

Zwangsräumung verhindern



FÖDERALER ÖFFENTLICHER DIENST
JUSTIZ

.be



Diese Broschüre betrachtet vor allem die Sichtweise des Mieters.

Inhalt

Die Anwendung	4
Was machen Sie vor der öffentlichen Anhörung?	6
Das Urteil	15
Nach dem Urteilsspruch	16

In dieser Broschüre verwenden wir die maskuline Form als neutrale Form in Bezug auf alle Geschlechtsidentitäten.



Die Anwendung

Wenn Ihr Vermieter der Meinung ist, dass Sie als Mieter Ihren mietvertraglichen Pflichten nicht nachkommen, kann er beim Friedensrichter eine Klageschrift einreichen.

Was beinhaltet ein Antrag?

In der Klageschrift notiert der **Vermieter** (der Kläger) **seine Argumente** über Ihre **Mängel als Mieter**, zum Beispiel:

- › Sie sind mit der Miete und/oder den Indexierungen im Rückstand.
- › Sie haben überfällige Ausgaben.
- › Sie halten das Haus in unzureichender Weise instand.
- › Sie haben die Versicherungs- und Wartungsnachweise nicht (rechtzeitig) in Ordnung gebracht.
- › Sie stören die Nachbarn.
- › ...

Mit der Antragstellung bittet der Vermieter den Friedensrichter, **bestimmte Maßnahmen** zu ergreifen, zum Beispiel:

- › Sie zur Zahlung der Miete verpflichten;
- › Sie zur Instandhaltung der Räumlichkeiten verpflichten;
- › Sie verpflichten, Zertifikate vorzulegen;
- › ...

Ihr Vermieter kann Sie auch dazu auffordern:

- › den Mietvertrag zu kündigen;
- › eine Räumung einzuleiten;
- › eine Rückvermietungsgebühr zu bezahlen;
- › ...

Sie erhalten die Anfrage **per Einschreiben**.

Bitte beachten Sie, dass die Anfrage noch keine Entscheidung ist, sondern eine Aufforderung zur öffentlichen Anhörung.

Die Anfrage gibt eindeutig an, **wo und wann** Sie beim **Friedensrichter** erwartet werden.

Was machen Sie vor der öffentlichen Anhörung?

Zögern Sie nicht, um Hilfe zu bitten. Ihre Unterkunft kann davon abhängen.

- › **Überprüfen Sie, ob die Informationen in der Anfrage** korrekt sind: Lesen Sie die Behauptungen und Fragen des Vermieters sorgfältig durch.
- › **Wenden Sie sich an Ihren Vermieter oder seinen Anwalt, wenn Sie Fragen haben:** Wenn Sie mit den Forderungen des Vermieters einverstanden sind, können Sie Vereinbarungen treffen, um die Angelegenheit vor der Anhörung auf gütlichem Wege zu regeln.

Hinweis: Auch wenn Sie sich mit Ihrem Vermieter einig sind, ist es empfehlenswert, zur Anhörung zu kommen.

Haben Sie den Inhalt der Anfrage nicht verstanden und/oder brauchen Sie eine rechtliche Beratung?

Die folgende Tabelle zeigt, welche Hilfe Sie bekommen können.

ART DER HILFE	FÜR WEN?	ANGEBOT?	KOSTEN?
Erster juristischer Beistand	Jeder	Orientierung und Beratung sowie Antworten auf einfache Rechtsfragen	Völlig kostenlos
Weiterführender juristischer Beistand	Menschen mit <u>unzureichenden Mitteln</u>	Umfassende Beratung und gründliche Bearbeitung Ihrer Akte durch einen Anwalt	Völlig oder teilweise kostenlos
Ein Anwalt	Menschen mit <u>ausreichenden Ressourcen</u>	Umfassende Beratung und gründliche Bearbeitung Ihrer Akte	Bezahlt

KONTAKT

Haben Sie (vorübergehend) finanzielle und/oder andere Probleme?

Bitten Sie um Hilfe:

- › über das ÖSHZ in Ihrer Gemeinde: **Besuchen Sie die Website Ihrer Gemeinde;**
- › über **einen Anwalt:** www.advocaat.be;
- › über **einen Vermittler:** www.fbc-cfm.be

Die öffentliche Anhörung

Anwesend sein

Es ist äußerst wichtig, dass Sie die Aufforderung, zur Anhörung zu kommen, nicht vergessen oder ignorieren.

- › Sie müssen anwesend sein oder einen Vertreter schicken.
- › Wenn Sie (oder Ihr Vertreter) nicht vor Gericht erscheinen, werden Sie in Abwesenheit verurteilt.
- › In diesem Fall sieht das Gesetz vor, dass dem Kläger in den meisten Fällen automatisch Recht gegeben wird.

Hinweis: Ein Brief an den Friedensrichter, in dem Sie mitteilen, dass Sie nicht kommen können (aus welchem Grund auch immer), bringt nichts.

Auch wenn Sie sich vor der Anhörung mit dem Vermieter abgesprochen haben oder wenn Sie der Meinung sind, dass die vom Vermieter vorgebrachten Punkte richtig sind, ist es ratsam, zur Anhörung zu kommen. Der Friedensrichter wird den Fall mit dem Vermieter und dem Mieter besprechen und kann eventuelle Vorschläge bestätigen.

Müssen Sie selbst kommen?

Es gibt **drei Möglichkeiten**, an der Anhörung teilzunehmen.

1. Sie kommen selbst zur Anhörung

Es steht Ihnen frei, Ihren Fall vor dem Friedensrichter selbst direkt zu verteidigen.

Wenn Sie arbeiten müssen, prüfen Sie, ob Sie einen Anspruch auf Freistellung haben. Wenn ja, fragen Sie auf der Anhörung einen Beleg Ihrer Teilnahme für Ihren Arbeitgeber.



2. Sie lassen sich durch eine Vollmacht vertreten

Sie können die Vollmacht an Ihren Ehepartner, Lebensgefährten oder ein Familienmitglied (blutsverwandt oder verheiratet) übergeben.

In diesem Fall kann diese Person an Ihrer Stelle zur Anhörung kommen. Sie schreiben auf ein gewöhnliches Stück Papier, dass Sie Person X bevollmächtigen, an Ihrer Stelle zu kommen. **Vergessen Sie nicht, die Vollmacht zu unterschreiben.**

3. Sie beauftragen einen Anwalt

In einem komplizierten Fall oder bei schwerwiegenden Streitigkeiten kann es ratsam sein, einen Anwalt zu beauftragen.

Haben Sie ein geringes Einkommen? Bitten Sie dann so schnell wie möglich um einen Anwalt über das Büro für juristischen Beistand (weiterführender juristischer Beistand). Das Honorar dieses Anwalts wird dann je nach Ihres Einkommens ganz oder teilweise vom Staat getragen.

Hinweis: Das bloße Schreiben eines Briefes mit einer Erklärung an den Richter ist nicht ausreichend.

Praktische Informationen

- › Seien Sie zum **festgesetzten Zeitpunkt im Gerichtssaal anwesend**. Berücksichtigen Sie mögliche Verkehrs- und Parkprobleme.
- › Schalten Sie Ihr **Mobiltelefon während der Anhörung aus**.
- › Es kann sein, dass **Sie eine Weile warten müssen** (zum Beispiel, weil Anwälte manchmal zuerst dran sind), bevor Sie an der Reihe sind.
- › Wenn Sie hören, dass Ihr Name aufgerufen wird, gehen Sie zum Friedensrichter und zeigen Ihren **Personalausweis** und **eine eventuelle Vollmacht** vor.

Vorbereiten auf die Anhörung

- › **Bringen Sie Beweise** für die Dinge mit, die Sie ansprechen möchten (z. B. Zahlungsnachweise, Fotos vom Zustand Ihrer Wohnung, Briefe an Ihren Vermieter usw.).
- › Machen Sie vorab eine Kopie aller Beweise, nummerieren Sie sie und erstellen Sie eine Liste. Die andere Partei muss diese Kopien erhalten und in der Lage sein, sie zu studieren.
- › Vergessen Sie Ihren **Personalausweis** und eventuelle **Vollmachten** nicht.
- › Informieren Sie sich im Voraus über Ihre **Zahlungsmöglichkeiten**. Bitten Sie ggf. das ÖSHZ um Hilfe bei der Erstellung eines Ratenzahlungsplans.
- › **Bemühen Sie sich** vor der **Anhörung** bereits um eine Lösung und zahlen Sie den unstrittigen Teil des Mietrückstandes.





Diskussion des Falles

Zum Zeitpunkt der Verhandlung kennt der Friedensrichter nur die Argumente des Vermieters, die in der Klageschrift enthalten sind. Deshalb wird der Friedensrichter auch **Ihre Meinung** zu der Anfrage erfragen.

ES GIBT EINE REIHE VON MÖGLICHKEITEN

1. Sie können einen **Vertagung** beantragen, weil Sie Zweifel am Inhalt der Anfrage haben.
2. Sie **stimmen** den Argumenten des Vermieters **ganz oder teilweise zu**.
3. Sie (oder der Vermieter) sind der Meinung, dass der Friedensrichter erst den (Zustand der) **Wohnung begutachten muss**, bevor er eine Entscheidung treffen kann.
4. **Sie sind** mit dem, was Ihr Vermieter in der Anfrage sagt, **überhaupt nicht einverstanden**.

1. Sie wollen eine Vertagung

Dies können Sie tun, wenn Sie unsicher sind, ob das, was der Vermieter verlangt, korrekt ist, oder wenn Sie mehr Informationen über bestimmte Aspekte einholen möchten.

Mögliche Gründe für die Vertagung:

- › Sie wollen zuerst die Dokumente sehen, von denen der Vermieter spricht;
- › Sie wollen zuerst einen Anwalt konsultieren;
- › Sie möchten zunächst einen sozialen Dienst (ÖSHZ, usw.) im Zusammenhang mit der Budgetberatung/-verwaltung konsultieren (z. B. um herauszufinden, wie Sie die Mietrückstände begleichen können);
- › ...

Bitte beachten Sie: Der Friedensrichter wird Ihren Antrag auf eine Vertagung nicht automatisch genehmigen. Sie müssen Ihren Antrag auf eine Vertagung begründen (z. B. Schreiben des ÖSHZ, Schreiben eines Anwalts).

2. Sie stimmen ganz oder teilweise zu

Sie und Ihr Vermieter können (fast) einer Meinung sein. In diesem Fall wird der Friedensrichter prüfen, ob die Bereitschaft besteht, den Fall ohne Mietauflösung und Räumung zu lösen.

In dieser Situation kann der Friedensrichter entscheiden, das Verfahren zu vertagen, damit Sie die getroffenen Vereinbarungen einhalten können.

Der Friedensrichter kann auch eine Verfügung erlassen, in der die Vereinbarungen für verbindlich erklärt werden.

Beispiele für mögliche Vereinbarungen:

- › Sie fragen, ob Sie den Mietrückstand in monatlichen Raten zusätzlich zur laufenden Miete tilgen können;
- › Sie führen bestimmte Wartungsarbeiten durch;
- › ...

3. Der Friedensrichter muss die Wohnung zuerst untersuchen

Dies ist möglich, wenn sich der Streit auf den Zustand der Wohnung bezieht (z. B. mangelnde Instandhaltung). Der Besuch des Friedensrichters kann mit technischer Unterstützung erfolgen. Das Datum und die Uhrzeit des Besuchs werden in einem Urteil erwähnt. Die Kosten trägt die Person, die den Besuch beantragt.

4. Sie sind überhaupt nicht einverstanden

Der Friedensrichter wird Ihnen raten, einen Anwalt zu konsultieren oder Ihren Standpunkt zu Papier zu bringen. In diesem Fall wird die Akte normalerweise zurückgestellt.

Nachdem Sie und der Vermieter schriftliche Positionen und Nachweise ausgetauscht haben, wird der Richter sich die Argumente anhören und eine Entscheidung treffen.

Vertagung des Verfahrens

Wenn der Fall vertagt wird, erhalten Sie oder Ihr Anwalt einen Brief mit Ort, Datum und Uhrzeit der neuen Anhörung. Es ist wichtig, dass Sie auf der neuen Anhörung anwesend sind. **Wenn Sie (oder Ihr Vertreter) nicht vor Gericht erscheinen, werden Sie in Abwesenheit verurteilt. In diesem Fall sieht das Gesetz vor, dass dem Kläger in den meisten Fällen automatisch Recht gegeben wird.**

Bei der neuen Anhörung wird die Situation erneut besprochen. Nachdem alle Parteien zu Wort gekommen sind, prüft der Friedensrichter, ob weitere Absprachen und eventuell eine erneute Vertagung notwendig sind oder ob ein Urteil verkündet werden kann.

Das Urteil

Der Friedensrichter hat grundsätzlich einen Monat Zeit, das Urteil zu verkünden. Die Urteilsverkündung kann früher oder später stattfinden, je nachdem wie kompliziert der Fall.

Wenn der Friedensrichter das Urteil verkündet, übermittelt der Greffier den Parteien (Ihnen und dem Eigentümer) innerhalb von fünf Tagen eine Kopie des Urteils.

IM GROSSEN UND GANZEN KÖNNEN DREI URTEILE UNTERSCHIEDEN WERDEN

1. Der Vermieter ist im Unrecht

Der Friedensrichter entscheidet, dass Sie weiterhin in der Wohnung bleiben dürfen.

2. Der Vermieter bekommt teilweise Recht

Der Friedensrichter stellt fest, dass Ihr Fehlverhalten nicht schwerwiegend genug ist, um eine Räumung zu rechtfertigen. Wenn Sie mit der Entscheidung nicht einverstanden sind, können Sie z. B. zur Zahlung der ausstehenden Miete oder zur Durchführung von Instandhaltungsarbeiten aufgefordert werden. Wenn Sie diese Vereinbarungen einhalten, können Sie weiterhin in der Wohnung bleiben.

3. Der Vermieter bekommt Recht

Der Friedensrichter wird entscheiden, dass Ihre Mängel als Mieter so schwerwiegend sind, dass die Räumung angeordnet wird.

Hinweis: Wenn Sie nicht vor Gericht erscheinen, wird der Gegenseite automatisch Recht gegeben. Sie erhalten dann ein Abwesenheitsurteil.



Nach dem Urteilspruch

Sie stimmen dem Urteil zu

- › Wenn das Urteil besagt, dass Sie zahlen müssen, fragen Sie Ihren Vermieter nach der richtigen Abrechnung, prüfen Sie den Betrag und bezahlen Sie ihn so schnell wie möglich.
- › Wenn Sie etwas **in Ordnung bringen müssen** (z. B. Instandhaltung des Hauses), tun Sie dies so schnell wie möglich und informieren Sie anschließend den Vermieter.
- › Wenn **Sie zwangsgeräumt werden sollen**, ist es ratsam, **freiwillig** zu kooperieren. So vermeiden Sie eine Zwangsräumung durch den Gerichtsvollzieher, die mit zusätzlichen Kosten verbunden ist.

WAS TUN SIE IM FALLE EINER ZWANGSRÄUMUNG?

- › Nach der Zustellung des Urteils haben Sie **einen Monat** Zeit, Ihre Wohnung zu verlassen, sofern nicht anders angegeben.
- › Der Gerichtsvollzieher muss Ihnen den genauen Zwangsräumungstermin mindestens fünf Arbeitstage vorher mitteilen.
- › Versuchen Sie in der Zwischenzeit, **Vereinbarungen mit dem Gerichtsvollzieher** zu treffen, damit er nicht zu Ihnen nach Hause kommen muss. Dadurch sparen Sie zusätzliche Kosten.
 - Suchen Sie nach **Stauraum** für die Dinge, die Sie behalten wollen.
 - **Räumen** Sie das Haus vollständig.
 - Stellen Sie sicher, dass der **Abfall** mit der Hausmüllabfuhr mitgenommen werden kann.
 - Notieren Sie die **Zählerstände** von Gas, Strom und Wasser.
 - Vereinbaren Sie einen Termin mit dem Gerichtsvollzieher **zur Schlüsselübergabe**.
 - Bitten Sie um eine korrekte **Abrechnung**, damit Sie wissen, wo Sie finanziell stehen.

Hinweis: Vergessen Sie nicht, dass Sie auch die Zinsen und Prozesskosten bezahlen müssen. Der (Anwalt der) gegnerischen Partei wird Ihnen eine Aufstellung der zu zahlenden Beträge geben.

Was ist, wenn Sie nicht schnell genug reagieren?

Wenn Sie nicht schnell genug reagieren, wird ein Gerichtsvollzieher das Urteil zustellen (d. h. Ihnen das Urteil an Ihrem Wohnort zustellen). Dies ist mit zusätzlichen Kosten verbunden.

Ein Gerichtsvollzieher kann auch Ihre Güter oder Ihr Einkommen pfänden.

Sie sind mit dem Urteil nicht einverstanden

Wenn Sie mit dem Urteil nicht einverstanden sind, können Sie dagegen eine Berufung einlegen. Ein anderes Gericht wird sich dann erneut mit dem Fall befassen.

In diesem Fall sollten Sie einen Anwalt konsultieren. Er wird prüfen, ob Sie eine Chance auf Erfolg haben.

Zu beachtende Punkte:

- › Legen Sie innerhalb **eines Monats** nach Zustellung des Urteils bei einem anderen **Gericht Berufung** ein.
- › Es hat keinen Sinn, Briefe an den Friedensrichter zu schreiben, wenn Sie nicht einverstanden sind und in Berufung gehen wollen.
- › Wenn Sie eine Berufung einlegen, müssen Sie das Urteil **trotzdem respektieren**.
- › Kontradiktorische Urteile (d. h. Urteile, bei denen beide Parteien anwesend sind) sind automatisch vollstreckbar.
- › Die Urteile des Friedensrichters, deren Betrag der Forderung 2.000 Euro nicht überschreitet, sind in letzter Instanz erlassen und dagegen kann also keine Berufung eingelegt werden. Dieser Betrag wird auf 2.500 Euro erhöht für Urteile vom Gericht Erster Instanz.

HABEN SIE NOCH FRAGEN?

Erfahren Sie mehr:

- › **beim Greffier des Friedensgerichts**
- › **bei sozialen Organisationen**, die Rechtshilfe leisten (ÖSHZ, Sozialhaus)
- › bei einem **Anwalt** oder **Gerichtsvollzieher**

Sie können auch kostenlos eine erste **Rechtsberatung** durch einen **Rechtsanwalt** im **Justizhaus** (www.departementwvg.be/justitieuizen) in Anspruch nehmen.



Abteilung Kommunikation und Information
Waterloo Avenue 115
1000 Brüssel
T 02 542 65 11
www.justitie.belgium.be