

Fragen zum neuen liechtensteinischen Miet- und Pachtrecht

Dr. iur. Peter Mayer

MLaw Patrick Marxer

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 diene als Rezeptionsvorlage für das Bestandsverfahren?	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