, ein Anwalt ist nicht zwingend erforderlich. Mit anderen Worten: Die Parteien können selbst vor dem Gericht erscheinen und ihre jeweiligen Ansprüche geltend machen. Es ist jedoch immer möglich und wird in bestimmten Fällen sogar empfohlen, einen Anwalt zu Rate zu ziehen.

Gegen die vom Friedensgericht im Bereich Mietverträge getroffenen Entscheidungen kann vor dem Bezirksgericht Luxemburg oder dem Bezirksgericht Diekirch (Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg-ville oder Diekirch) Berufung eingelegt werden. Die Berufungsfrist beträgt 40 Tage. Diese Frist beginnt mit Zustellung des Urteils.





VI. Muster eines Mietvertrags

Zwischen den Unterzeichneten:

Name

Vornamen

wohnhaft in L-

im Folgenden der „Vermieter“ genannt,

und

Name

Vornamen

wohnhaft in L-

im Folgenden der „Mieter“ genannt,

wurde der folgende Mietvertrag abgeschlossen:

Artikel 1: Vertragsgegenstand

Der Vermieter vermietet dem Mieter sein Haus/seine Wohnung in L-

Straße, Hausnummer.

welche/s

..... umfasst.

Der Mieter nimmt dies an.

Artikel 2: Vertragsdauer

Der vorliegende Mietvertrag beginnt am

Er wird auf unbefristete Zeit geschlossen.

oder (*Entsprechendes auswählen*)

Er wird für eine Dauer von Jahren geschlossen.

Er wird (*Zutreffendes ankreuzen*)

von Jahr zu Jahr stillschweigend

für denselben Zeitraum

auf unbefristete Zeit

verlängert, sofern der Mieter ihn nicht wenigstens 3 Monate vor Ende der Vertragslaufzeit kündigt. Der Eigentümer hat dabei die in Artikel 12 des Mietgesetzes vom 21. September 2006 vorgesehenen Kündigungsbedingungen einzuhalten. Die Kündigung ist nur dann gültig, wenn sie per Einschreiben oder durch Gerichtsvollzieher erfolgt.

Artikel 3: Miete

Die monatliche Miete wird auf Euro (in Zahlen und in Worten) festgelegt. Sie ist am Anfang eines jeden Monats im Voraus auf das Konto IBAN Nr. von bei der zu überweisen oder einzuzahlen. Die erste Zahlung hat am zu erfolgen.

Um die Zahlung der Miete oder sonstiger, sich aus dem vorliegenden Mietvertrag ergebenden Pflichten zu garantieren, leistet der Mieter eine Kautio in Höhe von Euro (in Zahlen und Worten), die nach Entscheidung des Mieters in einer der folgenden Formen geleistet werden kann (*Zutreffendes ankreuzen*):

- Bankbürgschaft
- Barkautio
- Kautio durch den Staat

Im Falle einer Barkautio ist diese vom Vermieter auf einem getrennten Konto zu verwahren. Die Zinsen gehen dabei an den Mieter.

Artikel 4: Mietnebenkosten

Die Gebühren für Wasser, Heizung/Gas, Strom, Abwasserkanalisation, Mülltonnen und Fegen des Schornsteins gehen zu Lasten des Mieters. Gleiches gilt für die üblichen Kosten für die Reinigung der Zentralheizung. Diese sind in der Monatsmiete nicht enthalten. Die Grundsteuer und alle übrigen das Vermögen betreffenden Steuern und Abgaben gehen zu Lasten des Vermieters.

- *Im Falle der Vermietung eines Hauses:*

Nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zahlt der Mieter neben der Miete einen monatlichen Vorschuss von Euro (in Zahlen und in Worten) auf die vom Vermieter für Rechnung des Mieters gezahlten Mietnebenkosten.

- *Im Falle der Vermietung einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus:*

Nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zahlt der Mieter neben der Miete einen monatlichen Vorschuss von Euro (in Zahlen und in Worten) auf seinen Anteil an den gemeinsamen Kosten wie Beleuchtung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile, Gebühren für Abwasserkanalisation und Mülltonnen, Fegen des Schornsteins, Reinigung, Instandhaltung des Fahrstuhls und der Zentralheizung sowie den Verbrauch von Wasser und Brennstoffen sowie den sonstigen, zu Lasten des Mieters gehenden Kosten.

Der Mieter erhält die Abrechnung der zu seinen Lasten gehenden Nebenkosten (*Zutreffendes ankreuzen*):

- wenigstens alle 6 Monate
- einmal im Jahr.

Der Vermieter hat auf Verlangen des Mieters diesem alle Belege (beziehungsweise eine Kopie derselben) vorzulegen, insbesondere eine Kopie der Miteigentümerordnung bezüglich der Zweckbestimmung der Immobilie, der Nutzung und Verwendung der privaten und gemeinschaftlichen Gebäudeteile, in denen für den gemieteten Gebäudeteil die Quote für jede einzelne Kostenkategorie genau aufgeführt wird.

Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Mietvertrags muss der Vermieter dem Mieter eine endgültige Nebenkostenabrechnung vorlegen.

Artikel 5: Auflagen und Bedingungen

1. Der Mieter darf die Wohnung ohne die ausdrückliche und schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht untervermieten. Ferner darf er den Mietvertrag nicht ohne die ausdrückliche und schriftliche Zustimmung des Vermieters übertragen.



2. Der Mieter darf ohne die ausdrückliche und schriftliche Zustimmung des Vermieters keine Veränderung der gemieteten Räume vornehmen (beispielsweise: Wände durchbrechen oder das Aussehen der Mietsache verändern).

Außer im Falle gegenteiliger Vereinbarung verbleiben alle Änderungen, die der Mieter mit dieser Zustimmung vorgenommen haben sollte, sowie alle während der Dauer des Mietverhältnisses auf seine Kosten bewerkstelligten Verschönerungen und Verbesserungen beim Ablauf des Mietvertrags beim Vermieter, ohne dass dieser eine Vergütung zu zahlen hat.

3. Der Mieter verpflichtet sich, die gemieteten Räume in dem Zustand zurückzugeben, in dem er sie erhalten hat.

Zu diesem Zweck erstellen beide Parteien zu Beginn und bei Beendigung des Mietverhältnisses gemeinsam ein Übergabeprotokoll. Schäden, die ohne Verschulden des Mieters aus normaler Nutzung oder durch Baufälligkeit oder durch einen Fall höherer Gewalt verursacht worden sind, können dem Mieter nicht zur Last gelegt werden.

4. Der Mieter muss sich bei einer im Großherzogtum Luxemburg zugelassenen Versicherungsgesellschaft gegen das Mietrisiko versichern sowie das Mobiliar und die beweglichen Sachen, mit denen die gemieteten Räume eingerichtet sind, gegen Feuer versichern lassen. Die Versicherungsverträge müssen für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses abgeschlossen werden, dem Vermieter ist eine Kopie der Versicherungsverträge zu übergeben. Dem Vermieter muss auch eine Kopie der eventuellen Nachträge zu den Versicherungsverträgen übermittelt werden.

5. Der Mieter ist während der Laufzeit des Mietvertrags verpflichtet, die laufende Instandhaltung der Mietsache sicherzustellen und die notwendigen kleinen Reparaturen selbst und auf seine Kosten auszuführen. Zu Lasten des Vermieters gehen diejenigen Reparaturen, die erforderlich sind, damit dem Mieter eine ungestörte Nutzung der Mietsache möglich ist. Ist der Schaden durch normale Nutzung oder Baufälligkeit der Mietsache entstanden, sind die Reparaturarbeiten Aufgabe des Eigentümers.

Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter schriftlich über notwendige Reparaturen in Kenntnis zu setzen, die nicht dem Mieter obliegen. Hat der Vermieter die Reparatur nicht binnen einer angemessenen Frist vorgenommen, so hat der Mieter das Recht, die Arbeiten auf Kosten des Vermieters ausführen zu lassen.

6. Sofern in der Miteigentümerordnung von Mehrfamilienhäusern nichts anderes vorgesehen ist, ist der Mieter verpflichtet, die Treppen, die Eingangshalle, den Bürgersteig, den Garten usw. instand zu halten und zu reinigen.

Dem vorliegenden Mietvertrag wird eine Kopie dieser Miteigentümerordnung angehängt.

Im Winter ist der Mieter verpflichtet, die Heizung anzustellen und alle erforderlichen Maßnahmen zu treffen, um Frostschäden zu verhindern.

7. Der Mieter muss dulden, dass der Vermieter die Mietsache zweimal im Jahr nach Vorankündigung in Augenschein nimmt.

Von dem Zeitpunkt an, ab dem der vorliegende Mietvertrag gekündigt ist, hat der Vermieter das Recht, die Räume an zwei halben Tagen pro Woche von potenziellen Mietern oder Käufern besichtigen zu lassen. Diese Besichtigungen sind mit dem Mieter abzustimmen.

8. Haustiere sind nur bei schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig. Diese Zustimmung kann jedoch nicht ohne rechtsgültige Begründung verweigert werden.

9. Bei allen Punkten, die nicht in dem vorliegenden Vertrag vorgesehen sind, nehmen die Parteien Bezug auf die im Bereich Mietverträge anzuwendenden Gesetzesvorschriften.

Angefertigt auf Seiten in so vielen Ausfertigungen, wie es Parteien mit unterschiedlichen Interessen gibt, wobei jede Seite abgezeichnet und die letzte Seite unterzeichnet wurde.

Ort Datum

Der Vermieter

Der Mieter



Muster eines Übergabeprotokolls

Mieter _____

Anschrift _____

Wohnung Nr. _____

Tag des Einzugs / Auszugs _____

Vermieter _____

Anschrift _____

Zustand

Küche

Boden	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Wände	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Decke	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Spüle	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> Risse	<input type="checkbox"/> angeschlagen	_____
Möbel	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> reparieren	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____
Arbeitsplatten	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> reparieren	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____
Mischbatterie	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> reparieren	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____
Warmwasserbereiter mit Gas/elektr.	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> reparieren	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____
Belüftung	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> reparieren	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____
Tür / Schloss	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> reparieren	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____
Fenster / Scheibe / Fensterladen	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> zerbrochen		_____



Separates WC oder WC im Bad

Boden	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Wände	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Decke	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Toilettenschüssel	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> Risse	<input type="checkbox"/> angeschlagen	_____
Spülvorrichtung	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> prüfen	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____
WC-Brille	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> ersetzen	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____
Wasserhahn	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> prüfen	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____
Belüftung	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> reparieren	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____
Tür / Schloss	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> reparieren	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____

Bad

Boden	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Wände	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Decke	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Badewanne / Duschwanne	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> angeschlagen		_____
Mischbatterie	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> prüfen	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____
Waschbecken / Handbrause	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> Risse	<input type="checkbox"/> angeschlagen	_____
Waschbecken-Wasserhahn	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> prüfen	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____
Warmwasserbereiter elektr. / mit Gas	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> prüfen	<input type="checkbox"/> ersetzenr	_____
Lampe	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> ersetzen		_____
Belüftung	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> reparieren	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____
Tür / Schloss	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> reparieren	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____
Fenster / Scheibe / Fensterladen	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> zerbrochen		_____
Duschwandstange	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> zerbrochen		_____
Spiegel	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> zerbrochen		_____



Sonstige Ausstattung / Veränderungen

Elektroheizkörper				_____
WC-Rollenhalter				_____
Handtuchhalter				_____
Wandhaken				_____

Eingang Flur

Boden	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Wände	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Decke	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Eingangstür / Schloss	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> reparieren	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____
Elektrische Klingel	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> reparieren	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____
Gegensprechanlage / Türöffner	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> reparieren	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____

Aufenthaltsraum

Boden	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Wände	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Decke	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Tür / Schloss	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> reparieren	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____
Fenster / Scheibe / Fensterladen	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> zerbrochen		_____



Schlafzimmer 1

Boden	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Wände	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Decke	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Tür / Schloss	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> reparieren	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____
Fenster / Scheibe / Fensterladen	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> zerbrochen		_____

Schlafzimmer 2

Boden	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Wände	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Decke	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Tür / Schloss	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> reparieren	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____
Fenster / Scheibe / Fensterladen	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> zerbrochen		_____

Schlafzimmer 3

Boden	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Wände	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Decke	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Tür / Schloss	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> reparieren	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____
Fenster / Scheibe / Fensterladen	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> zerbrochen		_____

Schlafzimmer 4

Boden	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Wände	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Decke	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> normale Abnutzung	<input type="checkbox"/> erneuern	_____
Tür / Schloss	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> reparieren	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____
Fenster / Scheibe / Fensterladen	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> zerbrochen		_____
Scheuerleisten Holz / Fliesen	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> schlechter Zustand	<input type="checkbox"/> entfernen	_____
Fensterbretter	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> reparieren	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____
Lichtschalter	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> ersetzen		_____
Steckdosen	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> ersetzen		_____
TV-Dose / Sicherungen	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> ersetzen		_____
Heizkörper / Temperaturregle	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> reparieren	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____
Loggia – Balkon	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> schlechter Zustand		_____
Keller – Vorratsraum	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> schlechter Zustand	<input type="checkbox"/> entrümpeln	_____
Dachboden – Abstellkammer	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> schlechter Zustand	<input type="checkbox"/> entrümpeln	_____
Schüssel	<input type="checkbox"/> zurück-gegeben	<input type="checkbox"/> fehlen		_____
Briefkasten / Schlüssel	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> reparieren	<input type="checkbox"/> ersetzen	_____



Zählerstand

Gemeinsamer Stromzähler	Nr. _____	kWh
Privater Stromzähler	Nr. _____	kWh
Gemeinsamer Wasserzähler	Nr. _____	m ³ _____
Privater Warmwasserzähler	Nr. _____	m ³ _____
Privater Kaltwasserzähler 1	Nr. _____	m ³ _____
Privater Kaltwasserzähler 2	Nr. _____	m ³ _____
Privater Kaltwasserzähler 3	Nr. _____	m ³ _____
Gemeinsamer Gaszähler	Nr. _____	m ³ _____

Heizungszähler abgelesen am ____/____/____

Dieses Übergabeprotokoll wurde in zwei gültigen Exemplaren angefertigt. Die Unterzeichner erklären, persönlich an der Anfertigung dieses Übergabeprotokolls teilgenommen zu haben und genehmigen es ohne Vorbehalte.

_____, den ____/____/____

Der Mieter (oder dessen Bevollmächtigter),

Der Mieter (oder dessen Bevollmächtigter),

(Unterschrift)

(Unterschrift)

