

Das neue liechtensteinische Miet- und Pachtrecht

Quelle: Roth+Partner Rechtsanwälte AG

Nach über 25 Jahren Reformbemühungen tritt am 01.01.2017 die Totalrevision des liechtensteinischen Miet- und Pachtrechts in Kraft, welche zahlreiche grundlegende Änderungen mit sich bringt. Das noch bis 31.12.2016 geltende materielle Miet- und Pachtrecht stammt im Wesentlichen bereits aus dem Jahre 1811 und ist grösstenteils österreichischen Ursprungs. Ebenso entstammen die entsprechenden Verfahrensbestimmungen dem österreichischen Recht. Während sich nach neuem Recht die verfahrensrechtlichen Regelungen weiterhin an der österreichischen Rechtslage orientieren, diente für die Revision der materiellen Bestimmungen neu das Schweizer Obligationenrecht als Vorlage.

Erklärtes Hauptanliegen der Revision ist es, den Mieterschutz, insbesondere den Kündigungsschutz, zu verbessern. Mieterschutzbestimmungen sollen dabei neu auch für Mietverhältnisse von Geschäftsräumlichkeiten gelten. Im Folgenden werden einzelne Bestimmungen, welche für die Miete von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten von Bedeutung sein werden, detailliert aufgezeigt:

Kaution für den Mietzins

Für den Vermieter besteht bei Geschäftsräumen, für die es bislang keine gesetzlichen Regelungen gab, weiterhin die Möglichkeit, eine unbeschränkte Sicherheitsleistung zu fordern. Lediglich bei der Miete von Wohnräumen ist diese neu auf drei Monatszinse beschränkt. Mit Inkrafttreten des neuen Gesetzes entsteht die Pflicht des Vermieters zur Hinterlegung der Sicherheit bei einer Bank auf einem Sparkonto (Mietkautionssparkonto) oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet. Dies gilt gemäss Gesetzesmaterialien auch für Sicherheiten, die noch unter geltendem Recht vereinbart und geleistet worden sind. Nach Beendigung des Mietverhältnisses müssen sowohl Mieter als auch Vermieter der Bank die Zustimmung geben, die Kaution auszuzahlen. Widersetzt sich eine Partei der Herausgabe, kann anstelle der gemeinsamen Verfügung eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung (rechtskräftiger Zahlbefehl, Rechtsöffnungsbeschluss oder Gerichtsurteil) treten. Macht der Vermieter innerhalb eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter gerichtlich geltend, so kann der Mieter auch ohne Zustimmung des Vermieters von der Bank die Rückerstattung der Kaution verlangen und frei darüber verfügen.

Schutz vor unzulässigen Mietzinsen

Nach derzeit geltendem Recht bestehen bereits Schutzbestimmungen, die sich allerdings auf die Miete von Wohnungen und die Anfechtung von Mietzinserhöhungen beschränken. Mit der Revision erfolgt eine Ausdehnung der Schutzvorschriften auf die Miete von Geschäftsräumen. Insofern haben künftig neben Wohnungs- auch Geschäftsmieter die Möglichkeit, Mietzinserhöhungen binnen vier Wochen nach Mitteilung anzufechten. Erfolgt innert dieser Frist keine Anfechtung, ist der Anspruch verwirkt. Für den Vermieter gilt es dabei zu beachten, dass die Erhöhung des Mietzinses nur auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erfolgen

darf. Er muss dem Mieter die Mietzinserhöhung zudem mindestens 14 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist schriftlich mitteilen und begründen, ansonsten diese unwirksam ist. Auf die Verwendungspflicht eines von der Regierung genehmigten Formulars für Mietzinserhöhungen, wie sie das geltende Recht kennt, wurde hingegen verzichtet.

Neu können auch zu hohe Anfangsmietzinse vom Mieter innert vier Wochen nach Übernahme des Mietobjekts bei Gericht als unzulässig angefochten und die Herabsetzung verlangt werden. Auch hier ist der Anspruch verwirkt, wenn innert dieser Frist keine Anfechtung erfolgt. Anfangsmietzinse sind dann unzulässig, wenn damit der Vermieter von einer subjektiven Notlage oder einer marktbeherrschenden Stellung profitiert (was derzeit aufgrund des Überangebots an Wohnungen wohl kaum einem Unternehmen in Liechtenstein zukommen wird) und dadurch ein unangemessener Ertrag aus der Mietsache erzielt wird. Der Vermieter muss dem Mieter allerdings – anders als in der Schweiz – keine Auskunft über die Höhe des Mietzinses des vorangegangenen Mietverhältnisses geben.

Gleichzeitig mit der Ausdehnung der Schutzbestimmungen von Wohn- auf Geschäftsräume erfolgt eine Einschränkung dahingehend, dass diese nicht für die Miete von luxuriösen Wohnungen mit mehr als 150 m² und luxuriösen Einfamilienhäusern mit mehr als 200 m² Nettowohnfläche gelten. Ob einer Wohnung bzw. einem Einfamilienhaus kumulativ zur Nettowohnfläche auch luxuriösen Charakter zugesprochen werden kann, soll gemäss den Gesetzesmaterialien anhand des baulichen Gesamteindrucks beurteilt werden. Der Begriff „luxuriös“ ist eng auszulegen und meint eine wesentlich über dem allgemeinen Ausbaustandard von Wohnungen und Einfamilienhäusern liegende bauliche Ausstattung.

Ordentliche Kündigung

Während bei der Miete von Wohnungen die Parteien mit einer Frist von drei Monaten auf Ende eines Monats kündigen können, beträgt die Frist bei der Miete von Geschäftsräumen sechs Monate. Die Vertragsparteien sind an diese zwingenden Minimalfristen gebunden, d.h. sie dürfen lediglich längere als die gesetzlichen Fristen verabreden. Wird eine Kündigung auf einen Termin ausgesprochen, welcher den gesetzlichen Bestimmungen widerspricht, entfaltet die Kündigung ihre Wirkung auf den nächstmöglichen Termin. Selbstverständlich ist eine Auflösung in beiderseitigem Einverständnis immer möglich. Sowohl Vermieter als auch Mieter müssen Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten schriftlich kündigen. Werden diese Formvorschriften nicht eingehalten, ist die Kündigung nichtig und gilt als nicht ausgesprochen. Auf die Verwendungspflicht eines von der Regierung genehmigten Kündigungsformulars – analog der Schweiz – wurde auch hier verzichtet.

Beschränkung des Kündigungsrechts

Unbefristete Mietverträge von Wohn- oder Geschäftsräumen sind also grundsätzlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen jederzeit kündbar. Solche Kündigungen sind allerdings anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen, also insbesondere kein vernünftiger Grund vorliegt (z.B.

persönliche Abneigung und Feindschaft). Zudem sind Kündigungen anfechtbar, wenn ihnen kein schützenswertes Motiv zugrunde liegt. Dies ist namentlich dann der Fall:

- wenn der Mieter Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht;
- bei einseitiger Vertragsänderung zulasten des Mieters;
- während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Gerichtsverfahrens; und
- wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen.

Durch diese Bestimmungen soll der Mieter vor zweckfremden oder schikanösen Kündigungen geschützt werden. Der Kündigungsschutz gilt nicht bei Eigenbedarf des Vermieters, bei Veräusserung der Sache, bei Zahlungsrückstand oder Konkurs des Mieters, bei schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zur Sorgfalt und Rücksichtnahme sowie bei Kündigungen aus wichtigen Gründen. Zu beachten gilt zudem, dass der Mieter auf den Kündigungsschutz nicht verzichten kann.

Dem Kündigungsschutz unterstehen ab Inkrafttreten des neuen Rechts alle Kündigungen, die auf einen erst nach dem Tag des Inkrafttretens liegenden Kündigungstermin ausgesprochen worden sind.

Erstreckung des Mietverhältnisses

Sofern Kündigungen formell nicht zu beanstanden sind, kann vom Mieter dennoch die Erstreckung des gekündigten Mietverhältnisses beantragt werden, wenn die Beendigung der Miete für den Mieter oder seine Familie eine aussergewöhnliche Härte zur Folge hat. Zwar wird die Erstreckungszeit gekündigter Mietverhältnisse auf höchstens eineinhalb Jahre beschränkt und ist damit wesentlich kürzer als in der Schweiz, doch werden die Bestimmungen gleichzeitig auch auf die Miete von Geschäftsräumen ausgedehnt. Auch hier gibt es – analog den Fällen, in denen die Kündigungsschutzbestimmungen nicht greifen – Ausschlüsse einer allfälligen Erstreckung des Mietverhältnisses. Der Mieter kann auf dieses Recht ebenfalls nicht verzichten.

Ausserordentliche Kündigungsgründe

Neben der ordentlichen Kündigung sieht das Gesetz bei Zahlungsrückstand des Mieters, bei Verletzung der Sorgfalts- und Rücksichtnahmepflicht durch den Mieter, bei Nichtbeseitigung eines Mangels durch den Vermieter, beim Tod oder Konkurs des Mieters und beim Eigentümerwechsel zusätzliche ausserordentliche Kündigungsgründe vor:

Bei *Zahlungsrückstand* des Mieters hinsichtlich der Mietzinse oder Nebenkosten, was bereits bei nicht rechtzeitiger oder nicht vollständiger Leistung vorliegt, muss der Vermieter dem Mieter schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 14 Tagen setzen und ihm androhen, dass bei ungenutztem Ablauf der Frist das

Mietverhältnis gekündigt werde. Verstreicht diese Frist, ohne dass der Mieter zahlt, kann der Vermieter mit einer weiteren Frist von mindestens 14 Tagen auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

Mit gleicher Frist kann der Vermieter bei *Vertragsverletzung* kündigen, sofern der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt oder Rücksichtnahme verletzt und dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist. Dies gilt allerdings nur bei schwerwiegenden Verletzungen. Wenn der Mieter vorsätzlich dem Mietobjekt schweren Schaden zufügt, was insbesondere bei Zerstörung oder Unbrauchbarmachung einer Wohnung gegeben ist, kann der Vermieter ohne Mahnung fristlos kündigen.

Der Mieter kann auch bei einer *schwerwiegenden Leistungsstörung* (z.B. Wassereinbruch, defekte Heizung im Winter) fristlos kündigen. Dies ist dann der Fall, wenn der Vermieter einen Mangel kennt und ihn innert angemessener Frist nicht beseitigt, sofern der Mangel die Tauglichkeit des Mietobjekts zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliesst oder wesentlich beeinträchtigt.

Auch beim *Tod des Mieters* besteht ein ausserordentliches Kündigungsrecht, wobei die Kündigung sowohl durch die Erben des verstorbenen Mieters als auch – im Gegensatz zur Schweiz – durch den Vermieter mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin ausgeübt werden kann. Dies gilt sowohl bei der Miete von Wohn- als auch Geschäftsräumen, wobei bei Wohnräumen insofern eine Schutzbestimmung eingeführt wurde, als dass die im Gesetz aufgezählten nahen Angehörigen (insbesondere der Ehegatten und Lebensgefährte) nach dem Tod des Mieters in der von ihnen mitbenützten und weiterhin benötigten Wohnung weiter verbleiben können, sofern sie mit dem verstorbenen Mieter bis zu dessen Tod im gemeinsamen Haushalt gelebt und ein Wohnbedürfnis haben. Insofern wird aber dem Vermieter bei einem langjährigen Mietvertrag für einen Geschäftsraum ein ausserordentliches Kündigungsrecht im Falle des Todes des Mieters eingeräumt. Auf Mieterseite empfiehlt es sich daher bei langjährigen Geschäftsmieten, den Mietvertrag möglichst unter Zuhilfenahme einer juristischen Person abzuschliessen, sodass das ausserordentliche Kündigungsrecht des Vermieters nicht zum Tragen kommt.

Fällt der Mieter nach Übernahme des Mietobjekts in *Konkurs*, so kann der Vermieter für künftige Mietzinse eine Sicherheit verlangen. Er muss dafür dem Masseverwalter schriftlich eine angemessene Frist setzen. Erhält der Vermieter innert dieser Frist keine Sicherheit, so kann er fristlos kündigen.

Darüber hinaus kann das Mietverhältnis *aus wichtigen Gründen*, welche die Vertragserfüllung unzumutbar machen, mit einer Frist von mindestens 14 Tagen auf einen beliebigen Zeitpunkt gekündigt werden. Dabei handelt es sich um einen Auffangtatbestand, welcher lediglich im Moment des Vertragsschlusses unbekannte, nicht voraussehbare und ausserordentlich schwerwiegende Umstände umfasst.

Schliesslich sei auch erwähnt, dass im Falle eines *Verkaufs des Mietobjekts*, in dem ein Mieter eine langjährige Wohnungs- oder Geschäftsmiete eingegangen ist, der neue Eigentümer nicht mehr ohne Vorliegen von Gründen vorzeitig kündigen kann, sondern das diesbezügliche Kündigungsrecht zum nächsten gesetzlichen Termin nur noch in Fällen besteht, in denen Eigenbedarf vorliegt. Allerdings haftet der bisherige Eigentümer dem Mieter für allen aus einer Kündigung des neuen Eigentümers entstandenen Schaden.

Bei den gesetzlichen Kündigungsfristen handelt es sich um zwingende Minimalfristen. Daher sind vertraglich vereinbarte Kündigungsfristen nach Inkrafttreten des neuen Rechts insoweit ungültig, als sie die neuen zwingenden Minimalfristen unterschreiten.

Aufhebung der aussergerichtlichen Aufkündigung

Bislang konnte man aussergerichtlich aufkündigen, wenn bestimmte, im Gesetz genannte Form- und Inhaltsvorschriften eingehalten wurden. Diese aussergerichtliche Kündigung stellte – wie die gerichtliche Aufkündigung – einen Exekutionstitel dar, aufgrund dessen der Vermieter die vermietete Wohnung zwangsweise räumen lassen konnte. Wird künftig aussergerichtlich und formgerecht gekündigt, so hat die Kündigung nicht länger die Wirkung eines Exekutionstitels. Zieht der Mieter nicht aus, muss vom Vermieter – wenn er einen exekutierbaren Räumungstitel gegen den Mieter haben will – eine Räumungsklage bei Gericht eingebracht werden.

Insofern ist zu raten, sogleich eine gerichtliche Aufkündigung zu beantragen. Bei der gerichtlichen Aufkündigung eines Bestandvertrages handelt es sich nämlich, wenn gegen die Aufkündigung nicht rechtzeitig Einwendungen erhoben worden sind oder diese rechtskräftig abgewiesen wurden, um einen Exekutionstitel gemäss der Exekutionsordnung.

Regelungen über die Nebenkosten

Die Regierung hat mit Verordnung vom 30.08.2016 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten das Nähere über Nebenkosten statuiert. Insbesondere wird in der Verordnung geregelt, welche Heizungs- und Warmwasserkosten und weitere Nebenkosten anrechenbar sind und welche nicht. So sind beispielsweise die Heizkosten für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume sowie Reparaturen und Erneuerungen von Anlagen ausdrücklich nicht anrechenbar. Die Regelungen über die Nebenkosten sind strikt und haben das Ziel zu verhindern, dass ein Vermieter dem Mieter alle Kosten im Zusammenhang mit dem Mietobjekt, so auch die mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben, überbindet. Damit wurden zwar klare Regelungen für die Nebenkosten geschaffen, doch werden diese für Vermieter voraussichtlich zu einem höheren Aufwand bei der Nebenkostenabrechnung führen.

Untervermietung

Der Mieter kann das Mietobjekt nur mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten, wobei das ursprünglich geforderte Schriftlichkeitserfordernis wieder fallen gelassen wurde. Gegen den Willen des Vermieters ist die Untervermietung des Mietobjekts somit – anders als in der Schweiz, wo das Verweigerungsrecht auf bestimmte Gründe eingeschränkt ist – nicht zulässig. Keine Untermiete stellen die Aufnahme des Ehegatten nach der Heirat oder die dauernde Aufnahme von Lebenspartnern im Mietobjekt dar.

Veränderungen am Mietobjekt

Der Mieter darf bauliche Veränderungen am Mietobjekt nur vornehmen, wenn der Vermieter vorgängig schriftlich zugestimmt hat. Bei Erteilung der Zustimmung muss der Vermieter darüber entscheiden, ob er sich das Recht vorbehalten will, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen. Die Wiederherstellung des früheren Zustandes ist nämlich nur dann geschuldet, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist. Der Mieter kann, wenn der Vermieter der Erneuerung oder Änderung zugestimmt hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung verlangen, sofern ein erheblicher Mehrwert vorliegt (z.B. bei Einbau einer neuen Dusche). Allerdings können schriftlich abweichende Vereinbarung getroffen werden.

Reparaturen und Unterhalt des Mietobjekts

Grundsätzlich ist es Sache des Vermieters, sich um die Behebung von Mängeln zu kümmern. Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen und Ausbesserungen behoben werden können, sind allerdings vom Mieter auf eigene Kosten zu beseitigen. Hierbei gilt gemäss den Gesetzesmaterialien die Faustregel, dass Reparaturkosten bis CHF 150.00 (pro Reparatur) vom Mieter zu übernehmen sind, wobei im Zweifel die Unterhaltungspflicht aber dem Vermieter obliegt. Ausgeschlossen vom sogenannten kleinen Unterhalt sind zudem Mängel, deren Behebung Fachwissen, also insbesondere den Beizug einer Fachperson, erfordert oder nicht dem üblichen Unterhalt der Mietsache dient.

Fazit

Die Totalrevision des Miet- und Pachtrechts bringt zahlreiche Neuerungen, die vor allem die Position des Mieters bzw. Pächters stärken. Diese Neuregelungen sind im Sinne eines zeitgemässen Miet- und Pachtrechts zwar grundsätzlich zu begrüssen, allerdings stellt sich die Frage der Notwendigkeit solcher umfassenden Regelungen für liechtensteinische Verhältnisse. Jedenfalls ist mit einer Zunahme von gerichtlichen Streitigkeiten zu rechnen. Das Reformpaket enthält zudem einige Unschärfen, auf die der Verfasser dieses Beitrags im Buch „Fragen zum neuen liechtensteinischen Miet- und Pachtrecht“ im Detail eingeht. Das Buch wurde zusammen mit Dr. Peter Mayer herausgegeben und kann auf der Homepage der Roth+Partner Rechtsanwälte AG (www.rothpartner.li) heruntergeladen werden.



Patrick Marxer, MLaw

Juristischer Mitarbeiter

Tel.: +423 399 77 77

Mail: marxer@rothpartner.li