

## 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.]

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,]

[5. Mietverträge über zum Nutzen der Allgemeinheit enteignete oder erworbene Immobilien, die von der öffentlichen Verwaltung oder von der gemeinnützigen Einrichtung bewilligt werden.]

[Art. 2 einziger Absatz Nr. 4 ersetzt durch Art. 1 des G. vom 22. Dezember 1951 (B.S. vom 26.-28. Dezember 1951); einziger Absatz Nr. 5 eingefügt durch Art. 2 des G. vom 22. Dezember 1951 (B.S. vom 26.-28. Dezember 1951)]

#### § 2 - Dauer des Geschäftsmietvertrags

**Art. 3** - Die Dauer des Mietvertrags darf nicht weniger als neun Jahre betragen.

Diese Bestimmung gilt auch für die Untervermietung, die allerdings nicht für eine Dauer, die die Laufzeit des Hauptmietvertrags überschreitet, abgeschlossen werden darf.

Der Mieter kann jedoch bei Ablauf [jeder Dreijahresperiode] den laufenden Mietvertrag beenden, indem er sechs Monate im Voraus per [Gerichtsvollzieherurkunde] oder per Einschreibebrief den Mietvertrag kündigt.

Die Parteien dürfen den Mietvertrag ebenfalls jederzeit beenden unter der Bedingung, dass ihr Einverständnis durch eine authentische Urkunde oder durch eine vor dem Richter abgegebene Erklärung festgestellt wird.

Im Mietvertrag kann außerdem dem Vermieter das Recht zugestanden werden, bei Ablauf [jeder Dreijahresperiode] den Mietvertrag zu beenden, indem er ein Jahr im Voraus per [Gerichtsvollzieherurkunde] oder per Einschreibebrief den Mietvertrag kündigt, um in der Immobilie entweder selber effektiv einen Handel zu betreiben oder um diesen Handel von seinen Verwandten in absteigender Linie, seinen Adoptivkindern oder seinen Verwandten in aufsteigender Linie, von seinem Ehepartner, von dessen Verwandten in absteigender Linie, Verwandten in aufsteigender Linie oder Adoptivkindern oder von einer Personengesellschaft, deren aktive Gesellschafter oder Gesellschafter mit mindestens drei Vierteln des Kapitals zum Vermieter oder zu seinem Ehepartner im selben Verwandtschafts-, Verschwägerungs- oder Adoptionsverhältnis stehen, effektiv betreiben zu lassen.

[Art. 3 Abs. 3 abgeändert durch Art. 1 Nr. 2 des G. vom 29. Juni 1955 (B.S. vom 30. Juni 1955) und Art. 48 § 4 des G. vom 5. Juli 1963 (B.S. vom 17. Juli 1963); Abs. 5 abgeändert durch Art. 1 Nr. 2 des G. vom 29. Juni 1955 (B.S. vom 30. Juni 1955) und Art. 48 § 4 des G. vom 5. Juli 1963 (B.S. vom 17. Juli 1963)]

**Art. 4** - Die gesetzliche Mietdauer gilt:

1. für den Mietvertrag über die Wohnräume, die Bestandteil des Gebäudekomplexes sind, in dem sich der Geschäftsbetrieb befindet, wenn der Vermieter derselbe ist wie der Vermieter dieses Betriebs,

2. für den Mietvertrag über die Nebenräume, die für das Betreiben des Handels notwendig sind, auch wenn der Vermieter nicht derselbe ist, unter der Bedingung, dass, im letzteren Fall, diese Nutzung zu Handelszwecken ausdrücklich im Mietvertrag angegeben ist.

Werden die in den beiden vorhergehenden Nummern erwähnten Räumlichkeiten jedoch erst im Laufe des Hauptmietvertrags angemietet, kann die Mietdauer bezüglich dieser Räumlichkeiten auf die Dauer beschränkt werden, die bis zum Ablauf des Hauptmietvertrags noch übrigbleibt.

**Art. 5** - Jeder Mieter, dessen Mietvertrag geendet hat, kann während der sechs Monate nach seinem Wegzug an den Räumlichkeiten eine deutlich sichtbare Mitteilung anbringen, in der angegeben wird, wohin er gezogen ist.

#### § 3 - Revision des Mietpreises

**Art. 6** - Bei Ablauf jeder Dreijahresperiode haben die Parteien das Recht, beim Friedensrichter die Revision des Mietpreises zu beantragen, wenn sie nachweisen, dass der normale Mietwert des gemieteten Guts infolge neuer Gegebenheiten mindestens 15% höher oder niedriger liegt als der im Mietvertrag oder bei der letzten Revision festgelegte Mietpreis.

Der Richter entscheidet nach Billigkeit, ohne dabei auf den günstigen oder ungünstigen Ertrag zu achten, der allein vom Vorgehen des Mieters abhängt.

Die Klage kann nur während der letzten drei Monate der laufenden Dreijahresperiode eingereicht werden. Der revidierte Mietpreis gilt ab dem ersten Tag der folgenden Dreijahresperiode; vorläufig kann jedoch weiterhin der alte Mietpreis verlangt werden, bis es zur endgültigen Entscheidung kommt.

#### § 4 - Recht des Mieters, Anpassungsarbeiten in den gemieteten Räumen durchzuführen

**Art. 7** - Der Mieter hat das Recht, in den gemieteten Räumen jegliche seinem Unternehmen dienliche Umbauarbeiten durchzuführen, deren Kosten drei Jahre Miete nicht übersteigen, unter der Bedingung, dass dadurch weder die Sicherheit, noch die gesundheitliche Zutraglichkeit, noch die Ästhetik des Gebäudes gefährdet werden und dass er vorab den Vermieter per Einschreibebrief oder per [Gerichtsvollzieherurkunde] über alle geplanten Änderungen benachrichtigt, indem er ihm die Pläne und Kostenvoranschläge übermittelt, damit er gegebenenfalls aus rechtmäßigen Gründen dagegen Einspruch erheben kann.

Wenn der Vermieter innerhalb von dreißig Tagen nach Erhalt der ihm vom Mieter zugesandten Benachrichtigung diesem nicht per Einschreibebrief oder per [Gerichtsvollzieherurkunde] notifiziert hat, dass er gegen die Durchführung der Umbauarbeiten Einspruch erhebt, ist davon auszugehen, dass er diesen Arbeiten zustimmt.

Erhebt der Vermieter unter Einhaltung der vorerwähnten Formen und Fristen Einspruch, muss der Mieter, wenn er an seinem Vorhaben festhält, ihn innerhalb von dreißig Tagen vor Gericht laden lassen.

Ein Untermieter, der im Fall einer Untermiete zu Handelszwecken die Räumlichkeiten umbauen möchte, muss per Einschreibebrief oder per [Gerichtsvollzieherurkunde] gleichzeitig den Hauptmieter und den Eigentümer darüber informieren. Sowohl der eine als auch der andere muss, zur Vermeidung des Verfalls, unter Einhaltung der vorerwähnten Formen und Fristen dem Untermieter seinen eventuellen Einspruch gegen die Durchführung der Umbauarbeiten zur Kenntnis bringen. Im Falle eines Einspruchs des Hauptmieters oder des Eigentümers muss der Untermieter, wenn er an seinem Vorhaben festhält, den Hauptmieter und den Eigentümer innerhalb von dreißig Tagen vor Gericht laden lassen.

Falls Arbeiten durchgeführt werden, ohne dass eine Zustimmung oder eine Genehmigung vorliegt oder ohne dass die entsprechenden Bestimmungen eingehalten werden, kann der Vermieter und gegebenenfalls der Eigentümer mit einem einfachen Beschluss des Friedensrichters, der auf Antrag erlassen wird und bei Vorlage der Urschrift und vor deren Registrierung vollstreckbar ist, die Arbeiten einstellen lassen.

Der Vermieter und der Eigentümer haben Zugang zu den Arbeiten. Sie können ebenfalls alle Bevollmächtigten ihrer Wahl dorthin abordnen.

[Art. 7 Abs. 1 abgeändert durch Art. 48 § 4 des G. vom 5. Juli 1963 (B.S. vom 17. Juli 1963); Abs. 2 abgeändert durch Art. 48 § 4 des G. vom 5. Juli 1963 (B.S. vom 17. Juli 1963); Abs. 4 abgeändert durch Art. 48 § 4 des G. vom 5. Juli 1963 (B.S. vom 17. Juli 1963)]

**Art. 8** - Die vom Mieter unternommenen Arbeiten erfolgen auf eigene Gefahr.

Der Vermieter oder der Eigentümer kann entweder vor oder im Laufe der Durchführung der Arbeiten verlangen, dass der Mieter für die von ihm unternommenen Arbeiten eine Haftpflichtversicherung für sich selbst, für den Vermieter und für den Eigentümer sowohl Dritten gegenüber als auch einer dem anderen gegenüber abschließt.

Falls der Mieter bei der ersten Annahmung durch den Eigentümer oder Vermieter nicht nachweist, dass ein ausreichender Versicherungsvertrag besteht und die Prämie gezahlt worden ist, sind der Eigentümer und der Vermieter berechtigt, die Arbeiten mit einem einfachen Beschluss des Friedensrichters, der auf Antrag erlassen wird und bei

Vorlage der Urschrift und vor deren Registrierung vollstreckbar ist, einstellen zu lassen. Das Verbot kann erst aufgehoben werden, wenn nachgewiesen worden ist, dass eine Versicherung abgeschlossen und die Prämie gezahlt worden ist.

**Art. 9** - Falls Umbauten auf Kosten des Mieters mit der ausdrücklichen oder stillschweigenden Zustimmung des Vermieters oder auf der Grundlage einer gerichtlichen Entscheidung durchgeführt worden sind, kann der Vermieter beim Wegzug des Mieters nicht deren Beseitigung verlangen, aber Einspruch dagegen erheben, es sei denn Gegenteiliges ist vereinbart. Falls es nicht zur Beseitigung kommt, hat der Vermieter die Wahl, entweder den Wert der Material- und Lohnkosten zurückzuerstatten oder eine Summe zu zahlen, die dem Mehrwert entspricht, den die Immobilie erlangt hat.

Was Umbauarbeiten betrifft, die der Mieter ohne Erlaubnis vorgenommen hat, kann der Vermieter entweder im Laufe oder bei Ablauf des Mietvertrags verlangen, dass die Räumlichkeiten wieder in ihren früheren Zustand versetzt werden, unbeschadet des zu leistenden Schadenersatzes, wenn Grund dazu besteht. Falls er die ohne Erlaubnis durchgeführten Umbauten beibehält, schuldet er keinerlei Entschädigung.

#### § 5 - Abtretung des Mietvertrags und Untervermietung

**Art. 10** - Das Verbot, den Mietvertrag abzutreten oder eine Immobilie oder einen Teil einer Immobilie unterzuvermieten, darf kein Hindernis sein für eine Abtretung oder eine Untervermietung, die zusammen mit der Abtretung oder der Untervermietung des Handelsgeschäfts erfolgt und sich auf die Gesamtheit der Rechte des Hauptmieters bezieht.

Wenn der Vermieter oder seine Familie jedoch einen Teil der Immobilie bewohnt, bleibt das Verbot, den Mietvertrag abzutreten oder unterzuvermieten, gültig.

Ein Mieter, der von dem ihm in Absatz 1 zuerkannten Recht, unterzuvermieten oder seinen Mietvertrag abzutreten, Gebrauch machen möchte, muss dem Vermieter per Einschreibebrief oder per [Gerichtsvollzieherurkunde] den Entwurf der Abtretungs- oder Untervermietungsurkunde zustellen. Der Vermieter, der meint, rechtmäßige Gründe zu haben, gegen die Abtretung oder gegen die Untervermietung Einspruch zu erheben, ist verpflichtet, innerhalb von dreißig Tagen nach der an ihn erfolgten Zustellung seinen mit Gründen versehenen Einspruch auf die gleiche Weise zu notifizieren; andernfalls ist davon auszugehen, dass er der Abtretung beziehungsweise der Untervermietung zustimmt.

Der Einspruch ist unter anderem begründet, wenn der Mieter den Handel in den gemieteten Räumen erst seit weniger als zwei Jahren betrieben hat oder wenn ihm die Erneuerung des Mietvertrags erst vor weniger als zwei Jahren zugestanden worden ist, vorbehaltlich des Todesfalls des Mieters oder sonstiger außergewöhnlicher Umstände, die vom Richter zu beurteilen sind.

Der Mieter kann zur Vermeidung des Verfalls binnen fünfzehn Tagen nach dem Einspruch Beschwerde einreichen. [Art. 10 Abs. 3 abgeändert durch Art. 48 § 4 des G. vom 5. Juli 1963 (B.S. vom 17. Juli 1963)]

**Art. 11** - [I - Im Falle einer Abtretung der Gesamtheit der Rechte des Hauptmieters wird der Zessionar der direkte Mieter des Vermieters.

Eine vollständige Untervermietung, die mit einer Abtretung des Handelsgeschäfts einhergeht, wird einer Abtretung des Mietvertrags gleichgesetzt.

II - Im Falle einer vollständigen oder teilweisen Untervermietung, die zusammen mit der Vermietung des Handelsgeschäfts erfolgt oder zur Niederlassung eines Handelsgeschäfts Anlass gibt, hat der Untermieter ein Anrecht auf Erneuerung seines Mietvertrags, wenn und insofern der Hauptmieter seinerseits die Erneuerung des Hauptmietvertrags erlangt, vorbehaltlich des Rücknahmerechts des Hauptmieters in Anwendung von Artikel 16 und des Rechts des Untermieters, im Fall der Nicht-Erneuerung, auf die in Artikel 25 oder in Artikel 16 römisch IV vorgesehene Entschädigung.

Der Verzicht des Hauptmieters, die Erneuerung zu beantragen, oder die Ablehnung seines Antrags aus Gründen, die ihn allein betreffen, beeinträchtigen nicht das Recht des Untermieters auf Erneuerung, vorausgesetzt, dass der Antrag, den der Untermieter ordnungsgemäß an den Hauptmieter gerichtet hat, dem Vermieter am selben Tag und in derselben Form zur Kenntnis gebracht worden ist. Wenn der Untermieter dem Vermieter seinen Antrag übermittelt hat, lässt dieser ihm eine Kopie jeglicher Notifikation, die er möglicherweise an den Hauptmieter richtet, zukommen.

Wenn die Hauptvermietung vor Ablauf des Mietvertrags durch das Verschulden, auf Initiative oder mit der Zustimmung des Hauptmieters endet, wird der Untermieter der direkte Mieter des Vermieters, und zwar zu den in gegenseitigem Einverständnis zu bestimmenden Bedingungen. Wird keine Einigung erzielt, legt der von der zuerst handelnden Partei angerufene Richter diese Bedingungen nach Billigkeit fest und wendet, was den Mietpreis betrifft, die Bestimmungen von Artikel 19 an.

III - Der ursprüngliche Mieter haftet weiter gesamtschuldnerisch für alle Verpflichtungen, die sich aus dem ursprünglichen Mietvertrag ergeben.]

[Art. 11 ersetzt durch Art. 1 Nr. 3 des G. vom 29. Juni 1955 (B.S. vom 30. Juni 1955)]

[**Art. 11bis** - Wenn der Mietvertrag es ihm nicht verbietet, kann der Mieter einen Teil des Gutes zur Benutzung als Hauptwohnort untervermieten, vorausgesetzt, er behält sein Geschäft in den gemieteten Räumen. Die Absätze 3 bis 7 von Artikel 4 § 2 des Abschnitts II von Buch III Titel VIII Kapitel II des Zivilgesetzbuches sind unter Vorbehalt folgender Bestimmungen auf diese Untervermietung anwendbar.

Wenn der Mietvertrag gemäß Artikel 14 Absatz 1 für den Mieter erneuert wird, hat der Untermieter im Rahmen der Dauer seines eigenen Mietvertrags den Nutzen davon. Die in Artikel 11 und in Artikel 14 Absatz 2 vorgesehenen direkten Rechte gegenüber dem Vermieter kann er jedoch nicht zu seinen Gunsten geltend machen.]

[Art. 11bis eingefügt durch Art. 14 des G. vom 13. April 1997 (B.S. vom 21. Mai 1997)]

#### § 6 - Übertragung des gemieteten Guts

**Art. 12** - Auch wenn im Mietvertrag eventuell die Möglichkeit einer Zwangsäumung für den Fall einer Veräußerung vorgesehen ist, kann der Erwerber, der das gemietete Gut unentgeltlich oder gegen Entgelt erworben hat, den Mieter nur in den in Artikel 16 Nrn. 1, 2, 3 und 4 aufgeführten Fällen zur Aäumung zwingen, wenn er innerhalb von drei Monaten nach dem Erwerb den Mietvertrag ein Jahr im Voraus kündigt, und zwar unter deutlicher Angabe des Kündigungsgrunds; andernfalls droht der Verfall.

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 nutzt.

#### § 7 - Recht auf Erneuerung des Mietvertrags

**Art. 13** - [Der Mieter hat das Recht mit Vorzug vor allen anderen Personen, entweder bei Ablauf des Mietvertrags oder bei Ablauf der ersten oder der zweiten Erneuerung die Erneuerung seines Mietvertrags für eine Dauer von neun Jahren zu erhalten, um denselben Handel weiter zu betreiben, vorbehaltlich einer Einigung zwischen den Parteien, die entweder in einer authentischen Urkunde oder in einer vor dem Richter abgegebenen Erklärung festgestellt wird. Dieses Recht ist auf drei Erneuerungen begrenzt.]

Ist der Vermieter oder einer der Vermieter zum Zeitpunkt der Erneuerung des Mietvertrags jedoch minderjährig, kann die Dauer dieses Mietvertrags auf die Zeit beschränkt werden, die bis zu seiner Volljährigkeit noch verbleibt.

[Art. 13 Abs. 1 ersetzt durch Art. 1 des G. vom 27. März 1970 (B.S. vom 11. April 1970)]

**Art. 14** - Der Mieter, der das Recht auf Erneuerung ausüben möchte, muss dies dem Vermieter, zur Vermeidung des Verfalls, per [Gerichtsvollzieherurkunde] oder per Einschreibebrief höchstens achtzehn Monate und mindestens fünfzehn Monate vor Ablauf des laufenden Mietvertrags notifizieren. In der Notifikation muss zur Vermeidung der Nichtigkeit angegeben werden, zu welchen Bedingungen der Mieter selbst bereit ist, den neuen Mietvertrag abzuschließen, und der Vermerk enthalten sein, dass davon auszugehen ist, dass der Vermieter der Erneuerung des Mietvertrags zu den vorgeschlagenen Bedingungen zustimmt, falls er nicht innerhalb von drei Monaten auf die gleiche Weise entweder seine mit Gründen versehene Weigerung der Erneuerung oder andere Bedingungen oder das Angebot eines Dritten notifiziert.

[Wenn die Parteien keine Einigung erzielen, muss der Untermieter, der, um seine Rechte gegenüber dem Vermieter zu wahren, Letzterem seinen Antrag wie in Artikel 11 römisch II Absatz 2 vorgesehen zur Kenntnis gebracht hat, den Hauptmieter und den Vermieter innerhalb von dreißig Tagen nach der negativen Antwort, die er von einem der beiden erhalten hat, oder, falls einer von ihnen nicht geantwortet hat, innerhalb von dreißig Tagen nach Ablauf der dreimonatigen Frist vor Gericht laden. Der Vermieter, der seine Haltung dem Untermieter gegenüber nicht bestimmt hat, kann im Laufe des Verfahrens und innerhalb der ihm vom Richter eingeräumten Fristen sein Rücknahmerecht geltend machen oder die Erneuerung von anderen Bedingungen abhängig machen.]

Wenn ein Mieter, der das Recht auf Erneuerung verwirkt hat, nach Ablauf des Mietvertrags im Besitz der gemieteten Räumlichkeiten gelassen wird, kommt ein neuer, unbefristeter Mietvertrag zustande, den der Vermieter beenden kann, indem er eine Kündigungsfrist von mindestens achtzehn Monaten einhält, unbeschadet des Rechts des Mieters, eine Erneuerung zu beantragen.

Ab Beginn des achtzehnten Monats vor Ablauf des laufenden Mietvertrags muss der Mieter es den eventuellen Interessenten gemäß den Gepflogenheiten erlauben, die Räumlichkeiten zu besichtigen.

[Art. 14 Abs. 1 abgeändert durch Art. 48 § 4 des G. vom 5. Juli 1963 (B.S. vom 17. Juli 1963); neuer Absatz 2 eingefügt durch Art. 1 Nr. 4 des G. vom 29. Juni 1955 (B.S. vom 30. Juni 1955)]

**Art. 15** - Das Recht auf Erneuerung ist unter den in Artikel 4 vorgesehenen Bedingungen auf Mietverträge über Wohnräume oder auf Mietverträge über Nebenräume anwendbar.

**Art. 16** - I - Der Vermieter kann aus einem der folgenden Gründe die Erneuerung des Mietvertrags verweigern:

1. sein Wille, das vermietete Gut persönlich und tatsächlich zu nutzen oder es auf diese Weise von seinen Verwandten in absteigender Linie, seinen Adoptivkindern oder seinen Verwandten in aufsteigender Linie, von seinem Ehepartner, von dessen Verwandten in absteigender Linie, Verwandten in aufsteigender Linie oder Adoptivkindern nutzen zu lassen oder es von einer Personengesellschaft, deren aktive Gesellschafter oder Gesellschafter mit mindestens drei Vierteln des Kapitals zum Vermieter oder zu seinem Ehepartner im selben Verwandtschafts-, Verschwägerungs- oder Adoptionsverhältnis stehen, nutzen zu lassen,

2. sein Wille, der Immobilie eine Zweckbestimmung zu geben, die jegliches Handelsunternehmen ausschließt,

3. sein Wille, die Immobilie oder den Teil der Immobilie, in dem der ausscheidende Mieter seine Tätigkeit ausübt, wieder aufzubauen. Als Wiederaufbau gilt jeglicher Umbau, dem ein Abriss vorgeht, wobei beide den Rohbau der Räumlichkeiten betreffen und die Kosten drei Jahre Miete übersteigen,

4. schwere Versäumnisse des Mieters bei der Erfüllung der Verpflichtungen, die sich für ihn aus dem laufenden Mietvertrag ergeben, einschließlich der Wertminderung der Immobilie durch Verschulden des Mieters, seiner Angehörigen oder seiner Rechtsnachfolger, der ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommenen bedeutenden Änderungen, was die Art des Handels oder die Weise, wie er betrieben wird, betrifft, sowie jeglicher unerlaubter Handlung des Mieters, die, objektiv betrachtet, eine Fortsetzung der vertraglichen Beziehungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter unmöglich macht.

Ist der Vermieter Eigentümer des Handelsgeschäfts, das in der vermieteten Immobilie betrieben wird, und bezieht sich der Mietvertrag gleichzeitig auf das vermietete Gut und das Handelsgeschäft, müssen bei der Beurteilung der schweren Versäumnisse des Mieters bei der Erfüllung der Verpflichtungen, die sich für ihn aus dem laufenden Mietvertrag ergeben, nicht nur die Verpflichtungen in Bezug auf die Nutzung der Immobilie, sondern auch die Verpflichtungen in Bezug auf die Betreibung des Handels, insbesondere die Verpflichtung, die Instandhaltung des Handelsgeschäfts zu gewährleisten, berücksichtigt werden.

Wenn der Mieter bestreitet, dass der Vermieter berechtigt ist, die in den vorhergehenden Absätzen erwähnten Gründe geltend zu machen, muss er sich, zur Vermeidung des Verfalls, innerhalb von dreißig Tagen nach der Antwort des Vermieters an den Richter wenden,

5. das Angebot eines Dritten, einen höheren Mietpreis zu zahlen, wenn der Mieter nicht gemäß den Artikeln 21, 22 und 23 ein gleichwertiges Angebot macht,

6. das Nichtvorhandensein eines rechtmäßigen Interesses seitens des Mieters, der vor Ablauf der in Artikel 14 vorgesehenen Frist für die Benachrichtigung des Vermieters als Antwort auf den Antrag des Mieters auf Erneuerung des Mietvertrags in der unmittelbaren Nachbarschaft des gemieteten Guts einen ähnlichen Handel begonnen hat oder der zum gleichen Zeitpunkt in der unmittelbaren Nachbarschaft des gemieteten Guts über eine Immobilie oder einen Teil einer Immobilie verfügt, wo er seinen Handelsbetrieb fortsetzen könnte.

II - Der Mieter hat kein Anrecht auf Erneuerung des Mietvertrags, was den Teil der Immobilie betrifft, den er zu nicht kommerziellen Zwecken untervermietet hat.

III - Minderjährige, Entmündigte, bloße Eigentümer, [...], [vermutlich Verschollene] oder ihre Erben können gegen die Erneuerung des ohne ihre Beteiligung bewilligten Mietvertrags Einspruch erheben, wenn sie die freie Verwaltung ihres Vermögens wieder erlangt haben.

IV - Vorbehaltlich der vorerwähnten Fälle kann der Vermieter die Erneuerung verweigern, indem er dem Mieter eine Ausgleichsabfindung zahlt, die drei Jahren Miete entspricht, eventuell zuzüglich eines Betrags, der ausreicht, um den Schaden vollständig wiedergutzumachen.

[Art. 16 römisch III abgeändert durch Art. 21 des G. vom 13. Februar 2003 (B.S. vom 28. Februar 2003) und Art. 36 Nr. 13 des G. vom 9. Mai 2007 (B.S. vom 21. Juni 2007)]

**Art. 17** - Ist der Vermieter eine Kapitalgesellschaft, ist die in Artikel 16 Nr. 1 erwähnte Weigerung der Erneuerung nur erlaubt, um den Hauptsitz des Betriebs des Vermieters in die vermieteten Räume zu übertragen oder um diesen Hauptsitz des Betriebs zu erweitern, wenn er in einem benachbarten Gut gelegen ist.

**Art. 18** - Wenn aus der in Artikel 14 vorgesehenen Antwort hervorgeht, dass der Vermieter die Erneuerung von Bedingungen bezüglich des Mietpreises, des Beitrags zu den Lasten, der Nutzungsart oder anderer Modalitäten des Mietvertrags abhängig macht, und wenn über diese Bedingungen Uneinigkeit bestehen bleibt, muss der Mieter sich, zur Vermeidung des Verfalls, innerhalb von dreißig Tagen nach der Antwort des Vermieters an den Richter wenden.

Der Richter entscheidet nach Billigkeit.

**Art. 19** - Falls die Uneinigkeit über den vom Vermieter geforderten Mietpreis besteht, berücksichtigt der Richter unter anderem den Preis, der im betreffenden Stadtteil, in der betreffenden Agglomeration oder Gegend für vergleichbare Immobilien, Teile von Immobilien oder Räumlichkeiten für gewöhnlich verlangt wird, und gegebenenfalls auch die besondere Art des betriebenen Handels und den Vorteil, den der Mieter aus der Untervermietung der gesamten oder eines Teils der Räumlichkeiten zieht.

Er achtet nicht auf den günstigen oder ungünstigen Ertrag des Unternehmens, der allein vom Vorgehen des Mieters abhängt.

**Art. 20** - Der Mietvertrag wird zu dem vom Richter festgelegten Preis und zu den von ihm festgelegten Bedingungen erneuert, wenn gegen das in erster Instanz ergangene Urteil keine Berufung eingelegt worden ist oder wenn der Mieter innerhalb von fünfzehn Tagen nach Zustellung des in der Berufungsinstanz ergangenen Urteils seinen Antrag auf Erneuerung nicht zurückgenommen hat.

**Art. 21** - Wenn der Vermieter sich auf ein Angebot eines Dritten beruft, wird dieses Angebot nur berücksichtigt, wenn es die Verpflichtung des Dritten mit einschließt, dem Mieter, der eventuell zur Räumung der Mietsache gezwungen wird, die entsprechende Ausgleichsabfindung zu zahlen, und wenn der Dritte durch sein Angebot offensichtlich für eine Dauer von mindestens drei Monaten gebunden ist.

Der Mieter verfügt ab der per Einschreibebrief oder per [Gerichtsvollzieherurkunde] erfolgten Notifikation dieses Angebots über eine Frist von dreißig Tagen, um auf die gleiche Weise ein gleichwertiges Angebot zu machen.

In der Notifikation des Angebots des Dritten muss der Vermieter die Frist angeben, innerhalb deren der Mieter den im Angebot vorgeschlagenen Mietpreis annehmen muss, und vermerken, dass die Nichteinhaltung dieser Frist Verfall zur Folge hat.

Wenn der Mieter den gleichen Mietpreis zu den gleichen Bedingungen anbietet, wird ihm ohne weitere Mehrgebote der Vorzug vor allen anderen gegeben.

Wenn die Streitigkeit sich auf die anderen Bedingungen des Mietvertrags bezieht, lädt der Richter den Mieter, den Vermieter und den Dritten, der das Angebot gemacht hat, vor und entscheidet, wem der Vorzug gegeben werden muss.

[Art. 21 Abs. 2 abgeändert durch Art. 48 § 4 des G. vom 5. Juli 1963 (B.S. vom 17. Juli 1963)]

**Art. 22** - Wenn der Mieter die Gültigkeit oder die Aufrichtigkeit des Angebots des Dritten bestreitet und der Richter dieses Angebot für ungültig erklärt, wird der Mietvertrag zu dem Preis und zu den Bedingungen erneuert, die entweder in gegenseitigem Einvernehmen oder vom Richter, wie in den Artikeln 18 und 19 vorgesehen, festgelegt werden. Wenn das erste Angebot jedoch aus einem anderen Grund als dem der Unaufrichtigkeit für ungültig erklärt worden ist, kann der Vermieter sich binnen einem Monat nach der Zustellung des Urteils auf ein anderes Angebot berufen.

**Art. 23** - Wenn der Mieter sich weigert, ein Angebot zu machen, das mit dem des Dritten gleichwertig ist, oder wenn er es unterlässt, dieses Angebot innerhalb der dreißigtägigen Frist und in der in Artikel 21 Absatz 2 vorgeschriebenen Form zu machen, wird der Dritte ihm vorgezogen, vorbehaltlich des eventuellen Anrechts des Mieters auf die in Artikel 25 vorgesehene Ausgleichsabfindung.

**Art. 24** - Wird die Weigerung des Vermieters, der Erneuerung des Mietvertrags zuzustimmen, nach Ablauf der in Artikel 14 vorgesehenen dreimonatigen Frist vom Richter für ungerechtfertigt erklärt, wird der Mietvertrag zu Gunsten des Mieters erneuert, vorbehaltlich des Rechts des Vermieters, gemäß den Artikeln 14 und 21 des vorliegenden Gesetzes andere Bedingungen geltend zu machen oder sich auf das Angebot eines Dritten zu berufen. Die Frist, über die der Vermieter verfügt, um dem Mieter die Bedingungen, von denen die Erneuerung abhängig gemacht wird, oder das Angebot eines Dritten zu notifizieren, ist jedoch auf einen Monat ab der Zustellung des Urteils beschränkt.

#### § 8 - Ausgleichsabfindung

**Art. 25** - Wenn der Mieter ordnungsgemäß seinen Willen kundgetan hat, von seinem Recht auf Erneuerung Gebrauch zu machen, und es ihm verweigert wurde, hat er in den nachstehend festgelegten Fällen Anrecht auf eine Abfindung, die, vorbehaltlich einer Einigung zwischen den Parteien, die nach Eröffnung dieses Anrechts erfolgt, pauschal wie folgt festgelegt wird:

1. Die Abfindung entspricht einem Jahr Miete, wenn der Vermieter beabsichtigt, der Immobilie in Anwendung von Artikel 16 römisch I Nr. 2 eine nicht kommerzielle Zweckbestimmung zu geben oder sie gemäß Artikel 16 römisch I Nr. 3 wieder aufzubauen. Im letzten Fall muss jedoch keine Abfindung gezahlt werden, wenn der Abriss oder der Wiederaufbau des Guts wegen Überalterung, höherer Gewalt oder aufgrund von Gesetzes- oder Verordnungsbestimmungen erfolgt.

2. Die Abfindung entspricht zwei Jahren Miete, wenn der Vermieter oder einer der in Artikel 16 römisch I Nr. 1 erwähnten Nutzer - selbst im Fall der Anwendung von Artikel 16 römisch III - in der Immobilie einen ähnlichen Handel betreibt.

3. [Die Abfindung entspricht drei Jahren Miete, eventuell zuzüglich eines Betrags, der ausreicht, um den verursachten Schaden vollständig wiedergutzumachen, wenn der Vermieter, ohne einen schwerwiegenden Grund anzuführen, nicht innerhalb von sechs Monaten und während mindestens zwei Jahren das Vorhaben in die Tat umsetzt, für das er den Mieter zur Räumung der Mietsache hat zwingen können. Diese Abfindung muss nicht gezahlt werden, wenn der Vermieter der Immobilie eine Zweckbestimmung gibt, die ihm eine Rücknahme ohne Abfindung ermöglicht hätte oder eine Rücknahme gegen eine Abfindung, die gleichwertig ist mit der oder niedriger ist als die Abfindung, die er hat auf sich nehmen müssen.]

4. Die Abfindung entspricht einem Jahr der im neuen Mietvertrag festgelegten Miete, wenn der Mieter, der ein seriöses Angebot gemacht hat, infolge des Angebots eines überbietenden Dritten gemäß Artikel 23 abgewiesen worden ist, und wenn der besagte Dritte in der Immobilie einen anderen Handel betreibt als den, den der frühere Mieter betrieb.

5. Die Abfindung entspricht zwei Jahren der im neuen Mietvertrag festgelegten Miete, wenn dieser neue Mieter in der Immobilie einen ähnlichen Handel wie den des ausscheidenden Mieters betreibt.

6. [Die Ausgleichsabfindung entspricht drei Jahren Miete, eventuell zuzüglich eines Betrags, der ausreicht, um den verursachten Schaden vollständig wiedergutzumachen, wenn der Vermieter oder der neue Mieter vor Ablauf einer Frist von zwei Jahren einen ähnlichen Handel beginnt, ohne den ausscheidenden Mieter zum Zeitpunkt, wo er zur Räumung der Mietsache gezwungen wurde, davon in Kenntnis gesetzt zu haben. Der Vermieter und der Dritte als neuer Mieter haften gesamtschuldnerisch für diese Abfindung.]

Der Betrag der aus der Untervermietung hervorgegangenen Mietgelder kann vom Richter ganz oder teilweise von der Miete, die als Grundlage für die in vorliegendem Artikel und in Artikel 16 römisch IV vorgesehenen Abfindungen dient, abgezogen werden.

[Im Falle einer Untervermietung zu Handelszwecken kann der Richter die Abfindung auf den Hauptmieter und den Untermieter verteilen.]

In den oben unter Nr. 2 [...] und Nr. 5 erwähnten Fällen kann der Mieter sich an den Richter wenden, wenn die Abfindung aufgrund des Vorteils, den der Vermieter aus der Zwangsäumung gezogen hat, offensichtlich unzureichend erscheint.

Der Vermieter kann sich seinerseits an den Richter wenden, wenn die Abfindung aufgrund des verwahrlosten oder verfallenen Zustands des Handels zum Zeitpunkt der Rücknahme offensichtlich übertrieben erscheint.

Ist der Vermieter Eigentümer des Handelsgeschäfts, das in der gemieteten Immobilie betrieben wird, und bezieht sich der Mietvertrag gleichzeitig auf das vermietete Gut und das Handelsgeschäft, muss er keine Abfindung zahlen, es sei denn, der Mieter weist nach, dass er den Wert des Handelsgeschäfts um mindestens 15% gesteigert hat. In diesem Fall legt der Richter die Abfindung auf der Grundlage des Mehrwerts, der daraus für den Vermieter entstanden ist, nach Billigkeit fest.

[Art. 25 Abs. 1 Nr. 3 ersetzt durch Art. 1 Nr. 5 des G. vom 29. Juni 1955 (B.S. vom 30. Juni 1955); Abs. 1 Nr. 6 ersetzt durch Art. 1 Nr. 5 des G. vom 29. Juni 1955 (B.S. vom 30. Juni 1955); neuer Absatz 3 eingefügt durch Art. 1 Nr. 6 des G. vom 29. Juni 1955 (B.S. vom 30. Juni 1955); Abs. 4 abgeändert durch Art. 1 Nr. 7 des G. vom 29. Juni 1955 (B.S. vom 30. Juni 1955)]

**Art. 26** - Der Vermieter, der in Anwendung von Artikel 3 Absatz 5 den Mietvertrag vor dem Ablaufdatum beendet, und der Erwerber, der gemäß den in Artikel 12 vorgeschriebenen Bedingungen den Mieter zur Räumung der Mietsache zwingt, müssen eventuell in den Fällen und nach den Modalitäten, die in den Artikeln 25 und 27 vorgesehen sind, eine Ausgleichsabfindung zahlen.

**Art. 27** - Solange der ausscheidende Mieter die Ausgleichsabfindung, auf die er ein Anrecht hat, oder den Teil dieser Abfindung, der nicht ernsthaft angefochten wird, nicht erhalten hat, darf er sich weiterhin in den Räumlichkeiten aufhalten, bis die Abfindung vollständig bezahlt ist, und ohne dabei Miete zahlen zu müssen.

**Art. 28** - Klagen auf Zahlung der Ausgleichsabfindung müssen binnen einer Frist von einem Jahr ab dem Ereignis, auf das die Klage sich stützt, eingereicht werden.

#### § 9 - Das Verfahren

**Art. 29** - Klagen, die auf der Grundlage des vorliegenden Abschnitts eingereicht werden, sowie damit zusammenhängende Klagen, die aus der Vermietung eines Handelsgeschäfts entstehen könnten, fallen - ungeachtet irgendeiner anderslautenden, vor dem Entstehen der Streitigkeit erfolgten Vereinbarung - in die Zuständigkeit des Friedensrichters des Orts, in dem die Hauptimmobilie gelegen ist oder - im Falle verschiedener getrennter Immobilien - des Orts, in dem die Immobilie mit dem höchsten Katastereinkommen gelegen ist.

**Art. 30** - Der Kläger kann, bevor er auf der Grundlage des vorliegenden Abschnitts eine Klage einreicht, durch einen Antrag, der von ihm, von seinem Beistand oder von seinem Sonderbevollmächtigten unterzeichnet ist, den zukünftigen Beklagten in ein Güteverfahren heranziehen.

Der Greffier stellt eine Bestätigung über den Empfang des Antrags aus; der Richter lädt die Parteien binnen acht Tagen nach Einreichung des Antrags vor.

Falls eine Einigung erzielt wird, wird der Wortlaut in einem Protokoll festgehalten und die Ausfertigung erfolgt in vollstreckbarer Form.

Falls keine Einigung erzielt wird, erstellt der Friedensrichter ein Protokoll.

Der oben erwähnte Antrag hat, was die durch das Gesetz eingeräumten Fristen betrifft, dieselben Folgen wie die Ladung vor Gericht, unter der Bedingung, dass diese innerhalb von dreißig Tagen nach dem Datum des Protokolls, in dem festgestellt wird, dass keine gütliche Einigung erzielt worden ist, vorgelegt wird.

**Art. 31** - Gegen alle Urteile, die von den Friedensrichtern in Anwendung des vorliegenden Abschnitts erlassen werden, kann Berufung eingelegt werden.

Im Laufe des Verfahrens erlassene Urteile sind, ungeachtet irgendeines Rechtsmittels, einstweilen vollstreckbar, mit Ausnahme der Urteile, durch die die Erneuerung des Mietvertrags verweigert wird oder durch die der Betrag der Ausgleichsabfindung festgelegt wird.

**Art. 32** - [...]]

[Art. 32 aufgehoben durch einzigen Artikel des G. vom 23. Mai 1973 (B.S. vom 5. Juni 1973)]

#### [Abschnitt III] - [Besondere Regeln über die Landpachtverträge

[Frühere Abschnitte III und IV mit den früheren Artikeln 1763 bis 1778octies umgegliedert zu Abschnitt III mit den Artikeln 1 bis 58 und ersetzt durch Art. 1 des G. vom 4. November 1969 (B.S. vom 25. November 1969)]

#### § 1 - Landpachtverträge

**Art. 1** - [Vorliegender Abschnitt findet Anwendung auf:

1. Pachtverträge über Immobilien, die entweder ab Nutzungsbeginn durch den Pächter oder auf der Grundlage einer Vereinbarung unter den Parteien im Laufe des Pachtvertrags hauptsächlich für des Pächters Landwirtschaftsbetrieb, mit Ausnahme der Forstwirtschaft, genutzt werden.

Unter "Landwirtschaftsbetrieb" versteht man die betriebsmäßige Nutzung von Immobilien zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte, die hauptsächlich für den Verkauf bestimmt sind.

2. die Ingebrauchnahme von Immobilien, wie im vorhergehenden Absatz vorgesehen, und zwar durch die Bestellung eines Nießbrauchs unter Lebenden durch Willenserklärung und für eine bestimmte Dauer.

Die Bestimmungen von Buch II Titel III des Zivilgesetzbuches sind nicht auf das so gewährte Recht anwendbar.]

[Art. 1 ersetzt durch Art. 1 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

**Art. 2** - [Die Bestimmungen des vorliegenden Abschnitts finden keine Anwendung auf:

1. Pachtverträge über Immobilien, die zur industriellen Mast und zur industriellen Tierhaltung genutzt werden, unabhängig von jeglichem Landwirtschaftsbetrieb,

2. Vereinbarungen, die eine Nutzungsdauer von weniger als einem Jahr zum Gegenstand haben und durch die der Bewirtschafter von Ländereien und Weiden, nachdem er die Vorbereitungs- und Düngungsarbeiten durchgeführt hat, einem Dritten gegen Bezahlung die Nutzung davon für einen bestimmten Anbau abgibt,

3. Vereinbarungen in Bezug auf Grundstücke, deren Nutzung der Eigentümer, Nießbraucher oder Pächter seinem Personal als Nebenleistung zum Arbeitsvertrag überlässt,

4. Vereinbarungen zwischen dem Bewirtschafter von ländlichem Grundeigentum und dem Eigentümer oder Nießbraucher, wenn darin vorgesehen ist, dass Letztgenannte einen bedeutenden Anteil an den eventuellen Verlusten haben und mindestens die Hälfte des Materials und des Viehbestands sowie aller neuen Investitionen, die eventuell notwendig werden, einbringen,

5. Vereinbarungen zur Gründung einer landwirtschaftlichen Gesellschaft, die normalerweise den Bestimmungen des vorliegenden Abschnitts unterliegen würde, jedoch für eine Dauer von mindestens 27 Jahren gegründet wurde,

6. Vereinbarungen in Bezug auf die Obsternte von Hochstammobstgärten.]

[Art. 2 ersetzt durch Art. 2 des G. vom 7. November 1988 (B.S. vom 6. Dezember 1988)]

**Art. 3** - [1. Der Pachtvertrag muss schriftlich erstellt werden. In Ermangelung eines genauen Datums für den Beginn der Vereinbarung ist davon auszugehen, dass der Pachtvertrag an dem Tag, wo das erste Pachtgeld fällig wird, begonnen hat.

In Ermangelung eines solchen Schriftstücks kann derjenige, der ländliches Grundeigentum bewirtschaftet, den Beweis für das Bestehen des Pachtvertrags und der Pachtbedingungen mit allen rechtlichen Mitteln einschließlich Zeugenaussagen und Vermutungen erbringen.