

Der Vermieter kann den Mietvertrag aus drei Gründen vorzeitig beenden:

- wegen Eigennutzung,
- wegen großer Bauarbeiten,
- ohne Grund mit Zahlung einer Entschädigung.

C. Der Mieter wohnt seit **mehr als sechs Monaten** in der Wohnung und hat einen **Kurzzeitmietvertrag**:

Der neue Eigentümer hat keine erleichterten Kündigungsmöglichkeiten. Es gelten die üblichen Regeln:

Ein Kurzzeitmietvertrag, der **vor dem 1. September 2018** unterschrieben wurde, ist **nicht vorzeitig kündbar**.

Ein Kurzzeitmietvertrag, der **ab dem 1. September** unterschrieben wurde, ist ab dem 2. Jahr vom Vermieter **wegen Eigennutzung** mit einer Frist von drei Monaten kündbar.



Verbraucherschutzzentrale VoG
Neustraße 119
B - 4700 Eupen
Tel.: +32 (0)87 59 18 50
Fax: +32 (0)87 59 18 51
www.vsz.be



Mit freundlicher Unterstützung
der Deutschsprachigen Gemeinschaft
und des Öffentlichen Dienstes der Wallonie

mietrecht@vsz.be



MIETRECHT

Wenn der Eigentümer wechselt

Stand: 05/19

Wir beantworten Ihre Fragen



Im Mietgesetz sind eine Reihe von Regeln festgelegt, die Anwendung finden, wenn das Mietobjekt durch Verkauf oder Schenkung an einen neuen Besitzer geht - dies nennt man die „**Eigentumsübertragung**“.

Im Prinzip muss der neue Eigentümer **den bestehenden Mietvertrag mit all seinen Rechten und Pflichten übernehmen**.

Er darf keinen neuen Mietvertrag mit dem Mieter abschließen.

Den besten Schutz hat der Mieter, wenn der Mietvertrag ein „**sicheres Datum**“ hat.

Was bedeutet „sicheres Datum“?

Zwischen einem Mieter und einem Vermieter hat der Mietvertrag immer Bestand. Um den Mietvertrag aber auch anderen Personen gegenüber geltend zu machen, benötigt der Mietvertrag ein „sicheres Datum“. Das „sichere Datum“ bedeutet, dass niemand anzweifeln kann, dass der Vertrag zu diesem Moment existierte.

Wie erhält der Mietvertrag ein „sicheres Datum“?

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, einem Mietvertrag ein „sicheres Datum“ zu geben:

- der Mietvertrag wurde registriert;
- beim Tod einer der Vertragsparteien erhält der Mietvertrag ein sicheres Datum;
- der Mietvertrag wurde in einem offiziellen Akt erwähnt (vom Richter, Gerichtsvollzieher oder Notar). In diesem Fall muss der Mietpreis und die Dauer des Vertrags angegeben worden sein.

In den meisten Fällen erhält der Mietvertrag ein sicheres Datum durch die Registrierung.

Gut zu wissen:

⇒ Sollte der Mietvertrag nicht registriert sein, kann der Mieter ihn selbst registrieren lassen. Dadurch hat er im Falle einer Eigentumsübertragung einen größeren Schutz.

⇒ Der Mietvertrag muss **vor** der Eigentumsübertragung registriert worden sein.

⇒ Ein mündlicher Mietvertrag kann nicht einregistriert werden.

Mietvertrag ohne „sicheres Datum“

Hat der Mietvertrag kein sicheres Datum, muss unterschieden werden, ob der Mieter seit mehr oder weniger als 6 Monaten in der Wohnung lebt.

A. Wenn der Mieter seit **weniger als sechs Monaten** in der Wohnung wohnt, darf der neue Vermieter den Mietvertrag sofort beenden. Es gilt keine Kündigungsfrist und der Vermieter muss dem Mieter keine Entschädigung zahlen.

Wenn der Mieter nicht freiwillig geht, muss der Vermieter die Wohnung gerichtlich räumen lassen. Das Friedensgericht kann dem Mieter dann eine Frist geben, um die Wohnung zu verlassen.

B. Wohnt der Mieter seit **mehr als sechs Monaten** in der Wohnung, gilt der Mietvertrag, aber der neue Eigentümer hat innerhalb des **Neunjahresvertrags** erleichterte Kündigungsmöglichkeiten.

Und zwar kann er den Vertrag mit einer Frist von drei Monaten statt sechs Monaten kündigen, wenn er die Kündigung innerhalb von drei Monaten nach dem Kaufdatum zustellt. Nach diesen drei Monaten muss er die übliche Kündigungsfrist von sechs Monaten einhalten.