

Vorbehaltlich des Vorhergehenden erlaubt er seinen Berufskollegen, die Erfindung zu benutzen.
Gesehen, um Unserem Königlichen Erlaß vom 18. April 1985 beigefügt zu werden

BALDUIN

Von Königs wegen:
Der Minister des Mittelstands
F. GROOTJANS
Der Staatssekretär für Mittelstand
E. KNOOPS

Vu pour être annexé à Notre arrêté du 28 février 1999.

ALBERT

Par le Roi :
Le Ministre de l'Intérieur,
L. VAN DEN BOSSCHE

Gezien om te worden gevoegd bij Ons besluit van 28 februari 1999.

ALBERT

Van Koningswege :
De Minister van Binnenlandse Zaken,
L. VAN DEN BOSSCHE

F. 99 — 3499

[C — 99/00101]

1^{er} MARS 1999. — Arrêté royal établissant la traduction officielle en langue allemande de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction et de la loi du 3 mai 1993 modifiant la loi du 9 juillet 1971 précitée

ALBERT II, 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, § 1^{er}, 1^o et § 3, remplacé par la loi du 18 juillet 1990;

Vu les projets de traduction officielle en langue allemande :

- de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction,
- de la loi du 3 mai 1993 modifiant la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction,

établis par le Service central de traduction allemande du Commissariat d'Arrondissement adjoint à Malmedy;

Sur la proposition de Notre Ministre de l'Intérieur,

Nous avons arrêté et arrêtons :

Article 1^{er}. Les textes figurant respectivement aux annexes 1 et 2 du présent arrêté constituent la traduction officielle en langue allemande :

- de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction;
- de la loi du 3 mai 1993 modifiant la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

Art. 2. Notre Ministre de l'Intérieur est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 1^{er} mars 1999.

ALBERT

Par le Roi :
Le Ministre de l'Intérieur,
L. VAN DEN BOSSCHE

N. 99 — 3499

[C — 99/00101]

1 MAART 1999. — Koninklijk besluit tot vaststelling van de officiële Duitse vertaling van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen en van de wet van 3 mei 1993 tot wijziging van bovengenoemde wet van 9 juli 1971

ALBERT II, 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 voor de Duitstalige Gemeenschap, inzonderheid op artikel 76, § 1, 1^o en § 3, vervangen door de wet van 18 juli 1990;

Gelet op de ontwerpen van officiële Duitse vertaling :

- van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen,
- van de wet van 3 mei 1993 tot wijziging van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen,

opgemaakt door de Centrale dienst voor Duitse vertaling van het Adjunct-arrondissementscommissariaat in Malmedy;

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken,

Hebben Wij besloten en besluiten Wij :

Artikel 1. De bij dit besluit respectievelijk in bijlagen 1 en 2 gevoegde teksten zijn de officiële Duitse vertaling :

- van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen;
- van de wet van 3 mei 1993 tot wijziging van de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en de verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen.

Art. 2. Onze Minister van Binnenlandse Zaken is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Bruxelles, 1 maart 1999.

ALBERT

Van Koningswege :
De Minister van Binnenlandse Zaken,
L. VAN DEN BOSSCHE

Annexe 1 - Bijlage 1

MINISTERIUM DER JUSTIZ UND MINISTERIUM DER VOLKSGESUNDHEIT UND DER FAMILIE

9. JULI 1971 — Gesetz zur Regelung des Wohnungsbaus und des Verkaufs von zu bauenden oder im Bau befindlichen Wohnungen

BALDUIN, König der Belgier,

Allen Gegenwärtigen und Zukünftigen, Unser Gruß!

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

Artikel 1 - Vorliegendes Gesetz ist anwendbar auf alle Vereinbarungen zur Übertragung des Eigentums an einem zu bauenden oder im Bau befindlichen Haus oder Appartement und auf alle Vereinbarungen, in denen die Verpflichtung eingegangen wird, eine solche Immobilie zu bauen, bauen zu lassen oder zu besorgen, wenn das Haus oder Appartement zu Wohnzwecken oder zu Berufs- und Wohnzwecken dient und der Käufer oder Bauherr aufgrund der Vereinbarung zu einer oder mehreren Zahlungen vor Fertigstellung des Gebäudes verpflichtet ist.

Art. 2 - Vorliegendes Gesetz ist nicht anwendbar auf Vereinbarungen, die abgeschlossen werden von:

1. der Nationalen Wohnungsbaugesellschaft, der Nationalen Grundstücksgesellschaft und ihren zugelassenen Gesellschaften,

2. Gemeinden und interkommunalen Vereinigungen,

3. einem Käufer oder Bauherrn, dessen gewöhnliche Tätigkeit darin besteht, Häuser oder Appartements zu bauen oder bauen zu lassen, um sie entgeltlich zu veräußern; es wird vorausgesetzt, daß jede Vereinbarung, die von diesem Käufer oder Bauherrn abgeschlossen wird, im Rahmen seiner gewöhnlichen Tätigkeit abgeschlossen wurde.

Art. 3 - Die in Artikel 1 erwähnten Vereinbarungen unterliegen den Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in bezug auf Kauf oder Miete von Arbeit und Dienstleistungen aufgrund von Kostenvoranschlägen oder Aufträgen, vorbehaltlich der durch vorliegendes Gesetz vorgesehenen Abweichungen.

Art. 4 - Durch die Vereinbarung gehen die Rechte des Verkäufers am Grundstück und an den bestehenden Gebäuden in bezug auf das zu bauende oder im Bau befindliche Haus oder Appartement unmittelbar an den Käufer über.

Art. 5 - Die Übertragung des Eigentums an Gebäuden, die noch zu bauen sind, erfolgt je nach Verarbeitung der Baustoffe und ihrer Einarbeitung in das Grundstück oder in die im Bau befindliche Wohnung.

Sowohl bei einem Verkauf als auch bei einem Werkvertrag kann der in den Artikeln 1788 und 1789 des Zivilgesetzbuches erwähnte Gefahrübergang nicht vor der vorläufigen Abnahme der Arbeiten oder, wenn es ein Appartement betrifft, nicht vor der vorläufigen Abnahme der privaten Teile erfolgen.

Art. 6 - Die Artikel 1792 und 2270 des Zivilgesetzbuches sind ebenfalls auf den Verkäufer anwendbar.

Die Garantie, die vom Verkäufer aufgrund des vorhergehenden Absatzes gewährt werden muß, gilt für die aufeinanderfolgenden Eigentümer des Hauses oder Appartements. Klage kann jedoch nur gegen den ursprünglichen Verkäufer erhoben werden.

Ist in einem Appartementhaus ein Appartement vor Fertigstellung verkauft worden, unterliegt die Haftung des Verkäufers für die gemeinschaftlichen Teile der nach Fertigstellung verkauften Appartements ebenfalls vorliegendem Artikel.

Art. 7 - In Artikel 1 des vorliegenden Gesetzes erwähnte Vereinbarungen und Vereinbarungsversprechen müssen:

a) die Identität des Eigentümers des Grundstücks und der bestehenden Gebäude angeben;

b) das Datum der Erteilung der Baugenehmigung und die Bedingungen dieser Genehmigung angeben;

c) die genaue Beschreibung der privaten und gemeinschaftlichen Teile, die Gegenstand der Vereinbarung sind, enthalten;

d) genaue Pläne und Lastenhefte, die von einem zur Ausübung des Architektenberufs in Belgien ermächtigten Architekten unterzeichnet sind, und, wenn es ein Appartement betrifft, ebenfalls eine Abschrift der in einer authentischen Urkunde festgehaltenen Basisurkunde und der Miteigentumsordnung in der Anlage enthalten.

Das Fehlen dieser Anlagen in der authentischen Urkunde kann durch eine notarielle Erklärung gedeckt werden, die in diese Urkunde aufgenommen wird und in der angegeben ist, daß die Parteien im Besitz dieser Unterlagen sind;

e) den Gesamtpreis des Hauses oder Appartements und die Zahlungsmodalitäten angeben und die Möglichkeit einer Preisrevision erwähnen;

f) das Datum des Beginns der Arbeiten, die Ausführungs- oder Lieferfrist und den Schadenersatz wegen Ausführungs- oder Lieferverzug festlegen; dieser Schadenersatz muß mindestens einem normalen Mietpreis entsprechen;

g) die Abnahmemodalitäten bestimmen;

h) die Erklärung der Parteien enthalten, daß sie seit fünfzehn Tagen Kenntnis haben von den in vorliegendem Artikel erwähnten Angaben und Unterlagen.

Der König kann die Mindestbedingungen festlegen, denen die Bestimmungen des vorliegenden Artikels genügen müssen.

Art. 8 - Der in Artikel 7 Buchstabe e) erwähnte Preis ist der am Tag der Unterzeichnung der Vereinbarung gültige Preis.

Der König bestimmt die Modalitäten der Preisrevision.

Art. 9 - Die endgültige Abnahme des Bauwerks darf erst nach einem Jahr ab der vorläufigen Abnahme und sofern die gemeinschaftlichen Teile einschließlich der Zugänge bereits Gegenstand einer endgültigen Abnahme waren, so daß eine normale Bewohnbarkeit gewährleistet ist, erfolgen.

Art. 10 - Der Verkäufer oder Unternehmer darf vor Abschluß der in Artikel 1 erwähnten Vereinbarung keine Zahlung in gleich welcher Form fordern oder annehmen.

Wird bei Abschluß der Vereinbarung eine Anzahlung oder Handgeld gezahlt, darf der Betrag nicht über 5 Prozent des Gesamtpreises hinausgehen.

Der Betreuer oder Unternehmer kann bei der authentischen Beurkundung die Zahlung einer Summe fordern, die unter Berücksichtigung der entrichteten Anzahlung oder des gezahlten Handgelds dem Preis des Grundstücks oder des verkauften Teils dieses Grundstücks zusätzlich des Preises der ausgeführten Arbeiten entspricht.

Der Restbetrag des Preises der Arbeiten ist erst ab dieser authentischen Beurkundung in Teilbeträgen einforderbar; diese Teilbeträge dürfen jedoch nicht über den Preis der ausgeführten Arbeiten hinausgehen.

Wird nach einem Vereinbarungsversprechen keine Vereinbarung abgeschlossen, kann die vertragliche Entschädigung zu Lasten des Käufers oder Bauherrn nicht über 5 Prozent des Gesamtpreises hinausgehen; obwohl die vertragliche Entschädigung pauschal festgelegt ist, kann sie erhöht beziehungsweise verringert werden, sofern erwiesen ist, daß sie unter beziehungsweise über dem tatsächlich erlittenen Schaden liegt.

Art. 11 - Die Vereinbarung darf keine Rückkaufsklausel enthalten.

Art. 12 - Genügt der Verkäufer oder Unternehmer den Bedingungen des Gesetzerlasses vom 3. Februar 1947 zur Regelung der Zulassung der Unternehmer, was Art und Umfang der ihm aufgetragenen Arbeiten betrifft, so ist er verpflichtet, eine Sicherheit zu leisten, deren Höhe und deren Hinterlegungs- und Freigabemodalitäten vom König festgelegt werden.

Genügt der Verkäufer oder Unternehmer nicht den Bedingungen des in vorhergehendem Absatz erwähnten Gesetzerlasses vom 3. Februar 1947, so ist er verpflichtet, die Fertigstellung des Hauses oder Appartements oder die Erstattung der entrichteten Beträge bei Auflösung des Vertrags wegen Nichtfertigstellung zu garantieren.

Der König legt Art und Bedingungen dieser Garantie und die Modalitäten, gemäß denen der Käufer oder Bauherr von dieser Garantie in Kenntnis gesetzt wird, fest. Diese haben ein Vorzugsrecht auf diese Garantie, das dem in Artikel 27 Nr. 5 des Hypothekengesetzes vorgesehenen Vorzugsrecht im Range unmittelbar nachsteht.

Art. 13 - Jede Klausel, die im Widerspruch zu den Artikeln 3 bis 6 und 8 bis 11 und zu den Königlichen Erlassen in Ausführung von Artikel 8 Absatz 2 steht, gilt als nicht geschrieben.

Die Nichteinhaltung der Bestimmungen der Artikel 7 und 12 oder der Königlichen Erlasse in Ausführung dieser Artikel hat die Nichtigkeit der Vereinbarung oder des Vereinbarungsversprechens oder die Nichtigkeit der im Widerspruch zum Gesetz stehenden Klauseln zur Folge.

Die eine oder andere Nichtigkeit kann nach Wahl ausschließlich vom Käufer oder Bauherrn im Sinne von Artikel 1 vor der authentischen Beurkundung oder, wenn es einen Werkvertrag betrifft, vor der in Artikel 9 erwähnten vorläufigen Abnahme geltend gemacht werden.

Art. 14 - Wer direkt oder indirekt gegen die Bestimmungen von Artikel 10 verstößt, indem er Zahlungen fordert oder annimmt, wird mit einer Gefängnisstrafe von acht Tagen bis einem Monat und mit einer Geldstrafe von 26 Franken bis 200 Franken oder mit lediglich einer dieser Strafen belegt.

Die Bestimmungen von Buch I des Strafgesetzbuches einschließlich Kapitel VII und Artikel 85 sind auf die in vorliegendem Artikel erwähnten Verstöße anwendbar.

Art. 15 - Der König legt das Datum fest, an dem das vorliegende Gesetz in Kraft tritt. Vorliegendes Gesetz tritt jedoch spätestens am ersten Tag des vierten Monats nach dem Monat, in dem es im *Belgischen Staatsblatt* veröffentlicht worden ist, 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 9. Juli 1971

BALDUIN

Von Königs wegen:

Der Minister der Justiz
A. VRANCKX

Der Minister der Familie und des Wohnungswesens
G. BREYNE

Mit dem Staatssiegel versehen:

Der Minister der Justiz
A. VRANCKX

Vu pour être annexé à Notre arrêté du 1^{er} mars 1999.

ALBERT

Par le Roi :

Le Ministre de l'Intérieur,
L. VAN DEN BOSSCHE

Gezien om te worden gevoegd bij Ons besluit van 1 maart 1999.

ALBERT

Van Koningswege :

De Minister van Binnenlandse Zaken,
L. VAN DEN BOSSCHE