

## WETTEN, DECRETEN, ORDONNANTIES EN VERORDENINGEN LOIS, DECRETS, ORDONNANCES ET REGLEMENTS

### FEDERALE OVERHEIDSDIENST BINNENLANDSE ZAKEN

N. 2012 — 115

[C — 2011/00856]

#### 21 MAART 1804. — Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII en IX Officieuze coördinatie in het Duits van de federale versie

De hiernavolgende tekst is de officieuze coördinatie in het Duits van de Titels VIII en IX van Boek III van de federale versie van het Burgerlijk Wetboek, zoals ze achtereenvolgens werden gewijzigd bij :

— de wet van 10 juli 1883 betrekkelijk de dienstboekjes en houdende afschaffing van artikel 1781 van het Burgerlijk Wetboek (*Belgisch Staatsblad* van 11 juli 1883);

— de wet van 7 maart 1929 tot herziening van de artikelen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de landpacht (*Belgisch Staatsblad* van 20 maart 1929);

— de wet van 30 mei 1931 tot wijziging van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek (*Belgisch Staatsblad* van 1-2 juni 1931);

— de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds (*Belgisch Staatsblad* van 10 mei 1951);

— de wet van 7 juli 1951 houdende wijziging van de wetgeving betreffende de landpacht (*Belgisch Staatsblad* van 29 juli 1951);

— de wet van 22 december 1951 tot wijziging der wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds (*Belgisch Staatsblad* van 26-28 december 1951);

— de wet van 24 december 1951 tot verklaring van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds (*Belgisch Staatsblad* van 26-28 december 1951);

— de wet van 29 juni 1955 tot wijziging van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds (*Belgisch Staatsblad* van 30 juni 1955);

— de wet van 5 juli 1963 tot regeling van het statuut der gerechtsdeurwaarders (*Belgisch Staatsblad* van 17 juli 1963);

— de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen (*Belgisch Staatsblad* van 25 november 1969);

— de wet van 27 maart 1970 tot wijziging van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten, met het oog op de bescherming van het handelsfonds (*Belgisch Staatsblad* van 11 april 1970);

— de wet van 23 mei 1973 tot opheffing van artikel 32 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds (*Belgisch Staatsblad* van 5 juni 1973);

— de wet van 12 juni 1975 tot aanvulling van de bepalingen van afdeling 3 van hoofdstuk II van boek III, titel VIII, van het Burgerlijk Wetboek, betreffende de landpacht (*Belgisch Staatsblad* van 19 juli 1975);

— de wet van 14 juli 1976 betreffende de wederzijdse rechten en verplichtingen van echtgenoten en de huwelijksvermogensstelsels (*Belgisch Staatsblad* van 18 september 1976);

— de wet van 23 november 1978 tot toevoeging van een artikel 11bis in de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van landeigendommen en tot wijziging van artikel 52 van dezelfde wet (*Belgisch Staatsblad* van 13 december 1978);

— de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen (*Belgisch Staatsblad* van 30 december 1983);

— de herstelwet van 22 januari 1985 houdende sociale bepalingen (*Belgisch Staatsblad* van 24 januari 1985, *err.* van 24 april 1990);

— de wet van 14 juli 1987 betreffende de eenpersoonsvennootschap met beperkte aansprakelijkheid (*Belgisch Staatsblad* van 30 juli 1987);

— de wet van 7 november 1988 tot wijziging van de wetgeving betreffende de pacht en de beperking van de pachtprizen (*Belgisch Staatsblad* van 6 december 1988);

— de wet van 19 februari 1990 tot aanvulling van artikel 20 van de hypotheekwet en tot wijziging van artikel 1798 van het Burgerlijk Wetboek met het oog op de bescherming van de onderaannemers (*Belgisch Staatsblad* van 24 maart 1990);

### SERVICE PUBLIC FEDERAL INTERIEUR

F. 2012 — 115

[C — 2011/00856]

#### 21 MARS 1804. — Code civil, Livre III, Titres VIII et IX Coordination officieuse en langue allemande de la version fédérale

Le texte qui suit constitue la coordination officieuse en langue allemande des Titres VIII et IX de la version fédérale du Livre III du Code civil, tels qu'ils ont été modifiés successivement par :

— la loi du 10 juillet 1883 concernant les livrets et portant abrogation de l'article 1781 du Code civil (*Moniteur belge* du 11 juillet 1883);

— la loi du 7 mars 1929 portant révision des articles du Code civil relatifs au bail à ferme (*Moniteur belge* du 20 mars 1929);

— la loi du 30 mai 1931 portant des modifications au titre VIII du livre III du Code civil (*Moniteur belge* du 1-2 juin 1931);

— la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, en vue de la protection du fonds de commerce (*Moniteur belge* du 10 mai 1951);

— la loi du 7 juillet 1951 modifiant la législation sur le bail à ferme (*Moniteur belge* du 29 juillet 1951);

— la loi du 22 décembre 1951 modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce (*Moniteur belge* du 26-28 décembre 1951);

— la loi du 24 décembre 1951 interprétant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce (*Moniteur belge* du 26-28 décembre 1951);

— la loi du 29 juin 1955 modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce (*Moniteur belge* du 30 juin 1955);

— la loi du 5 juillet 1963 réglant le statut des huissiers de justice (*Moniteur belge* du 17 juillet 1963);

— la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux (*Moniteur belge* du 25 novembre 1969);

— la loi du 27 mars 1970 modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, en vue de la protection du fonds de commerce (*Moniteur belge* du 11 avril 1970);

— la loi du 23 mai 1973 abrogeant l'article 32 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce (*Moniteur belge* du 5 juin 1973);

— la loi du 12 juin 1975 complétant les dispositions de la section 3 du chapitre II du livre III, titre VIII, du Code civil, relatif au bail à ferme (*Moniteur belge* du 19 juillet 1975);

— la loi du 14 juillet 1976 relative aux droits et devoirs respectifs des époux et aux régimes matrimoniaux (*Moniteur belge* du 18 septembre 1976);

— la loi du 23 novembre 1978 insérant un article 11bis dans la loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux et modifiant l'article 52 de la même loi (*Moniteur belge* du 13 décembre 1978);

— la loi du 29 décembre 1983 relative aux contrats de louage de biens immeubles (*Moniteur belge* du 30 décembre 1983);

— la loi de redressement du 22 janvier 1985 contenant des dispositions sociales (*Moniteur belge* du 24 janvier 1985, *err.* du 24 avril 1990);

— la loi du 14 juillet 1987 relative à la société d'une personne à responsabilité limitée (*Moniteur belge* du 30 juillet 1987);

— la loi du 7 novembre 1988 modifiant la législation sur le bail à ferme et la limitation des fermages (*Moniteur belge* du 6 décembre 1988);

— la loi du 19 février 1990 complétant l'article 20 de la loi hypothécaire et modifiant l'article 1798 du Code civil en vue de protéger les sous-traitants (*Moniteur belge* du 24 mars 1990);

— de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur (*Belgisch Staatsblad* van 22 februari 1991);

— het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen (*Belgisch Staatsblad* van 31 december 1993);

— de wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten (*Belgisch Staatsblad* van 21 mei 1997);

— de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen (*Belgisch Staatsblad* van 6 augustus 1999);

— de wet van 13 mei 1999 tot stimulering van langetermijnpachten (*Belgisch Staatsblad* van 3 juli 1999);

— de programmawet (I) van 24 december 2002 (*Belgisch Staatsblad* van 31 december 2002);

— de wet van 13 februari 2003 tot openstelling van het huwelijk voor personen van hetzelfde geslacht en tot wijziging van een aantal bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (*Belgisch Staatsblad* van 28 februari 2003);

— de wet van 3 mei 2003 tot wijziging van de artikelen 9 en 12.6 van de pachtwet (*Belgisch Staatsblad* van 30 juni 2003);

— de programmawet (I) van 27 december 2006 (*Belgisch Staatsblad* van 28 december 2006, *err.* van 24 januari 2007, 13 februari 2007 en 23 februari 2007);

— de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV) (*Belgisch Staatsblad* van 8 mei 2007, *err.* van 8 oktober 2007);

— de wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur (*Belgisch Staatsblad* van 5 juni 2007);

— de wet van 9 mei 2007 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende de afwezigheid en de gerechtelijke verklaring van overlijden (*Belgisch Staatsblad* van 21 juni 2007);

— de wet van 18 juni 2009 tot aanvulling van de woninghuurwet met betrekking tot aanrekening van bemiddelingskosten van een derde aan de huurder (*Belgisch Staatsblad* van 7 augustus 2009).

Deze officieuze coördinatie in het Duits is opgemaakt door de Centrale Dienst voor Duitse vertaling in Malmédy.

— la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer (*Moniteur belge* du 22 février 1991);

— l'arrêté royal du 24 décembre 1993 portant exécution de la loi du 6 janvier 1989 de sauvegarde de la compétitivité du pays (*Moniteur belge* du 31 décembre 1993);

— la loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux (*Moniteur belge* du 21 mai 1997);

— la loi du 7 mai 1999 contenant le Code des sociétés (*Moniteur belge* du 6 août 1999);

— la loi du 13 mai 1999 visant à encourager la conclusion de baux à ferme longue durée (*Moniteur belge* du 3 juillet 1999);

— la loi-programme (I) du 24 décembre 2002 (*Moniteur belge* du 31 décembre 2002);

— la loi du 13 février 2003 ouvrant le mariage à des personnes de même sexe et modifiant certaines dispositions du Code civil (*Moniteur belge* du 28 février 2003);

— la loi du 3 mai 2003 modifiant les articles 9 et 12.6 de la loi sur le bail à ferme (*Moniteur belge* du 30 juin 2003);

— la loi-programme (I) du 27 décembre 2006 (*Moniteur belge* du 28 décembre 2006, *err.* des 24 janvier 2007, 13 février 2007 et 23 février 2007);

— la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV) (*Moniteur belge* du 8 mai 2007, *err.* du 8 octobre 2007);

— la loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer (*Moniteur belge* du 5 juin 2007);

— la loi du 9 mai 2007 modifiant diverses dispositions relatives à l'absence et à la déclaration judiciaire de décès (*Moniteur belge* du 21 juin 2007);

— la loi du 18 juin 2009 complétant la loi sur les baux à loyer en ce qui concerne l'imputation au preneur des frais d'intervention d'un tiers (*Moniteur belge* du 7 août 2009).

Cette coordination officieuse en langue allemande a été établie par le Service central de traduction allemande à Malmédy.

## FÖDERALER ÖFFENTLICHER DIENST INNERES

D. 2012 — 115

[C – 2011/00856]

### 21. MÄRZ 1804 — Zivilgesetzbuch, Buch III, Titel VIII und IX Inoffizielle Koordinierung in deutscher Sprache der föderalen Fassung

Der folgende Text ist die inoffizielle Koordinierung in deutscher Sprache der föderalen Fassung der Titel VIII und IX von Buch III des Zivilgesetzbuches, so wie sie nacheinander abgeändert worden sind durch:

- das Gesetz vom 10. Juli 1883 über die Dienstbücher und zur Aufhebung von Artikel 1781 des Zivilgesetzbuches,
- das Gesetz vom 7. März 1929 zur Revision der Artikel des Zivilgesetzbuches über den Landpachtvertrag,
- das Gesetz vom 30. Mai 1931 zur Abänderung von Titel VIII von Buch III des Zivilgesetzbuches,
- das Gesetz vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge zum Schutz der Handelsgeschäfte,
- das Gesetz vom 7. Juli 1951 zur Abänderung der Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag,
- das Gesetz vom 22. Dezember 1951 zur Abänderung des Gesetzes vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge zum Schutz der Handelsgeschäfte,
- das Gesetz vom 24. Dezember 1951 zur Auslegung des Gesetzes vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge zum Schutz der Handelsgeschäfte,
- das Gesetz vom 29. Juni 1955 zur Abänderung des Gesetzes vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge zum Schutz der Handelsgeschäfte,
- das Gesetz vom 5. Juli 1963 zur Regelung des Statuts der Gerichtsvollzieher,
- das Gesetz vom 4. November 1969 zur Abänderung der Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag und über das Vorkaufsrecht zu Gunsten von Pächtern von ländlichem Grundeigentum,
- das Gesetz vom 27. März 1970 zur Abänderung des Gesetzes vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge zum Schutz der Handelsgeschäfte,
- das Gesetz vom 23. Mai 1973 zur Aufhebung von Artikel 32 des Gesetzes vom 30. April 1951 über die Handelsmietverträge zum Schutz der Handelsgeschäfte,
- das Gesetz vom 12. Juni 1975 zur Ergänzung der Bestimmungen von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 3 des Zivilgesetzbuches, was den Landpachtvertrag betrifft,
- das Gesetz vom 14. Juli 1976 über die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Ehegatten und über die ehelichen Güterstände,
- das Gesetz vom 23. November 1978 zur Einfügung eines Artikels 11*bis* in das Gesetz vom 4. November 1969 zur Abänderung der Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag und über das Vorkaufsrecht zu Gunsten von Pächtern von ländlichem Grundeigentum und zur Abänderung von Artikel 52 desselben Gesetzes,
- das Gesetz vom 29. Dezember 1983 über die Immobilienmietverträge,
- das Sanierungsgesetz vom 22. Januar 1985 zur Festlegung sozialer Bestimmungen,
- das Gesetz vom 14. Juli 1987 über die Einmanngesellschaft mit beschränkter Haftung,
- das Gesetz vom 7. November 1988 zur Abänderung der Rechtsvorschriften über den Landpachtvertrag und die Beschränkung der Pachtpreise,

- das Gesetz vom 19. Februar 1990 zur Ergänzung von Artikel 20 des Hypothekengesetzes und zur Abänderung von Artikel 1798 des Zivilgesetzbuches im Hinblick auf den Schutz der Subunternehmer,
- das Gesetz vom 20. Februar 1991 zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge (*Belgisches Staatsblatt* vom 22. Februar 1991, *Err.* vom 4. Juni 1998),
- den Königlichen Erlass vom 24. Dezember 1993 zur Ausführung des Gesetzes vom 6. Januar 1989 zur Wahrung der Konkurrenzfähigkeit des Landes,
- das Gesetz vom 13. April 1997 zur Abänderung gewisser Bestimmungen in Sachen Mietverträge (*Belgisches Staatsblatt* vom 4. Juni 1998),
- das Gesetz vom 7. Mai 1999 zur Einführung des Gesellschaftsgesetzbuches (*Belgisches Staatsblatt* vom 7. Februar 2003),
- das Gesetz vom 13. Mai 1999 zur Förderung von Landpachtverträgen langer Dauer,
- das Programmgesetz (I) vom 24. Dezember 2002,
- das Gesetz vom 13. Februar 2003 zur Öffnung der Ehe für Personen gleichen Geschlechts und zur Abänderung einiger Bestimmungen des Zivilgesetzbuches,
- das Gesetz vom 3. Mai 2003 zur Abänderung der Artikel 9 und 12.6 des Gesetzes über den Landpachtvertrag,
- das Programmgesetz (I) vom 27. Dezember 2006,
- das Gesetz vom 25. April 2007 zur Festlegung verschiedener Bestimmungen (IV),
- das Gesetz vom 26. April 2007 zur Festlegung von Bestimmungen in Sachen Mietverträge (*Belgisches Staatsblatt* vom 25. Februar 2009),
- das Gesetz vom 9. Mai 2007 zur Abänderung verschiedener Bestimmungen in Bezug auf die Verschollenheit und die gerichtliche Todeserklärung,
- das Gesetz vom 18. Juni 2009 zur Ergänzung des Gesetzes über die Mietverträge, was die Anrechnung der Kosten für die Vermittlung durch einen Dritten zulasten des Mieters betrifft (*Belgisches Staatsblatt* vom 16. Oktober 2009).

Diese inoffizielle Koordinierung in deutscher Sprache ist von der Zentralen Dienststelle für Deutsche Übersetzungen in Malmédy erstellt worden.

## ZIVILGESETZBUCH

### BUCH III — DIE VERSCHIEDENEN ARTEN DER ERWERBUNG DES EIGENTUMS

(...)

#### TITEL VIII — Die Vermietung

##### KAPITEL I — *Allgemeine Bestimmungen*

**Art. 1708** - Es gibt zwei Sorten von Vermietungen:

Die Vermietung von Sachen  
und die Vermietung von Arbeit.

**Art. 1709** - Die Vermietung von Sachen ist ein Vertrag, durch den die eine Partei sich verpflichtet, der anderen Partei während einer bestimmten Zeit und für einen bestimmten Preis, den diese sich zu zahlen verpflichtet, eine Sache zur Nutzung zu überlassen.

**Art. 1710** - Die Vermietung von Arbeit ist ein Vertrag, durch den die eine Partei sich verpflichtet, etwas für die andere Partei zu tun, und zwar zu einem unter ihnen vereinbarten Preis.

**Art. 1711** - Diese beiden Sorten von Vermietungen werden noch weiter unterteilt:

Unter einem Wohnungsmietvertrag versteht man die Vermietung von Häusern und von Mobilien,  
unter einem Landpachtvertrag die Verpachtung von ländlichem Grundeigentum,  
unter einem Werkvertrag die Vermietung von Arbeit oder Diensten,  
unter einem Viehpachtvertrag die Verpachtung von Vieh, wobei der Eigentümer und derjenige, dem er das Vieh anvertraut, sich den Gewinn teilen.

Kostenvoranschläge, Aufträge oder Werklöhne für die Durchführung eines Werks gegen Bezahlung eines bestimmten Preises sind ebenfalls Vermietungen, wenn das Material von demjenigen eingebracht wird, für den das Werk durchgeführt wird.

Für diese letzten drei Arten gelten besondere Regeln.

**Art. 1712** - Die Vermietung von Staatsgütern, Gütern der Gemeinden und der öffentlichen Einrichtungen unterliegt besonderen Regelungen.

##### KAPITEL II — *Die Vermietung beziehungsweise Verpachtung von Sachen*

**Art. 1713** - Man kann alle Arten von beweglichen oder unbeweglichen Gütern vermieten beziehungsweise verpachten.

[Abschnitt I] - [Allgemeine Bestimmungen über Immobilienmietverträge]

[Frühere Abschnitte I und II umgegliedert zu Abschnitt I durch Art. 1 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991); Überschrift von Abschnitt I ersetzt durch Art. 1 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991)]

**Art. 1714** - [...] [Vorbehaltlich anderslautender Gesetzesbestimmungen] erfolgen Vermietungen entweder schriftlich oder mündlich.

[Art. 1714 abgeändert durch Art. 13 § 3 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991) und Art. 97 des G. (IV) vom 25. April 2007 (B.S. vom 8. Mai 2007)]

[**Art. 1714bis** - Artikel 1bis von Buch III Titel VIII Kapitel II Abschnitt 2 ist auf das Zimmer anwendbar, das für die Unterbringung eines oder mehrerer Studenten bestimmt ist.]



**Art. 1760** - Im Falle einer Auflösung des Mietvertrags durch das Verschulden des Mieters ist dieser verpflichtet, während der zur Wiedervermietung erforderlichen Zeit den Mietpreis zu zahlen, unbeschadet der Ersatzleistung für den aus dem Missbrauch der Sache eventuell entstandenen Schaden.

**Art. 1761 - 1762** - [...]

[Art. 1761 und 1762 aufgehoben durch Art. 13 § 1 Nr. 9 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991)]

[**Art. 1762bis** - Eine ausdrückliche Auflösungsklausel gilt als ungeschrieben.]

[Art. 1762bis eingefügt durch Art. 1 des G. vom 30. Mai 1931 (B.S. vom 1.-2. Juni 1931)]

[Abschnitt II - Besondere Regeln über die Mietverträge betreffend den Hauptwohnort des Mieters

[Neuer Abschnitt II mit den Artikeln 1 bis 12 eingefügt durch Art. 2 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991)]

**Art. 1** - Anwendungsbereich

§ 1 - Vorliegender Abschnitt findet Anwendung auf Mietverträge, die sich auf eine Wohnung beziehen, die der Mieter mit ausdrücklicher oder stillschweigender Zustimmung des Vermieters ab Nutzungsbeginn zu seinem Hauptwohnort bestimmt. [Eine Wohnung ist ein bewegliches oder unbewegliches Gut oder Teil davon, das zum Hauptwohnort des Mieters bestimmt ist.]

Eine Klausel, die es untersagt, die gemieteten Räumlichkeiten zum Hauptwohnort des Mieters zu bestimmen, ist, wenn sie nicht durch einen ausdrücklichen und ernsthaften Beweis unter anderem bezüglich der natürlichen Bestimmung der Räumlichkeiten gestützt ist und wenn sie nicht von der Angabe des Hauptwohnortes des Mieters während des Mietvertrags begleitet ist, als ungeschrieben zu betrachten.

Vorliegender Abschnitt kommt ebenfalls zur Anwendung, wenn die Bestimmung zum Hauptwohnort 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 Abschnitte abgeschlossene Untervermietung der in Absatz 1 erwähnten Wohnung, und zwar im Rahmen der im selben Artikel vorgesehenen Grenzen.

[§ 1bis - Vorliegender Abschnitt findet auch Anwendung auf die Untervermietungen, die von den in Artikel 1717 Absatz 2 zweiter Satz erwähnten Vereinigungen oder juristischen Personen abgeschlossen werden, und zwar im Rahmen der in Artikel 4 § 2bis vorgesehenen Grenzen. In diesem Fall ist auch der Hauptmietvertrag den Bestimmungen des vorliegenden Abschnitts unterworfen.]

§ 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 Hauptwohnort bestimmt ist.

[Art. 1 § 1 Abs. 1 ergänzt durch Art. 377 § 1 des G. (I) vom 24. Dezember 2002 (B.S. vom 31. Dezember 2002); § 1bis eingefügt durch Art. 4 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997)]

[**Art. 1bis** - Jeglicher Mietvertrag, auf den vorliegender Abschnitt Anwendung findet und der sich auf den Hauptwohnort des Mieters bezieht, muss in einem Schriftstück festgehalten werden, das abgesehen von allen anderen Modalitäten Folgendes enthalten muss: die Identität aller Vertragsparteien, das Datum des Vertragsbeginns, die Zweckbestimmung aller Räume und Teile des Gebäudes, auf die sich der Mietvertrag bezieht, und den Mietbetrag.

Die zuerst handelnde Vertragspartei kann, wenn einer per Einschreiben oder durch Gerichtsvollzieherurkunde zugestellten Inverzugsetzung binnen acht Tagen nicht Folge geleistet wird, die andere Partei gegebenenfalls im Wege eines Gerichtsverfahrens verpflichten, gemäß Absatz 1 eine schriftliche Vereinbarung aufzusetzen, zu ergänzen oder zu unterzeichnen, und notfalls fordern, dass das Urteil als schriftlicher Mietvertrag angesehen wird.

Die Zuständigkeit des Richters wird durch einen vorherigen mündlichen Vertrag zwischen den Parteien eingeschränkt.

Unbeschadet der Absätze 2 und 3 fallen die vor Inkrafttreten des vorliegenden Artikels abgeschlossenen mündlichen Mietverträge weiterhin unter die Anwendung des vorliegenden Abschnitts.]

[Art. 1bis eingefügt durch Art. 2 des G. vom 26. April 2007 (B.S. vom 5. Juni 2007)]

**Art. 2** - Zustand des gemieteten Gutes

[§ 1] - Das gemietete Gut muss den elementaren Sicherheits-, Gesundheits- und Bewohnbarkeitsanforderungen entsprechen. [Unbeschadet der von den Regionen in der Ausübung ihrer Befugnisse festgelegten Normen in Bezug auf Wohnungen muss das gemietete Gut den elementaren Sicherheits-, Gesundheits- und Bewohnbarkeitsanforderungen entsprechen.]

[Ob diese Bedingung erfüllt ist, hängt vom Zustand des gemieteten Gutes zum Zeitpunkt des Nutzungsbeginns durch den Mieter ab.]

Ob diese Bedingung erfüllt ist, hängt vom Zustand des Gutes zum Zeitpunkt des Nutzungsbeginns durch den Mieter ab.

[Der König legt die Mindestbedingungen fest, die erfüllt sein müssen, damit das gemietete Gut den Anforderungen von Absatz 1 entspricht.]

[Die im vorhergehenden Absatz erwähnten Mindestbedingungen sind verbindlich und müssen dem Mietvertrag beigefügt werden.]

[Wenn die durch die vorangehenden Absätze vorgeschriebenen Bedingungen nicht erfüllt sind, hat der Mieter die Wahl, entweder zu verlangen, dass die Arbeiten ausgeführt werden, die notwendig sind, damit das gemietete Gut den Bedingungen von Absatz 1 entspricht, oder die Auflösung des Vertrags zuzüglich Schadenersatz zu beantragen.

Bis zur Ausführung der Arbeiten kann der Richter eine Herabsetzung des Mietpreises gewähren.]

[§ 2 - Durch Anwendung der Artikel 1720, 1754 und 1755 des Zivilgesetzbuches auf die durch vorliegenden Abschnitt geregelten Mietverträge ist der Vermieter zu allen anderen als den dem Mieter obliegenden Reparaturen verpflichtet. Diese anderen als die dem Mieter obliegenden Reparaturen können vom König durch einen im Ministerrat beratenen Königlichen Erlass bestimmt werden. Diese Bestimmungen haben zwingenden Charakter und haben Wirkung auf die nach Inkrafttreten des vorliegenden Artikels unterzeichneten Mietverträge.]

[Art. 2 § 1 nummeriert durch Art. 101 Nr. 2 des G. (IV) vom 25. April 2007 (B.S. vom 8. Mai 2007); § 1 Abs. 1 ergänzt durch Art. 101 Nr. 1 des G. (IV) vom 25. April 2007 (B.S. vom 8. Mai 2007); § 1 Abs. 2 eingefügt durch Art. 101 Nr. 1 des G. (IV) vom 25. April 2007 (B.S. vom 8. Mai 2007); § 1 Abs. 4 eingefügt durch Art. 5 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 1 Abs. 5 eingefügt durch Art. 101 Nr. 2 des G. (IV) vom 25. April 2007 (B.S. vom 8. Mai 2007); § 1 Abs. 6 und 7 eingefügt durch Art. 5 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 2 eingefügt durch Art. 101 Nr. 3 des G. (IV) vom 25. April 2007 (B.S. vom 8. Mai 2007)]

**Art. 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 auf gleiche Weise von seinen Verwandten in absteigender Linie, Adoptivkindern, Verwandten in aufsteigender Linie, von seinem Ehepartner, dessen Verwandten in absteigender Linie, Verwandten in aufsteigender Linie und Adoptivkindern, von seinen Seitenverwandten und den Seitenverwandten seines Ehepartners bis zum dritten Grad beziehen zu lassen. [Falls die Kündigung erteilt wird, um eine Bewohnung des Gutes durch Seitenverwandte dritten Grades zu ermöglichen, darf die Kündigungsfrist nicht vor Ende der ersten Dreijahresperiode ab Inkrafttreten des Mietvertrags ablaufen.]

Das Kündigungsschreiben enthält die Identität der Person, die das Gut beziehen wird, und deren Verwandtschaftsverhältnis mit dem Vermieter. [Auf Antrag des Mieters muss der Vermieter den Beweis des Verwandtschaftsverhältnisses erbringen. Der Vermieter muss diesem Antrag binnen einer Frist von zwei Monaten ab seiner Notifizierung stattgeben, ansonsten kann der Mieter die Nichtigkeit der Kündigung beantragen. Diese Klage muss zur Vermeidung des Verfalls spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist eingereicht werden.]

[Das Gut muss innerhalb eines Jahres nach Ablauf der vom Vermieter erteilten Kündigung oder - im Falle einer Verlängerung - nach Rückgabe des Gutes durch den Mieter bezogen werden. Das Gut muss während mindestens zwei Jahren tatsächlich und durchgehend bewohnt bleiben.]

Wenn der Vermieter, ohne den Nachweis außergewöhnlicher Umstände zu erbringen, die Räumlichkeiten unter den vorgesehenen Bedingungen und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Fristen nicht tatsächlich bezieht, hat der Mieter ein Anrecht auf eine Entschädigung, die dem Mietpreis von achtzehn Monaten entspricht.

[Die Parteien können jedoch vereinbaren, diese Möglichkeit der frühzeitigen Vertragsauflösung auszuschließen oder einzuschränken.]

§ 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 Immobilie 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 bewohnt 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.

[Um einen guten Ablauf der Arbeiten zu gewährleisten, kann der Vermieter mehrerer Wohnungen in einem selben Gebäude zu jeder Zeit verschiedene Mietverträge unter Berücksichtigung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist beenden, insofern der Mietvertrag nicht während des ersten Jahres gekündigt wird.]

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 begonnen werden binnen sechs Monaten und abgeschlossen sein binnen vierundzwanzig Monaten nach Ablauf der vom Vermieter erteilten Kündigung oder - im Falle einer Verlängerung - nach Rückgabe des Gutes durch den Mieter.]

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 dem Mietpreis 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 einzuschränken.

§ 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 beziehungsweise 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 einzuschränken.

§ 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 beziehungsweise von einem Monat, je nachdem ob der Mietvertrag während des ersten, zweiten oder dritten Jahres beendet wird.

[Solange der Mietvertrag nach der in Artikel 32 Nr. 5 des Registrierungs-, Hypotheken- und Kanzleigebürensatzbuches erwähnten Frist von zwei Monaten nicht registriert ist, findet weder die in Absatz 1 erwähnte Kündigungsfrist noch die in Absatz 2 erwähnte Entschädigung Anwendung.]

[Wenn der Vermieter den Vertrag gemäß §§ 2 bis 4 beendet, kann auch der Mieter den Mietvertrag unter Berücksichtigung einer einmonatigen Kündigungsfrist jederzeit beenden. In diesem Fall schuldet er die im vorangehenden Absatz vorgesehene Entschädigung nicht.]

§ 6 - [In Abweichung von § 1 kann ein Mietvertrag schriftlich für eine Dauer von drei Jahren oder weniger abgeschlossen werden.

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

Er kann nur einmal, schriftlich und unter denselben Bedingungen verlängert werden, ohne dass die Gesamtdauer der Vermietung mehr als drei Jahre betragen darf.

Er wird mittels Kündigung beendet, die von der einen oder anderen Partei mindestens drei Monate vor Ablauf der vereinbarten Dauer einzureichen ist.

Ungeachtet jeglicher anders lautenden Klausel oder Vereinbarung ist davon auszugehen, dass der Mietvertrag für eine neunjährige Dauer abgeschlossen worden ist, die ab dem Tag läuft, wo der ursprüngliche Mietvertrag kurzer Dauer in Kraft getreten ist, und somit den §§ 1 bis 5 unterliegt, wenn keine fristgerecht notifizierte Kündigung ergangen ist oder der Mieter ohne Einspruch des Vermieters das Gut weiter bewohnt und sogar in dem Fall, wo ein neuer Vertrag zwischen denselben Parteien abgeschlossen wird. In diesem Fall bleiben der Mietpreis und die anderen Bedingungen unverändert im Vergleich zu dem, was im ursprünglichen Mietvertrag kurzer Dauer vereinbart worden war, unbeschadet der Anwendung der Artikel 6 und 7.]

§ 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 dem Mietpreis von drei Monaten.

§ 8 - In Abweichung von § 1 kann der Mieter einen schriftlichen Mietvertrag auf Lebenszeit abschließen. Der Mietvertrag endet von Rechts wegen mit dem Tod des Mieters. Vorbehaltlich anders lautender Vereinbarungen unterliegt dieser Vertrag nicht den Bestimmungen der §§ 2 bis 4.]

§ 9 - In allen Fällen, wo eine Kündigung jederzeit erteilt werden kann, läuft die Kündigungsfrist ab dem ersten Tag des Monats nach demjenigen, in dem die Kündigung erteilt wird.]

[Art. 3 § 2 Abs. 1 ergänzt durch Art. 6 Nr. 1 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 2 Abs. 2 ergänzt durch Art. 6 Nr. 2 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 2 Abs. 3 ersetzt durch Art. 6 Nr. 3 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 2 Abs. 5 eingefügt durch Art. 6 Nr. 4 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 3 neuer Absatz 2 eingefügt durch Art. 6 Nr. 5 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 3 Abs. 4 ersetzt durch Art. 6 Nr. 6 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 5 neuer Absatz 3 eingefügt durch Art. 73 des G. (I) vom 27. Dezember 2006 (B.S. vom 28. Dezember 2006); § 5 Abs. 4 (früherer Absatz 3) eingefügt durch Art. 6 Nr. 7 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 6 ersetzt durch Art. 6 Nr. 8 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 8 eingefügt durch Art. 6 Nr. 9 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 9 eingefügt durch Art. 6 Nr. 10 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997)]

#### **Art. 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 Zedent von jeglicher künftigen Verpflichtung befreit, es sei denn, in der Abmachung über die Abtretung des Mietvertrags wäre eine anders lautende Klausel vereinbart worden.

§ 2 - Ein Mieter, der eine Wohnung gemietet hat, die er zu seinem Hauptwohnort 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 Hauptwohnort bestimmt bleibt. Wenn das untervermietete Gut dazu bestimmt ist, als Hauptwohnort 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 des vorliegenden 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 Untermieter eine mindestens dreimonatige Kündigungsfrist zu gewähren, ihm gleichzeitig eine Kopie der für den Vermieter bestimmten Kündigung auszuhändigen 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.

§ 2bis - Die Untervermietung ist unter den in Artikel 1717 Absatz 2 zweiter Satz des Zivilgesetzbuches erwähnten Bedingungen den dort erwähnten juristischen Personen erlaubt. Die Absätze 3 bis 7 von § 2 sind auf diese Untervermietung anwendbar.]

§ 3 - Der Mieter trägt dem Vermieter und dem Untermieter beziehungsweise dem Zessionar gegenüber allein die Verantwortung für die aus der Nichtbefolgung der Bestimmungen vorliegenden Artikels hervorgehenden Konsequenzen.

[Art. 4 § 2bis eingefügt durch Art. 7 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997)]

#### **Art. 5 - Immobilienvorabzug**

Der Immobilienvorabzug auf die gemietete Immobilie kann nicht dem Mieter zulasten gelegt werden.

[Art. 5bis - Die Verpflichtung zur Registrierung des Mietvertrages obliegt dem Vermieter. Die mit einer eventuell verspäteten Registrierung verbundenen Kosten gehen vollständig zu seinen Lasten.]

[Art. 5bis eingefügt durch Art. 74 des G. (I) vom 27. Dezember 2006 (B.S. vom 28. Dezember 2006)]

#### **[Art. 5ter - Vermittlung durch einen Dritten für die Vermietung der Immobilie**

Jegliche Klausel, durch die dem Mieter die Kosten für die Vermittlung durch einen Dritten für die Vermietung der Immobilie zulasten gelegt werden, ist als ungeschrieben zu betrachten, es sei denn, der Mieter ist der Auftraggeber des Vermittlungsauftrags.]

[Art. 5ter eingefügt durch Art. 2 des G. vom 18. Juni 2009 (B.S. vom 7. August 2009)]

#### **Art. 6 - Indexierung**

[Wenn eine Anpassung des Mietpreises an die Lebenshaltungskosten nicht ausdrücklich ausgeschlossen worden ist und unter der Bedingung, dass der Mietvertrag schriftlich abgeschlossen wurde, ist diese Anpassung einmal pro Mietjahr fällig, und zwar am Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags unter den in Artikel 1728bis des Zivilgesetzbuchs vorgesehenen Bedingungen.]

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.

[Art. 6 Abs. 1 ersetzt durch Art. 8 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997)]

#### **Art. 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[, wobei die Arbeiten ausgenommen sind, die erforderlich waren, um das gemietete Gut mit den Anforderungen von Artikel 2 Absatz 1 in Einklang zu bringen.]

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.

[Im Fall von Artikel 3 § 8 können die Parteien jedoch auf die Möglichkeit der Revision des Mietpreises verzichten.]

[§ 1bis - Falls ein Gut nacheinander für eine Dauer bis zu drei Jahren durch Mietvertrag an verschiedene Mieter vermietet wird und dieser Vertrag jeweils vom Vermieter gekündigt wird, darf der Basismietpreis während neun aufeinander folgender Jahre nicht höher sein als der Mietpreis, der zu Beginn dieses neunjährigen Zeitraums verlangt werden konnte und den Lebenshaltungskosten proportional angepasst wird, außer wenn der normale Mietwert des gemieteten Gutes aufgrund neuer Gegebenheiten um mindestens zwanzig Prozent oder aufgrund von im gemieteten Gut durchgeführten Arbeiten um mindestens zehn Prozent gestiegen ist.

Ungeachtet jeglicher anders lautenden Klausel oder Vereinbarung reduziert der Richter den Mietpreis auf den den Lebenshaltungskosten proportional angepassten Mietpreis, der aufgrund des vorigen Mietvertrags verlangt werden kann, wenn der Vermieter nicht nachweist, dass der Mietpreis gemäß den Bestimmungen von Absatz 1 festgelegt worden ist.

Der proportional angepasste Mietpreis wird wie folgt berechnet: Basismietpreis zu Beginn der Neunjahresperiode mal Index des Monats vor Abschluss des neuen Mietvertrags, geteilt durch Index des Monats vor Abschluss des Vertrags zu Beginn der Neunjahresperiode.]

§ 2 - [Jede der Parteien kann jederzeit] 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.

[Art. 7 § 1 Abs. 3 ergänzt durch Art. 9 Nr. 1 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 1 Abs. 7 eingefügt durch Art. 9 Nr. 2 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 1bis eingefügt durch Art. 9 Nr. 3 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); § 2 Abs. 1 abgeändert durch Art. 9 Nr. 4 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997)]

#### **Art. 8 - Renovierung**

[Die Parteien können jederzeit schriftlich vereinbaren, dass der Mieter sich dazu verpflichtet, im gemieteten Gut auf eigene Kosten bestimmte Arbeiten durchzuführen, die dem Vermieter obliegen. Sie müssen die Frist festlegen, binnen der diese Arbeiten ausgeführt werden müssen.

In diesem Fall kann von Artikel 2 abgewichen werden unter der Bedingung, dass die beabsichtigten Arbeiten darauf abzielen, das gemietete Gut mit den Anforderungen dieses Artikels in Einklang zu bringen, dass diese Arbeiten genau beschrieben werden, dass für den Beginn der Arbeiten eine annehmbare Frist festgesetzt wird und dass während der für die Arbeiten vereinbarten Dauer keine Miete verlangt werden kann, wobei diese Dauer natürlich nicht kürzer sein darf als die, die vernünftigerweise zur Ausführung der Arbeiten notwendig ist.

Dafür verpflichtet sich der Vermieter, während eines bestimmten Zeitraums, der über neun Jahre hinausgehen kann, auf die Möglichkeit zu verzichten, den Mietvertrag zu beenden oder eine Revision des Mietpreises zu beantragen, oder er verpflichtet sich, den Mietpreis herabzusetzen oder die Miete zu erlassen.

Auf Antrag der zuerst handelnden Partei wird nach Fertigstellung der Arbeiten eine kontradiktorische Abnahme durchgeführt.]

[Art. 8 ersetzt durch Art. 10 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997)]

#### **Art. 9 - Übertragung des gemieteten Gutes**

Wenn der Mietvertrag von einem feststehenden Tag vor der Veräußerung des gemieteten Gutes datiert ist, tritt der Erwerber, der das Gut unentgeltlich oder gegen Entgelt erworben hat, [ab dem Datum der authentischen Urkunde] in die Rechte und Verpflichtungen des Vermieters ein, sogar wenn der Mietvertrag für den Fall einer Veräußerung die Möglichkeit der Zwangsräumung 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 bewohnt. In diesem Fall kann der Käufer 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 zur Vermeidung des Verfalls binnen drei Monaten [nach dem Datum der authentischen Urkunde] über die Eigentumsübertragung zuzustellen ist.

[Art. 9 Abs. 1 abgeändert durch Art. 11 Nr. 1 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997); Abs. 2 abgeändert durch Art. 11 Nr. 2 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997)]

#### **Art. 10 - Garantie**

[§ 1 - Wenn der Mieter, abgesehen von den in Artikel 1752 des Zivilgesetzbuches vorgesehenen Sicherheiten, eine der in folgendem Absatz vorgesehenen Garantien gibt, um Gewähr für die Einhaltung seiner Verpflichtungen zu bieten, darf diese Garantie den Mietbetrag von zwei oder drei Monaten je nach Form der Mietgarantie nicht übersteigen.

Die im vorhergehenden Absatz erwähnten Garantien können nach Wahl des Mieters drei Formen annehmen: entweder die eines individuell eröffneten Kontos auf den Namen des Mieters bei einem Finanzinstitut oder die einer Bankgarantie, durch die dem Mieter die progressive Bildung der Garantie ermöglicht wird, oder die einer Bankgarantie, die aus einem Mustervertrag zwischen einem O.S.H.Z. und einem Finanzinstitut hervorgeht.

Entscheidet der Mieter sich für ein individuell eröffnetes Konto, darf die Mietgarantie den Mietbetrag von zwei Monaten nicht übersteigen. Die Zinserträge werden zugunsten des Mieters zum Kapital geschlagen und der Vermieter erhält Vorrangsrecht auf den Aktivbestand des Kontos für jegliche Forderungen, die sich aus der gänzlichen oder teilweisen Nichterfüllung der Verpflichtungen des Mieters ergeben.

Entscheidet der Mieter sich für eine Bankgarantie, zu deren vollständiger Bildung er sich durch konstante Monatsraten während der Dauer des Vertrags mit einer Höchstdauer von drei Jahren verpflichtet, entspricht diese Garantie einem Mietbetrag von höchstens drei Monaten. Bei dem Finanzinstitut muss es sich um das Finanzinstitut handeln, bei dem der Mieter gegebenenfalls über ein Bankkonto verfügt, auf das sein Berufs- oder Ersatzeinkommen eingezahlt wird. Stellt der Mieter die Einzahlung seines Berufs- oder Ersatzeinkommens bei dem betreffenden Finanzinstitut ein, ist dieses berechtigt, die vollständige und sofortige Bildung der Garantie zu fordern, unbeschadet

der Möglichkeit jedoch, diese an ein anderes Finanzinstitut zu übertragen. Ungeachtet des Gesetzes vom 22. März 1993 über den Status und die Kontrolle der Kreditinstitute kann ein Finanzinstitut diese Garantie aus Gründen der Kreditwürdigkeit des Mieters nicht verweigern. Das Gesetz vom 12. Juni 1991 über den Verbraucherkredit kommt nicht zur Anwendung. Der König kann durch einen im Ministerrat beratenen Erlass die Modalitäten festlegen in Bezug auf die Verpflichtung des Finanzinstituts, eine Bankgarantie zu bilden, wenn der Mietkandidat zum Zeitpunkt seines Antrags durch mehr als eine andere Verpflichtung zur Garantiebildung für früher gewährte Bankmietgarantien gebunden ist. Nach einer Evaluation, die ein Jahr nach Inkrafttreten dieses Systems vorgenommen wird, kann der König durch einen im Ministerrat beratenen Erlass eine öffentliche Garantie zur Deckung der Garantien, die die Finanzinstitute gewissen Kategorien von Mietern, die Er bestimmt, gewährt haben, gemäß den von Ihm bestimmten Finanzierungsmodalitäten organisieren. Der Mieter schuldet dem Finanzinstitut, das ihm ab dem Tag der vollständigen Bildung der Garantie Zinsen gewährt, keinerlei Debetzinsen. Das Finanzinstitut verfügt über die gemeinrechtlichen Vorzugsrechte dem Mieter gegenüber, wenn dieser seiner Verpflichtung, die Garantie progressiv zu bilden, nicht nachkommt.

Entscheidet der Mieter sich für eine Bankgarantie, die einem Mietbetrag von höchstens drei Monaten entspricht und aus einem Mustervertrag zwischen einem ÖSHZ und einem Finanzinstitut hervorgeht, reicht das Ö.S.H.Z. den Antrag bei dem Finanzinstitut ein, das die Garantie zugunsten des Vermieters gewährt.

Der König legt das Formular fest, mit dem die Finanzinstitute den Vermietern gegenüber bescheinigen, dass die Mietgarantie gewährt ist, und zwar ungeachtet der Art und Weise, wie diese Garantie gebildet wird.

§ 2 - Wenn der Vermieter im Besitz der Garantie ist und es unterlässt, sie auf die in § 1 Absatz 3 vorgesehene Weise anzulegen, ist er verpflichtet, dem Mieter auf den Garantiebetrag ab dessen Aushändigung Zinsen zum mittleren Zinssatz des Finanzmarktes zu zahlen.

Diese Zinsen werden zum Kapital geschlagen. Ab dem Tag, wo der Mieter den Vermieter in Verzug setzt, der ihm durch § 1 Absatz 3 auferlegten Verpflichtung nachzukommen, wird jedoch der gesetzliche Zinssatz auf den Garantiebetrag geschuldet.

§ 3 - Über das Bankkonto, sowohl was die Hauptsomme als auch was die Zinsen betrifft, über die Bankgarantie und über das Konto, auf dem die Garantie neu gebildet wurde, darf nur zugunsten der einen oder anderen Partei verfügt werden, wenn entweder ein frühestens bei Ablauf des Mietvertrags erstelltes schriftliches Einverständnis oder die Kopie einer gerichtlichen Entscheidung vorliegt. Diese Entscheidung ist ungeachtet eines Einspruchs oder einer Berufung ohne Kautions- oder Beschränkung einstweilen vollstreckbar.]

[Art. 10 ersetzt durch Art. 103 des G. (IV) vom 25. April 2007 (B.S. vom 8. Mai 2007)]

#### **Art. 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.

Zur Vermeidung der Nichtigkeit ist diese Verlängerung spätestens einen Monat vor Ablauf des Mietvertrags per Einschreibebrief 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.

[Art. 11bis - § 1 - Der König erstellt für jeden Mietvertrag drei Anlagen, eine pro Region, die Erläuterungen zu den Gesetzesbestimmungen in Bezug auf folgende Elemente enthalten: die von der betreffenden Region angenommenen Bestimmungen in Sachen Gesundheits-, Sicherheits- und Wohnbarkeitsnormen; Erläuterungen zum Wesen einer zwingenden Vorschrift; die Bestimmungen in Bezug auf den schriftlichen Mietvertrag, seine Registrierung und die Unentgeltlichkeit der Registrierung; die Dauer des Mietvertrags; die Möglichkeiten einer Revision des Mietpreises, die Indexierung, die Lasten; die in Bezug auf die dem Mieter obliegenden Reparaturen aufgestellten Vorschriften; die Möglichkeiten, den Mietvertrag zu beenden, und die diesbezüglichen Bestimmungen; die mit dem Wechsel des Eigentümers verbundenen Bestimmungen; die Möglichkeiten, dass den Parteien im Falle einer Streitsache beigegeben werden kann.

§ 2 - Diese Anlage muss obligatorisch dem nach Inkrafttreten des vorliegenden Artikels abgeschlossenen Mietvertrag beigelegt werden.]

[Art. 11bis eingefügt durch Art. 102 des G. (IV) vom 25. April 2007 (B.S. vom 8. Mai 2007)]

**Art. 12 -** Außer wenn es anders bestimmt wird, sind die Regeln dieses Abschnittes zwingend.]

#### [Abschnitt IIbis - [Besondere Regeln über die Geschäftsmietverträge

[Abschnitt IIbis mit den früheren Artikeln 1762<sup>3</sup> bis 1762<sup>7</sup> eingefügt durch Art. 2 des G. vom 30. Mai 1931 (B.S. vom 1.-2. Juli 1931) und ersetzt durch Abschnitt IIbis mit den Artikeln 1 bis 32 durch Art. 1 des G. vom 30. April 1951 (B.S. vom 10. Mai 1951)]

#### § 1 - Geschäftsmietverträge

**Art. 1 -** [Vorliegender Abschnitt findet Anwendung auf Mietverträge über Immobilien oder Teile von Immobilien, die entweder ausdrücklich oder stillschweigend ab Nutzungsbeginn durch den Mieter oder auf der Grundlage einer Vereinbarung unter den Parteien im Laufe des Mietvertrags vom Mieter oder von einem Untermieter hauptsächlich für das Betreiben eines Einzelhandels oder für die Tätigkeit eines in direktem Kontakt mit der Öffentlichkeit stehenden Handwerkers genutzt werden.]

[Art. 1 ersetzt durch Art. 1 Nr. 1 des G. vom 29. Juni 1955 (B.S. vom 30. Juni 1955)]

**Art. 2 -** Die Bestimmungen des vorliegenden Abschnittes finden jedoch keine Anwendung auf:

1. Mietverträge, die aufgrund der Art oder Zweckbestimmung des Guts oder aufgrund der Gepflogenheiten normalerweise für eine Dauer von weniger als einem Jahr bewilligt werden,
2. Mietverträge über Immobilien oder Teile von Immobilien, die auf der Grundlage von Artikel 4 § 2 des Gesetzes vom 7. März 1924, abgeändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 1930, frei von Immobiliensteuer sind beziehungsweise von der Immobiliensteuer befreit worden sind,
3. Mietverträge, die von vorläufigen Verwaltern fremder Güter bewilligt werden,
4. [Mietverträge über Immobilien mit geringen Einkünften, die den durch einen im Ministerrat beratenen Königlichen Erlass festgelegten Betrag nicht überschreiten, sowie Mietverträge über Teile dieser Immobilien. In diesem Erlass können zur Festlegung der Ermessensbefugnisse des Richters und der Beweismittel, die er zulassen darf, die in Artikel 36 des Gesetzes vom 20. Dezember 1950 vorgesehenen Bestimmungen angewandt werden,]