

Dauer der Mietverträge

Im Prinzip gilt ein Mietvertrag für die Dauer von neun Jahren. Aber auch Kurzzeitmietverträge sind im gesetzlichen Rahmen möglich. Was aber, wenn Mieter oder Vermieter den Mietvertrag kündigen wollen?

9-Jahresmietvertrag

Kündigung durch den Vermieter

Möchte der Vermieter innerhalb eines 9-Jahresvertrags eine Kündigung vor Ablauf des Vertrags aussprechen, kann er dies nur wegen Eigennutzung, großer Bauarbeiten und am Ende der ersten und zweiten Drei-Jahres-Perioden tun.

Eigennutzung

Der Vermieter kann den Mietvertrag jederzeit wegen Eigennutzung, unter Berücksichtigung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist beenden. Eigennutzung bedeutet, dass der Vermieter die Wohnung für sich selbst und alle Miteigentümer, seinen Ehepartner, seine Kinder oder seine Eltern nutzen darf. Kündigt der Vermieter für die Eigennutzung zugunsten Verwandter dritten Grades (Onkel, Tanten, Nichten und Neffen), darf die Wohnung erst nach den ersten drei Jahren gekündigt werden.

Im Kündigungsschreiben muss die Identität der Person, die die Wohnung beziehen wird, und deren Verwandtschaftsgrad mit dem Vermieter angegeben werden. Diesen Verwandtschaftsgrad muss der Vermieter auf Anfrage des Mieters belegen können.

Bedingung ist, dass die Wohnung innerhalb eines Jahres nach Ablauf der Kündigungsfrist bezogen werden muss und die Eigennutzung mindestens zwei Jahre andauert. Der Eigentümer muss aber nicht seinen Hauptwohnsitz in die ehemalige Mietwohnung verlegen. Er kann sie auch als Zweitwohnung oder Büroräume nutzen.

Hält der Vermieter sich nicht an das Gesetz, z.B. zieht eine andere Person als vorgesehen in die Wohnung ein oder hält er die Fristen nicht ein, muss der Vermieter dem Mieter eine

Entschädigung in Höhe von 18 Monatsmieten auszahlen. Bei außergewöhnlichen Umständen, wie z.B. Tod oder Erkrankung der im Vertrag angegebenen Person, braucht er die Entschädigung nicht zu zahlen.

Große Bauarbeiten

Hat der Vermieter die Absicht, das Haus ganz oder teilweise umzubauen oder zu renovieren, hat er die Möglichkeit, den Mietvertrag zu kündigen. Diese Kündigung darf nur am Ende des ersten und zweiten Drittels der neunjährigen Mietdauer

ausgesprochen werden und das mindestens sechs Monate im Voraus. Bedingung ist, dass die geplanten Arbeiten die Wohnung des Mieters direkt betreffen. Arbeiten im Keller, in der Garage oder auf dem Speicher sind kein Kündigungsgrund. Die Kosten der Arbeiten, die eine Wohnung betreffen, müssen drei Jahresmieten übersteigen. Soll ein ganzes Appartementgebäude umgebaut werden, müssen die Kosten höher sein als die Mieteinnahmen für das gesamte Haus während 2 Jahren. Auch hier steht dem Mieter eine Entschädigung in Höhe von 18 Monatsmieten zu, wenn der Vermieter das Gesetz missachtet.

KÜNDIGUNGEN VON 9-JAHRESMIETVERTRÄGEN			
Zeitpunkt der Kündigung	Kündigungsgrund	Frist	Entschädigung
Durch den Mieter			
Die ersten neun Jahren			
- jederzeit während des ersten Jahres	ohne	3 Monate	3 Monatsmieten
- jederzeit während des zweiten Jahres	ohne	3 Monate	2 Monatsmieten
- jederzeit während des dritten Jahres	ohne	3 Monate	1 Monatsmiete
- jederzeit nach der ersten Dreijahresperiode	ohne	3 Monate	keine
- am Ende des Vertrags	ohne	6 Monate	Keine
Während der Verlängerung von 3 Jahren			
- jederzeit	ohne	3 Monate	Keine
Bei Nichteinregistrierung des Vertrags nach 2 Monaten			
- jederzeit	ohne	ohne	keine
Durch den Vermieter			
Die ersten neun Jahren			
- jederzeit	wegen Eigenbedarf	6 Monate	keine
- jederzeit nach dem ersten Jahr	Renovierungsarbeiten in Immobilien mit mehreren Mietwohnungen	6 Monate	keine
- am Ende der ersten Dreijahresperiode	ohne	6 Monate	9 Monatsmieten
- am Ende der ersten Dreijahresperiode	Wegen grosser Bauarbeiten	6 Monate	keine
- jederzeit außer während den ersten drei Jahren	Eigennutzung für Verwandte 3. Grades (Onkel, Tanten, Neffen und Nichten)	6 Monate	keine
- am Ende der zweiten Dreijahresperiode	ohne	6 Monate	6 Monatsmieten
- am Ende der zweiten Dreijahresperiode	Wegen grosser Bauarbeiten	6 Monate	keine
Am Ende des Vertrags	ohne	6 Monate	keine
Während der Verlängerung von 3 Jahren			
- jederzeit	wegen Eigenbedarf	6 Monate	keine
- jederzeit	Renovierungsarbeiten in Immobilien mit mehreren Mietwohnungen	6 Monate	keine
- am Ende der Dreijahresperiode	ohne	6 Monate	keine

KÜNDIGUNGEN VON KURZZEITMIETVERTRÄGEN			
Zeitpunkt der Kündigung	Kündigungsgrund	Frist	Entschädigung
Durch Mieter oder Vermieter			
Am Ende des Vertrags	ohne	3 Monate	keine

Unbegründete Kündigung

Ohne Grund kann der Vermieter den Vertrag nur zum Ende einer Dreijahresperiode kündigen. Die Kündigung muss mindestens sechs Monate im Voraus zugestellt werden. Kündigt der Vermieter nach den ersten drei Jahren, steht dem Mieter eine Entschädigung in Höhe von neun Monatsmieten zu, kündigt er nach sechs Jahren, sind es sechs Monatsmieten.

Kündigung durch den Mieter

Der Mieter kann den 9-Jahresvertrag jederzeit unter Berücksichtigung einer dreimonatigen Kündigungsfrist beenden. Beachtet der Mieter diese Frist nicht, muss er die Miete und die eventuellen Fixkosten für diese drei Monate zahlen.

Kündigt der Mieter innerhalb der ersten drei Jahre, muss er dem Vermieter eine Entschädigung zahlen, die einer Miete von drei, zwei oder einem Monat entspricht, je nachdem ob der Mietvertrag während des ersten, zweiten oder dritten Jahres beendet wird.

Kündigung eines nicht einregistrierten Vertrages

Seit dem 1. Juli 2007 kann der Mieter den Vertrag jederzeit, ohne Kündigungsfrist einzuhalten und ohne Entschädigung zu zahlen, kündigen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- der Mietvertrag bezieht sich auf einen Hauptwohnsitz;
- es handelt sich um einen 9-Jahresvertrag;
- der Vertrag wurde ab dem 1. Januar 2007 abgeschlossen;
- eine Frist von zwei Monaten muss seit dem Vertragsabschluss vergangen sein.

Beendigung nach neun Jahren

Am Ende der neunjährigen Dauer wird der Mietvertrag nicht automatisch beendet. Die Vertragspartei, die den Vertrag beenden möchte, muss der anderen mindestens sechs Monate vor Ende der Vertragszeit kündigen. Ansonsten verlängert sich der Vertrag um weitere drei Jahre. Der Vermieter kann im Prinzip nur zum Ende dieser nachfolgenden Dreijahresperiode kündigen, es sei denn, er kündigt wegen Eigennutzung oder große Bauarbeiten. Der

Mieter kann den verlängerten Mietvertrag jederzeit unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist beenden.

Kurzzeitmietverträge

Ein Kurzzeitmietvertrag darf eine Dauer von drei Jahren nicht überschreiten. Ist er von kürzerer Dauer, darf er einmal verlängert werden, zum Beispiel kann ein Vertrag von zwei Jahren um ein Jahr verlängert werden. Diese Verlängerung kann der Vermieter dem Mieter 3 Monate vor Ablauf des Vertrages per Einschreiben schicken oder er sieht im Mietvertrag eine Verlängerungsklausel vor. Bei einer Verlängerungsklausel wird der Vertrag um die in der Klausel bestimmte Zeit verlängert.

Ist keine Verlängerung vorgesehen oder ist die Maximaldauer von drei Jahren erreicht, wird der Kurzzeitmietvertrag aber nicht automatisch beendet. Er muss mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden, ansonsten wird er automatisch zu einem 9-Jahresmietvertrag. Als Anfangsdatum wird das Datum berücksichtigt, an dem der ursprüngliche Mietvertrag abgeschlossen wurde.

Ein Kurzzeitmietvertrag kann weder vom Vermieter noch vom Mieter vorzeitig gekündigt werden. Sind sich Mieter und Vermieter aber einig über eine vorzeitige Kündigung, können Sie das Mietverhältnis einvernehmlich beenden. Aus rechtlichen Gründen muss dies unbedingt schriftlich gemacht werden.

Quelle: - Handbuch für Mieter und Vermieter, Guido Zians
- Budget et Droits
Stand: September 2008



VSZ



DG
DEUTSCHSPRACHIGE GEMEINSCHAFT

Verbraucherschutzzentrale VoE

Neustraße 119
4700 Eupen
Tel: 087/59 18 50
Fax: 087/ 59 18 51
Email: info@vsz.be

Telefonische Verbraucherberatung:

070/22 25 20 (0,18€/Min.)

Mietvertrag

Dauer und Kündigung

