**29. DEZEMBER 1983 - Gesetz über die Immobilienmietverträge**

Inoffizielle Koordinierung

*Im Belgischen Staatsblatt vom 12. Januar 2012 ist die deutsche Übersetzung dieses Gesetzes als inoffizielle Koordinierung veröffentlicht worden, und zwar unter Berücksichtigung der Abänderungen durch:*

- das Gesetz vom 23. November 1984 zur Abänderung des Gesetzes vom 29. Dezember 1983über die Immobilienmietverträge,

- 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).

Diese inoffizielle Koordinierung ist von der Zentralen Dienststelle für Deutsche Übersetzungen in Malmedy erstellt worden.

**MINISTERIUM DER JUSTIZ**

**29. DEZEMBER 1983 - Gesetz über die Immobilienmietverträge**

**Art. 1 - 9 -** *[Abänderungsbestimmungen]*

**Art. 10** - Die Anwendung von Artikel 1728*bis* des Zivilgesetzbuches auf die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Gesetzes laufenden Mietverträge wird durch folgende Bestimmungen geregelt:

*a)* Für die vor dem 1. Januar 1981 abgeschlossenen Mietverträge kann die erste Anpassung des Mietpreises an die Lebenshaltungskosten ab dem 1. Januar 1984 und frühestens am Jahrestag der letzten gesetzlich einklagbaren Anpassung des Mietpreises vorgenommen werden. Ist das Datum dieser letzten Anpassung nicht bekannt, wird der erste Januar als dieses Datum angesehen.

Während der darauffolgenden Jahre erfolgen die Anpassungen am Jahrestag der vorerwähnten Anpassung.

[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 des vorliegenden Gesetzes eingereichten Klage durch eine gerichtliche Entscheidung 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.]

Der Anfangsindex ist der des Monats Dezember 1982.

*b)* Für die ab dem 1. Januar 1981 abgeschlossenen Mietverträge kann die Anpassung des Mietpreises ab dem Jahrestag des Inkrafttretens des Mietvertrags vorgenommen werden.

[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 des vorliegenden Gesetzes eingereichten Klage durch eine gerichtliche Entscheidung 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.]

Der Anfangsindex ist der des Monats, der dem Monat vorangeht, in dem die Anpassung des Mietpreises auf der Grundlage des vorerwähnten Gesetzes vorgenommen werden konnte.

*[Art. 10 einziger Absatz Buchstabe a) Abs. 3 ersetzt durch Art. 6 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991); einziger Absatz Buchstabe b) Abs. 2 ersetzt durch Art. 6 des G. vom 20. Februar 1991 (B.S. vom 22. Februar 1991)]*

**Art. 11** - § 1 - Für die vor dem 1. Januar 1984 abgeschlossenen unbefristeten Mietverträge kann die dem Mieter erteilte Kündigung frühestens ab dem 30. Juni 1984 wirksam werden.

§ 2 - Für die befristeten Mietverträge, die vor dem 1. Januar 1984 abgelaufen sind und die durch das Gesetz vom 30. Dezember 1982 zur vorübergehenden Regelung der Mietverträge und anderer Vereinbarungen, durch die die Nutzung einer Immobilie gewährt wird, bis zum 31. Dezember 1983 verlängert worden sind, wird das Ablaufdatum auf frühestens den 30. Juni 1984 verschoben.

Der Mieter kann den Mietvertrag beenden, wenn er dabei die vereinbarten oder die durch die örtlichen Gepflogenheiten bestimmten Fristen einhält.

§ 3 - Mietverträge, die sich auf Wohnungen beziehen, die den Hauptwohnort des Mieters darstellen, und die im Laufe des Jahres 1984 ablaufen oder infolge einer vom Mieter eingereichten Kündigung enden, werden jedoch für ein Jahr verlängert.

Diese Bestimmung ist nicht auf Mietverträge über Wohnräume anwendbar, die Bestandteil eines Gebäudekomplexes sind, in dem sich ein Geschäftsbetrieb befindet.

Der Mieter kann den Mietvertrag beenden, wenn er dabei die vereinbarten oder die durch die örtlichen Gepflogenheiten bestimmten Fristen einhält.

[§ 4 - Die in § 3 des vorliegenden Artikels vorgesehene Verlängerung beginnt nicht oder hört auf, wirksam zu sein:

*a)* wenn der Vermieter, seine Verwandten in absteigender Linie, seine Adoptivkinder, seine Verwandten in aufsteigender Linie, sein Ehepartner, dessen Verwandte in absteigender Linie, Verwandte in aufsteigender Linie oder Adoptivkinder, seine Seitenverwandten oder die Seitenverwandten seines Ehepartners bis zum zweiten Grad einschließlich das Gut tatsächlich beziehen,

*b)* wenn der Vermieter vorhat, das vermietete Gut ganz oder teilweise wieder aufzubauen, und die Kosten für den Wiederaufbau mehr als drei Jahresmieten betragen.

Das Vorhaben des Vermieters geht aus der Übermittlung einer Kopie der Baugenehmigung oder -zulassung hervor, sofern eine solche Genehmigung oder Zulassung erforderlich ist.

§ 5 - Die Bestimmungen von § 4 sind nur wirksam, wenn eine Kündigung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens drei Monaten eingereicht wird. In dieser Kündigung müssen der genaue Kündigungsgrund und die Kündigungsfrist angegeben werden.

§ 6 - Innerhalb von drei Monaten, nachdem der Mieter die Räumlichkeiten verlassen hat, muss die Immobilie bezogen sein beziehungsweise muss mit dem Wiederaufbau begonnen werden; die Immobilie muss während mindestens zwei Jahren tatsächlich und durchgehend bewohnt bleiben.

Wenn der Vermieter, ohne außergewöhnliche Umstände geltend zu machen, nicht wie vorgesehen die Immobilie bezieht beziehungsweise nicht mit dem Wiederaufbau beginnt, hat der Mieter Anrecht auf eine Entschädigung, die der Hälfte der Jahresmiete entspricht, eventuell zuzüglich eines Betrags, der ausreicht, um den erlittenen Schaden vollständig wiedergutzumachen.

§ 7 - Der Mieter kann in jedem Fall Artikel 1759*bis* des Zivilgesetzbuches geltend machen.]

*[Art. 11 §§ 4 bis 7 eingefügt durch Art. 1 des G. vom 23. November 1984 (B.S. vom 29. November 1984)]*

**Art. 12** - Artikel 1752*bis* des Zivilgesetzbuches ist nicht auf laufende Mietverträge anwendbar.

**Art. 13** - Wenn Maßnahmen zur Einkommensmäßigung ergriffen werden, kann der König durch einen im Ministerrat beratenen Königlichen Erlass:

1. Maßnahmen ergreifen, mit denen für das Jahr 1984 die Anpassung der Mietpreise und die Verlängerung der Mietverträge geregelt werden. Für die Festlegung dieser Regelung stützt Er sich auf die Bestimmungen des Gesetzes vom 30. Dezember 1982 zur vorübergehenden Regelung der Mietverträge und anderer Vereinbarungen, durch die die Nutzung einer Immobilie gewährt wird,

2. das Inkrafttreten oder die Anwendung der Artikel 10 und 11 auf den 31. Dezember 1984 verschieben,

3. die Bestimmungen der Artikel 10 und 11 im Hinblick auf ihre spätere Anwendung anpassen.

**Art. 14** - *[Aufhebungsbestimmungen]*

**Art. 15** - Vorliegendes Gesetz tritt am 1. Januar 1984 in Kraft.