



Fragen zum neuen liechtensteinischen Miet- und Pachtrecht

Dr. iur. Peter Mayer
MLaw Patrick Marxer

Fragen zum neuen liechtensteinischen Miet- und Pachtrecht

Dr. iur. Peter Mayer
MLaw Patrick Marxer

© Roth+Partner Rechtsanwälte AG, 2016

Druck: Gutenberg AG, Schaan

Gestaltung und Layout: Büro für Gebrauchsgraphik AG, Vaduz

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	11
1 Allgemeine Fragen	14
1. Wo finde ich die Gesetzesbestimmungen zum neuen Miet- und Pachtrecht?	14
2. Was wird unter dem Begriff Bestandverträge verstanden?	14
3. Was sind die grundsätzlichen Pflichten des Bestandgebers? Welches sind die Pflichten des Bestandnehmers?	14
4. Muss ein Bestandvertrag schriftlich aufgesetzt sein?	15
5. Was versteht man unter zwingenden, relativ zwingenden und dispositiven Normen im Miet- und Pachtrecht?	15
2 Mietrecht	16
2.1 Grundsätzliches	16
6. Auf welche Objekte gelten die Bestimmungen des Mietrechtes?	16
7. Ich habe etwas von unzulässigen Koppelungsgeschäften gehört. Was versteht man darunter?	17
8. Was versteht man unter befristetes und unbefristetes Mietverhältnis?	17
9. Welches sind die Pflichten des Vermieters?	18
10. Darf der Vermieter vom Mietinteressenten einen Strafregisterauszug verlangen?	18
11. Darf der Vermieter vom Mietinteressenten einen Pfändungsregisterauszug verlangen oder selbst einholen?	18
12. Ich habe gehört, dass ich als Vermieter dem neuen Mieter ein Rückgabeprotokoll übergeben muss, stimmt das?	19
13. Welches sind die Pflichten des Mieters?	19
14. Was sind Nebenkosten und wie können sie vereinbart werden?	19
15. Wann muss die Miete gezahlt werden?	21

16.	Was geschieht, wenn der Mieter nicht zahlt? Wie gehe ich als Vermieter vor?	21
2.2	Spezielle Bestimmungen über die Sicherheitsleistung	22
17.	Darf der Vermieter eine Sicherheitsleistung verlangen?	22
18.	Wie hoch darf die Sicherheitsleistung sein?	23
19.	Wie muss die Sicherheitsleistung vom Vermieter aufbewahrt werden?	23
20.	Wie kann ich nach Beendigung des Mietverhältnisses meine Sicherheitsleistung herausverlangen?	23
2.3	Besondere Bestimmung über unzulässigen Mietzins	24
21.	Muss mir der Vermieter Auskunft über die Höhe des Mietzinses des vorangegangenen Mietverhältnisses geben?	24
22.	Kann ein Mieter den Anfangsmietzins anfechten?	24
23.	Wie lange kann ein Mieter den Anfangsmietzins anfechten?	25
24.	Gilt der Schutz vor unzulässigen Mietzinsen auch bei Geschäftsräumen?	25
25.	Kann der Vermieter den Mietzins erhöhen?	26
26.	Wie erfolgt die Mietzinserhöhung seitens des Vermieters?	26
27.	Was muss der Mieter tun, wenn der Vermieter unzulässig eine Mietzinserhöhung verlangt?	27
28.	Kann der Mieter während der Mietdauer beantragen, dass der Mietzins herabgesetzt wird?	27
2.4	Mieterausbauten	28
29.	Was ist zu beachten, wenn der Mieter das Mietobjekt baulich verändern will?	28
30.	Ist der Vermieter verpflichtet, den Mehrwert zu entschädigen, den die Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der mieterseitigen Erneuerungen und Änderungen aufweist?	29
2.5	Untermiete	29
31.	Darf der Mieter das Mietobjekt gegen den Willen des Vermieters untervermieten?	29
2.6	Mängelrechte des Mieters	30
32.	Welche Rechte hat der Mieter bei Mängeln des Mietobjektes?	30

2.7	Wechsel des Eigentümers	30
33.	Was geschieht, wenn eine Immobilie verkauft wird, in der ein Mieter eine langjährige Wohnungs- oder Geschäftsmiete eingegangen ist?	30
2.8	Vorzeitige Rückgabe der Sache ohne Kündigung	31
34.	Was ist, wenn ein Mieter z.B. aus beruflichen Gründen einen langjährigen abgeschlossenen Mietvertrag auflösen möchte?	31
2.9	Beendigung des Mietvertrages	32
35.	Wie wird ein befristet abgeschlossener Mietvertrag beendet?	32
36.	Welche gesetzlichen Fristen müssen beide Parteien (Mieter und Vermieter) bei der Kündigung beachten?	33
37.	Welche Form muss bei der Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten gewählt werden?	33
38.	Kann ich die oben angeführten gesetzlichen Kündigungsfristen im Vertrag verkürzen oder verlängern?	33
2.10	Ausserordentliche Kündigung	34
39.	Wann liegen Gründe vor, die zu einer ausserordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen?	34
40.	Kann ein Vermieter wegen Zahlungsrückstand ausserordentlich kündigen?	35
41.	Kann ein Mieter das Mietverhältnis wegen Mängeln am Mietobjekt ausserordentlich kündigen?	35
2.11	Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen	35
42.	Welche Form muss bei Kündigungen eingehalten werden?	35
2.12	Rückgabe der Sache	36
43.	Was ist bei Rückgabe einer Mietsache zu beachten?	36
44.	Welche Pflichten hat der Vermieter bei Rücknahme des Mietobjektes?	36
2.13	Missbräuchliche Kündigung	37
45.	Was wollte der Gesetzgeber mit diesem Schutz erreichen?	37
46.	Was muss ich als Vermieter bei der Kündigung noch beachten, wenn ich eine Anfechtung vermeiden möchte?	38

3	Pachtrecht	39
3.1	Übersicht über die gesetzlichen Bestimmungen	39
	47. Was unterscheidet die Miete von der Pacht?	39
	48. Muss man bei Pachtbeginn ein Inventar aufnehmen?	40
	49. Welche Pflichten hat insbesondere der Verpächter?	40
	50. Welche Pflichten hat insbesondere der Pächter?	41
	51. Was geschieht bei Mängeln, die seitens des Verpächters nicht beseitigt werden sowie bei Erneuerungen oder Änderungen (durch Verpächter oder Pächter)?	42
	52. Was gilt beim Pachtvertrag hinsichtlich Wechsel des Eigentümers (Verkauf der Sache)?	42
	53. Kann ich eine Sache unterverpachten?	43
	54. Kann ich eine gepachtete Sache vorzeitig zurückgeben?	43
3.2	Beendigung des Pachtvertrages	43
	55. Wie wird ein Pachtverhältnis beendet?	43
	56. Was gilt hinsichtlich Kündigungsfristen bei einem unbefristeten Pachtverhältnis?	44
	57. Gibt es im Extremfall eine ausserordentliche Beendigung?	44
	58. Gibt es auch bei der Pacht Formvorschriften bei der Kündigung?	45
	59. Was ist bei der Rückgabe der Sache bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu beachten?	45
	60. Was ist, wenn Gegenstände des Inventars fehlen?	45
	61. Gibt es einen Kündigungsschutz bei der Pacht?	46
4	Verfahrensrecht	46
	(gerichtliche Kündigung, Räumung, Erstreckung, Retention)	46
4.1	Grundsätzliches	46
	62. Welches Recht diente als Rezeptionsvorlage für das Bestandverfahren?	46
	63. Gibt es in Liechtenstein – analog der Schweiz – eine Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten?	46
4.2	Gerichtliche Kündigung	47
	64. Wie gehe ich als Vermieter bzw. Verpächter vor, wenn ich gerichtlich kündigen möchte?	47

65.	Was ist der Vorteil einer gerichtlichen Kündigung?	47
4.3	Rechtsmittel	48
66.	Kann der Beklagte gegen die Entscheidung des Gerichtes in Kündigungs- bzw. Erstreckungssachen ein Rechtsmittel erheben?	48
67.	Wie verhält sich ein Bestandsverfahren gegenüber dem Unterbestandsnehmer (z.B. Untermieter)?	48
4.4	Erstreckung des Miet- und Pachtverhältnisses	49
68.	Wann kann sich ein Mieter oder Pächter auf das Erstreckungsrecht berufen?	49
69.	Wann ist die Erstreckung ausgeschlossen?	49
70.	Wie lange kann die Erstreckung dauern?	50
71.	Wenn der Bestandnehmer während der Erstreckungszeit eine andere Wohnung findet, kann er dann kündigen?	50
72.	Hat eine Ehefrau oder der eingetragene Partner Rechte im Falle einer Kündigung?	50
73.	Wie läuft das Erstreckungsverfahren ab?	51
4.5	Retentionsbeschreibung	51
74.	Ich habe etwas von einer Retentionsbeschreibung der Miete und Pacht gehört, was ist das?	51
75.	Wie wird die Retentionsbeschreibung durchgeführt?	52
76.	Wenn ich ein Miet- bzw. Pachtobjekt unter Einhaltung der Formvorschrift aussergerichtlich aufkündige, kann ich etwas mit dieser aussergerichtlichen Aufkündigung anfangen?	53
77.	Muss ein Mieter oder Pächter, der trotz form- und fristgerechter Kündigung das Mietobjekt nicht räumt, weiter Miet- bzw. Pachtzins zahlen?	53
4.6	Räumungsexekution	53
78.	Kann ich den Bestandnehmer nach Rechtskraft einer gerichtlichen Kündigung aus dem Bestandsobjekt «hinauswerfen»?	53

5	Grundverkehrsrecht	54
	79. Muss ich meinen Miet- bzw. Pachtvertrag grundverkehrsbehördlich genehmigen lassen?	54
	80. Innert welchem Zeitraum muss ich meinen Bestandvertrag genehmigen lassen?	54
	81. Was passiert, wenn ich trotz Genehmigungspflicht keine grundverkehrsbehördliche Genehmigung eingeholt habe?	55
6	Steuerrecht	56
	82. Wie werden Miet- und Pachteinnahmen besteuert?	56
	83. Wie werden die Liegenschaften besteuert?	56
	84. Wie wird der Sollertrag berechnet?	56
	85. Wird der Sollertrag bei Vermögenswerten im Ausland ebenfalls berechnet?	56
7	Übergangsbestimmungen	57
	86. Gelten die Vorschriften des neuen Miet- und Pachtrechtes auch auf bestehende Mietverträge?	57
	87. Ist der Vermieter verpflichtet, bei einem bestehenden Mietverhältnis die bereits geleistete Sicherheitsleistung auf ein Mieterkautionkonto nach neuem Recht einzuzahlen?	58
	Bestimmungen zum Miet- und Pachtrecht	61

Vorwort

Das noch bis 31.12.2016 geltende materielle Miet- und Pachtrecht ist grösstenteils österreichischen Ursprungs und stammt im Wesentlichen bereits aus dem Jahre 1811, in Liechtenstein eingeführt mit Fürstlicher Verordnung vom 18.02.1812 (AWS). Über 25 Jahren lang wurde zur Verbesserung der Situation zwischen Mietern und Vermietern um eine Gesamtrevision des Mietrechts – vor allem im Landtag – gerungen und versucht, eine für liechtensteinische Verhältnisse tragbare Lösung zu finden.

Im Juni 2016 hat der Landtag schliesslich die Abänderung des 25. Hauptstücks des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches, im Folgenden kurz ABGB genannt, in 2. Lesung beraten und verabschiedet (Totalrevision des Miet- und Pachtvertrages). Mit den per **01.01.2017** in Kraft tretenden Gesetzesänderungen, veröffentlicht im liechtensteinischen Landesgesetzblatt, im Folgenden kurz LGBL. genannt, 2016 Nr. 267, hat der Gesetzgeber das Miet- und Pachtrecht einer Gesamtrevision unterzogen und sich dabei im Wesentlichen auf die geltende schweizerische Rechtslage gemäss schweizerischem Obligationenrecht (chOR) gestützt.

Dabei wurden das gesamte bisherige 25. Hauptstück der 2. Abteilung des 2. Teils des ABGB (§§ 1090 bis 1121 ABGB) aufgehoben und durch neue Bestimmungen im § 1090 Art. 1 bis 109 ABGB ersetzt. Gleichzeitig mit der Totalrevision des Miet- und Pachtvertrages wurde auch die Totalrevision des Verfahrens in Bestandstreitigkeiten (Teilrevision der Zivilprozessordnung, LGBL. 2016 Nr. 268, sowie Abänderung der Exekutionsordnung, LGBL. 2016 Nr. 269) beschlossen. Ergänzt wurden die neuen gesetzlichen Bestimmungen durch die Verordnung vom 30.08.2016 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, LGBL. 2016 Nr. 287, die das Nähere über die Nebenkosten unter Verweis auf § 1090 Art. 10 Abs. 3 ABGB enthält.

Die Neuregelungen sind zu begrüßen, obwohl sie wesentlich umfangreicher und komplexer als vorher sind und sich die Frage der Notwendigkeit solcher umfassenden Regelungen für liechtensteinische Verhältnisse stellt. Das Reformpaket enthält zudem einige Unschärfen, auf die wir bei einzelnen Fragen mit eigenen Kommentaren eingehen werden. Dass die aus dem 19. Jahrhundert stammenden und sicher nicht mehr zeitgemässen Regelungen im Bereich des Miet- und Pachtrechts auf der Grundlage des österreichischen ABGB nicht durch aus Österreich stammende Bestimmungen ergänzt wurden, liegt wohl daran, dass das österreichische Mietrecht in einem eigenen Mietrechtsgesetz (öMRG) kodifiziert wurde, das vor allem Mieterschutzbestimmungen (extreme Kündigungsbeschränkungen und teilweise für Liechtenstein unvorstellbare Mietzinsobergrenzen wie zum Beispiel Kategoriemietzins) enthält. Diese wären in Liechtenstein nie konsensfähig gewesen.

In Liechtenstein wurden vielmehr nach Schweizer Vorbild neue Regelungen insbesondere zum Schutz vor unzulässigen Mietzinsen und ein gewisser Kündigungsschutz (Schutz vor Kündigung wider Treu und Glauben) mit kurzen Anfechtungs- und Einwendungsfristen (in der Regel 4 Wochen) eingeführt. Darüber hinaus ist eine Anzahl von neuen zwingenden Bestimmungen (z. B. Kautionsform der Mietzinserhöhung, etc.) eingeführt worden, auf die wir bei der Fragebeantwortung eingehen werden.

Zu beachten sind bei langfristigen Miet- und Pachtverträgen (über 10 Jahre) zudem grundverkehrsrechtliche Bestimmungen des liechtensteinischen Grundverkehrsgesetzes, um nicht eine Nichtigkeit des abgeschlossenen Vertrages infolge Nichtvorlage binnen 4 Monaten zu riskieren. Entsprechende Hinweise haben wir aufgenommen, ebenso verschiedene steuerliche Aspekte bei der Vermietung bzw. Verpachtung.

Im Laufe unserer beruflichen Tätigkeit werden immer wieder Fragen zum Miet- und Pachtrecht aufgeworfen. Unterschiedliche Interessen von Mietern und Vermietern werden berührt oder prallen gegeneinander und es kommt daher zwangsläufig immer wieder zu Zielkonflikten, für die oft mangels vertraglicher Regelung das Gesetz als Lösungsgrundlage herangezogen werden muss.

Im Hinblick auf die per 01.01.2017 in Kraft tretende Totalrevision des Miet- und Pachtvertrages und des Verfahrens in Bestandstreitigkeiten sollen daher im Folgenden – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – **häufige Fragen zum Miet- und Pachtrecht** aus der Praxis im Sinne einer ersten anwaltlichen Auskunft beantwortet werden. Selbstverständlich kann diese Fragebeantwortung eine gründliche Rechtsberatung im Einzelfall nicht ersetzen.

Roth+Partner Rechtsanwälte AG

Dr. iur. Peter Mayer

MLaw Patrick Marxer

Triesen, im November 2016

1 Allgemeine Fragen

1. Wo finde ich die Gesetzesbestimmungen zum neuen Miet- und Pachtrecht?

Das materielle Miet- und Pachtrecht ist in den § 1090 Art. 1 bis 109 ABGB in der Fassung des Gesetzes vom 09.06.2016 über die Abänderung des ABGB, LGBL. 2016 Nr. 267, **gültig ab 01.01.2017**, und das anzuwendende Verfahren insbesondere in den §§ 560 bis 574 der liechtensteinischen Zivilprozessordnung (kurz: ZPO genannt) gemäss Gesetz vom 09.06.2016 über die Abänderung der ZPO, LGBL. 2016 Nr. 268, geregelt. Dazu gibt es noch die Regierungsverordnung vom 30.08.2016 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (kurz: VMWG genannt), LGBL. 2016 Nr. 287. In dieser Verordnung wird vor allem Näheres über Nebenkosten bei der Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen geregelt.

2. Was wird unter dem Begriff Bestandverträge verstanden?

Bestandverträge sind gemäss § 1090 ABGB Miet- und Pachtverträge. Es handelt sich somit um einen Oberbegriff für beide Vertragsarten.

3. Was sind die grundsätzlichen Pflichten des Bestandgebers? Welches sind die Pflichten des Bestandnehmers?

Vermieter und Verpächter sind verpflichtet, dem Mieter bzw. Pächter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen, Pächter überdies zum Bezug der Früchte oder Erträgnisse. Mieter und Pächter haben Vermietern bzw. Verpächter **Miet- bzw. Pachtzinsen** zu bezahlen.

4. Muss ein Bestandvertrag schriftlich aufgesetzt sein?

Nein. Es genügt eine mündliche Absprache und Willenseinigung über den Bestandsgegenstand und den Bestands(Miet- oder Pacht-) Zins. Ein Handschlag genügt also grundsätzlich.

Allerdings ist es ratsam, den Miet- bzw. Pachtvertrag zu verschriftlichen und entsprechende weitere Absprachen in ihm aufzunehmen, über die das Gesetz schweigt (z.B. Haltung von Haustieren).

Ausserdem gibt ein schriftlicher Bestandvertrag dem Bestandgeber den Vorteil, dass im Fall der Nichtzahlung des Miet- bzw. Pachtzinses ein schnelles Urkundenverfahren bei Gericht (Zahlungsbefehl und im Falle des Widerspruches Rechtsöffnung) durchgeführt werden kann.

5. Was versteht man unter zwingenden, relativ zwingenden und dispositiven Normen im Miet- und Pachtrecht?

Das neue Miet- und Pachtrecht unterscheidet analog dem rezipierten schweizerischen Miet- und Pachtrecht zwischen dispositiven, relativ zwingenden und zwingenden Bestimmungen. Dabei gibt es verhältnismässig wenige dispositive und mehrheitlich zwingende bzw. relativ zwingende Bestimmungen.

Die Vertragsparteien können von **dispositiven Bestimmungen** durch Abmachungen im Vertrag frei abweichen. Die dispositiven Bestimmungen kommen nur dann zur Anwendung, wenn der konkrete von den Vertragsparteien abgeschlossene Vertrag keine andere Regel enthält (vgl. beispielsweise § 1090 Art. 70 Abs. 2 ABGB [Vereinbarung über die Dauer der Mieterstreckung]).

Von den **relativ zwingenden Bestimmungen** darf vertraglich zwar abgewichen werden, aber nur zugunsten und nicht zuungunsten des Bestandnehmers. Bestandgeber und Bestandnehmer können also zwar etwas anderes vereinbaren als im Gesetz steht. Gültig ist diese Vereinbarung aber nur, wenn sie für den Bestandnehmer günstiger als die gesetzliche Regel ausfällt (vgl. beispielsweise § 1090 Art. 6 ABGB [Bestandobjekt muss sich bei Übernahme im tauglichen Zustand befinden und vom Bestandgeber erhalten werden]).

Absolut zwingende Bestimmungen dürfen überhaupt nicht abgeändert werden. Wird dennoch eine abweichende Vereinbarung getroffen, ist diese ungültig (vgl. beispielsweise § 1090 Art. 55 ABGB [Verbot der Ausnützung einer Notlage etc., damit unangemessenes Entgelt erzielt wird]).

2 Mietrecht

2.1 Grundsätzliches

6. Auf welche Objekte gelten die Bestimmungen des Mietrechtes?

Gemäss § 1090 Art. 2 ABGB sind Wohn- und Geschäftsräume umfasst, ebenso weitere Räume, die zusammen dem Mieter zum Gebrauch überlassen werden (z.B. Garagen, Autoeinstell- und Abstellplätze).

Die Bestimmungen über den Mietvertrag gelten nicht für:

- Ferienwohnungen die höchstens 6 Monate vermietet werden;
- reine Miete von Garagen, Autoeinstellplätze etc. (hier gelten die Kündigungsbeschränkungen und die Bestimmungen über die Angemessenheit des Mietzinses etc. nicht);

- luxuriöse Wohnung mit mehr als 150 m² netto Wohnfläche sowie Einfamilienhäusern mit mehr als 200 m² Nettowohnfläche hinsichtlich Schutz vor unzulässigen Mietzinsen und anderen unzulässigen Forderungen des Vermieters.

7. Ich habe etwas von unzulässigen Koppelungsgeschäften gehört. Was versteht man darunter?

Macht der Vermieter dem Mieter z.B. zur Bedingung, dass er wertlose Möbel ablösen, Versicherungsverträge (ausgenommen Haftpflichtverträge bei einem von ihm selbst gewählten Versicherer) abschliessen oder Aktien kaufen muss, so sind diese Geschäfte nichtig.

Gültig ist aber gemäss den in der Schweiz entwickelten Grundsätzen in der Judikatur die Koppelung der Wohnungsmiete mit der Übernahme einer (angemessen entschädigten) Hauswartung. In diesem Sinne müsste auch die Koppelung eines Arbeitsvertrages mit einer Dienstwohnung möglich sein, soweit dies nicht zur Benachteiligung des Arbeitnehmers bzw. Mieters führt.

8. Was versteht man unter befristetes und unbefristetes Mietverhältnis?

Im Gegensatz zum unbefristeten Mietverhältnis wird ein befristetes als solches angesehen, das ohne Kündigung nach Ablauf der vereinbarten Dauer endigen soll (z.B. Mietverhältnis wird fest auf 3 Jahre, also bspw. bis 31.12.2019 abgeschlossen).

9. Welches sind die Pflichten des Vermieters?

Die zentrale Pflicht des Vermieters ist es, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und denselben auch im entsprechenden tauglichen Zustand zu erhalten.

Nichtig sind diesbezüglich Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters. Es ist also unzulässig, für ein «Kellerloch» einen hohen Mietzins zu verlangen oder dem Mieter noch die Verpflichtung zu überbürden, dieses «Kellerloch» in eine Wohnung auszubauen.

10. Darf der Vermieter vom Mietinteressenten einen Strafregisterauszug verlangen?

Nein. Ein Strafregisterauszug ist nach Auffassung des Gesetzgebers nicht nötig, damit der Vermieter in voller Kenntnis der Sachlage über den Mietvertragsabschluss entscheiden kann. Insofern gibt es keinen sachlich gerechtfertigten Grund, weshalb der Vermieter vom Mieterinteressenten einen Strafregisterauszug benötigen würde (vgl. BuA Nr. 67/2016, S. 12 f.).

11. Darf der Vermieter vom Mietinteressenten einen Pfändungsregisterauszug verlangen oder selbst einholen?

Gemäss Art. 178 Abs. 2 der liechtensteinischen Exekutionsordnung (kurz: EO genannt), LGBL. 1972 Nr. 32/2, sind Auskünfte aus dem Pfändungsregister allen Personen zu erteilen, die glaubhaft machen, dass sie diese Auskünfte wegen Einleitung eines Rechtsstreites oder einer Exekution, zur Geltendmachung von Einwendungen gegen eine bereits eingeleitete Exekution oder aus anderen wichtigen Gründen bedürfen.

Insofern kann jedermann, der ein Interesse glaubhaft macht, einen Pfändungsregisterauszug verlangen. Ein solches Interesse ist einem Vermieter unseres Erachtens zuzubilligen. Dies gilt grundsätzlich allerdings erst dann, wenn mit der Person definitiv ein Vertrag abgeschlossen werden soll (vgl. BuA Nr. 67/2016, S. 13).

12. Ich habe gehört, dass ich als Vermieter dem neuen Mieter ein Rückgabeprotokoll übergeben muss, stimmt das?

Ja. Eine solche Verpflichtung ist gesetzlich vorgesehen (siehe § 1090 Art. 7 ABGB). Allerdings muss dies der Mieter verlangen. Der Vermieter kann das Rückgabeprotokoll anonymisieren. Zweck dieser Bestimmung ist es, den Mieter in die Lage zu versetzen, über allfällige bereits vorhandene Mängel Kenntnis zu erlangen.

13. Welches sind die Pflichten des Mieters?

Der Mieter hat vor allem die Verpflichtung zur fristgerechten Bezahlung des Mietzinses und der Nebenkosten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen.

14. Was sind Nebenkosten und wie können sie vereinbart werden?

Die Regelungen über die Nebenkosten sind streng 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. Dies ist unzulässig.

Die Regierung hat mit der bereits erwähnten Verordnung vom 30.08.2016 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten (VMWG) das Nähere über Nebenkosten bei der Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten statuiert.

Darin ist die Verpflichtung aufgenommen worden, Nebenkosten, falls eine Abrechnung vorliegt, mindestens einmal jährlich zu erstellen und dem Mieter vorzulegen.

Wird eine Nebenkosten-**Pauschale** verlangt, muss auf den Durchschnittswert von 3 Jahren abgestellt werden.

Nähere Bestimmungen enthält die Verordnung über die dem Mieter gegenüber abzurechnenden Heizungs- und Warmwasserkosten sowie über nicht anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten, den Energiebezug von einer ausgelagerten Zentrale, die Regelung der Nebenkostentragung für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume (sie müssen vom Vermieter getragen werden), schliesslich über anrechenbare und nicht anrechenbare weitere Nebenkosten. So sind Amortisations- und Verzinsungskosten sowie die üblichen Servicekosten bei Tumbler oder Waschmaschinen nicht als weitere Nebenkosten zu betrachten.

Diese Regelungen werden für Vermieter zu einem höheren Aufwand bei der Nebenkostenberechnung bzw. bei der Abrechnung führen.

Hinzuweisen ist auch auf das Einsichtsrecht in Belege der Nebenkosten auf Verlangen des Mieters.

Eigene Meinung: Werden nicht dem Gesetz und der Verordnung gemäss Nebenkosten Mietern in Rechnung gestellt, so kann er sie unter dem Titel Bereicherung vom Vermieter zurückfordern. Im liechtensteinischen Recht verjähren Bereicherungsansprüche nach 30 Jahren, wogegen im Schweizer

Obligationenrecht die relative Frist (ab Kenntnis vom Anspruch) ein Jahr beträgt, die absolute Frist lediglich 10 Jahre seit der Entstehung des Anspruches. Es wäre sinnvoll, wenn eine spezielle kürzere Verjährungsfrist für derartige Ansprüche auch in Liechtenstein statuiert werden würde, dies unter der Bedingung, dass der Vermieter seiner Verpflichtung zur jährlichen Nebenkostenabrechnung nachkommt. Sonst könnte theoretisch ein Mieter bei einem langfristigen Mietvertrag die Nebenkosten im Nachhinein überprüfen lassen und zwar für den Zeitraum bis zu 30 Jahren. Eine Begrenzung auf 1 bis max. 3 Jahre (ab Vorlage der jährlichen Nebenkostenabrechnung) wäre zu diskutieren, da man auch einem Mieter zumuten kann, zeitnah eine Nebenkostenabrechnung zu überprüfen, den Vermieter mit dem Überprüfungsergebnis zu konfrontieren und das Zuviel-Bezahlte klagsweise zurück zu fordern.

15. Wann muss die Miete gezahlt werden?

Mietzins und Nebenkosten sind gemäss gesetzlicher Anordnung am **Ende eines Monats**, spätestens aber am Ende der Mietzeit, zu bezahlen (siehe § 1090 Art. 12 ABGB).

Allerdings ist es zulässig, einen anderen Zeitpunkt zu vereinbaren, wobei ein schriftlicher Mietvertrag, in dem dies geregelt ist, von Vorteil ist. Üblicherweise ist die Miete samt Nebenkosten-Akonto im **Voraus bis zum 5. eines Monats** zu bezahlen. Eine solche Vereinbarung ist zulässig.

16. Was geschieht, wenn der Mieter nicht zahlt? Wie gehe ich als Vermieter vor?

Sie müssen dem Mieter **schriftlich** eine Zahlungsfrist von mindestens **14 Tagen** setzen und ihm gleichzeitig androhen, dass bei ungenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt wird. Erst nach ungenutztem Ablauf der gesetzten Frist (mindestens

14 Tage) kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten aber mit einer **Frist von mindestens 14 Tagen** auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen (siehe § 1090 Art. 13 ABGB).

Zentral sind somit die schriftliche Bekanntgabe des Rückstandes und die Einräumung einer Zahlungsfrist von mindestens 14 Tagen sowie die Androhung der sofortigen Kündigung.

In einem zweiten Schreiben oder gleich durch gerichtliche Aufkündigung (Frage 64) kann dann der Vermieter kündigen, wobei er bei Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten an eine mindestens 14-tägige Frist gebunden ist.

Diese Kündigung führt aber nicht dazu, dass der Vermieter den Mieter – trotz form- und fristgerechter Aufkündigung des Mietvertrages – aus der Wohnung werfen und seine Sachen auf die Strasse stellen darf. Vielmehr muss der Vermieter abwarten, bis die gerichtliche Kündigung nach Ablauf der **4-wöchigen Einwendungsfrist** rechtswirksam ist und dann **Räumungsexekution** (siehe Frage 78) führen. Jeder Vermieter muss sich klar sein, dass ein solches Vorgehen Wochen oder Monate, bei Einwendungen gegen die Aufkündigung oder bei Erstreckungsklagen, Jahre dauern kann. Selbstverständlich kann aber der Mieter zum Kündigungszeitpunkt freiwillig die Wohnung oder das Geschäftslokal räumen, sodass – allenfalls nach Restaurierung – das Mietobjekt neu vermietet werden kann.

2.2 Spezielle Bestimmungen über die Sicherheitsleistung

17. Darf der Vermieter eine Sicherheitsleistung verlangen?

Ja. Gemäss § 1090 Art. 14 ABGB können die Parteien vereinbaren, dass der Mieter dem Vermieter eine Sicherheit zu leisten hat.

18. Wie hoch darf die Sicherheitsleistung sein?

Bei der Miete von Wohnräumen ist sie gemäss § 1090 Art. 14 Abs. 2 ABGB auf drei Monatszinse beschränkt. Dabei handelt es sich um eine relativ zwingende Norm (vgl. oben Frage 5). Sie kann also nur **zugunsten** des Mieters (etwa nur 1 Monatsmiete als Kautions) abgeändert werden. Sonst (z.B. bei Geschäftsmieten) gibt es keine Beschränkungen.

19. Wie muss die Sicherheitsleistung vom Vermieter aufbewahrt werden?

Vereinbaren die Parteien bei der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen eine Sicherheitsleistung in Geld oder in Wertpapieren durch den Mieter, ist der Vermieter aufgrund von § 1090 Art. 14 Abs. 1 ABGB verpflichtet, die Sicherheit des Mieters vom eigenen Vermögen auszusondern. Das Sparkonto bzw. das Depot **ist dem Vermögen des Mieters zuzurechnen** und hat daher jedenfalls auf dessen Namen zu lauten.

20. Wie kann ich nach Beendigung des Mietverhältnisses meine Sicherheitsleistung herausverlangen?

Beide Parteien (Mieter und Vermieter) müssen der Bank die Zustimmung geben, die Kautions auszuzahlen. Ersetzt werden kann die Zustimmung durch eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung.

Macht der Vermieter innerhalb eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter gerichtlich geltend, so kann der Mieter (dies auch ohne Zustimmung des Vermieters) von der Bank die Rückerstattung der Kautions verlangen.

Die Jahresfrist hat auch den Zweck, zu gewährleisten, dass auch Nachzahlungen aus Nebenkosten gesichert werden. Allerdings darf der Vermieter, wenn der Mieter nur eine sehr geringe Nebenkostennachzahlung schuldet, nicht den vollen Betrag als Sicherheit zurückbehalten. Dies würde dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit widersprechen.

2.3 Besondere Bestimmung über unzulässigen Mietzins

21. Muss mir der Vermieter Auskunft über die Höhe des Mietzinses des vorangegangenen Mietverhältnisses geben?

Nein. Der Gesetzgeber hat Art. 256a Abs. 2 chOR nicht rezipiert und entsprechend von der Übernahme der Auskunftspflicht betreffend die Höhe der Mietzinsen des vorangegangenen Mietverhältnisses abgesehen.

22. Kann ein Mieter den Anfangsmietzins anfechten?

Ja, in beschränktem Umfang. Gemäss § 1090 Art. 55 Abs. 1 ABGB sind Anfangsmietzinse unzulässig, wenn damit der Vermieter von einer subjektiven Notlage oder einer marktbeherrschenden Stellung profitiert und dadurch ein unangemessener Ertrag aus der Mietsache erzielt wird. Die Unzulässigkeit liegt dabei unter dem Missbrauchstatbestand. Nach Treu und Glauben ist davon auszugehen, dass der zuletzt festgesetzte Mietzins dem Vermieter sowohl einen zulässigen als auch einen genügenden Ertrag eingebracht hat (vgl. BuA Nr. 133/2015, S. 103).

Die subjektive Notlage eines Mieters wird vom Vermieter dann ausgenutzt, wenn durch die Gestaltung des Mietpreises der Marktmechanismus ausgeschaltet wird und der Mieter nicht auf billigeren Wohnraum ausweichen kann (vgl. BuA Nr. 133/2015, S. 104).

Eine marktbeherrschende Stellung liegt dann vor, wenn der Vermieter ohne Wettbewerber oder keinem wesentlichen Wettbewerb ausgesetzt ist oder eine im Verhältnis zu seinen Wettbewerbern überragende Marktstellung hat (vgl. BuA Nr. 133/2015, S. 104).

Anmerkung: Eine solche marktbeherrschende Stellung wird wohl kaum einem Unternehmen in Liechtenstein, das Mietobjekte in grosser Zahl vermietet, zukommen. Derzeit (2016) besteht bekanntlich ein Überangebot an Mietwohnungen. Dies führt dazu, dass nicht-ortsübliche Mietzinse gar nicht durchsetzbar sind. Ob und wann sich diese Situation ändert, ist nicht abschätzbar.

23. Wie lange kann ein Mieter den Anfangsmietzins anfechten?

Der Mieter kann den Anfangsmietzins nur innert 4 Wochen nach Übernahme der Sache bei Gericht als unzulässig im Sinne von § 1090 Art. 55 Abs. 1 ABGB anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, **ansonsten sein Anspruch verwirkt ist (§ 1090 Art. 60 ABGB).**

24. Gilt der Schutz vor unzulässigen Mietzinsen auch bei Geschäftsräumen?

Ja. Mit der Totalrevision erfolgte nach Schweizer Vorbild die Ausdehnung der Schutzvorschriften auch auf die Miete von Geschäftsräumen. Nach alter Rechtslage galten die Schutzvorschriften nur für Wohnräume.

25. Kann der Vermieter den Mietzins erhöhen?

Ja. Als gültig wird die Vereinbarung eines indexierten Mietzinses angesehen, wobei eine solche nur gültig ist, wenn der **Index der Landesindex der Konsumentenpreise** festgelegt wird.

Demnach ist die Vereinbarung der Valorisierung des Mietzinses aufgrund anderer Indexe (z.B. Baukostenindex) unzulässig und somit nichtig.

Auch die Vereinbarung gestaffelter Mietzinse sind unter der Voraussetzung gültig, wenn

- der Mietvertrag für mindestens 3 Jahre abgeschlossen wird;
- der Mietzins höchstens einmal jährlich erhöht wird;
- der Betrag der Erhöhung in Franken festgelegt wird.

26. Wie erfolgt die Mietzinserhöhung seitens des Vermieters?

Die Erhöhung des Mietzinses darf nur auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erfolgen. Der Vermieter muss dem Mieter die Mietzinserhöhung **mindestens 14 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist schriftlich mitteilen und begründen**. Ohne Begründung und/oder Angabe des Zeitpunktes, auf den die Erhöhung in Kraft tritt, ist die Mietzinserhöhung **nichtig**. Auch wird Nichtigkeit angenommen, wenn der Vermieter mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht (siehe § 1090 Art. 59 ABGB).

Diese Regelung gilt auch sinngemäss, wenn der Vermieter beabsichtigt, den Mietvertrag einseitig zulasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen.

27. Was muss der Mieter tun, wenn der Vermieter unzulässig eine Mietzinserhöhung verlangt?

Der Mieter muss eine Mietzinserhöhung **binnen 4 Wochen** nach Mitteilung bei Gericht als unzulässig anfechten, sonst verwirkt er seinen Anspruch. Dies gilt sinngemäss auch, wenn der Vermieter einseitig den Vertrag zulasten des Mieters ändert (z.B. neue Nebenkosten einführt).

Eigene Meinung: Eine Anfechtung muss nur dann erfolgen, wenn der Vermieter formal richtig die Mietzins- oder Nebenkostenerhöhung schriftlich mitteilt (14 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist zum nächstmöglichen Kündigungstermin). Eine Mietzinserhöhung ohne Begründung ist schon von Gesetzes wegen als nichtig anzusehen. Offen ist die Frage, was bei einem langfristigen befristeten Mietvertrag (z.B. auf 10 Jahre) passiert, in dem Indexierung vereinbart wurde, jedoch der Beendigungstermin des Mietvertrags erst in 10 Jahren eintritt und eine Kündigung innerhalb der Zeit (soweit keine gesetzlichen Gründe vorhanden sind) gar nicht möglich ist. In einem solchen Fall wird man auf die gesetzlichen Kündigungsfristen bei unbefristet abgeschlossenen Mietverträgen zurückgreifen müssen, da es sonst zu der vom Gesetzgeber sicher nicht gewollten Situation führt, dass auch eine indexierte vereinbarte Miete während der Laufzeit eines langfristigen Mietvertrages nicht erhöht werden könnte.

28. Kann der Mieter während der Mietdauer beantragen, dass der Mietzins herabgesetzt wird?

Ja, diese Möglichkeit besteht aber nur dann, wenn der Vermieter wegen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlage (vor allem wegen einer Kostensenkung) einen unangemessenen Ertrag aus der Mietsache erzielt.

Die Vorgangsweise ist in diesem Fall nicht einfach: Der Mieter muss das Herabsetzungsbegehren schriftlich beim Vermieter

stellen. Dieser muss innerhalb von 4 Wochen Stellung nehmen. Bei Nichtäusserung seitens des Vermieters oder bei Verweigerung, das Begehren ganz oder teilweise anzuerkennen, kann der Mieter innerhalb von 4 Wochen das Gericht anrufen. Sonst ist sein Anspruch **verwirkt**.

Eigene Meinung: Die Anfechtungstatbestände sowie das Prozedere bei Mietzinsanpassungen sind kompliziert und werden sich Vermieter scheuen, ausser bei Indexanpassungen Mietzins erhöhungen durchzuführen. Zudem sind die Verwirkungsfristen für die Anfechtung und das Herabsetzungsbegehren mit 4 Wochen sehr kurz. Ein Mietverhältnis zwischen den Parteien wird aber nur funktionieren, wenn sich Vermieter und Mieter «vertragen» (daher das Wort «Vertrag»).

2.4 Mieterausbauten

29. Was ist zu beachten, wenn der Mieter das Mietobjekt baulich verändern will?

Der Mieter darf bauliche Veränderungen am Mietobjekt, im Gesetz bezeichnet als «Erneuerungen und Änderungen an der Sache» (§ 1090 Art. 28 Abs. 1 ABGB), 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 kann er nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist (§ 1090 Art. 28 Abs. 2 ABGB). Daher muss der Vermieter ausdrücklich und schriftlich bei seiner Zustimmungserklärung den Vorbehalt anbringen, dass der Mieter durch seine Unterschrift erklärt, vor Mietbeendigung den früheren Zustand wiederherzustellen (entschädigungslos).

30. Ist der Vermieter verpflichtet, den Mehrwert zu entschädigen, den die Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der mieterseitigen Erneuerungen und Änderungen aufweist?

Gemäss § 1090 Art. 28 Abs. 3 ABGB hat der Vermieter gegenüber dem Mieter eine Entschädigung zu leisten, wenn das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses dank Erneuerungen oder Änderungen, denen der Vermieter schriftlich zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert aufweist. Im Gesetz wird weder definiert, unter welchen Umständen ein solcher Mehrwert anzunehmen ist, noch, was unter einer «entsprechenden Entschädigung» zu verstehen ist. Die Parteien haben allerdings die Möglichkeit, den Ausschluss jeglicher Entschädigung zu vereinbaren.

2.5 Untermiete

31. Darf der Mieter das Mietobjekt gegen den Willen des Vermieters untervermieten?

Gemäss § 1090 Art. 32 ABGB kann der Mieter die Sache nur mit Zustimmung (wobei das ursprünglich geforderte Schriftlichkeitsersfordernis wieder aufgehoben wurde) des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten. Gegen den Willen des Vermieters ist die Untervermietung der Sache somit nicht zulässig.

Keine Untermiete stellen jedoch die Aufnahme des Ehegatten nach der Heirat oder die dauernde Aufnahme von Lebenspartnern im Mietobjekt dar (vgl. BuA Nr. 133/2015).

Eigene Meinung: In der schweizerischen Rezeptionsgrundlage ist das Verweigerungsrecht des Vermieters auf bestimmte Gründe eingeschränkt. Dies wurde in Liechtenstein nicht übernommen. Insofern stellt diese Bestimmung eine wesentliche Änderung gegenüber der schweizerischen Rechtslage dar.

2.6 Mängelrechte des Mieters

32. Welche Rechte hat der Mieter bei Mängeln des Mietobjektes?

Der Vermieter muss einen Mangel, den er kennt, innerhalb angemessener Frist beseitigen. Macht er dies nicht, hat der Mieter die Wahl:

- Fristlos zu kündigen, allerdings nur dann, wenn der Mangel die Tauglichkeit einer unbeweglichen Sache zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliesst oder wesentlich beeinträchtigt, etc.
- Auf Kosten des Vermieters den Mangel beseitigen zu lassen, wenn dieser die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch zwar vermindert, aber nicht wesentlich beeinträchtigt.
- Das Recht, den Mietzins herabzusetzen, bis der Mangel entsprechend behoben wird, wenn die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt wird.
- Schadenersatz zu verlangen, wenn er einen Schaden erlitten hat; dies kann z.B. dann sein, wenn ein Dach nicht repariert wird und Wasser Möbel des Mieters beschädigt hat.
- Nach Androhung und Fristansetzung den Mietzins gerichtlich zu hinterlegen, falls bei einer unbeweglichen Sache die Behebung des Mangels verlangt wird (siehe § 1090 Art. 25 ABGB).

2.7 Wechsel des Eigentümers

33. Was geschieht, wenn eine Immobilie verkauft wird, in der ein Mieter eine langjährige Wohnungs- oder Geschäftsmiete eingegangen ist?

Grundsätzlich muss der neue Eigentümer das Mietverhältnis übernehmen bzw. geht es auf ihn über, d.h. grundsätzlich bricht Kauf Miete nicht.

Ausnahme:

Bei Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten gibt es jedoch eine Kündigungsfrist zum nächsten gesetzlichen Termin, wenn der neue Eigentümer einen Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägere geltend macht. Allerdings haftet der bisherige Eigentümer dem Mieter für allen aus einer Kündigung des neuen Eigentümers entstandenen Schaden (z.B. Umzugskosten, Maklergebühren, ja sogar Gewinnentgang etc.).

Wichtig ist in diesem Zusammenhang der Hinweis auf § 1090 Art. 31 ABGB (Vormerkung im Grundbuch). Es kann nämlich bei einer Miete einer Liegenschaft vereinbart werden, dass der Mietvertrag im Grundbuch vorgemerkt wird. Gemäss der gesetzlichen Bestimmung hat die Vormerkung die Wirkung, dass der neue Eigentümer dem Mieter gestatten muss, das Grundstück entsprechend dem Mietvertrag zu gebrauchen. Dies ist eine Ausnahme zum Grundsatz «Kauf bricht Miete». Dieser ist im Übrigen ohnedies sehr schwach ausgebildet.

2.8 Vorzeitige Rückgabe der Sache ohne Kündigung

34. Was ist, wenn ein Mieter z.B. aus beruflichen Gründen einen langjährigen abgeschlossenen Mietvertrag auflösen möchte?

Zuerst sollte das Einvernehmen mit dem Vermieter (einvernehmliche Aufhebung des Mietvertrages) angestrebt werden.

Ist dies nicht möglich, kommt § 1090 Art. 34 ABGB zum Tragen. Demnach ist der Mieter, der Kündigungsfristen oder Termine nicht einhält, von seinen Verpflichtungen befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren Neumieter vorschlägt. Das Gesetz verlangt aber auch, dass der neue Mieter zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu **den gleichen Bedingungen** zu übernehmen.

Wenn kein Neumieter beigebracht werden kann, muss der frühere Mieter den Mietzins bis zur Beendigung des Vertrages bezahlen.

Allerdings muss sich der Vermieter anrechnen lassen, was er an Auslagen erspart und durch anderwärtige Verwendung der Sache gewinnt oder **absichtlich** zu gewinnen unterlassen hat.

Hier wird die Schadensminderungsverpflichtung auch des Vermieters angesprochen: Demnach muss der Vermieter auch bei Räumung des Mietgegenstandes alles unternehmen, um durch Neuvermietung den Schaden zu begrenzen.

Eigene Meinung: Warum nur «Absicht» des Vermieters bei der Schadensminderungspflicht gelten soll, ist schwer nachvollziehbar. Kommt der Vermieter aus beruflichen Gründen einfach nicht dazu, ein Inserat zu schalten oder einen Makler zu beauftragen, so wird man ihm wohl kaum Absicht unterstellen können. Daher ist jeder Mieter gut beraten, selbst alles zu unternehmen, dass er einen geeigneten Nachmieter vorschlagen kann.

2.9 Beendigung des Mietvertrages

35. Wie wird ein befristet abgeschlossener Mietvertrag beendet?

Durch Ablauf der Mietdauer.

Aber aufgepasst: Wenn das Mietverhältnis stillschweigend fortgesetzt wird (also wenn der Mieter nach Ablauf der Befristung weiter den Mietzins bezahlt und der Vermieter diesen annimmt), so gilt das Mietverhältnis als unbefristet und die gesetzlichen Kündigungsbestimmungen gelten.

36. Welche gesetzlichen Fristen müssen beide Parteien (Mieter und Vermieter) bei der Kündigung beachten?

Bei Wohnungen:	3 Monate auf Ende eines Monats
Bei Geschäftsräumlichkeiten:	6 Monate auf Ende eines Monats
Einzelzimmer und Einstellplätze:	4 Wochen auf Ende eines Monats
Bewegliche Sachen:	Frist von 3 Tagen auf einen beliebigen Zeitpunkt

37. Welche Form muss bei der Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten gewählt werden?

Sowohl Vermieter und Mieter müssen Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten schriftlich kündigen (§ 1090 Art. 47 ABGB).

38. Kann ich die oben angeführten gesetzlichen Kündigungsfristen im Vertrag verkürzen oder verlängern?

Eine Verlängerung der Kündigungsfristen im Vertrag ist absolut zulässig, ebenso die Vereinbarung eines anderen Termins (z.B. Quartalsende zum 30.06. oder 31.12. eines jeden Jahres, etc.).

Unzulässig ist aber die (vertragliche) Kürzung der Kündigungsfristen zu Ungunsten des Mieters. Somit sind die gesetzlichen Fristen absolut zwingend, soweit sie keine längere Kündigungsfrist für den Mieter vorsehen, was zulässig ist.

2.10 Ausserordentliche Kündigung

39. Wann liegen Gründe vor, die zu einer ausserordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen?

- Unbekannte, nicht voraussehbare und ausserordentlich schwer wiegende Umstände, im Gesetz als wichtige Gründe bezeichnet (§ 1090 Art. 43 ABGB). Die Frist beträgt mindestens 14 Tagen auf einen beliebigen Zeitpunkt;
- Konkurs des Mieters (§ 1090 Art. 44 ABGB): Erhält der Vermieter innert angemessener Frist keine Sicherheit, kann er fristlos kündigen;
- Tod des Mieters (§ 1090 Art. 45 ABGB), wobei bei **Wohnräumen** ein gesetzlicher Übergang der Rechte und Pflichten des Mietverhältnisses auf Ehegatten, eingetragener Partner, Lebensgefährten, Verwandte in gerader Linie einschliesslich Adoptivkinder und Geschwister des bisherigen Mieters vorgesehen ist. Voraussetzung ist neben dem Wohnbedürfnis ein Zusammenleben im gemeinsamen Haushalt mit dem bisherigen Mieter bis zu dessen Tod (Lebensgemeinschaften müssen mindestens 3 Jahre vor dem Tod des Mieters gedauert haben). Die ausserordentliche Kündigung kann sowohl durch die Erben des verstorbenen Mieters als auch durch den **Vermieter** mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin ausgeübt werden.

*Eigene Meinung: Warum der Tod des Mieters ein ausserordentliches Kündigungsrecht des Vermieters bedeuten soll, (im Gegensatz zur Schweizer Rechtslage Art. 266i chOR), ist nicht ganz nachvollziehbar. Wenn man einen langjährigen Mietvertrag für ein **Geschäftslokal**, etc., vereinbart, so erscheint es unbillig, dem Vermieter ein ausserordentliches Kündigungsrecht im Falle des Todes des Mieters (z.B. wegen Herzinfarkt) einzuräumen. Es ist daher zu empfehlen, einen Mietvertrag für ein langfristig gemietetes Objekt, das keine Wohnung darstellt, immer auch mit einer juristischen Person abzuschliessen, sodass das ausserordentliche Kündigungsrecht des Vermieters nicht zum Tragen kommt. Dies gilt im Übrigen auch für Pachtverträge.*

40. Kann ein Vermieter wegen Zahlungsrückstand ausserordentlich kündigen?

Ja, wie bereits in Frage 16 zum Ausdruck gebracht wurde, kann der Vermieter dem Mieter **schriftlich** eine Zahlungsfrist von 14 Tagen setzen und ihm androhen, dass bei ungenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt wird. Beahlt der Mieter dann nicht, kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 14 Tagen auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

41. Kann ein Mieter das Mietverhältnis wegen Mängeln am Mietobjekt ausserordentlich kündigen?

Ja, wie bereits ausgeführt, kann der Mieter, wenn der Vermieter einen Mangel kennt und ihn innert angemessener Frist nicht beseitigt, fristlos kündigen, wenn der Mangel die Tauglichkeit einer unbeweglichen Sache zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliesst oder wesentlich beeinträchtigt, etc. (siehe Frage 32).

2.11 Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen

42. Welche Form muss bei Kündigungen eingehalten werden?

- Von Vermieter und Mieter: **Kündigung nur in Schriftform.**
- Kündigung einer Familienwohnung **durch den Mieter:** Nur mit schriftlicher ausdrücklicher Zustimmung des anderen Ehegatten (bei Weigerung muss das Gericht angerufen werden).
- Kündigung durch den Vermieter: Diese Kündigung sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung sind dem Mieter **und dessen Ehegatten** bzw. dessen eingetragenen Partner separat zuzustellen.

Wenn diese Formvorschriften nicht erfüllt werden, ist die Kündigung **nichtig** und gilt als nicht ausgesprochen.

2.12 Rückgabe der Sache

43. Was ist bei Rückgabe einer Mietsache zu beachten?

Generell gilt, dass der Mieter in dem Zustand zurückzugeben hat, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Somit ist die «normale» Abnutzung durch die Miete abgegolten. Auch das Gesetz (§ 1090 Art. 51 ABGB) erlaubt es nicht, den Mieter vertraglich im Voraus zu verpflichten, bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung zu entrichten, die anderes als Deckung des allfälligen Schadens einschliesst. Derartige Vereinbarungen sind nichtig.

Somit werden Vereinbarungen über das Neu-Ausmalen des Mietgegenstandes bei Mietende unzulässig sein, es sei denn, dass der Mieter einzelne Räume individuell mit anderer Farbe ausgemalt hat oder viele Löcher und Beschädigungen der Wände, etc. existieren (ausserordentliche Abnutzung).

44. Welche Pflichten hat der Vermieter bei Rücknahme des Mietobjektes?

Sofortige Prüfungs- und Meldepflichten gemäss § 1090 Art. 52 ABGB. Wenn diese versäumt werden, wird der Vermietersanspruch verloren, soweit Mängel bei übungsgemässer Untersuchung erkennbar waren.

Bei Entdecken des Mangels in späterer Folge gibt es wiederum eine sofortige Meldepflicht. Ausserdem muss der Vermieter seine Ansprüche längstens binnen 12 Monaten nach Beendigung des

Mietverhältnisses gerichtlich fordern. **Sonst ist sein Anspruch verwirkt.**

2.13 Missbräuchliche Kündigung

45. Was wollte der Gesetzgeber mit diesem Schutz erreichen?

Im Bericht und Antrag Nr. 133/2015, S. 20 f., steht:

«Zweites Hauptanliegen der gegenständlichen Vorlage ist der Kündigungsschutz. Dieser Schutz ist auf die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen eingeschränkt. Weiters sollen Mieter von Wohn- wie auch von Geschäftsräumen vor zweckfremden oder schikanösen Kündigungen geschützt werden. Diese neuen Beschränkungen des Kündigungsrechts der Vertragsparteien ändern nichts an der grundsätzlichen Kündbarkeit von unbefristeten Mietverträgen über Wohn- oder Geschäftsräume. Anfechtbar sind Kündigungen nur, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen.

Zudem sollen die Bestimmungen über die Erstreckungsmöglichkeit gekündigter Mietverhältnisse ausgebaut und auch auf die Miete von Geschäftsräumen ausgedehnt werden. Dabei werden die wesentlichen materiellen Erstreckungsvoraussetzungen des geltenden Rechts beibehalten. Sieht das geltende Recht die Möglichkeit der Erstreckung bei Wohnräumen von einem bis max. zwei Jahren vor, soll künftig bei einer aussergewöhnlichen Härte eine Erstreckung bis max. eineinhalb Jahre möglich sein.»

Die Einführung einer missbräuchlichen Kündigung, die Treu und Glauben widerspricht, schränkt selbstverständlich die Dispositionsfreiheit vor allem des Vermieters ein. Für die Gültigkeit einer Kündigung seitens des Vermieters ist ein **vernünftiger Grund** erforderlich, der auch einen gewissenhaften, rücksichtsvollen und korrekten Vertragspartner in der gleichen Situation zur Kündigung veranlassen würde (siehe Lehre und Rechtsprechung zu Art. 271 chOR).

Der Gekündigte kann die Kündigung anfechten, wobei gemäss § 560 ZPO die Anfechtungsklage bei **einer aussergerichtlichen Kündigung** innerhalb von **4 Wochen** nach Empfang der Kündigung bei Gericht einzureichen ist, **ansonsten der Anfechtungsanspruch verwirkt ist**. Auch bei **gerichtlichen** Kündigungen gibt es für das Anbringen der Einwendungen eine Frist von 4 Wochen (siehe § 562 ZPO).

Eigene Meinung:

Der Vermieter muss seine Kündigung nicht begründen. Insofern ist es Sache des Mieters im Anfechtungs- oder Einwendungsprozess zu behaupten und zu beweisen, dass die Kündigung einen Verstoss gegen Treu und Glauben darstellt.

Um als Vermieter jedenfalls mehr Dispositionsfreiheit über das Mietobjekt zu geben, ist es ratsam, lediglich zeitlich befristete Mietverhältnisse abzuschliessen und vor Ablauf der Zeit einen Mietvertrag wieder auf eine bestimmte Zeit zu verlängern. Zudem kann sofern vor Ablauf der Zeit (6-Monatsfrist beachten) gemäss § 565 ZPO bei befristeten Mietverhältnissen eine Übergabe- bzw. ein Übernahmearauftrag anstelle einer gerichtlichen Aufkündigung eingebracht werden, wenn abzusehen ist, dass der Mieter nicht räumen will. Zur Erstreckung auch des befristeten Bestandsverhältnisses siehe Ausführungen zu Frage 68.

46. Was muss ich als Vermieter bei der Kündigung noch beachten, wenn ich eine Anfechtung vermeiden möchte?

Diesbezüglich gibt § 1090 Art. 67 ABGB Auskunft. Vor allem sind Kündigungen anfechtbar, falls sie z.B. ausgesprochen werden:

- wenn der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht;
- bei einseitiger Vertragsänderung zulasten des Mieters;
- während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Gerichtsverfahrens;

- wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen.

Allerdings sagt das Gesetz ganz klar, dass dieser Kündigungsschutz nicht anwendbar ist bei:

- Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte;
- wegen Zahlungsrückstand des Mieters;
- wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zur Sorgfalts- und Rücksichtnahme;
- infolge Veräußerung der Sache;
- aus wichtigen Gründen;
- wegen Konkurs des Mieters.

3 Pachtrecht

3.1 Übersicht über die gesetzlichen Bestimmungen

47. Was unterscheidet die Miete von der Pacht?

Die Abgrenzung ist oft schwierig. Bei der Pacht wird eine Sache oder ein Recht überlassen, welches nutzbar ist und zwar zum **Gebrauch und Bezug der Erträge** gegen Entgelt (Pachtzins).

Während bei der Miete die Nutzung der Sache im Vordergrund steht, ist bei der Pacht der Bezug der Erträgen (wie z.B. bei einem existierenden und gänzlich eingerichteten Unternehmen) im Vordergrund. Bei Geschäftsmiete und -pacht bestehen oft fließende Übergänge bzw. Abgrenzungsschwierigkeiten.

So ist z.B. die Überlassung eines eingerichteten Restaurants samt Kundschaft (Unternehmens-)Pacht. Ebenso die Überlassung einer Fabrik samt Maschinen und Kundschaft.

Hingegen ist die Überlassung leerer Räumlichkeiten zur Betreuung eines Restaurants oder eines Hotels Miete, ebenso die Überlassung leerer Fabrikräume.

Gemäss Schweizer Judikatur (die entsprechenden Bestimmungen kommen aus dem Obligationenrecht) wird aber auch die Überlassung von Geschäftsräumen nebst Inventar eines eingerichteten Motels (BGE 97 II 61 E. 1A) als Miete qualifiziert. Pacht soll aber vorliegen, wenn das Geschäft samt **Geschäftsbeziehungen** (Kundenstock) überlassen wird (BGE 103 II 252).

Von Pacht (auch von Wohnräumen z.B. zur Untermiete an Studenten) wird man wohl dann sprechen, wenn dies die geschäftliche Tätigkeit des Pächters betrifft. Pacht suggeriert zudem Langfristigkeit (muss es allerdings nicht sein).

48. Muss man bei Pachtbeginn ein Inventar aufnehmen?

Ja, wenn die Pacht auch Geräte, Vieh oder Vorräte umfasst. Dann müssen die Parteien ein gemeinsames, von beiden Parteien unterzeichnetes Verzeichnis dieser Gegenstände erstellen und sich an einer gemeinsamen Schätzung beteiligen.

49. Welche Pflichten hat insbesondere der Verpächter?

- Übergabe der Pachtsache zum vereinbarten Zeitpunkt mit Tauglichkeit zur vorausgesetzten Benützung und Bewirtschaftung;
- Vornahme von Hauptreparaturen (grössere Reparaturen an der Sache), sobald der Pächter den Verpächter von deren Notwendigkeit in Kenntnis gesetzt hat (siehe § 1090 Art. 82 ABGB);
- Übernahme der mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben;

- Einsichtserlaubnis in ein früheres Rückgabeprotokoll auf Verlangen des Pächters bei Übergabe der Sache (§ 1090 Art. 81 Abs. 2 ABGB).

50. Welche Pflichten hat insbesondere der Pächter?

- Zahlung des Pachtzinses samt den Nebenkosten und zwar am Ende eines **Pachtjahres**, wenn kein anderer Zeitpunkt vereinbart ist (kann auch monatlich oder vierteljährlich sein).
- Für die Nebenkosten gilt das Mietrecht (§ 1090 Art. 10 ABGB).
- Bei Zahlungsrückstand des Pächters gilt Mahnung und Einräumung einer Zahlungsfrist von mindestens 14 Tagen sowie Androhung der fristlosen Aufkündigung des Mietvertrages analog den Bestimmungen über den Mietvertrag.
- Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme sowie zur vertragsgemässen Bewirtschaftung, insbesondere für nachhaltige Ertragsfähigkeit.

Somit ist einer der Hauptunterschiede zur Miete der, dass der Pächter verpflichtet ist, den Mietgegenstand zu bewirtschaften und für den Erhalt seiner Ertragsfähigkeit zu sorgen.

- Pflicht zur Rücksichtnahme auf Hausbewohnern und Nachbarn bei unbeweglichen Sachen (§ 1090 Art. 86 Abs. 2 ABGB).
- Besorgung des ordentlichen Unterhaltes (kleinere Reparaturen sind vorzunehmen sowie Geräte und Werkzeuge von geringem Wert zu ersetzen, § 1090 Art. 87 Abs. 2 ABGB).

Eine gravierende Verletzung dieser Verpflichtungen zur Sorgfalt und Rücksichtnahme sowie zum ordentlichen Unterhalt kann nach schriftlicher Mahnung zur fristlosen Aufkündigung führen, bei Wohn- und Geschäftsräumen unter Einhaltung einer Frist von mindestens 14 Tagen. Dies gilt auch bei vorsätzlicher Zufügung schweren Schadens an der Sache durch den Pächter.

- Meldepflicht bei grösseren Reparaturen seitens des Pächters an den Verpächter.
- Duldungspflicht bei grösseren Reparaturen seitens des Pächters (§ 1090 Art. 90 ABGB).

51. **Was geschieht bei Mängeln, die seitens des Verpächters nicht beseitigt werden sowie bei Erneuerungen oder Änderungen (durch Verpächter oder Pächter)?**

Hinsichtlich der Nichterfüllung des Vertrages und der Mängel wird auf das Mietrecht verwiesen.

Neuerungen oder Änderungen der Sache darf der **Verpächter** nur vornehmen, wenn sie dem Pächter zumutbar sind und wenn das Pachtverhältnis nicht gekündigt ist (§ 1090 Art. 92 ABGB).

Der **Pächter** braucht die schriftliche Zustimmung des Verpächters für Erneuerungen und Änderungen an der Sache, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen sowie bei Änderung der hergebrachten Bewirtschaftung, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sein können. So kann ein normaler Restaurantbetrieb wohl nicht ohne Zustimmung des Pächters in eine Nachtbar umgewandelt werden.

52. **Was gilt beim Pachtvertrag hinsichtlich Wechsel des Eigentümers (Verkauf der Sache)?**

Hier wird ebenfalls auf das Mietrecht (§ 1090 Art. 29 bis 31 ABGB) verwiesen. Wichtig ist, ein Pachtverhältnis im Grundbuch vermerken zu lassen, da es dann gegenüber dem neuen Eigentümer voll gilt.

53. Kann ich eine Sache unterverpachten?

Dies ist nur mit Zustimmung des Verpächters ganz oder teilweise möglich. Bei einem eingerichteten Hotel, das gepachtet wird, wird wohl vorausgesetzt sein, dass einzelne Zimmer vermietet werden.

Auch bezüglich die Übertragung der Pacht von **Geschäftsräumen** auf den Dritten ist die Zustimmung des Verpächters erforderlich (§ 1090 Art. 96 ABGB).

54. Kann ich eine gepachtete Sache vorzeitig zurückgeben?

Hier gilt ähnlich dem Mietrecht eine Schadensminderungspflicht insofern, als der alte Pächter einen geeigneten neuen Pächter vorschlagen muss. Sonst muss er den Pachtzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Pachtverhältnis gemäss Vertrag endet oder beendet wird.

Dagegen hat ebenfalls der Verpächter eine Schadensminderungspflicht in der Form, dass er sich anrechnen lassen muss, was dadurch unter anderwärtige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat (§ 1090 Art. 97 ABGB).

3.2 Beendigung des Pachtvertrages

55. Wie wird ein Pachtverhältnis beendet?

Bei Pachtverhältnissen auf bestimmte Dauer endet das Pachtverhältnis **ohne Kündigung mit Ablauf der Dauer**.

Bei stillschweigender Fortsetzung gelten die gleichen Bedingungen jeweils für ein **weiteres Jahr**, wenn nichts Anderes vereinbart ist. Somit können die Parteien auch bei einem fortgesetzten

Pachtverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf das Ende des Pachtjahres kündigen.

56. **Was gilt hinsichtlich Kündigungsfristen bei einem unbefristeten Pachtverhältnis?**

Ein unbefristetes Pachtverhältnis kann mit einer Frist von 6 Monaten auf Ende eines Monats gekündigt werden, sofern durch Vereinbarung nichts anderes bestimmt und nach Art des Pachtgegenstands kein anderer Parteiwille anzunehmen ist.

Wichtig ist der Hinweis auf § 1090 Art. 100 Abs. 2 ABGB bei unbefristeter Pacht von **Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten**. Diese können von den Parteien mit einer Frist von mindestens **6 Monaten** auf Ende eines Monats gekündigt werden. Eine längere Frist oder ein anderer Termin kann vereinbart werden, nicht aber analog dem Mietrecht ein kürzerer Termin.

57. **Gibt es im Extremfall eine ausserordentliche Beendigung?**

Ja, nämlich:

- aus wichtigen Gründen, wenn die Vertragserfüllung für die Parteien unzumutbar geworden ist (z.B. wenn das Pachtobjekt abbrennt);
- Konkurs des Pächters;
- Tod des Pächters. Diesbezüglich wird auf das Mietrecht verwiesen (§ 1090 Art. 45 ABGB).

58. Gibt es auch bei der Pacht Formvorschriften bei der Kündigung?

Ja, es ist gesetzlich vorgesehen, dass **schriftlich** gekündigt werden muss. Falls keine gerichtliche Kündigung erfolgt, muss die Kündigung als Mindestinhalt die Bezeichnung des Pachtgegenstandes, auf welche sich die Kündigung bezieht, umfassen, ebenso den Zeitpunkt, auf den die Kündigung wirksam wird.

59. Was ist bei der Rückgabe der Sache bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu beachten?

Hier ist die Pflicht des Pächters zur Rückgabe der Sache und **des gesamten Inventars** in dem zum Zeitpunkt der Rückgabe befindlichen Zustand zu verweisen. Unter gewissen Voraussetzungen kann der Pächter auch für Anstrengungen und Erneuerungen Ersatz fordern (siehe § 1090 Art. 105 Abs. 2 ABGB).

Darüber hinaus kann auch für Verschlechterungen, die vom Pächter bei gehöriger Bewirtschaftung hätten vermieden werden können, Ersatz seitens des Verpächters begehrt werden.

Prüfungspflichten gibt es seitens des Verpächters bei Rückgabe der Sache analog dem Mietrecht gemäss § 1090 Art. 106 ABGB.

60. Was ist, wenn Gegenstände des Inventars fehlen?

Wenn das Inventar bei der Übergabe geschätzt wird, so muss der Pächter bei Beendigung der Pacht ein nach Gattung und Schätzwert gleiches Inventar zurückgeben (z.B. 10 Ballen Stroh) oder er muss den Minderwert ersetzen.

61. Gibt es einen Kündigungsschutz bei der Pacht?

Ja, beschränkt auf die Pacht von **Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten**.

Hier gilt der Kündigungsschutz bei der Pacht von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten gemäss Mietrecht (§ 1090 Art. 66 bis 76 ABGB) sinngemäss.

Allerdings sind die Bestimmungen über die Wohnung der Familie nicht anwendbar (§ 1090 Art. 109 Abs. 2 ABGB).

4 Verfahrensrecht

(gerichtliche Kündigung, Räumung, Erstreckung, Retention)

4.1 Grundsätzliches

62. Welches Recht diente als Rezeptionsvorlage für das Bestandverfahren?

Das in der Zivilprozessordnung (ZPO) geregelte Bestandverfahren wurde aus Österreich rezipiert.

63. Gibt es in Liechtenstein – analog der Schweiz – eine Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten?

Nein. Anlässlich der Totalrevision des Miet- und Pachtvertrages und des Verfahrens in Bestandstreitigkeiten wurde die Thematik Schlichtungsstelle zwar kontrovers diskutiert. Die Regierung sah letztlich aber keine Notwendigkeit zur Einführung einer Schlichtungsstelle.

4.2 Gerichtliche Kündigung

64. Wie gehe ich als Vermieter bzw. Verpächter vor, wenn ich gerichtlich kündigen möchte?

Aus § 562 ZPO ergibt sich, dass die gerichtliche Aufkündigung mittels Schriftsatz oder mündlich bei Gericht angebracht werden kann. Es muss der Bestandgegenstand bezeichnet werden, ebenso die Angabe des Zeitpunktes, in welchem der Bestandvertrag endigen soll. Auch muss der Schriftsatz den Antrag enthalten, dem Gegner aufzutragen, entweder den Bestandgegenstand zu einer bestimmten Zeit bei sonstiger Exekution zu übergeben oder zu übernehmen oder gegen die Aufkündigung Einwendungen bei Gericht einzubringen. Die Frist zur Einbringung von Einwendungen seitens des Bestandnehmers beträgt 4 Wochen.

Werden Einwendungen erhoben, kommt es zu einem Prozess und wird nach Durchführung eines Verfahrens mit Urteil entschieden, insbesondere ob und wann der Beklagte verpflichtet ist, den Bestandgegenstand zu übergeben oder zu übernehmen.

Eigene Meinung: Die Frist für Einwendungen wurde von 8 bzw. 3 Tagen auf 4 Wochen verlängert. Dies wird das Verfahren der gerichtlichen Aufkündigung erheblich in die Länge ziehen.

65. Was ist der Vorteil einer gerichtlichen Kündigung?

Bei der gerichtlichen Aufkündigung eines Bestandvertrages handelt es sich, wenn gegen die Aufkündigung nicht rechtzeitig Einwendungen erhoben worden sind oder diese sonst wie in Rechtskraft erwächst, um einen Exekutionstitel gemäss Art. 1 lit. e EO (vgl. auch Frage 76).

4.3 Rechtsmittel

66. Kann der Beklagte gegen die Entscheidung des Gerichtes in Kündigungs- bzw. Erstreckungssachen ein Rechtsmittel erheben?

Ja. Gegen Entscheidungen des Gerichtes I. Instanz sind Berufungen bzw. Rekurse zulässig. Gegen Entscheidungen des Gerichtes II. Instanz gibt es eine Rechtsmittelbeschränkung in der Form, dass nur Revisionen, Revisionsrekurse, etc. an den OGH zulässig sind, wenn die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt. Dies ist dann der Fall, wenn das Gericht II. Instanz von der Rechtsprechung des OGH abweicht oder eine solche Rechtsprechung fehlt oder uneinheitlich ist. Diese Rechtsmittelbeschränkung im Bestandsverfahren ist für Liechtenstein neu!

67. Wie verhält sich ein Bestandsverfahren gegenüber dem Unterbestandsnehmer (z.B. Untermieter)?

Hier ergeben sich aus § 567 ZPO entsprechende Regelungen: Alle Entscheidungen, Verfügungen, etc. die eine unbeweglich erklärte Sache betreffen, sind auch gegen den Unterbestandsnehmer wirksam und vollstreckbar.

Voraussetzung für ein Untermietverhältnis ist, dass der Vermieter diesem ausdrücklich zustimmt (siehe § 1090 Art. 32 ABGB).

4.4 Erstreckung des Miet- und Pachtverhältnisses

68. Wann kann sich ein Mieter oder Pächter auf das Erstreckungsrecht berufen?

Grundsätzlich kann der Bestandnehmer die Erstreckung sowohl eines **befristeten** oder **unbefristeten** Bestandverhältnisses verlangen, wenn sie für ihn oder seine Familie eine aussergewöhnliche Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Bestandgebers nicht zu rechtfertigen wäre.

Das Gericht muss eine Interessensabwägung vornehmen und zwar:

- die Umstände des Vertragsabschlusses und den Inhalt des Vertrages;
- die Dauer des Bestandverhältnisses;
- die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten;
- einen allfälligen Eigenbedarf des Bestandgebers für sich, nahe Verwandte oder Schwägerte;
- die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume.

69. Wann ist die Erstreckung ausgeschlossen?

Sie ist ausgeschlossen wegen:

- Zahlungsrückstand;
- wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Bestandnehmers zur Sorgfalts- und Rücksichtnahme;
- Konkurs des Bestandnehmers;
- eines Mietvertrages, welcher mit Hinblick auf einen bevorstehenden Umbau oder Abbruchvorhaben ausdrücklich nur für bestimmte Zeit bis zum Baubeginn abgeschlossen wurde;
- auch ist die Erstreckung in der Regel ausgeschlossen, wenn der Bestandnehmer dem Bestandgeber einen gleichwertigen Ersatz für die Wohn- oder Geschäftsräume anbietet.

70. Wie lange kann die Erstreckung dauern?

Bei Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten kann die Erstreckung höchstens 1½ Jahre dauern. In diesem Rahmen können eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden. Die erste Erstreckung darf nicht mehr als 2/3 der Höchstdauer betragen.

Allerdings gibt das Gesetz die Möglichkeit, durch Vereinbarung auch eine längere Dauer des Bestandverhältnisses festzulegen, wobei der Bestandnehmer auch auf eine Zweiterstreckung verzichten kann.

71. Wenn der Bestandnehmer während der Erstreckungszeit eine andere Wohnung findet, kann er dann kündigen?

Ja. Bei Erstreckung bis zu einem Jahr kann der Bestandnehmer mit einer Frist von 4 Wochen auf Ende des Monats kündigen, bei einer Erstreckung von mehr als einem Jahr mit einer 3-monatigen Frist auf Ende eines Monats.

72. Hat eine Ehefrau oder der eingetragene Partner Rechte im Falle einer Kündigung?

Ja. Wenn es sich beim **Mietobjekt** um die **Wohnung der Familie** handelt, hat der Ehegatte umfassende Rechte: Anfechtungsrecht, Einwendungen gegen gerichtliche Kündigung, Klage auf Erstreckung des Mietverhältnisses.

Auch verlangt das Gesetz, dass Vereinbarungen über die Erstreckung der Mietdauer bei sonstiger Ungültigkeit nur mit beiden Ehegatten abgeschlossen werden dürfen (sinngemässe Regelung bei eingetragener Partnerschaft).

73. Wie läuft das Erstreckungsverfahren ab?

Hier geben die §§ 566 ff. ZPO Auskunft. Wenn der Bestandnehmer eine Erstreckung des Bestandsverhältnisses verlangt, so muss er die **Klage** bei Gericht einreichen und zwar binnen **4 Wochen** nach Empfang der Kündigung bei einem unbefristeten Bestandsverhältnis, bei einem befristeten Bestandsverhältnis bis spätestens **8 Wochen** vor Ablauf der Vertragsdauer.

Wenn aber bereits eine Anfechtung der Kündigung erfolgt bzw. Einwendungen erhoben wurden, so gilt diese Frist nicht.

Die Klage auf zweite Erstreckung muss der Bestandnehmer bei Gericht spätestens 8 Wochen vor Ablauf der ersten einreichen.

Eigene Meinung: Die Forderung, die Erstreckung mittels Klage (auch zum zweiten Mal) zu begehren, ist sehr prohibitiv. Viel einfacher wäre es, das gesamte Erstreckungsverfahren in den Bereich des Ausserstreitgesetzes zu verlagern, wo die Antragstellung formloser erfolgen könnte. Auch die Interessenslage beider Parteien liesse sich von Amtes wegen ausgewogener abklären.

4.5 Retentionsbeschreibung

74. Ich habe etwas von einer Retentionsbeschreibung der Miete und Pacht gehört, was ist das?

Das Retentionsrecht ist ein Recht des Vermieters bzw. des Verpächters zur Sicherstellung des Miet- bzw. Pachtzinses. Es besteht an den in eine unbewegliche Sache eingebrachten dem Mieter oder seinen mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienangehörigen gehörigen Sachen, soweit sie nicht der Pfändung entzogen sind. Werden Gegenstände **vor ihrer Retentionsbeschreibung** entfernt, erlischt das Retentionsrecht. Wenn der Mieter (vor Retentionsbeschreibung) auszieht, oder Sachen verschleppt, ohne

dass der Zins entrichtet oder sichergestellt ist, so kann der Vermieter die Sachen auf eigene Gefahr zurückbehalten. Doch muss er binnen 3 Tagen um Retentionsbeschreibung ansuchen oder die Sachen herausgeben.

75. Wie wird die Retentionsbeschreibung durchgeführt?

Hier gelten die Bestimmungen der liechtensteinischen Exekutionsordnung (kurz: EO genannt), LGBL. 1972 Nr. 32/2, in den Art. 294 ff. EO:

Ein Bestandgeber kann die Aufnahme der Retentionsbeschreibung der vom Bestandnehmer eingebrachten Sachen verlangen. Es ist sinnvoll, einen solchen Antrag mit dem Antrag auf Erlass eines Zahlbefehles zu verbinden bzw. mit der Einbringung der Mietzinsklage oder **später** mit einem gesonderten Schriftsatz. Daraus ist abzuleiten, dass ein Antrag auf Retentionsbeschreibung vor Einbringung der Klage oder des Zahlbefehls wohl nicht zulässig ist, da ja dem Gericht bescheinigt werden muss, dass ein Mietzinsrückstand besteht.

Ohne Anhörung des Bestandnehmers ordnet das Gericht die Retentionsbeschreibung mit Beschluss an und veranlasst den Vollzug durch den Exekutor. Dies bedeutet, dass der Exekutor sofort zum Mietobjekt kommen muss und die retinierten Gegenstände beschreibt (in eine Liste aufnimmt).

76. **Wenn ich ein Miet- bzw. Pachtobjekt unter Einhaltung der Formvorschrift aussergerichtlich aufkündige, kann ich etwas mit dieser aussergerichtlichen Aufkündigung anfangen?**

Leider wurde der Art. 1 Abs. 1 Bst. s EO aufgehoben, sodass eine formgerecht ausgesprochene Kündigung keine Räumungstitel bildet. Zieht der Mieter nicht aus, muss eine Räumungsklage bei Gericht eingebracht werden. Es wird daher geraten, gleich eine gerichtliche Aufkündigung zu beantragen.

77. **Muss ein Mieter oder Pächter, der trotz form- und fristgerechter Kündigung das Mietobjekt nicht räumt, weiter Miet- bzw. Pachtzins zahlen?**

Nicht Miet- oder Pachtzins (das Bestandverhältnis ist aufgelöst), sondern **ortsübliches Benützungsentgelt**. Dieses wird in den meisten Fällen der bisherigen Miete oder Pacht entsprechen.

4.6 Räumungsexekution

78. **Kann ich den Bestandnehmer nach Rechtskraft einer gerichtlichen Kündigung aus dem Bestandsobjekt «hinauswerfen»?**

Nein, dies darf nur der Exekutor aufgrund einer bewilligten **Räumungsexekution**. Diese muss bei Gericht beantragt werden.

Das Gericht bestimmt einen Räumungstermin. Sind zu diesem Zeitpunkt noch dem Bestandnehmer gehörige Gegenstände (auch solche, die retentionsweise beschrieben sind) im Mietobjekt, müssen sie auf Kosten des Vermieters geräumt werden. Diese Kosten sind Exekutionskosten, die dann der Bestandnehmer zu tragen hat. Ausserdem muss der Bestandgeber die entfernten Sachen ordnungsgemäss verwahren. Sie dürfen keinen Schaden erleiden!

Retinierte Gegenstände können nach exekutiver Pfändung versteigert werden, ebenso auch andere, die später gepfändet werden aufgrund offener Bestandzinse oder Kosten.

Gegenstände, soweit sie zwar retentionsweise beschreiben oder gepfändet aber nicht versteigert werden, gehören nach wie vor dem Bestandnehmer, dem sie aber nur herausgegeben werden müssen, wenn alle offenen Forderungen bzw. Kosten bezahlt sind. Da oft retinierte oder gepfändete Gegenstände keinen Wert haben, ist die Sache sehr unbefriedigend. Dem Bestandgeber ist es nämlich nicht gestattet, diese Gegenstände zu entsorgen. Macht er dies, wird er gegenüber dem früheren Bestandnehmer schadenersatzpflichtig.

5 Grundverkehrsrecht

79. Muss ich meinen Miet- bzw. Pachtvertrag grundverkehrsbehördlich genehmigen lassen?

Gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. d des liechtensteinischen Grundverkehrsgesetzes (GVG; LGBL. 1993 Nr. 49) sind langfristige Miet- und Pachtverträge grundverkehrsbehördlich zu genehmigen. Langfristige Miet- und Pachtverträge sind gemäss Art. 1 Abs. 1 der liechtensteinischen Grundverkehrsverordnung (GVV; LGBL. 2007 Nr. 168) **solche mit einer über 10jährigen Dauer, wobei die Dauer einer einseitigen Option auch miteinzurechnen ist.**

80. Innert welchem Zeitraum muss ich meinen Bestandvertrag genehmigen lassen?

Gemäss Art. 15 GVG sind genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte **binnen vier Monaten** nach ihrem Abschluss der Grundverkehrsbehörde (Amt für Justiz, Abteilung Grundbuch) vorzulegen.

Das Antragsformular kann auf der Webseite des Amtes für Justiz (www.llv.li) heruntergeladen werden.

81. Was passiert, wenn ich trotz Genehmigungspflicht keine grundverkehrsbehördliche Genehmigung eingeholt habe?

Die Nichtvorlage eines Vertrages an die Grundverkehrsbehörde hat dessen Unwirksamkeit und Nichtigkeit zur Folge (Art. 25 Abs. 1 lit. a i.V.m Art. 25 Abs. 2 GVG). Unklar ist, ob der Mietvertrag zur Gänze oder nur in Bezug auf die langfristige Dauer nichtig ist. Während der Fürstliche Oberste Gerichtshof in LES 2005, 350 die Frage, ob die dem Grundverkehrsgesetz widersprechende Vertragsdauer und die Nichtanzeige des Mietvertrages dessen Gesamtnichtigkeit zur Folge hat oder aber nur dessen Teilnichtigkeit in Bezug auf seine zeitliche Befristung noch ausdrücklich offen gelassen hat, hat er in LES 2006, 168 festgehalten, dass der ganze Vertrag von der Nichtigkeit erfasst sei. In einem unveröffentlichten Urteil aus dem Jahre 2010 (Urteil vom 22.06.2010 zu 02 CG.2009.404, ON 20) hat das Fürstliche Landgericht allerdings konkretisierend darauf hingewiesen, dass, sofern die Parteien für den Teilnichtigkeitsfall Vereinbarungen getroffen haben, diese massgebend seien.

Eigene Meinung: Haben die Parteien vereinbart, dass, sollte eine Bestimmung des Vertrages nicht rechtswirksam oder ungültig sein oder werden, die Verbindlichkeit des Vertrages und der verbleibenden Bestimmungen des Vertrages dadurch nicht berührt werden, ist gemäss dem zitierten Urteil des Fürstlichen Landgerichts lediglich von Teilnichtigkeit auszugehen.

6 Steuerrecht

82. Wie werden Miet- und Pachteinnahmen besteuert?

Miet- und Pachteinnahmen von in Liechtenstein gelegenen Liegenschaften sind, wie die übrigen Vermögenserträge auch, grundsätzlich steuerfreier Erwerb.

83. Wie werden die Liegenschaften besteuert?

Die Steuerschätzwerte der Liegenschaften sind zusammen mit dem übrigen Vermögen gegenüber der Steuerbehörde zu deklarieren und werden über den Sollertrag besteuert.

84. Wie wird der Sollertrag berechnet?

Die Steuerwerte aller Vermögenspositionen bilden die Grundlage für die Berechnung des Sollertrages. Die Schulden können von diesem Gesamtvermögen abgezogen werden. Von dem so ermittelten Nettovermögen wird der Sollertrag von 4% ermittelt, welcher zusammen mit dem übrigen steuerbaren Erwerb der Erwerbssteuer unterliegt.

85. Wird der Sollertrag bei Vermögenswerten im Ausland ebenfalls berechnet?

Der Sollertrag wird in einem ersten Schritt vom gesamten, weltweiten Nettovermögen errechnet. Liegt aber ein Teil des Nettovermögens im Ausland (unbewegliches Vermögen oder Betriebsstättenvermögen), so erfolgt eine Aufteilung des Sollertrages zwischen In- und Ausland.

7 Übergangsbestimmungen

86. Gelten die Vorschriften des neuen Miet- und Pachtrechtes auch auf bestehende Mietverträge?

Ja, grundsätzlich sind zwingende Vorschriften des neuen Rechts auch auf bereits früher entstandene Rechtsverhältnisse anwendbar, dies allerdings ohne zeitlichen Rückbezug der Wirkung. Unter altem Recht vereinbarte Vertragsklauseln werden daher insoweit, als sie gegen zwingendes neues Recht verstossen, mit dessen Inkrafttreten ungültig (dies wird insbesondere bei der Nebenkostenabrechnung zu berücksichtigen sein).

Für Kündigungs- und Mietzinsregelungen wurden nachstehende Sonderregelungen geschaffen:

- Die Vorschriften zum **Schutz vor unzulässigen Mietzinsen** sind anwendbar auf Anfangsmietzinse oder Mietzinserhöhungen, die mit Wirkung auf einen Zeitpunkt nach dem Inkrafttreten des Gesetzes festgelegt oder mitgeteilt werden.
- Nicht anwendbar sind die neuen Bestimmungen auf Mietverhältnisse mit indexierten oder gestaffelten Mietzinsen, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen haben, aber erst später enden. **Diese unterstehen dem bisherigen Recht.**
- **Kündigungsschutz** bei Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten sind auf alle Miet- und Pachtverhältnisse anwendbar, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes gekündigt werden.

87. Ist der Vermieter verpflichtet, bei einem bestehenden Mietverhältnis die bereits geleistete Sicherheitsleistung auf ein Mieterkautionkonto nach neuem Recht einzuzahlen?

Ja, denn mit Inkrafttreten des neuen Gesetzes entsteht die Pflicht des Vermieters zur Hinterlegung der vereinbarten und geleisteten Sicherheit bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, kraft ihres zwingenden Charakters auch für Sicherheiten, die noch unter geltendem Recht vereinbart und geleistet worden sind.

Da es sich dabei aber nur um eine sogenannte Nebenpflicht handelt, fällt bei Weigerung des Vermieters ein Vertragsrücktritt des Mieters ausser Betracht, ebenso ein auf die Depotklausel beschränkter Teilrücktritt mit anschliessender Rückforderung der geleisteten Kautions (vgl. BuA Nr. 133/2015, S. 143).

Liechtensteinisches Landesgesetzblatt

Jahrgang 2016

Nr. 267

ausgegeben am 19. August 2016

Gesetz

vom 9. Juni 2016

über die Abänderung des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich
Meine Zustimmung:¹

I.

Abänderung bisherigen Rechts

Das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch vom 1. Juni 1811, im Fürstentum Liechtenstein eingeführt auf Grund der Fürstlichen Verordnung vom 18. Februar 1812 (ASW), in der geltenden Fassung, wird wie folgt abgeändert:

Das bisherige 25. Hauptstück der 2. Abteilung des 2. Teils (§§ 1090 bis 1121) wird aufgehoben und durch das nachfolgende Hauptstück ersetzt:

¹ Bericht und Antrag sowie Stellungnahme der Regierung Nr. 133/2015 und 67/2016

25. Hauptstück
Von Bestandverträgen

§ 1090

Für Bestandverträge (Miet- und Pachtverträge) gelten folgende Bestimmungen:

1. Abschnitt

Mietvertrag

1. Unterabschnitt

Allgemeine Bestimmungen

A. Begriff und Geltungsbereich

Art. 1

I. Begriff

Durch den Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen, und der Mieter, dem Vermieter dafür einen Mietzins zu leisten.

II. Geltungsbereich

Art. 2

1. Wohn- und Geschäftsräume

1) Die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen gelten auch für Sachen, die der Vermieter zusammen mit diesen Räumen dem Mieter zum Gebrauch überlässt. Als solche gelten insbesondere Mobilien, Garagen, Autoeinstell- und Abstellplätze sowie Gärten.

2) Sie gelten nicht für Ferienwohnungen, die für höchstens sechs Monate gemietet werden.

Art. 3

2. Bestimmungen über den Schutz vor unzulässigen Mietzinsen und anderen unzulässigen Forderungen des Vermieters

1) Die Bestimmungen über den Schutz vor unzulässigen Mietzinsen und anderen unzulässigen Forderungen des Vermieters (Art. 55 ff.) gelten sinngemäss für nichtlandwirtschaftliche Pacht- und andere Verträge, die im Wesentlichen die Überlassung von Wohn- oder Geschäftsräumen gegen Entgelt regeln.

2) Sie gelten nicht für die Miete von luxuriösen Wohnungen mit mehr als 150 m² Nettowohnfläche und Einfamilienhäusern mit mehr als 200 m² Nettowohnfläche.

Art. 4

B. Koppelungsgeschäfte

1) Ein Koppelungsgeschäft, das in Zusammenhang mit der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen steht, ist nichtig, wenn der Abschluss oder die Weiterführung des Mietvertrags davon abhängig gemacht wird und der Mieter dabei gegenüber dem Vermieter oder einem Dritten eine Verpflichtung übernimmt, die nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt.

2) Als Koppelungsgeschäft im Sinne von Abs. 1 gilt insbesondere die Verpflichtung des Mieters, die Mietsache, Möbel oder Aktien zu kaufen oder einen Versicherungsvertrag abzuschliessen.

Art. 5

C. Dauer des Mietverhältnisses

1) Das Mietverhältnis kann befristet oder unbefristet sein.

2) Befristet ist das Mietverhältnis, wenn es ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer endigen soll.

3) Die übrigen Mietverhältnisse gelten als unbefristet.

D. Pflichten des Vermieters

Art. 6

I. Im Allgemeinen

1) Der Vermieter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten.

2) Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters sind nichtig, wenn sie enthalten sind in:

- a) vorformulierten allgemeinen Geschäftsbedingungen;
- b) Mietverträgen über Wohn- oder Geschäftsräume.

Art. 7

II. Auskunftspflicht

Ist bei Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses ein Rückgabeprotokoll erstellt worden, so muss der Vermieter es in anonymisierter Form dem neuen Mieter auf dessen Verlangen bei der Übergabe der Sache zur Einsicht vorlegen.

Art. 8

III. Abgaben und Lasten

Der Vermieter trägt die mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben.

E. Pflichten des Mieters

I. Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten

Art. 9

1. Mietzins

Der Mietzins ist das Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der Sache schuldet.

2. Nebenkosten

Art. 10

a) Im Allgemeinen

1) Die Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen.

2) Der Mieter muss die von ihm verursachten und üblichen Nebenkosten bezahlen, wenn nicht etwas anderes vereinbart worden ist.

3) Die Regierung kann Näheres über Nebenkosten mit Verordnung regeln, insbesondere über:

- a) deren Abrechnung;
- b) deren Anrechenbarkeit;
- c) den Energiebezug von einer ausgelagerten Zentrale;
- d) nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume.

Art. 11

b) Wohn- und Geschäftsräume

1) Bei Wohn- und Geschäftsräumen sind die Nebenkosten die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben.

2) Der Vermieter muss dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die Belege gewähren.

Art. 12

3. Zahlungstermine

Der Mieter muss den Mietzins und allenfalls die Nebenkosten am Ende jedes Monats, spätestens aber am Ende der Mietzeit bezahlen, wenn kein anderer Zeitpunkt vereinbart ist.

Art. 13

4. Zahlungsrückstand des Mieters

1) Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Die Zahlungsfrist beträgt mindestens 14 Tage.

2) Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 14 Tagen auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

Art. 14

II. Sicherheiten durch den Mieter

1) Leistet der Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen eine Sicherheit in Geld oder in Wertpapieren, so muss der Vermieter sie bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen.

2) Bei der Miete von Wohnräumen darf der Vermieter höchstens drei Monatszinse als Sicherheit verlangen.

3) Die Bank darf die Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung herausgeben. Hat der Vermieter innert einem Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter gerichtlich geltend gemacht, so kann der Mieter von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen.

Art. 15

III. Sorgfalt und Rücksichtnahme

1) Der Mieter muss die Sache sorgfältig gebrauchen.

2) Der Mieter einer unbeweglichen Sache muss auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.

3) Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiter, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und

Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 14 Tagen auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

4) Der Vermieter von Wohn- oder Geschäftsräumen kann jedoch fristlos kündigen, wenn der Mieter vorsätzlich der Sache schweren Schaden zufügt.

Art. 16

IV. Meldepflicht

1) Der Mieter muss Mängel, die er nicht selber zu beseitigen hat, dem Vermieter melden.

2) Unterlässt der Mieter die Meldung, so haftet er für den Schaden, der dem Vermieter daraus entsteht.

Art. 17

V. Duldungspflicht

1) Der Mieter muss Arbeiten an der Sache dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind.

2) Der Mieter muss dem Vermieter gestatten, die Sache nach Absprache mit dem Mieter zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist.

3) Der Vermieter muss dem Mieter Arbeiten und Besichtigungen rechtzeitig anzeigen und bei der Durchführung auf die Interessen des Mieters Rücksicht nehmen; allfällige Ansprüche des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses (Art. 23) und auf Schadenersatz (Art. 24) bleiben vorbehalten.

Art. 18

F. Nichterfüllung oder mangelhafte Erfüllung des Vertrages bei Übergabe der Sache

1) Übergibt der Vermieter die Sache nicht zum vereinbarten Zeitpunkt oder mit Mängeln, welche die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliessen oder wesentlich beeinträchtigen, so kann der Mieter nach §§ 918 bis 921 über die Nichterfüllung von Verträgen vorgehen.

2) Übernimmt der Mieter die Sache trotz dieser Mängel und beharrt er auf gehöriger Erfüllung des Vertrages, so kann er nur die Ansprüche geltend machen, die ihm bei Entstehung von Mängeln während der Mietdauer zustünden (Art. 20 bis 25).

3) Der Mieter kann die Ansprüche nach den Art. 20 bis 25 auch geltend machen, wenn die Sache bei der Übergabe Mängel hat:

- a) welche die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch zwar vermindern, aber weder ausschliessen noch wesentlich beeinträchtigen;
- b) die der Mieter während der Mietdauer auf eigene Kosten beseitigen müsste (Art. 19).

G. Mängel während der Mietdauer

Art. 19

I. Pflicht des Mieters zu kleinen Reinigungen und Ausbesserungen

Der Mieter muss Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, auf eigene Kosten beseitigen.

II. Rechte des Mieters

Art. 20

1. Im Allgemeinen

1) Entstehen an der Sache Mängel, die der Mieter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er verlangen, dass der Vermieter:

- a) den Mangel beseitigt;
- b) den Mietzins verhältnismässig herabsetzt;
- c) Schadenersatz leistet.

2) Der Mieter einer unbeweglichen Sache kann zudem den Mietzins hinterlegen (Art. 25 ff.).

2. Beseitigung des Mangels

Art. 21

a) Grundsatz

Kennt der Vermieter einen Mangel und beseitigt er ihn nicht innert angemessener Frist, so kann der Mieter:

- a) fristlos kündigen, wenn der Mangel die Tauglichkeit einer unbeweglichen Sache zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliesst oder wesentlich beeinträchtigt oder wenn der Mangel die Tauglichkeit einer beweglichen Sache zum vorausgesetzten Gebrauch vermindert;
- b) auf Kosten des Vermieters den Mangel beseitigen lassen, wenn dieser die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch zwar vermindert, aber nicht wesentlich beeinträchtigt.

Art. 22

b) Ausnahme

Der Mieter hat keinen Anspruch auf Beseitigung des Mangels, wenn der Vermieter für die mangelhafte Sache innert angemessener Frist vollwertigen Ersatz leistet.

Art. 23

3. Herabsetzung des Mietzinses

Wird die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert, so kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass er den Mietzins vom Zeitpunkt, in dem er vom Mangel erfahren hat, bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabsetzt.

Art. 24

4. Schadenersatz

Hat der Mieter durch den Mangel Schaden erlitten, so muss ihm der Vermieter dafür Ersatz leisten, wenn er nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft.

5. Hinterlegung des Mietzinses

Art. 25

a) Grundsatz

1) Verlangt der Mieter einer unbeweglichen Sache vom Vermieter die Beseitigung eines Mangels, so muss er ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann ihm androhen, dass er bei unbenütztem Ablauf der Frist Mietzinse, die künftig fällig werden, gerichtlich hinterlegen wird. Er muss die Hinterlegung dem Vermieter schriftlich ankündigen.

2) Mit der Hinterlegung gelten die Mietzinse als geleistet (§ 1425).

Art. 26

b) Herausgabe der hinterlegten Mietzinse

1) Hinterlegte Mietzinse fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter nicht innert vier Wochen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses beim Hinterlegungsgericht geltend gemacht hat.

2) Der Vermieter kann beim Hinterlegungsgericht die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse verlangen, sobald ihm der Mieter die Hinterlegung angekündigt hat.

H. Erneuerungen und Änderungen

Art. 27

I. Durch den Vermieter

1) Der Vermieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt ist.

2) Der Vermieter muss bei der Ausführung der Arbeiten auf die Interessen des Mieters Rücksicht nehmen; allfällige Ansprüche des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses (Art. 23) und auf Schadenersatz (Art. 24) bleiben vorbehalten.

Art. 28

II. Durch den Mieter

1) Der Mieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat.

2) Hat der Vermieter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

3) Weist die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der Erneuerung oder Änderung, welcher der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen; weitergehende schriftlich vereinbarte Entschädigungsansprüche sowie ein vereinbarter Ausschluss der Entschädigung bleiben vorbehalten. Der Mieter muss aber die Entschädigung längstens binnen zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses gerichtlich fordern, ansonsten sein Anspruch verwirkt ist.

J. Wechsel des Eigentümers

Art. 29

I. Veräußerung der Sache

1) Veräußert der Vermieter die Sache nach Abschluss des Mietvertrags, so geht das Mietverhältnis mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über.

2) Der neue Eigentümer kann jedoch:

- a) bei Wohn- und Geschäftsräumen das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn er einen Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte geltend macht;
- b) bei einer anderen Sache das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn der Vertrag keine frühere Auflösung ermöglicht.

3) Kündigt der neue Eigentümer früher, als es der Vertrag mit dem bisherigen Vermieter gestattet hätte, so haftet der bisherige Eigentümer dem Mieter für allen daraus entstehenden Schaden.

4) Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Enteignung.

Art. 30

II. Einräumung beschränkter dinglicher Rechte

Die Bestimmungen über die Veräusserung der Sache sind sinngemäss anwendbar, wenn der Vermieter einem Dritten ein beschränktes dingliches Recht einräumt und dies einem Eigentümerwechsel gleichkommt.

Art. 31

III. Vormerkung im Grundbuch

1) Bei der Miete an einem Grundstück kann verabredet werden, dass das Verhältnis im Grundbuch vorgemerkt wird.

2) Die Vormerkung bewirkt, dass jeder neue Eigentümer dem Mieter gestatten muss, das Grundstück entsprechend dem Mietvertrag zu gebrauchen.

3) Bei einer zwangsweisen gerichtlichen Veräusserung ist das Mietverhältnis, wenn es im Grundbuch vorgemerkt ist, gleich einer Dienstbarkeit zu behandeln. Hat der neue Eigentümer das Mietverhältnis nicht zu übernehmen, so muss ihm der Mieter nach ordnungsgemässer Kündigung weichen.

Art. 32

K. Untermiete

1) Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.

2) Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

Art. 33

L. Übertragung der Miete auf einen Dritten

1) Der Mieter von Geschäftsräumen kann das Mietverhältnis mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters auf einen Dritten übertragen.

2) Stimmt der Vermieter zu, so tritt der Dritte anstelle des Mieters in das Mietverhältnis ein.

3) Der Mieter ist von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter befreit. Er haftet jedoch solidarisch mit dem Dritten bis zum Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann, höchstens aber für zwei Jahre.

Art. 34

M. Vorzeitige Rückgabe der Sache

1) Gibt der Mieter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt; dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.

2) Andernfalls muss er den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann.

3) Der Vermieter muss sich anrechnen lassen, was er:

- a) an Auslagen erspart und
- b) durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat.

Art. 35

N. Verrechnung

Der Vermieter und der Mieter können nicht im Voraus auf das Recht verzichten, Forderungen und Schulden aus dem Mietverhältnis zu verrechnen.

O. Beendigung des Mietverhältnisses

Art. 36

I. Ablauf der vereinbarten Dauer

1) Haben die Parteien eine bestimmte Dauer ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart, so endet das Mietverhältnis ohne Kündigung mit Ablauf dieser Dauer.

2) Setzen die Parteien das Mietverhältnis stillschweigend fort, so gilt es als unbefristetes Mietverhältnis.

II. Kündigungsfristen und -termine

Art. 37

1. Im Allgemeinen

1) Die Parteien können das unbefristete Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine kündigen, sofern sie keine längere Frist oder keinen anderen Termin vereinbart haben.

2) Halten die Parteien die Frist oder den Termin nicht ein, so gilt die aussergerichtliche Kündigung für den nächstmöglichen Termin. Für die gerichtliche Kündigung gilt § 563 ZPO.

Art. 38

2. Unbewegliche Sachen und Fahrnisbauten

Bei der Miete von unbeweglichen Sachen und Fahrnisbauten können die Parteien mit einer Frist von drei Monaten auf Ende eines Monats kündigen.

Art. 39

3. Wohnungen

Bei der Miete von Wohnungen können die Parteien mit einer Frist von drei Monaten auf Ende eines Monats kündigen.

Art. 40

4. Geschäftsräume

Bei der Miete von Geschäftsräumen können die Parteien mit einer Frist von sechs Monaten auf Ende eines Monats kündigen.

Art. 41

5. Einzelzimmer und Einstellplätze

Bei der Miete von möblierten und unmöblierten Einzelzimmern sowie von gesondert vermieteten Einstellplätzen oder ähnlichen Einrichtungen können die Parteien mit einer Frist von vier Wochen auf Ende eines Monats kündigen.

Art. 42

6. Bewegliche Sachen

Bei der Miete von beweglichen Sachen können die Parteien mit einer Frist von drei Tagen auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

III. Ausserordentliche Kündigung

Art. 43

1. Aus wichtigen Gründen

Aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für sie unzumutbar machen, können die Parteien das Mietverhältnis fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 14 Tagen auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

Art. 44

2. Konkurs des Mieters

1) Fällt der Mieter nach Übernahme der Sache in Konkurs, so kann der Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen für künftige Mietzinse Sicherheit verlangen. Er muss dafür dem Masseverwalter schriftlich eine angemessene Frist setzen.

2) Erhält der Vermieter innert dieser Frist keine Sicherheit, so kann er fristlos kündigen.

Art. 45

3. *Tod des Mieters*

1) Stirbt der Mieter, so können vorbehaltlich Abs. 2 sowohl seine Erben als auch der Vermieter mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen.

2) Bei der Miete von Wohnräumen gehen die Rechte und Pflichten des Mietverhältnisses auf den Ehegatten, den eingetragenen Partner, den Lebensgefährten, Verwandte in gerader Linie einschliesslich der Wahlkinder und Geschwister des bisherigen Mieters über, sofern diese mit dem bisherigen Mieter bis zu dessen Tod im gemeinsamen Haushalt gelebt und ein Wohnbedürfnis haben sowie diese Personen das Mietverhältnis nicht im Sinne von Abs. 1 aufgelöst haben. Lebensgefährte im Sinne dieser Bestimmung ist, wer mit dem bisherigen Mieter bis zu dessen Tod durch mindestens drei Jahre hindurch in der Wohnung in einer wirtschaftlichen Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft gelebt oder die Wohnung seinerzeit mit dem bisherigen Mieter gemeinsam bezogen hat.

Art. 46

4. *Bewegliche Sachen*

Der Mieter einer beweglichen Sache, die seinem privaten Gebrauch dient und vom Vermieter im Rahmen seiner gewerblichen Tätigkeit vermietet wird, kann mit einer Frist von höchstens 14 Tagen auf Ende eines Monats kündigen. Der Vermieter hat dafür keinen Anspruch auf Entschädigung.

IV. Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen

Art. 47

1. *Im Allgemeinen*

1) Vermieter und Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen müssen schriftlich kündigen.

2) Kündigt der Vermieter nicht gerichtlich, so muss die Kündigung folgenden Mindestinhalt aufweisen:

- a) die Bezeichnung des Mietgegenstandes, auf welchen sich die Kündigung bezieht;
- b) den Zeitpunkt, auf den die Kündigung wirksam wird.

2. *Wohnung der Familie*

Art. 48

a) Kündigung durch den Mieter

1) Dient die gemietete Sache als Wohnung der Familie, kann ein Ehegatte den Mietvertrag nur mit der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des anderen kündigen.

2) Kann der Ehegatte diese Zustimmung nicht einholen oder wird sie ihm ohne triftigen Grund verweigert, so kann er das Gericht anrufen.

3) Die gleiche Regelung gilt bei eingetragenen Partnerschaften sinngemäss.

Art. 49

b) Kündigung durch den Vermieter

Die Kündigung durch den Vermieter sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung (Art. 13) sind dem Mieter und dessen Ehegatten bzw. dessen eingetragenen Partner separat zuzustellen.

Art. 50

3. Nichtigkeit der Kündigung

Die Kündigung ist nichtig, wenn sie den Art. 47 bis 49 nicht entspricht.

P. Rückgabe der Sache

Art. 51

I. Im Allgemeinen

1) Der Mieter muss die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt.

2) Vereinbarungen, in denen sich der Mieter im Voraus verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung zu entrichten, die anderes als die Deckung des allfälligen Schadens einschliesst, sind nichtig.

Art. 52

II. Prüfung der Sache und Meldung an den Mieter

1) Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden.

2) Versäumt dies der Vermieter, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren.

3) Entdeckt der Vermieter solche Mängel später, so muss er sie dem Mieter sofort melden. Der Vermieter muss aber Ansprüche längstens binnen zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses gerichtlich fordern, ansonsten sein Anspruch verwirkt ist.

Q. Retentionsrecht des Vermieters

Art. 53

I. Umfang

1) Zur Sicherstellung des Mietzinses hat der Vermieter einer unbeweglichen Sache das Retentionsrecht an den eingebrachten, dem Mieter oder seinen mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienmitgliedern gehörenden beweglichen Sachen, soweit sie nicht der Pfändung entzogen sind. Das Retentionsrecht erlischt, wenn die Gegenstände vor ihrer Retentionsbeschreibung entfernt werden, es sei denn, dass dies infolge einer gerichtlichen Verfügung geschieht und der Vermieter binnen drei Tagen nach dem Vollzug sein Recht bei Gericht anmeldet.

2) Zieht der Mieter aus oder werden Sachen verschleppt, ohne dass der Zins entrichtet oder sichergestellt ist, so kann der Vermieter die Sachen auf eigene Gefahr zurückbehalten, doch muss er binnen drei Tagen um die Retentionsbeschreibung ansuchen oder die Sachen herausgeben.

Art. 54

II. Sachen Dritter

Das Retentionsrecht des Vermieters nach Art. 53 wird schon durch die Einbringung der beweglichen Sachen in die vermietete Wohnung begründet, und kann daher auch gegen jene Gläubiger des Mieters geltend gemacht werden, welche auf die eingebrachten Gegenstände ein Pfandrecht erwerben, ehe der Vermieter bei Gericht Klage auf Leistung

des Mietzinses eingereicht oder die Beschreibung der beweglichen Sachen angesucht hat.

2. Unterabschnitt

Schutz vor unzulässigen Mietzinsen und anderen unzulässigen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

A. Unzulässige Mietzinse

Art. 55

I. Regel

1) Anfangsmietzinse sind unzulässig, wenn damit der Vermieter von einer subjektiven Notlage oder einer marktbeherrschenden Stellung profitiert und dadurch ein unangemessener Ertrag aus der Mietsache erzielt wird.

2) Mietzinsenerhöhungen ausser den Fällen der Indexbindung (Art. 57) oder der Mietzinsstaffelung (Art. 58) sind unzulässig, wenn damit die Erzielung eines unangemessenen Ertrages aus der Mietsache verbunden ist.

Art. 56

II. Ausnahmen

Ein unangemessener Ertrag wird nicht erzielt, wenn der Mietzins:

- a) sich im Rahmen der orts- oder quartierüblichen Mietzinse vergleichbarer Wohn- und Geschäftsräume unter Berücksichtigung der Lage, der Bauweise, der Ausstattung, des Zustandes der Mietsache und der Bauperiode hält;
- b) durch Kostensteigerungen oder Mehrleistungen des Vermieters begründet sind;
- c) sich bei neueren Bauten im Rahmen der kostendeckenden Bruttorendite berechnet auf den Anlagekosten hält;
- d) lediglich der Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals dient.

Art. 57

B. Indexierte Mietzinse

Die Vereinbarung, dass der Mietzins einem Index folgt, ist nur gültig, wenn als Index der Landesindex der Konsumentenpreise vorgesehen wird.

Art. 58

C. Gestaffelte Mietzinse

Die Vereinbarung, dass sich der Mietzins periodisch um einen bestimmten Betrag erhöht, ist nur gültig, wenn:

- a) der Mietvertrag für mindestens drei Jahre abgeschlossen wird;
- b) der Mietzins höchstens einmal jährlich erhöht wird; und
- c) der Betrag der Erhöhung in Franken festgelegt wird.

Art. 59

D. Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter

1) Der Vermieter kann den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinserhöhung mindestens 14 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist schriftlich mitteilen und begründen.

2) Die Mitteilung hat folgenden Mindestinhalt aufzuweisen:

- a) den Zeitpunkt, auf den die Erhöhung in Kraft tritt;
- b) eine Begründung der Erhöhung.

3) Die Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn:

- a) die Mitteilung nicht Abs. 2 entspricht;
- b) der Vermieter mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht.

4) Die Abs. 1 bis 3 gelten sinngemäss, wenn der Vermieter beabsichtigt, den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen.

E. Anfechtung des Mietzinses

Art. 60

I. Herabsetzungsbegehren bei Anfangsmietzinsen

Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert vier Wochen nach Übernahme der Sache bei Gericht als unzulässig im Sinne von Art. 55 Abs. 1 anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, ansonsten sein Anspruch verwirkt ist.

Art. 61

II. Herabsetzungsbegehren während der Mietdauer

1) Der Mieter kann den Mietzins bei Gericht als unzulässig anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter wegen einer wesentlichen Änderung der Berechnungsgrundlagen, vor allem wegen einer Kostensenkung, einen nach den Art. 55 und 56 unangemessenen Ertrag aus der Mietsache erzielt.

2) Der Mieter muss das Herabsetzungsbegehren schriftlich beim Vermieter stellen; dieser muss innert vier Wochen Stellung nehmen. Entspricht der Vermieter dem Begehren nicht oder nur teilweise oder antwortet er nicht fristgemäss, so kann der Mieter innert vier Wochen das Gericht anrufen, ansonsten sein Anspruch verwirkt ist.

3) Abs. 2 ist nicht anwendbar, wenn der Mieter gleichzeitig mit der Anfechtung einer Mietzinserhöhung ein Herabsetzungsbegehren stellt.

Art. 62

III. Anfechtung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen

1) Der Mieter kann eine Mietzinserhöhung innert vier Wochen, nachdem sie ihm mitgeteilt worden ist, bei Gericht als unzulässig im Sinne der Art. 55 und 56 anfechten, ansonsten sein Anspruch verwirkt ist.

2) Abs. 1 gilt sinngemäss, wenn der Vermieter sonst wie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters ändert, namentlich seine bisherigen Leistungen vermindert oder neue Nebenkosten einführt.

Art. 63

IV. Anfechtung indexierter Mietzinse

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann eine Partei bei indexierten Mietzinsen vor Gericht nur geltend machen, dass die von der anderen Partei verlangte Erhöhung oder Herabsetzung des Mietzinses durch keine entsprechende Änderung des Indexes gerechtfertigt sei.

Art. 64

V. Anfechtung gestaffelter Mietzinse

Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses kann der Mieter gestaffelte Mietzinse nicht anfechten.

Art. 65

F. Weitergeltung des Mietvertrages während des Anfechtungsverfahrens

Der bestehende Mietvertrag gilt während des Gerichtsverfahrens unverändert weiter.

3. Unterabschnitt

Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen

A. Anfechtbarkeit der Kündigung

Art. 66

I. Im Allgemeinen

Die Kündigung ist anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben gemäss Art. 2 PGR verstösst.

Art. 67

II. Kündigung durch den Vermieter

1) Die Kündigung durch den Vermieter ist insbesondere anfechtbar, wenn sie ausgesprochen wird:

- a) weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht;
- b) weil der Vermieter eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters oder eine Mietzinsanpassung durchsetzen will;
- c) allein um den Mieter zum Erwerb der gemieteten Wohnung zu veranlassen;
- d) während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Gerichtsverfahrens, ausser wenn der Mieter das Verfahren missbräuchlich eingeleitet hat;
- e) wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen.

2) Abs. 1 Bst. d ist nicht anwendbar bei Kündigungen:

- a) wegen Eigenbedarfs des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerete;
- b) wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 13);
- c) wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 15 Abs. 3 und 4);
- d) infolge Veräusserung der Sache (Art. 29);
- e) aus wichtigen Gründen (Art. 43);
- f) wegen Konkurs des Mieters (Art. 36 KO).

B. Erstreckung des Mietverhältnisses

Art. 68

I. Anspruch des Mieters

1) Der Mieter kann die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine aussergewöhnliche Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre.

- 2) Bei der Interessenabwägung berücksichtigt das Gericht insbesondere:
- a) die Umstände des Vertragsabschlusses und den Inhalt des Vertrages;
 - b) die Dauer des Mietverhältnisses;
 - c) die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten;
 - d) einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte;
 - e) die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume.

3) Verlangt der Mieter eine zweite Erstreckung, so berücksichtigt das Gericht auch, ob er zur Abwendung der aussergewöhnlichen Härte alles unternommen hat, was ihm zuzumuten war.

Art. 69

II. Ausschluss der Erstreckung

- 1) Die Erstreckung ist ausgeschlossen bei Kündigungen:
- a) wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 13);
 - b) wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 15 Abs. 3 und 4);
 - c) wegen Konkurs des Mieters (Art. 36 KO);
 - d) eines Mietvertrages, welcher im Hinblick auf ein bevorstehendes Umbau- oder Abbruchvorhaben ausdrücklich nur für die beschränkte Zeit bis zum Baubeginn oder bis zum Erhalt der erforderlichen Bewilligung abgeschlossen wurde.
- 2) Die Erstreckung ist in der Regel ausgeschlossen, wenn der Vermieter dem Mieter einen gleichwertigen Ersatz für die Wohn- oder Geschäftsräume anbietet.

Art. 70

III. Dauer der Erstreckung

1) Das Mietverhältnis kann für Wohn- und Geschäftsräume um höchstens eineinhalb Jahre erstreckt werden. Im Rahmen der Höchstdauer können eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden. Die erste Erstreckung darf dabei nicht mehr als zwei Drittel der Höchstdauer betragen.

2) Vereinbaren die Parteien eine Erstreckung des Mietverhältnisses, so sind sie an keine Höchstdauer gebunden, und der Mieter kann auf eine zweite Erstreckung verzichten.

Art. 71

IV. Weitergeltung des Mietvertrages

Der Vertrag gilt während der Erstreckung unverändert weiter; vorbehalten bleiben die gesetzlichen Anpassungsmöglichkeiten.

Art. 72

V. Kündigung während der Erstreckung

Der Mieter kann das Mietverhältnis wie folgt kündigen:

- a) bei Erstreckung bis zu einem Jahr mit einer Frist von vier Wochen auf Ende eines Monats;
- b) bei Erstreckung von mehr als einem Jahr mit einer dreimonatigen Frist auf Ende eines Monats.

Art. 73

C. Wohnung der Familie

1) Dient die gemietete Sache als Wohnung der Familie, so kann auch der Ehegatte des Mieters die Kündigung anfechten, Einwendungen gegen die gerichtliche Kündigung erheben, die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen oder die übrigen Rechte ausüben, die dem Mieter bei Kündigung zustehen.

2) Vereinbarungen über die Erstreckung sind nur gültig, wenn sie mit beiden Ehegatten abgeschlossen werden.

3) Die gleiche Regelung gilt bei eingetragenen Partnerschaften sinngemäss.

Art. 74

D. Verfahren

Das Verfahren über aussergerichtliche und gerichtliche Kündigungen sowie über Erstreckungsbegehren richtet sich nach den Bestimmungen der ZPO.

Art. 75

E. Untermiete

1) Dieser Unterabschnitt gilt für die Untermiete, solange das Hauptmietverhältnis nicht aufgelöst ist. Die Untermiete kann nur für die Dauer des Hauptmietverhältnisses erstreckt werden.

2) Bezweckt die Untermiete hauptsächlich die Umgehung der Vorschriften über den Kündigungsschutz, so wird dem Untermieter ohne Rücksicht auf das Hauptmietverhältnis Kündigungsschutz gewährt. Wird das Hauptmietverhältnis gekündigt, so tritt der Vermieter anstelle des Mieters in den Vertrag mit dem Untermieter ein.

Art. 76

F. Zwingende Bestimmungen

1) Der Mieter kann auf Rechte, die ihm nach diesem Unterabschnitt zustehen, nur verzichten, wenn dies ausdrücklich vorgesehen ist.

2) Abweichende Vereinbarungen sind nichtig.

2. Abschnitt

Pachtvertrag

A. Begriff und Geltungsbereich

Art. 77

I. Begriff

Durch den Pachtvertrag verpflichten sich der Verpächter, dem Pächter eine nutzbare Sache oder ein nutzbares Recht zum Gebrauch und zum Bezug der Früchte oder Erträge zu überlassen, und der Pächter, dafür einen Pachtzins zu leisten.

II. Geltungsbereich

Art. 78

1. Wohn- und Geschäftsräume

Die Bestimmungen über die Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen gelten auch für Sachen, die der Verpächter zusammen mit diesen Räumen dem Pächter zur Benutzung überlässt.

Art. 79

2. Landwirtschaftliche Pacht

Für Pachtverträge über landwirtschaftliche Gewerbe oder über Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung gilt das ABGB ausser den Bestimmungen über die Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen.

Art. 80

B. Inventaraufnahme

Umfasst die Pacht auch Geräte, Vieh oder Vorräte, so müssen die Parteien ein gemeinsames, von beiden Parteien unterzeichnetes Verzeichnis dieser Gegenstände erstellen und sich an einer gemeinsamen Schätzung beteiligen.

C. Pflichten des Verpächters

Art. 81

I. Übergabe der Sache

1) Der Verpächter ist verpflichtet, die Sache zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zur vorausgesetzten Benutzung und Bewirtschaftung tauglichen Zustand zu übergeben.

2) Ist bei Beendigung des vorangegangenen Pachtverhältnisses ein Rückgabeprotokoll erstellt worden, so muss der Verpächter es dem neuen Pächter auf dessen Verlangen bei der Übergabe der Sache zur Einsicht vorlegen.

Art. 82

II. Hauptreparaturen

Der Verpächter ist verpflichtet, grössere Reparaturen an der Sache, die während der Pachtzeit notwendig werden, auf eigene Kosten vorzunehmen, sobald ihm der Pächter von deren Notwendigkeit Kenntnis gegeben hat.

Art. 83

III. Abgaben und Lasten

Der Verpächter trägt die mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben.

D. Pflichten des Pächters

I. Zahlung des Pachtzinses und der Nebenkosten

Art. 84

1. Im Allgemeinen

1) Der Pächter muss den Pachtzins und allenfalls die Nebenkosten am Ende eines Pachtjahres, spätestens aber am Ende der Pachtzeit bezahlen, wenn kein anderer Zeitpunkt vereinbart ist.

2) Für die Nebenkosten gilt Art. 10.

Art. 85

2. Zahlungsrückstand des Pächters

1) Ist der Pächter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Pachtzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Verpächter schriftlich eine Zahlungsfrist von mindestens 14 Tagen setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Pachtverhältnis gekündigt werde.

2) Beahlt der Pächter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Verpächter das Pachtverhältnis fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 14 Tagen auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

II. Sorgfalt, Rücksichtnahme und Unterhalt

Art. 86

1. Sorgfalt und Rücksichtnahme

1) Der Pächter muss die Sache sorgfältig und vertragsgemäss bewirtschaften, insbesondere für nachhaltige Ertragsfähigkeit sorgen.

2) Der Pächter einer unbeweglichen Sache muss auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.

Art. 87

2. Ordentlicher Unterhalt

1) Der Pächter muss für den ordentlichen Unterhalt der Sache sorgen.

2) Er muss die kleineren Reparaturen vornehmen sowie die Geräte und Werkzeuge von geringem Wert ersetzen, wenn sie durch Alter oder Gebrauch nutzlos geworden sind.

Art. 88

3. Pflichtverletzung

1) Verletzt der Pächter trotz schriftlicher Mahnung des Verpächters seine Pflicht zu Sorgfalt, Rücksichtnahme oder Unterhalt weiter, so dass dem Verpächter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, so kann der Verpächter fristlos,

bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 14 Tagen auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

2) Der Verpächter von Wohn- oder Geschäftsräumen kann jedoch fristlos kündigen, wenn der Pächter vorsätzlich der Sache schweren Schaden zufügt.

Art. 89

III. Meldepflicht

1) Sind grössere Reparaturen nötig oder masst sich ein Dritter Rechte am Pachtgegenstand an, so muss der Pächter dies dem Verpächter sofort melden.

2) Unterlässt der Pächter die Meldung, so haftet er für den Schaden, der dem Verpächter daraus entsteht.

Art. 90

IV. Duldungspflicht

1) Der Pächter muss grössere Reparaturen dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln oder zur Behebung oder Vermeidung von Schäden notwendig sind.

2) Der Pächter muss dem Verpächter gestatten, die Sache nach Absprache mit dem Pächter zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiederverpachtung notwendig ist.

3) Der Verpächter muss dem Pächter Arbeiten und Besichtigungen rechtzeitig anzeigen und bei der Durchführung auf die Interessen des Pächters Rücksicht nehmen; für allfällige Ansprüche des Pächters auf Herabsetzung des Pachtzinses und auf Schadenersatz gilt das Mietrecht (Art. 23 und 24) sinngemäss.

Art. 91

E. Rechte des Pächters bei Nichterfüllung des Vertrages und bei Mängeln

1) Das Mietrecht (Art. 18 und 20 bis 25) gilt sinngemäss, wenn:

- a) der Verpächter die Sache nicht zum vereinbarten Zeitpunkt oder in einem mangelhaften Zustand übergibt;

b) Mängel an der Sache entstehen, die der Pächter weder zu verantworten noch auf eigene Kosten zu beseitigen hat, oder der Pächter in der vertragsgemässen Benutzung der Sache gestört wird.

2) Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Pächters sind nichtig, wenn sie enthalten sind in:

- a) vorformulierten allgemeinen Geschäftsbedingungen;
- b) Pachtverträgen über Wohn- und Geschäftsräume.

F. Erneuerungen und Änderungen

Art. 92

I. Durch den Verpächter

1) Der Verpächter kann Erneuerungen und Änderungen an der Sache nur vornehmen, wenn sie für den Pächter zumutbar sind und wenn das Pachtverhältnis nicht gekündigt ist.

2) Der Verpächter muss bei der Ausführung der Arbeiten auf die Interessen des Pächters Rücksicht nehmen; für allfällige Ansprüche des Pächters auf Herabsetzung des Pachtzinses und auf Schadenersatz gilt das Mietrecht (Art. 23 und 24) sinngemäss.

Art. 93

II. Durch den Pächter

1) Der Pächter braucht die schriftliche Zustimmung des Verpächters für:

- a) Änderungen in der hergebrachten Bewirtschaftung, die über die Pachtzeit hinaus von wesentlicher Bedeutung sein können;
- b) Erneuerungen und Änderungen an der Sache, die über den ordentlichen Unterhalt hinausgehen.

2) Hat der Verpächter zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden ist.

3) Hat der Verpächter einer Änderung nach Abs. 1 Bst. a nicht schriftlich zugestimmt und macht der Pächter sie nicht innert angemessener Frist rückgängig, so kann der Verpächter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 14 Tagen auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

Art. 94

G. Wechsel des Eigentümers

Das Mietrecht (Art. 29 bis 31) gilt sinngemäss bei:

- a) Veräusserung des Pachtgegenstandes;
- b) Einräumung beschränkter dinglicher Rechte am Pachtgegenstand;
- c) Vormerkung des Pachtverhältnisses im Grundbuch.

Art. 95

H. Unterpacht

1) Der Pächter kann die Sache mit Zustimmung des Verpächters ganz oder teilweise unterverpachten oder vermieten.

2) Der Pächter haftet dem Verpächter dafür, dass der Unterpächter oder der Mieter die Sache nicht anders benutzt, als es ihm selbst gestattet ist. Der Verpächter kann Unterpächter und Mieter unmittelbar dazu anhalten.

Art. 96

J. Übertragung der Pacht auf einen Dritten

Für die Übertragung der Pacht von Geschäftsräumen auf einen Dritten gilt Art. 33 sinngemäss.

Art. 97

K. Vorzeitige Rückgabe der Sache

1) Gibt der Pächter die Sache zurück, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Verpächter nur befreit, wenn er einen für den Verpächter zumutbaren neuen Pächter vorschlägt; dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Pachtvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.

2) Andernfalls muss er den Pachtzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Pachtverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann.

- 3) Der Verpächter muss sich anrechnen lassen, was er:
- a) an Auslagen erspart und
 - b) durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat.

Art. 98

L. Verrechnung

Für die Verrechnung von Forderungen und Schulden aus dem Pachtverhältnis gilt Art. 35 sinngemäss.

M. Beendigung des Pachtverhältnisses

Art. 99

I. Ablauf der vereinbarten Dauer

- 1) Haben die Parteien eine bestimmte Dauer ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart, so endet das Pachtverhältnis ohne Kündigung mit Ablauf dieser Dauer.
- 2) Setzen die Parteien das Pachtverhältnis stillschweigend fort, so gilt es zu den gleichen Bedingungen jeweils für ein weiteres Jahr, wenn nichts anderes vereinbart ist.
- 3) Die Parteien können das fortgesetzte Pachtverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf das Ende eines Pachtjahres kündigen.

Art. 100

II. Kündigungsfristen und -termine

- 1) Die Parteien können das unbefristete Pachtverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten auf Ende eines Monats kündigen, sofern durch Vereinbarung nichts anderes bestimmt und nach Art des Pachtgegenstandes kein anderer Parteiwille anzunehmen ist.
- 2) Bei der unbefristeten Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen können die Parteien mit einer Frist von mindestens sechs Monaten auf Ende eines Monats kündigen. Sie können eine längere Frist und einen anderen Termin vereinbaren.

3) Halten die Parteien die Frist oder den Termin nicht ein, so gilt die aussergerichtliche Kündigung für den nächstmöglichen Termin. Für die gerichtliche Kündigung gilt § 563 ZPO.

III. Ausserordentliche Beendigung

Art. 101

1. Aus wichtigen Gründen

Aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für sie unzumutbar machen, können die Parteien das Pachtverhältnis fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 14 Tagen auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

Art. 102

2. Konkurs des Pächters

1) Fällt der Pächter nach Übernahme der Sache in Konkurs, so kann der Verpächter von Wohn- und Geschäftsräumen für künftige Pachtzinse Sicherheit verlangen. Er muss dafür dem Masseverwalter schriftlich eine angemessene Frist setzen.

2) Erhält der Verpächter innert dieser Frist keine Sicherheit, so kann er fristlos kündigen.

Art. 103

3. Tod des Pächters

Stirbt der Pächter, so gilt Art. 45 sinngemäss.

Art. 104

IV. Form der Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen

1) Verpächter und Pächter von Wohn- und Geschäftsräumen müssen schriftlich kündigen.

2) Kündigt der Verpächter nicht gerichtlich, so muss die Kündigung folgenden Mindestinhalt aufweisen:

- a) die Bezeichnung des Pachtgegenstandes, auf welchen sich die Kündigung bezieht;
- b) den Zeitpunkt, auf den die Kündigung wirksam wird.

3) Die Kündigung ist nichtig, wenn sie diesen Anforderungen nicht entspricht.

N. Rückgabe der Sache

Art. 105

I. Im Allgemeinen

1) Der Pächter gibt die Sache und das gesamte Inventar in dem Zustand zurück, in dem sie sich zum Zeitpunkt der Rückgabe befinden.

2) Für Verbesserungen kann der Pächter Ersatz fordern, wenn sie sich ergeben haben aus:

- a) Anstrengungen, die über die gehörige Bewirtschaftung hinausgehen;
- b) Erneuerungen oder Änderungen, denen der Verpächter schriftlich zugestimmt hat.

3) Für Verschlechterungen, die der Pächter bei gehöriger Bewirtschaftung hätte vermeiden können, muss er Ersatz leisten.

4) Vereinbarungen, in denen sich der Pächter im Voraus verpflichtet, bei Beendigung des Pachtverhältnisses eine Entschädigung zu entrichten, die anderes als die Deckung des allfälligen Schadens einschliesst, sind nichtig.

Art. 106

II. Prüfung der Sache und Meldung an den Pächter

1) Bei der Rückgabe muss der Verpächter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Pächter einzustehen hat, diesem sofort melden.

2) Versäumt dies der Verpächter, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren.

3) Entdeckt der Verpächter solche Mängel später, so muss er sie dem Pächter sofort melden. Der Verpächter muss aber Ansprüche längstens binnen zwölf Monaten nach Beendigung des Pachtverhältnisses gerichtlich fordern, ansonsten sein Anspruch verwirkt ist.

Art. 107

III. Ersatz von Gegenständen des Inventars

1) Wurde das Inventar bei der Übergabe der Sache geschätzt, so muss der Pächter bei Beendigung der Pacht ein nach Gattung und Schätzwert gleiches Inventar zurückgeben oder den Minderwert ersetzen.

2) Der Pächter muss für fehlende Gegenstände keinen Ersatz leisten, wenn er nachweist, dass der Verlust auf ein Verschulden des Verpächters oder auf höhere Gewalt zurückzuführen ist.

3) Der Pächter kann für den Mehrwert, der sich aus seinen Aufwendungen und seiner Arbeit ergeben hat, Ersatz fordern.

Art. 108

O. Retentionsrecht

Für Pachtzinse haben in gleichem Umfang und mit gleicher Wirkung das Retentionsrecht wie der Vermieter für Mietzinsforderungen (Art. 53 und 54):

- a) Verpächter von Wohn- und Geschäftsräumen an den vom Pächter eingebrachten beweglichen Sachen;
- b) Verpächter von Grundstücken an den vom Pächter eingebrachten beweglichen Sachen sowie an dem auf dem Pachtobjekt vorhandenen Vieh, den Wirtschaftsgerätschaften und den darauf noch befindlichen Früchten.

Art. 109

P. Kündigungsschutz bei der Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

1) Für den Kündigungsschutz bei der Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen gilt das Mietrecht (Art. 66 bis 76) sinngemäss.

2) Nicht anwendbar sind die Bestimmungen über die Wohnung der Familie (Art. 73).

II.

Aufhebung bisherigen Rechts

Das Hofdekret vom 10. April 1837 JGS Nr. 189, zu § 1101 ABGB (ASW) wird aufgehoben.

III.

Übergangsbestimmungen

Art. 1

1) Die Vorschriften über den Schutz vor unzulässigen Mietzinsen und anderen unzulässigen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen sind anwendbar auf Anfangsmietzins oder Mietzinserhöhungen, die mit Wirkung auf einen Zeitpunkt nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes festgelegt oder mitgeteilt werden.

2) Wurde eine Mietzinserhöhung vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes, aber mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach mitgeteilt, so beginnt die Frist für die Anfechtung (Art. 62) mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zu laufen. Für die Anfechtung eines Anfangsmietzins, der vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes, aber mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach festgelegt wurde, gilt die Frist nach Art. 60.

3) Mietverhältnisse mit indexierten oder gestaffelten Mietzinsen, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes beginnen, unterstehen diesem Gesetz; Mietverhältnisse mit indexierten oder gestaffelten Mietzinsen, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen haben, aber erst später enden, unterstehen dem bisherigen Recht.

4) Abs. 1 bis 3 gelten sinngemäss für Pachtverträge, die im Wesentlichen die Überlassung von Wohn- und Geschäftsräumen gegen Entgelt regeln.

Art. 2

1) Die Vorschriften über den Kündigungsschutz bei Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sind auf alle Miet- und Pachtverhältnisse anwendbar, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gekündigt werden.

2) Wurde jedoch ein Miet- oder Pachtverhältnis vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes, aber mit Wirkung auf einen Zeitpunkt danach gekündigt, so beginnen die Fristen für die Anfechtung der Kündigung (§ 560 ZPO), das Anbringen der Einwendungen (§ 562 Abs. 1 ZPO) und das Erstreckungsbegehren (§ 566 ZPO) mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes.

IV.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt unter Vorbehalt des ungenutzten Ablaufs der Referendumsfrist am 1. Januar 2017 in Kraft, andernfalls am Tag nach der Kundmachung.

In Stellvertretung des Landesfürsten:

gez. *Alois*

Erbprinz

gez. *Adrian Hasler*

Fürstlicher Regierungschef

Liechtensteinisches Landesgesetzblatt

Jahrgang 2016

Nr. 268

ausgegeben am 19. August 2016

Gesetz

vom 9. Juni 2016

über die Abänderung der Zivilprozessordnung

Dem nachstehenden vom Landtag gefassten Beschluss erteile Ich Meine Zustimmung:¹

I.

Abänderung bisherigen Rechts

Das Gesetz vom 10. Dezember 1912 über das gerichtliche Verfahren in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten (Zivilprozessordnung), LGBI. 1912 Nr. 9/1, in der geltenden Fassung, wird wie folgt abgeändert:

§ 224 Abs. 1 Ziff. 4

1) Ferialsachen sind:

4. Streitigkeiten über Aufkündigung, Übergabe und Übernahme gepachteter oder gemieteter Sachen, Wohnungen oder anderer Räume;

Der bisherige 6. Abschnitt des 5. Teils (§§ 560 bis 576) wird wie folgt ersetzt:

¹ Bericht und Antrag sowie Stellungnahme der Regierung Nr. 133/2015 und 67/2016

6. Abschnitt

Verfahren in Bestandstreitigkeiten

Aussergerichtliche Aufkündigung

§ 560

Will eine Partei die aussergerichtliche Kündigung eines Bestandvertrages über unbewegliche oder gesetzlich für unbeweglich erklärte Sachen anfechten, so muss sie die Klage innert vier Wochen nach Empfang der Kündigung bei Gericht einreichen, ansonsten ihr Anspruch verwirkt ist.

Gerichtliche Aufkündigung

§ 561

1) Bestandverträge über unbewegliche oder gesetzlich für unbeweglich erklärte Sachen können sowohl vom Bestandgeber als auch vom Bestandnehmer auch gerichtlich aufgekündigt werden.

2) Die von einer Partei wirksam vorgenommene gerichtliche Aufkündigung kann gegen dieselbe von der anderen Partei in Vollzug gesetzt werden.

§ 562

1) Die gerichtliche Aufkündigung kann mittels Schriftsatz oder mündlich angebracht werden. Der Schriftsatz oder das über die Aufkündigung aufgenommene Protokoll hat insbesondere die Bezeichnung des Bestandgegenstandes, die Angabe des Zeitpunktes, in welchem der Bestandvertrag endigen soll, und endlich den Antrag zu enthalten, dem Gegner aufzutragen, entweder den Bestandgegenstand zur bestimmten Zeit bei sonstiger Exekution zu übergeben oder zu übernehmen, oder gegen die Aufkündigung Einwendungen bei Gericht anzubringen. Zur Anbringung der Einwendungen ist eine Frist von vier Wochen zu bestimmen.

2) Gerichtliche Aufkündigungen, welche diesen Vorschriften nicht entsprechen, sind, falls nicht der vorhandene Mangel gemäss § 84 behoben werden kann, von Amts wegen durch Beschluss zurückzuweisen.

§ 563

1) Eine gerichtliche Aufkündigung muss vor Beginn der für den darin genannten Kündigungstermin im Falle einer ordentlichen Kündigung gemäss § 1090 Art. 38 bis 41 oder 100 ABGB und im Falle einer ausserordentlichen Kündigung gemäss § 1090 Art. 43 bis 45 oder 101 bis 103 ABGB einzuhaltenden Kündigungsfrist bei Gericht angebracht werden. Nach Fristbeginn angebrachte Aufkündigungen sind von Amts wegen durch Beschluss zurückzuweisen. Hingegen sind vor Fristbeginn angebrachte Aufkündigungen dem Gegner auch dann zuzustellen, wenn die Zustellung nicht mehr vor Beginn der Kündigungsfrist bewirkt werden kann.

2) Eine gerichtliche Aufkündigung ist für den darin genannten Kündigungstermin wirksam, wenn sie dem Gegner vor Beginn der für diesen Kündigungstermin gemäss § 1090 Art. 38 bis 41 oder 100 ABGB und im Falle einer ausserordentlichen Kündigung gemäss § 1090 Art. 43 bis 45 oder 101 bis 103 ABGB einzuhaltenden Kündigungsfrist zugestellt wird oder wenn der Gegner bei verspäteter Zustellung gegen sie keine Einwendungen erhebt oder die Verspätung nicht rügt. Wenn der Gegner die Verspätung aber rügt, ist die Aufkündigung für den ersten späteren Kündigungstermin wirksam, für den die Frist zum Zeitpunkt ihrer Zustellung noch offen war.

§ 564

Der über die gerichtliche Aufkündigung vom Gericht an den Gegner der aufkündigenden Partei gemäss § 562 erlassene Auftrag ist dem Gegner unter Mitteilung eines Exemplars des Schriftsatzes oder einer Protokollabschrift nach den für die Zustellung von Klagen massgebenden Vorschriften unverzüglich zuzustellen.

Auftrag zur Übergabe oder Übernahme des Bestandgegenstandes

§ 565

1) Bei Bestandverträgen, welche ohne vorhergegangene Aufkündigung nach Ablauf einer bestimmten Zeit erlöschen, kann jede Partei noch vor Ablauf der Bestandszeit eine gerichtliche Verfügung beantragen, mittels welcher dem Gegner aufgetragen wird, den Bestandgegenstand zur bestimmten Zeit bei sonstiger Exekution zu übergeben oder zu übernehmen, oder gegen diesen Auftrag binnen vier Wochen Einwendungen bei Gericht anzubringen.

2) Wenn das Bestandverhältnis für mehr als sechs Monate eingegangen ist, kann dieser Antrag nur in den letzten sechs Monaten gestellt werden.

3) Die Bestimmung des § 564 ist auch auf die Zustellung solcher Aufträge anzuwenden.

Erstreckung

§ 566

1) Will der Bestandnehmer eine Erstreckung des Bestandverhältnisses verlangen, so muss er die Klage bei Gericht einreichen:

- a) bei einem unbefristeten Bestandverhältnis innert vier Wochen nach Empfang der Kündigung;
- b) bei einem befristeten Bestandverhältnis spätestens acht Wochen vor Ablauf der Vertragsdauer.

2) Abs. 1 gilt nicht, wenn bei Gericht die Kündigung angefochten (§ 560), Einwendungen erhoben werden (§ 562 Abs. 1) oder eine Klage auf Räumung des Bestandgegenstands eingebracht wird.

3) Die Klage auf eine zweite Erstreckung muss der Bestandnehmer bei Gericht spätestens acht Wochen vor Ablauf der ersten einreichen.

Verhältnis zum Unterbestandnehmer

§ 567

Alle gegen den Bestandnehmer erwirkten Aufkündigungen, Aufträge, Entscheidungen und Verfügungen, welche das Bestehen oder die Auflösung eines Bestandvertrages über unbewegliche oder gesetzlich für unbeweglich erklärte Sachen betreffen, sind auch gegen den Unterbestandnehmer wirksam und vollstreckbar, sofern nicht ein zwischen dem Unterbestandnehmer und dem Bestandgeber bestehendes Rechtsverhältnis entgegensteht.

Fristen in Bestandsachen

§ 568

Die in den §§ 560 bis 567 festgesetzten Fristen können nicht verlängert werden.

Verfahren

§ 569

- 1) Über rechtzeitig erhobene Einwendungen ist eine Tagsatzung zur mündlichen Verhandlung anzuordnen.
- 2) Die Partei, von welcher die Kündigung oder die Aufforderung zur Zurückstellung oder zur Zurücknahme des Bestandgegenstandes ausging, ist als Kläger anzusehen.
- 3) Verspätet angebrachte Einwendungen wider die Aufkündigung eines Bestandvertrages oder gegen den gerichtlichen Auftrag zur Übergabe oder Übernahme eines Bestandgegenstandes sind von Amts wegen ohne Verhandlung zurückzuweisen.
- 4) Bleibt eine der Parteien nach rechtzeitig erhobenen Einwendungen von einer Tagsatzung aus, bevor sie sich durch mündliches Vorbringen zur Hauptsache in den Streit eingelassen hat, so ist auf Antrag der erschienenen Partei ein Versäumnungsurteil nach § 396 zu fällen.

§ 570

In dem das Verfahren über Einwendungen erledigenden Urteil ist auszusprechen, ob und inwieweit und - bei Behauptung verspäteter Zustellung - zu welchem Termin die Aufkündigung oder der nach § 565 erlassene Auftrag als wirksam erkannt oder aufgehoben wird, sowie ob und wann der Beklagte verpflichtet ist, den Bestandgegenstand zu übergeben oder zu übernehmen.

§ 571

1) Wird der Beklagte schuldig erkannt, den Bestandgegenstand zu übergeben oder zu übernehmen, ist jedoch die Bestandszeit zur Zeit der Urteilsfällung bereits verstrichen, so ist in dem Urteil auszusprechen, dass die Übergabe oder Übernahme des von den nicht in Bestand gegebenen Gegenständen geräumten Bestandgegenstandes binnen 14 Tagen zu erfolgen habe. Für diese Frist gilt § 409 Abs. 3 und 4.

2) Ist die Bestandszeit noch nicht verstrichen, so ist anzuordnen, dass der Bestandgegenstand längstens binnen 14 Tagen nach Ablauf der Bestandszeit von den nicht in Bestand gegebenen Gegenständen geräumt zu übergeben oder zu übernehmen ist. Dieselbe Räumungsfrist gilt auch dann, wenn gegen die gerichtliche Aufkündigung oder gegen den Auftrag zur Übergabe oder Übernahme des Bestandgegenstandes nicht rechtzeitig Einwendungen erhoben worden sind.

3) Die Exekution kann auf Grund rechtskräftig gewordener Urteile, Aufkündigungen und gerichtlicher Aufträge zur Übergabe oder Übernahme des Bestandgegenstandes bewilligt werden, sobald die Frist verstrichen ist, innerhalb deren nach den vorangehenden Absätzen der Bestandgegenstand zu übergeben war.

§ 572

Die Bestimmungen des § 571 sind auch dann anzuwenden, wenn ein Bestandvertrag ohne vorausgegangene gerichtliche oder aussergerichtliche Aufkündigung infolge einer Klage durch Urteil für aufgehoben oder erloschen erklärt wird.

§ 573

1) Gegen die gerichtlichen Aufträge zur Übergabe oder Übernahme des Bestandgegenstandes, die auf Grund von Aufkündigungen oder infolge eines gemäss § 565 gestellten Ansuchens ergehen, ist vorbehaltlich der dagegen zu erhebenden Einwendungen ein Rechtsmittel nicht zulässig.

2) Eine gerichtliche Aufkündigung oder ein Auftrag zur Übergabe oder Übernahme des Bestandgegenstandes, wider welche nicht rechtzeitig Einwendungen erhoben wurden, desgleichen die über solche Einwendungen ergangenen rechtskräftigen Urteile treten, vorbehaltlich des über den Kostenersatz ergangenen Ausspruches, ausser Kraft, wenn nicht binnen sechs Monaten nach dem Eintritt der in diesen Aufträgen oder im Urteil für die Räumung oder Übernahme des Bestandgegenstandes bestimmten Zeit wegen dieser Räumung oder Übernahme Exekution beantragt wird.

§ 574

Gegen Entscheidungen des Gerichts zweiter Instanz sind Revisionen (§ 471), Rekurse (§ 487) und Revisionsrekurse (§ 496) nur zulässig, wenn die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt, etwa weil das Gericht zweiter Instanz von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs abweicht oder eine solche Rechtsprechung fehlt oder uneinheitlich ist.

II.

Übergangsbestimmungen

Auf im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes hängige Verfahren findet das bisherige Recht Anwendung.

III.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt gleichzeitig mit dem Gesetz vom 9. Juni 2016 über die Abänderung des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches in Kraft.

In Stellvertretung des Landesfürsten:

gez. *Alois*

Erbprinz

gez. *Adrian Hasler*

Fürstlicher Regierungschef

Liechtensteinisches Landesgesetzblatt

Jahrgang 2016

Nr. 287

ausgegeben am 1. September 2016

Verordnung

vom 30. August 2016

über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG)

Aufgrund von § 1090 Art. 10 Abs. 3 des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches vom 1. Juni 1811, eingeführt aufgrund Fürstlicher Verordnung vom 18. Februar 1812 (ASW), in der Fassung des Gesetzes vom 9. Juni 2016, LGBL. 2016 Nr. 267, verordnet die Regierung:

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Gegenstand

Diese Verordnung regelt in Durchführung von § 1090 Art. 10 ff. ABGB das Nähere über die Nebenkosten bei der Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen.

Art. 2

Bezeichnungen

Unter den in dieser Verordnung verwendeten Personen- und Funktionsbezeichnungen sind Angehörige des männlichen und weiblichen Geschlechts zu verstehen.

Art. 3

Nebenkosten im Allgemeinen

1) Erhebt der Vermieter die Nebenkosten aufgrund einer Abrechnung, muss er diese jährlich mindestens einmal erstellen und dem Mieter vorlegen.

2) Erhebt er sie pauschal, muss er auf Durchschnittswerte dreier Jahre abstellen.

3) Die für die Erstellung der Abrechnung entstehenden Verwaltungskosten dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

II. Heizungs- und Warmwasserkosten

Art. 4

Anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten

1) Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen.

2) Darunter fallen insbesondere die Aufwendungen für:

- a) die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden;
- b) die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen;
- c) die Betriebskosten für Alternativenergien;
- d) die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung;
- e) die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes;
- f) die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate;
- g) die Wartung;
- h) die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen;

i) die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt.

3) Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

Art. 5

Nicht anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten

Nicht als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten anrechenbar sind die Aufwendungen für:

- a) die Reparatur und Erneuerung der Anlagen;
- b) die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen.

Art. 6

Energiebezug von einer ausgelagerten Zentrale

Bezieht der Vermieter Heizenergie oder Warmwasser aus einer nicht zur Liegenschaft gehörenden Zentrale, die nicht Teil der Anlagekosten ist, kann er die tatsächlich anfallenden Kosten in Rechnung stellen.

Art. 7

Nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume

1) Die Heizungskosten für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume trägt der Vermieter.

2) Sind keine Geräte zur Erfassung des Wärmeverbrauchs der einzelnen Verbraucher installiert und wurden nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume nachweisbar nur soweit geheizt, als dies zur Verhinderung von Frostschäden notwendig ist, muss der Vermieter nur einen Teil der Heizungskosten übernehmen, die nach dem normalen Verteilungsschlüssel auf Wohn- und Geschäftsräume entfallen. Dieser Teil beträgt in der Regel:

- a) ein Drittel für Zwei- bis Dreifamilienhäuser;
- b) die Hälfte für Vier- bis Achtfamilienhäuser;
- c) zwei Drittel für grössere Gebäude sowie für Büro- und Geschäftshäuser.

Art. 8

Abrechnung

1) Erhält der Mieter mit der jährlichen Heizungskostenrechnung nicht eine detaillierte Abrechnung und Aufteilung der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten, so ist auf der Rechnung ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass er die detaillierte Abrechnung verlangen kann.

2) Der Mieter oder sein bevollmächtigter Vertreter ist berechtigt, die sachdienlichen Originalunterlagen einzusehen und über den Anfangs- und Endbestand von Heizmaterialien Auskunft zu verlangen.

III. Weitere Nebenkosten

Art. 9

Anrechenbare weitere Nebenkosten

Neben den Heizungs- und Warmwasserkosten sind als Nebenkosten anrechenbar insbesondere die Aufwendungen für:

- a) die Hauswartungskosten;
- b) die Gebühren für TV-Gemeinschaftsantennen und Kabelfernsehanschluss;
- c) die Betriebs- und Servicekosten für Liftanlagen;
- d) die Kosten für Klimatisierung;
- e) die Kosten für Gartenpflege.

Art. 10

Nicht anrechenbare weitere Nebenkosten

Nicht als Nebenkosten anrechenbar sind insbesondere die Aufwendungen für:

- a) die Kosten, die durch den Unterhalt, Ersatzanschaffungen und Erneuerungen anfallen, insbesondere die Aufwendungen für:
 1. die Amortisations- und Verzinsungskosten;
 2. die üblichen Servicekosten bei der Miete von TV-Geräten, Tumblern oder Waschmaschinen;

- b) die Verbraucherkosten, die ausschliesslich vom Mieter zum eigenen Bedarf verursacht werden, insbesondere die Aufwendungen für:
 - 1. die Telefonkosten;
 - 2. die Stromkosten für Boiler, Kochherd, Licht, Tumbler und Waschmaschine;
- c) die Lasten und Abgaben, die nicht aus dem Gebrauch der Mietsache anfallen.

IV. Schlussbestimmung

Art. 11

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2017 in Kraft.

Fürstliche Regierung:
gez. *Adrian Hasler*
Fürstlicher Regierungschef

roth+partner

Roth+Partner

Rechtsanwälte AG

Landstrasse 40

FL-9495 Triesen

T +423 399 77 77

F +423 399 77 99

info@rothpartner.li

www.rothpartner.li