**20. FEBRUAR 1991 - Gesetz zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge**

(*Belgisches Staatsblatt* vom 22. Februar 1991, *Err.* vom 4. Juni 1998)

Konsolidierung

*Die vorliegende Konsolidierung enthält die Abänderungen, die vorgenommen worden sind durch:*

- das Gesetz vom 1. März 1991 zur Abänderung des Gesetzes vom 20. Februar 1991 zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge (*Belgisches Staatsblatt* vom 4. Juni 1998),

- das Gesetz vom 13. April 1997 zur Abänderung gewisser Bestimmungen in Sachen Mietverträge (*Belgisches Staatsblatt* vom 4. Juni 1998),

- die Artikel 377 und 378 des Programmgesetzes vom 24. Dezember 2002 (*Belgisches Staatsblatt* vom 25. November 2004).

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

**20. FEBRUAR 1991 - Gesetz zur Abänderung und Ergänzung der Bestimmungen des Zivilgesetzbuches in Sachen Mietverträge**

**TITEL I**

**Schutz des Hauptwohnortes**

**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 1762*bis* besteht und die Überschrift "Allgemeine Bestimmungen über Immobilienmietverträge" trägt.

**Art. 2**

Im Anschluss an den Artikel 1762*bis* des Zivilgesetzbuches wird ein neuer Abschnitt II mit der Überschrift "Besondere Regeln über die Mietverträge betreffend den Hauptwohnort 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 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 u.a. 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 nicht schriftlich festgehalten 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 Abschnittes abgeschlossene Untervermietung der in Absatz 1 erwähnten Wohnung, und zwar im Rahmen der im selben Artikel vorgesehenen Grenzen.

[§ 1*bis* - 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 § 2*bis* 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. 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) - anwendbar auf die nach dem 31. Mai 1997 abgeschlossenen oder erneuerten Verträge -]*

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.

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

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.]

*[Art. 2 Abs. 3 bis 5 eingefügt durch Art. 5 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997) - anwendbar auf die nach dem 31. Mai 1997 abgeschlossenen oder erneuerten Verträge -]*

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. [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 Verwandtschaftsgrad mit dem Vermieter. [Auf Antrag des Mieters muss der Vermieter den Beweis des Verwandtschaftsgrads 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 bei Strafe 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, 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.

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

§ 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.

[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 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.

[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 der Miete 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) - anwendbar* *auf die nach dem 31. Mai 1997 abgeschlossenen oder erneuerten Verträge -; § 2 Abs. 2 ergänzt durch Art. 6 Nr. 2 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997) ‑ anwendbar auf die am 31. Mai 1997 laufenden Verträge -; § 2 Abs. 3 ersetzt durch Art. 6 Nr. 3 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997) - anwendbar auf die am 31. Mai 1997 laufenden Verträge -; § 2 Abs. 5 eingefügt durch Art. 6 Nr. 4 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997) - anwendbar auf die am 31. Mai 1997 laufenden Verträge -; § 3 neuer Absatz 2 eingefügt durch Art. 6 Nr. 5 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997) ‑ anwendbar auf die am 31. Mai 1997 laufenden Verträge -; § 3 Abs. 4 ersetzt durch Art. 6 Nr. 6 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997) - anwendbar auf die am 31. Mai 1997 laufenden Verträge -; § 5 Abs. 3 eingefügt durch Art. 6 Nr. 7 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997) - anwendbar auf die vom Vermieter nach dem 31. Mai 1997 erteilten Kündigungen -; § 6 ersetzt durch Art. 6 Nr. 8 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997) - anwendbar auf die nach dem 31. Mai 1997 abgeschlossenen, verlängerten oder erneuerten Verträge kurzer Dauer -; § 8 eingefügt durch Art. 6 Nr. 9 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997), - anwendbar auf die nach dem 31. Mai 1997 abgeschlossenen oder erneuerten Verträge -; § 9 eingefügt durch Art. 6 Nr. 10 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997) - anwendbar auf die nach dem 31. Mai 1997 erteilten Kündigungen -]*

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 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 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 Untermieter 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.

[§ 2*bis* - 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 bzw. dem Abtretenden 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) ‑ anwendbar auf die nach dem 31. Mai 1997 abgeschlossenen oder erneuerten Verträge -]*

Artikel 5

 **Immobilienvorabzug**

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

Artikel 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 1728*bis* 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) ‑ anwendbar* *auf die nach dem 31. Mai 1997 abgeschlossenen oder erneuerten Verträge -]*

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, 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.]

[§ 1*bis* - 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 ersetzt durch Art. 9 Nr. 1 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997) ‑ anwendbar auf die nach dem 31. Mai 1997 abgeschlossenen oder erneuerten Verträge -; § 1 Abs. 7 eingefügt durch Art. 9 Nr. 2 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997) ‑ anwendbar auf die nach dem 31. Mai 1997 abgeschlossenen oder erneuerten Verträge -; § 1bis eingefügt durch Art. 9 Nr. 3 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997) - anwendbar auf die nach dem 31. Mai 1997 abgeschlossenen oder erneuerten Verträge -; § 2 Abs. 1 abgeändert durch Art. 9 Nr. 4 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997) - anwendbar auf die am 31. Mai 1997 laufenden Verträge -]*

Artikel 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) - anwendbar auf die nach dem 31. Mai 1997 abgeschlossenen oder erneuerten Verträge -]*

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, [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 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 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) - anwendbar im Falle einer nach dem 31. Mai 1997 erfolgten Eigentumsübertragung -; Abs. 2 abgeändert durch Art. 11 Nr. 2 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997) - anwendbar im Falle einer nach dem 31. Mai 1997 erfolgten Eigentumsübertragung -]*

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 Schuldforderungen, die sich aus der gänzlichen oder teilweisen Nichterfüllung der Verpflichtungen des Mieters ergeben.

[Wenn der Vermieter im Besitz der Garantie ist und es unterlässt, sie auf die in Absatz 2 vorgesehene Weise anzulegen, ist er verpflichtet, dem Mieter auf den Garantiebetrag ab dessen Übergabe 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 Absatz 2 auferlegten Verpflichtung nachzukommen, wird jedoch der gesetzliche Zinssatz auf den Garantiebetrag geschuldet.]

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 Kaution oder Beschränkung der Wirkung eines Rechtes vorläufig vollstreckbar.

*[Art. 10 neue Absätze 3 und 4 eingefügt durch Art. 12 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997) - anwendbar auf die am 31. Mai 1997 laufenden Verträge -]*

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 II**

**Abänderungs- und Aufhebungsbestimmungen**

**Artikel 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 Hauptwohnort bestimmt, kann das Gut nicht ganz oder teilweise als Hauptwohnort für den Untermieter untervermieten.

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

**Artikel 5**

In Artikel 1728*bis* § 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 1950 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 1728*bis* § 3, eingefügt durch das Gesetz vom 29. Dezember 1983;

3. die Artikel 1734 und 1746;

4. Artikel 1752*bis*, eingefügt durch das Gesetz vom 29. Dezember 1983;

5. Artikel 1758 letzter Absatz;

6. die Artikel 1758*bis* und 1758*ter*, eingefügt durch das Gesetz vom 22. Januar 1985;

7. Artikel 1759, abgeändert durch das Gesetz vom 22. Januar 1985;

8. Artikel 1759*bis*, 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 III**

**Übergangs- und Schlussbestimmungen**

**Artikel 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.

[In Abweichung von Artikel 13 § 1 Nr. 8 bleibt der Artikel 1759*bis* des Zivilgesetzbuches auf die in Absatz 1 erwähnten Mietverträge bis zu ihrer Erneuerung oder Verlängerung anwendbar].

[§ 2*bis* - Die Bestimmungen desselben Abschnitts sind nicht anwendbar auf Mietverträge auf Lebenszeit, die vor Inkrafttreten des vorliegenden Gesetzes abgeschlossen wurden.]

§ 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.

*[Art. 14 § 2 ergänzt durch Art. 1 des G. vom 1. März 1991 (B.S. vom 2. März 1991); § 2bis eingefügt durch Art. 13 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997)]*

**Artikel 15**

Die Kündigungen der unbefristeten schriftlichen Mietverträge und der mündlichen Mietverträge betreffend den Hauptwohnort 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 Hauptwohnort 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 frühestens 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.