

MINISTÈRE DE L'INTERIEUR  
ET DE LA FONCTION PUBLIQUE

F. 91 — 495

20 FEVRIER 1991. — Arrêté royal établissant la traduction officielle en langue allemande de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer

BAUDOUIN, Roi des Belges,  
A tous, présents et à venir, Salut.

Vu la loi du 31 décembre 1983 de réformes institutionnelles pour la Communauté germanophone, notamment l'article 76, remplacé par la loi du 18 juillet 1990;

Sur la proposition de Notre Ministre de l'Intérieur,

Nous avons arrêté et arrêtons :

**Article unique.** Le texte annexé au présent arrêté constitue la traduction officielle en langue allemande de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

Donné à Bruxelles, le 20 février 1991.

BAUDOUIN

Par le Roi :  
Le Ministre de l'Intérieur,  
L. TOBBACK

MINISTERIE VAN BINNENLANDSE ZAKEN  
EN OPENBAAR AMBT

N. 91 — 495

20 FEBRUARI 1991. — Koninklijk besluit tot vaststelling van de officiële vertaling in het Duits van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur

BOUDEWIJN, Koning der Belgen,  
Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.

Gelet op de wet van 31 december 1983 tot hervorming der instellingen van de Duitstalige Gemeenschap, inzonderheid op artikel 76, vervangen door de wet van 18 juli 1990;

Op voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken,

Hebben Wij besloten en besluiten Wij :

**Enig artikel.** De als bijlage gevoegde tekst vormt de officiële vertaling in het Duits van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

Gegeven te Brussel, 20 februari 1991.

BOUDEWIJN

Van Koningswege :  
De Minister van Binnenlandse Zaken,  
L. TOBBACK

Annexe — Bijlage

ÜBERSETZUNG

20. FEBRUAR 1991

Gesetz zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge

BALDUIN, König der Belgier,

Allen, Gegenwärtigen und Zukünftigen, Unseren Gruss.

Die Kammern haben das Folgende angenommen, und Wir sanktionieren es :

TITEL I

Schutz des Hauptaufenthaltsortes

Artikel 1

Die Abschnitte I und II des Buches III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches werden zu einem einzigen Abschnitt I zusammengelegt, der aus den Artikeln 1714 bis 1762bis besteht und die Überschrift "Allgemeine Bestimmungen über Immobilienmietverträge" trägt.

Artikel 2

Im Anschluss an den Artikel 1762bis des Zivilgesetzbuches wird ein neuer Abschnitt II mit der Überschrift "Besondere Regeln über die Mietverträge betreffend den Hauptaufenthaltsort des Mieters" eingefügt. Dieser Abschnitt umfasst folgende Bestimmungen:

"Artikel 1

Anwendungsbereich

§ 1. Dieser Abschnitt findet Anwendung auf Mietverträge, die sich auf eine Wohnung beziehen, die der Mieter mit ausdrücklicher oder stillschweigender Zustimmung des Vermieters ab dem Zeitpunkt der Nutzniessung zu seinem Hauptaufenthaltsort bestimmt.

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

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

Vorliegender Abschnitt findet auch Anwendung auf die gemäss Artikel 4 vorliegenden Abschnittes abgeschlossene Untervermietung der in Absatz 1 erwähnten Wohnung, und zwar im Rahmen der im selben Artikel vorgesehenen Grenzen.

- § 2 Vorliegender Abschnitt kommt nicht zur Anwendung, wenn der Vertrag, durch den die Wohnung dem Mieter zugesprochen wird, ein Zusatzvertrag zu einem Hauptvertrag ist, der sich auf das Amt oder die Tätigkeit des Mieters bezieht.
- § 3 - Vorliegender Abschnitt kommt nicht mehr zur Anwendung, sobald das gemietete Gut nicht mehr zum Hauptaufenthaltort bestimmt ist."

#### "Artikel 2

##### Zustand des gemieteten Gutes

Das gemietete Gut muss den elementaren Sicherheits-, Gesundheits- und Bewohnbarkeitsanforderungen entsprechen.

Ob diese Bedingung erfüllt ist, hängt vom Zustand des Gutes zum Zeitpunkt der Übernahme seiner Nutzniessung durch den Mieter ab."

#### "Artikel 3

##### Dauer des Mietvertrags

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

Der Mietvertrag ist nach Ablauf einer Periode von neun Jahren beendet, wenn von der einen oder anderen Partei mindestens sechs Monate vor Ablauf der Frist eine Kündigung eingereicht wurde.

In Ermangelung einer binnen dieser Frist eingereichten Kündigung wird der Mietvertrag unter denselben Bedingungen jeweils für drei Jahre verlängert.

- § 2 Der Vermieter kann den Mietvertrag unter Berücksichtigung einer sechs Monate im voraus einzureichenden Kündigung jedoch jederzeit beenden, wenn er die Absicht hat, das Gut persönlich und tatsächlich zu beziehen oder es ebenso von seinen Nachkommen, Adoptivkindern, Vorfahren, von seinem Ehepartner, dessen Nachkommen, Vorfahren und Adoptivkindern, von seinen Seitenverwandten und den Seitenverwandten seines Ehepartners bis zum dritten Grad beziehen zu lassen.

Das Kündigungsschreiben enthält die Identität der Person, die das Gut beziehen wird, und deren Verwandtschaftsgrad mit dem Vermieter.

Die Räumlichkeiten müssen innerhalb eines Jahres nach ihrer Rückgabe durch den Mieter bezogen werden und während mindestens zwei Jahren tatsächlich und durchgehend bewohnt bleiben.

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

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

- respektieren die Bestimmung der Räumlichkeiten, so wie sie aus den Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen in Sachen Städtebau hervorgeht,
- betreffen den Teil der Wohnung, der vom Mieter benutzt wird, und
- verursachen Kosten, die höher liegen als der Mietpreis des gemieteten Gutes für drei Jahre oder - wenn die Immobilie, in der dieses Gut gelegen ist, mehrere vermietete Wohnungen umfasst, die demselben Vermieter gehören und von den Arbeiten betroffen sind - verursachen Kosten, die insgesamt höher liegen als der Mietpreis all dieser Wohnungen für zwei Jahre.

Der Vermieter muss den Mieter entweder von der Baugenehmigung, die ihm erteilt wurde, von einem detaillierten Kostenanschlag, von einer Beschreibung der Arbeiten mit detaillierter Abschätzung ihrer Kosten oder von einem Werkvertrag in Kenntnis setzen.

Die Arbeiten müssen binnen sechs Monaten nach Rückgabe der Räumlichkeiten durch den Mieter beginnen und binnen achtzehn Monaten nach demselben Zeitpunkt abgeschlossen sein.

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

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

Die Parteien können jedoch vereinbaren, die Möglichkeit der frühzeitigen Vertragsauflösung auszuschliessen oder zu begrenzen.

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

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

Die Parteien können jedoch vereinbaren, die Möglichkeit der frühzeitigen Vertragsauflösung auszuschliessen oder zu begrenzen.

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

Wenn der Mieter den Mietvertrag jedoch im Laufe des ersten Drittels der neunjährigen Mietdauer beendet, hat der Vermieter ein Anrecht auf eine Entschädigung. Diese Entschädigung entspricht der Miete von drei Monaten, von zwei Monaten bzw. von einem Monat, je nachdem ob der Mietvertrag während des ersten, zweiten oder dritten Jahres beendet wird.

§ 6 In Abweichung von § 1 kann ein Mietvertrag auch schriftlich für drei Jahre oder weniger abgeschlossen werden.

Dieser Mietvertrag unterliegt den Bestimmungen der §§ 2 bis 5 vorliegenden Artikels nicht.

Er kann - auch stillschweigend - verlängert oder unter denselben Bedingungen erneuert werden, ohne jedoch eine Gesamtdauer von drei Jahren überschreiten zu dürfen.

Dieser Mietvertrag wird auf jeden Fall unter Berücksichtigung einer Kündigungsfrist beendet, die von der einen oder anderen Partei mindestens einen Monat vor Ablauf einer dreijährigen Periode einzureichen ist, die ab dem Tag läuft, wo der ursprüngliche Mietvertrag kurzer Dauer abgeschlossen wurde.

In Ermangelung einer binnen dieser Frist eingereichten Kündigung ist, wenn der Mieter die Räumlichkeiten über diese Periode hinaus weiter benutzt, davon auszugehen, dass der laufende Mietvertrag für eine neunjährige Dauer abgeschlossen wurde, die ab dem Tag läuft, wo der ursprüngliche Mietvertrag kurzer Dauer abgeschlossen wurde, weshalb dieser Mietvertrag dann auch den Bestimmungen der Paragraphen 1 bis 5 vorliegenden Artikels unterliegt.

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

Dieser Mietvertrag wird bei Ablauf der vereinbarten Frist unter Berücksichtigung einer von der einen oder anderen Partei mindestens sechs Monate im voraus einzureichenden Kündigung beendet.

In Ermangelung einer binnen dieser Frist eingereichten Kündigung wird der Mietvertrag zu denselben Bedingungen jeweils um drei Jahre verlängert.

Die Entschädigung, die in Anwendung von Artikel 3 § 4 vom Vermieter zu entrichten ist, wenn er den Mietvertrag bei Ablauf des dritten Drittels der neunjährigen Mietdauer bzw. bei Ablauf einer folgenden Dreijahresperiode beendet, entspricht der Miete von drei Monaten."

#### "Artikel 4

##### Abtretung und Untervermietung

§ 1. Die Abtretung des Mietvertrags ist verboten, es sei denn, der Vermieter gibt im voraus sein schriftliches Einverständnis dazu. In diesem Fall ist der Abtretende von jeglicher künftigen Verpflichtung befreit, es sei denn, in der Abmachung über die Abtretung des Mietvertrags wäre eine anderslautende Klausel vereinbart worden.

§ 2 Ein Mieter, der eine Wohnung gemietet hat, die er zu seinem Hauptaufenthaltort bestimmt, darf das gesamte Gut nicht untervermieten.

Mit dem Einverständnis des Vermieters darf er einen Teil dieses Gutes untervermieten, unter der Bedingung, dass der Rest des gemieteten Gutes zu seinem Hauptaufenthaltort bestimmt bleibt. Wenn das untervermietete Gut dazu bestimmt ist, als Hauptaufenthaltort des Untermieters zu dienen, werden die Rechte und Pflichten des Mieters und des Untermieters, was deren gegenseitige Beziehungen betrifft, von vorliegendem Abschnitt bestimmt, unter Vorbehalt der folgenden Bedingungen dieses Paragraphen.

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

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

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

Wenn der Mieter den Hauptmietvertrag verfrüht beendet, ist er verpflichtet, dem Untervermieter eine mindestens dreimonatige Kündigungsfrist zu gewähren, ihm gleichzeitig eine Kopie der für den Vermieter bestimmten Kündigung zu übergeben und ihm eine Entschädigung zu zahlen, die der Miete von drei Monaten entspricht.

In den in den beiden vorangehenden Absätzen erwähnten Fällen kommt Artikel 11 nicht zur Anwendung.

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

#### "Artikel 5

##### Immobilienvorabzug

Der Immobilienvorabzug auf die gemietete Immobilie kann nicht dem Mieter zu Lasten gelegt werden."

#### "Artikel 6

##### Indexierung

Wenn eine Anpassung des Mietpreises an die Lebenshaltungskosten nicht ausdrücklich ausgeschlossen worden ist, ist sie einmal pro Mietjahr, und zwar am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags, unter den in Artikel 1728bis des Zivilgesetzbuches vorgesehenen Bedingungen zu entrichten.

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

#### "Artikel 7

##### Revision des Mietpreises und der Lasten

§ 1 Unbeschadet des Artikels 8 können die Parteien vereinbaren, den Mietpreis zwischen dem neunten und dem sechsten Monat vor Ablauf jeder Dreijahresperiode zu revidieren.

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

Er kann einem Vermieter auch eine Mietpreiserhöhung gestatten, wenn letzterer nachweist, dass der normale Mietwert des gemieteten Gutes infolge von Arbeiten, die zu seinen Lasten im gemieteten Gut durchgeführt worden sind, um mindestens zehn Prozent des Mietpreises, der zum Zeitpunkt der Einreichung des Antrags verlangt werden konnte, gestiegen ist.

Der Richter entscheidet nach Billigkeit.

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

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

- § 2 Innerhalb derselben Fristen kann jede der Parteien beim Friedensrichter die Revision der pauschalen Kosten und Lasten oder deren Umwandlung in tatsächliche Kosten und Lasten beantragen.

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

Er beschliesst die Umwandlung, wenn sie möglich ist."

#### "Artikel 8

##### Renovierung

Die Parteien können bei Abschluss des Mietvertrages oder im nachhinein vereinbaren, dass der Mieter sich verpflichtet, im gemieteten Gut zu seinen Lasten bestimmte Arbeiten durchzuführen.

In diesem Fall kann von Artikel 2 abgewichen werden, insoweit die beabsichtigten Arbeiten darauf abzielen, den Zustand des gemieteten Gutes zu verbessern.

Als Gegenleistung für die Arbeiten verpflichtet der Vermieter sich, während eines bestimmten Zeitraums, der über neun Jahre hinausgehen kann, auf die Möglichkeit zu verzichten, den Mietvertrag zu beenden oder den Mietpreis zu revidieren, oder er verpflichtet sich, den Mietpreis herabzusetzen."

#### "Artikel 9

##### Übertragung des gemieteten Gutes

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

Das gleiche gilt, wenn der Mietvertrag nicht von einem feststehenden Tag vor der Veräußerung datiert ist, falls der Mieter das gemietete Gut seit mindestens sechs Monaten benutzt. In diesem Fall kann der Ersteher den Mietvertrag aus den Gründen und unter den Bedingungen, die in Artikel 3 §§ 2, 3

und 4 erwähnt sind, jedoch beenden, allerdings unter Berücksichtigung einer dreimonatigen Kündigungsfrist, die dem Mieter bei Strafe des Verfalls binnen drei Monaten nach Registrierung der authentischen Urkunde über die Eigentumsübertragung zuzustellen ist."

#### "Artikel 10

##### Garantie

Wenn der Mieter, abgesehen von den in Artikel 1752 des Zivilgesetzbuches vorgesehenen Sicherheiten, eine aus einem Geldbetrag bestehende Garantie gibt, um Gewähr für die Einhaltung seiner Verpflichtungen zu bieten, darf diese Garantie den Mietbetrag von drei Monaten nicht übersteigen.

Diese Garantie muss bei einem Finanzinstitut auf einem individuell bestimmten Konto auf den Namen des Mieters angelegt werden; die Zinsen werden zum Kapital geschlagen, und der Vermieter erhält Vorzugsrecht auf den Aktivbestand des Kontos für jegliche Schulforderungen, die sich aus der gänzlichen oder teilweisen Nichterfüllung der Verpflichtungen des Mieters ergeben.

Über das Garantiekonto kann, sowohl was das Kapital als auch was die Zinsen betrifft, nur zugunsten der einen oder anderen Partei verfügt werden, wenn entweder ein frühestens bei Ablauf des Mietvertrags erstelltes schriftliches Einverständnis oder die Kopie eines richterlichen Beschlusses vorliegt. Dieser Beschluss ist ungeachtet eines eventuellen Einspruchs oder einer etwaigen Berufung ohne Kautio oder Beschränkung der Wirkung eines Rechtes vorläufig vollstreckbar."

#### "Artikel 11

##### Verlängerung wegen aussergewöhnlicher Umstände

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

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

Wenn die Parteien keine Einigung erzielen, kann der Richter die Verlängerung gewähren, indem er den Belangen beider Parteien und insbesondere dem eventuell hohen Alter einer der Parteien Rechnung trägt. Er legt für diese Verlängerung die Dauer fest, die befristet sein muss. Er kann, wenn er es für billig hält, in diesem Fall auch eine Mietpreiserhöhung gestatten, wenn der Vermieter es beantragt, und die in Anwendung von Artikel 3 § 4 zu zahlende Entschädigung herabsetzen oder streichen.

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

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

#### "Artikel 12

Ausser wenn es anders bestimmt wird, sind die Regeln dieses Abschnittes zwingend."

TITEL IIAbänderungs- und AufhebungsbestimmungenArtikel 3

Artikel 215 § 2 Abs. 2 des Zivilgesetzbuches, abgeändert durch das Gesetz vom 14. Juli 1976, wird wie folgt ergänzt:

"Jedoch kann jeder der beiden Ehepartner sich auf die Nichtigkeit dieser dem jeweils anderen zugeschickten oder von ihm ausgehenden Dokumente nur berufen, wenn der Vermieter von ihrer Ehe weiss."

Artikel 4

Artikel 1717 Abs. 1 desselben Gesetzbuches, abgeändert durch das Gesetz vom 4. November 1969, wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

"Der Mieter hat das Recht, unterzuvermieten und sogar seinen Mietvertrag an andere abzutreten, wenn diese Möglichkeit ihm nicht untersagt worden ist.

Ein Mieter, der das gemietete Gut nicht zu seinem Hauptaufenthaltort bestimmt, kann das Gut nicht ganz oder teilweise als Hauptaufenthaltort für den Untervermieter untervermieten.

Er darf seinen Mietvertrag auch nicht abtreten, wenn das gemietete Gut als Hauptaufenthaltort für den Unternehmer dienen soll."

Artikel 5

In Artikel 1728bis § 1 desselben Gesetzbuches wird der vierte Absatz durch folgende Bestimmung ersetzt:

"Der neue Index ist der Verbraucherpreisindex des Monats vor dem Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrages."

Artikel 6

In Artikel 10 des Gesetzes vom 29. Dezember 1983 über die Immobilienmietverträge werden Abs. 3 von Litera a und Abs. 2 von Litera b jeweils durch folgenden Absatz ersetzt:

"Für diese Mietverträge ist der Basismietpreis der letzte Mietpreis, der im Laufe des Jahres 1983 gezahlt wurde, es sei denn, der Basismietpreis wäre infolge einer vor Inkrafttreten dieses Gesetzes eingereichten Klage durch Gerichtsbeschluss festgelegt worden oder es wäre für die zwischen dem 1. Januar und dem 31. Dezember 1990 durchlaufend gezahlte Miete ein anderer Basismietpreis herangezogen und nicht beanstandet worden."

Artikel 7

Artikel 1733 des Zivilgesetzbuches wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

"Art. 1733. - Er haftet für Brand, es sei denn, er bewiese, dass dieser ohne sein Verschulden ausgebrochen ist."

### Artikel 8

Artikel 1736 desselben Gesetzbuches wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

"Art. 1736. - Unbeschadet des Artikels 1758 ist davon auszugehen, dass ein auf unbestimmte Dauer abgeschlossener Mietvertrag für jeweils einen Monat abgeschlossen ist.

Er kann nur unter Berücksichtigung einer einmonatigen Kündigungsfrist beendet werden."

### Artikel 9

Artikel 1738 desselben Gesetzbuches wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

"Art. 1738. - Wenn der Mieter bei Ablauf eines schriftlich abgeschlossenen befristeten Mietvertrages die Räumlichkeiten ohne Einspruch des Vermieters weiterhin bewohnt, gilt der Mietvertrag zu denselben Bedingungen einschliesslich der Dauer als verlängert."

### Artikel 10

Artikel 1740 desselben Gesetzbuches wird durch folgende Bestimmung ersetzt:

"Art. 1740. - Im Falle der Artikel 1738 und 1739 erstrecken die Kautionsverpflichtungen sich nicht auf die Verpflichtungen, die sich aus dem verlängerten Mietvertrag ergeben."

### Artikel 11

In Artikel 1745 desselben Gesetzbuches werden die Wörter "je nach Verwendung der Räumlichkeiten" durch die Wörter "laut Gesetz oder Vereinbarung" ersetzt.

### Artikel 12

In Artikel 1748 desselben Gesetzbuches werden die Wörter "solange im voraus zu benachrichtigen, wie es vor Ort für eine Kündigung üblich ist" durch die Wörter "innerhalb der durch das Gesetz oder die Vereinbarung bestimmten Fristen zu benachrichtigen" ersetzt.

### Artikel 13

§ 1 - Im Zivilgesetzbuch sind aufgehoben:

1. Artikel 1716, abgeändert durch das Gesetz vom 4. November 1969;
2. Artikel 1728bis § 3, eingefügt durch das Gesetz vom 29. Dezember 1983;
3. die Artikel 1734 und 1746;
4. Artikel 1752bis, eingefügt durch das Gesetz vom 29. Dezember 1983;
5. Artikel 1758 letzter Absatz;
6. die Artikel 1758bis und 1758ter, eingefügt durch das Gesetz vom 22. Januar 1985;
7. Artikel 1759, abgeändert durch das Gesetz vom 22. Januar 1985;
8. Artikel 1759bis, eingefügt durch das Gesetz vom 29. Dezember 1983 und abgeändert durch das Gesetz vom 22. Januar 1985;
9. die Artikel 1761 und 1762.

§ 2 Die Artikel 7 und 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 1989 über den Schutz der Familienwohnung sind ebenfalls aufgehoben.

§ 3 In den Artikeln 1714, 1715, 1742, 1743 und 1748 desselben Gesetzbuches werden die Wörter "unter Vorbehalt dessen, was über die Pachtverträge gesagt wird" gestrichen.

TITEL IIIÜbergangs- und SchlussbestimmungenArtikel 14

- § 1 Mit Ausnahme der Artikel 5 und 10 des durch Artikel 2 in das Zivilgesetzbuch eingefügten Abschnitts und mit Ausnahme des Artikels 13 § 1 Nr.4 findet vorliegendes Gesetz auch Anwendung auf die vor seinem Inkrafttreten abgeschlossenen Mietverträge.
- § 2 Die Bestimmungen desselben Abschnitts finden auf die bereits abgeschlossenen befristeten schriftlichen Mietverträge jedoch erst Anwendung ab ihrer nach Inkrafttreten vorliegenden Gesetzes erfolgten Erneuerung oder Verlängerung.
- Sie finden lediglich auf die Untervermietungen Anwendung, die nach Inkrafttreten des Gesetzes abgeschlossen worden sind.
- § 3 Was die Anwendung von Artikel 9 Abs. 2 desselben Abschnitts betrifft, beginnt die dreimonatige Frist für die nach dem 31. August 1989 und vor dem 1. März 1991 abgeschlossenen authentischen Verträge am 1. März 1991.
- § 4 In Abweichung von den in Artikel 7 desselben Abschnitts festgelegten Fristen kann jede der Parteien vom 1. März 1991 bis zum 29. Februar 1992 gemäss den in besagtem Artikel festgelegten Bedingungen beim Friedensrichter beantragen, dass der Mietpreis sowie die pauschalen Kosten und Lasten in Zusammenhang mit einem zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes laufenden unbefristeten schriftlichen Mietvertrag oder mündlichen Mietvertrag revidiert werden.
- § 5 Bis zum 29. Februar 1992 kann der Vermieter, ohne den Ablauf der Dreijahresperiode abzuwarten, einen vor Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossenen unbefristeten Mietvertrag aus den Gründen und unter den Bedingungen, die in Artikel 3 §§ 3 und 4 desselben Abschnitts erwähnt sind, beenden.

Artikel 15

Die Kündigungen der unbefristeten schriftlichen Mietverträge und der mündlichen Mietverträge betreffend den Hauptaufenthaltort des Mieters, deren Wirkung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 1989 über den Schutz der Familienwohnung ausgesetzt ist, gelten als nicht wirksam, es sei denn, der Mieter verzichtet auf den Vorteil der Verlängerung gemäss Artikel 3 desselben Gesetzes oder diese Kündigungen erfüllen die in Artikel 4 desselben Gesetzes erwähnten Bedingungen.

Artikel 16

In Ermangelung eines feststehenden Datums ist davon auszugehen, dass die unbefristeten schriftlichen Mietverträge und die mündlichen Mietverträge betreffend den Hauptaufenthaltort des Mieters, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen worden sind, am ersten Tag des Monats der Eintragung des Mieters im Bevölkerungs- bzw. Fremdenregister des Ortes, wo das gemietete Gut gelegen ist - wenn diese Eintragung vor Inkrafttreten dieses Gesetzes stattgefunden hat - jedenfalls aber spätestens am 1. Januar 1987 zu laufen begonnen haben.

**Artikel 17**

Der König kann die geltenden Gesetzesbestimmungen über die Mietverträge koordinieren, miteinander in Einklang bringen und vereinfachen, indem er; eben im Hinblick auf ihre Vereinfachung, die notwendigen Abänderungen daran vornimmt.

Bei den gesetzgebenden Kammern wird ein Gesetzentwurf zur Bestätigung dieses Königlichen Koordinierungserlasses eingereicht.

**Artikel 18**

Vorliegendes Gesetz tritt am 28. Februar 1991 in Kraft.

Wir fertigen das vorliegende Gesetz aus und ordnen an, dass es mit dem Staatssiegel versehen und durch das Belgische Staatsblatt veröffentlicht wird.

Gegeben zu Brüssel, den 20. Februar 1991.

**BALDUIN**

Von Königswegen :

Der Minister der Justiz,  
**M. WATHELET**

Mit dem Staatssiegel versehen :

Der Minister der Justiz,  
**M. WATHELET**

Vu pour être annexé à l'arrêté royal du 20 février 1991.

Le Ministre de l'Intérieur,  
**L. TOBACK**

Gezien om te worden gevoegd bij het koninklijk besluit van 20 februari 1991.

De Minister van Binnenlandse Zaken,  
**L. TOBACK**

**MINISTERE DES AFFAIRES ECONOMIQUES**

F. 91 — 496

**6 FEVRIER 1991.** — Arrêté ministériel modifiant l'arrêté ministériel du 16 mai 1977 dérogeant aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 novembre 1955 portant réglementation des prix de l'énergie électrique en basse tension et homologuant des tarifs généraux comprenant un terme fixe

Le Vice-Premier Ministre, Ministre des Affaires économiques et du Plan,  
Le Secrétaire d'Etat à l'Energie,

Vu la loi du 22 janvier 1945 sur la réglementation économique et les prix, notamment l'article 2, § 1<sup>er</sup>, modifié par la loi du 23 décembre 1969;

Vu l'arrêté ministériel du 5 novembre 1955 portant réglementation des prix de l'énergie électrique en basse tension;

Vu l'arrêté ministériel du 16 mai 1977 dérogeant aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 novembre 1955 portant réglementation des prix de l'énergie électrique en basse tension et homologuant des tarifs généraux comprenant un terme fixe, modifié notamment par les arrêtés ministériels des 14 décembre 1981, 24 janvier et 24 juillet 1985, 28 février 1989 et 19 novembre 1990;

Vu la recommandation du Comité de Contrôle de l'Electricité et du Gaz;

**MINISTERIE VAN ECONOMISCHE ZAKEN**

N. 91 — 496

**6 FEBRUARI 1991.** — Ministerieel besluit tot wijziging van het ministerieel besluit van 16 mei 1977 tot afwijking van de bepalingen van het ministerieel besluit van 5 november 1955 houdende reglementering der prijzen van de elektrische laagspanningsenergie en tot bekrachtiging van algemene tarieven met een vaste term

De Vice-Eerste Minister, Minister van Economische Zaken en het Plan,  
De Staatssecretaris voor Energie,

Gelet op de wet van 22 januari 1945 betreffende de economische reglementering en de prijzen inzonderheid op artikel 2, § 1, gewijzigd bij de wet van 23 december 1969;

Gelet op het ministerieel besluit van 5 november 1955 houdende reglementering der prijzen van de elektrische laagspanningsenergie;

Gelet op het ministerieel besluit van 16 mei 1977 tot afwijking van de bepalingen van het ministerieel besluit van 5 november 1955 houdende reglementering der prijzen van de elektrische laagspanningsenergie en tot bekrachtiging van algemene tarieven met een vaste term, gewijzigd inzonderheid bij de ministeriële besluiten van 14 december 1981, 24 januari en 24 juli 1985, 28 februari 1989 en 19 november 1990;

Gelet op de aanbeveling van het Controlecomité voor Elektriciteit en Gas;