

Liechtensteinisches Landesgesetzblatt

Jahrgang 1975

Nr. 6

ausgegeben am 15. Januar 1975

Gesetz

vom 14. November 1974

über die Abänderung des Fünfundzwanzigsten Hauptstückes des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches

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

I.

Das 25. Hauptstück des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches vom
1. Juni 1811, im Fürstentum Liechtenstein eingeführt aufgrund Fürstli-
cher Verordnung vom 18. Februar 1812, wird wie folgt geändert:

§ 1108a

Schutzbestimmungen für Mieter von Wohnungen

Hat der Mieter eine Sicherheit in Geld zu leisten, so ist sie ihm, falls
das Mietverhältnis länger als ein Jahr dauert, mindestens zum üblichen
Zinsfuss für Spareinlagen der Landesbank zu verzinsen. Die Sicherheits-
leistung darf das Ausmass von drei Monatszinsen nicht überschreiten.

§ 1108b

Sind der Mietzins und seine Veränderungen vertraglich an einen In-
dex gebunden, so dürfen bei Erhöhungen dieses Index Anpassungen

bei Erstvermietungen frühestens nach Ablauf des ersten Mietjahres erfolgen.

In Häusern mit mindestens zwei Wohnungen ist bei späteren Vermietungen eine indexgebundene Mietzinserhöhung vor Ablauf des ersten Mietjahres zulässig, wenn für alle Mietzinse ein einheitlicher Anpassungsstichtag gilt. Ist in einem solchen Fall nicht schon mit Beginn der Miete eine Anpassung des Mietzinses erfolgt, kann vereinbart werden, dass zum nächsten einheitlichen Anpassungsstichtag die volle Erhöhung der letzten zwölf Monate, ungeachtet der bisherigen Dauer der Miete, angelastet wird.

Indexgebundene Mietzinserhöhungen können immer nur für die Zukunft begehrt werden.

§ 1108c

Vereinbarungen, dass sich der Mietzins periodisch um einen gewissen Betrag erhöht, können nur für die Zeit nach Ablauf des ersten Mietjahres gültig getroffen werden. Die gestaffelten Mietzinse müssen frankenmäßig festgelegt sein.

§ 1108d

Vertragsklauseln, die dem Vermieter die Erhöhung des Mietzinses durch einseitige Erklärung erlauben, sind nichtig.

§ 1108e

1) Die Belastung des Mieters für Nebenkosten, wie öffentliche Abgaben, Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, hat den tatsächlichen Aufwendungen zu entsprechen. Bei einer Pauschalierung darf auf Durchschnittswerte abgestellt werden.

2) Der Vermieter hat dem Mieter auf sein Verlangen eine Abrechnung vorzulegen und Einsicht in die Belege zu gewähren.

§ 1108f

Vereinbarungen, die den Mieter bei vorzeitigem Auszug zu mehr als zur Deckung des Schadens verpflichten, sind nichtig.

§ 1108g

Mietzinserhöhungen ausser den in den vorstehenden Paragraphen geregelten Fällen der Indexbindung oder der Mietzinsstaffelung sind unzulässig, wenn damit die Erzielung eines unangemessenen Ertrages aus der vermieteten Wohnung verbunden ist.

§ 1108h

Ein unangemessener Ertrag wird nicht erzielt, wenn der Mietzins

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

§ 1108i

1) Sieht sich der Vermieter veranlasst, den vereinbarten Mietzins zu erhöhen, so hat er dem Mieter ohne Androhung einer Aufkündigung schriftlich das Ausmass und den Zeitpunkt der Erhöhung bekanntzugeben und diese zu begründen; die geltende Frist für die Änderung des Mietvertrages ist einzuhalten. Die Mitteilung hat mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist mit einem von der Regierung herausgegebenen Formular zu erfolgen.

2) Mitteilungen von Mietzinserhöhungen, die nicht in der in Abs. 1 vorgeschriebenen Form erfolgen, sowie im Zusammenhang mit Mietzinserhöhungen durch den Vermieter ausgesprochene Aufkündigungen, sind nichtig.

§ 1108k

1) Der Mieter kann die Mietzinserhöhung innert 14 Tagen seit Empfang der Mitteilung beim zuständigen Vermittleramt als unzulässig anfechten; andernfalls gilt die Mietzinserhöhung als angenommen.

2) Zuständig ist das Vermittleramt am Wohnsitz bzw. Sitz des Vermieters. Hat der Vermieter keinen Wohnsitz bzw. Sitz im Inland, so ist das Vermittleramt zuständig, in dessen Bereich das Mietobjekt liegt.

3) Verläuft der Vermittlungsversuch erfolglos, so kann der Mieter die Mietzinserhöhung binnen 14 Tagen nach dem Vermittlungsversuch beim Gericht als unzulässig anfechten; andernfalls gilt die Mietzinserhöhung als angenommen.

§ 1108l

1) Soweit sich Mietzinserhöhungen im Verfahren vor Gericht als unzulässig erweisen, sind sie von diesem nichtig zu erklären.

2) Hat das Gericht über die Mietzinserhöhung zu entscheiden, so bestimmt es, ob, in welchem Umfang, von welchem Zeitpunkt an oder unter welchen Bedingungen die Forderungen zulässig sind.

§ 1108m

Eine Aufkündigung durch den Vermieter während der Dauer des gerichtlichen Verfahrens ist nur möglich, wenn das Verhalten des Mieters oder eines Angehörigen seiner Hausgemeinschaft den anderen Mietern oder dem Vermieter gegenüber unzumutbar geworden ist. Vorbehalten bleibt § 1118.

§ 1108n

Unterliegt der Vermieter im gerichtlichen Verfahren vollständig oder zu einem überwiegenden Teil, so ist eine von ihm ausgesprochene Aufkündigung des Mietverhältnisses im folgenden Jahr beginnend mit Rechtskraft des Urteils nur unter den in § 1108m erwähnten Umständen möglich.

§ 1108o

Die §§ 1108a bis n dürfen vertraglich weder wegbedungen noch zu Ungunsten des Mieters abgeändert werden.

§ 1116a

Erstreckung des Mietverhältnisses für Wohnungen

1) Hat eine nach bürgerlichem Recht oder nach § 560 ff ZPO gültige Aufkündigung für den Mieter oder seine Familie eine aussergewöhnliche Härte zur Folge, die auch unter voller Würdigung der Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist, so kann das Gericht das Mietverhältnis um höchstens ein Jahr erstrecken. Ist das Mietobjekt bereits weitervermietet, so sind dabei auch die Interessen des neuen Mieters zu berücksichtigen.

2) Hat der Mieter während der Erstreckungsfrist erfolglos unternommen, was ihm vernünftigerweise zugemutet werden kann, um die besondere Härte abzuwenden, so kann das Gericht das Mietverhältnis unter den gleichen Voraussetzungen um höchstens ein weiteres Jahr erstrecken.

3) Das Begehren um Erstreckung ist das erste Mal innert 14 Tagen seit Empfang der Aufkündigung, das zweite Mal spätestens sechzig Tage vor Ablauf der Erstreckungsfrist beim Gericht anhängig zu machen.

4) Das Gericht hat einem begründeten Begehren des Vermieters um Änderung der Vertragsbedingungen angemessen Rechnung zu tragen.

§ 1116b

1) In gleicher Weise kann das Gericht ein Mietverhältnis erstrecken, wenn die Miete nach bestimmter Dauer oder auf einen bestimmten Zeitpunkt abläuft und der Vermieter ein schriftliches Gesuch des Mieters um Erstreckung des Mietverhältnisses abgelehnt oder unbeantwortet gelassen hat.

2) Das Begehren um Erstreckung ist das erste Mal spätestens sechzig Tage vor Ablauf des Mietverhältnisses, das zweite Mal spätestens 60 Tage vor Ablauf der Erstreckungsfrist, bei Gericht anhängig zu machen.

§ 1116c

Insbesondere darf das Mietverhältnis nicht erstreckt werden

- a) wenn der Mieter oder ein Angehöriger seiner Hausgemeinschaft zu berechtigten Klagen Anlass gibt, namentlich wenn er trotz schriftlicher Mahnung vertragliche Abmachungen verletzt;

- b) wenn eine betriebseigene Wohnung in Verbindung mit einem Arbeitsvertrag vermietet wurde und dieser vom Mieter gekündigt oder wegen Verschuldens des Mieters aufgelöst wird;
- c) bei Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte.

§ 1116d

1) Die Erstreckung des Mietverhältnisses kann auch bei Untermiete erfolgen, doch darf das Untermieteverhältnis nicht über den Zeitpunkt hinaus erstreckt werden, in welchem das Mietverhältnis des Untervermieters aufgelöst wird.

2) Die Erstreckung des Mietverhältnisses für möblierte Einzelzimmer ist ausgeschlossen.

§ 1116e

1) Vertragsklauseln, wonach der Mieter zum voraus auf die Geltendmachung der Erstreckung des Mietverhältnisses oder auf die Anrufung des Gerichtes verzichtet, sind nichtig.

2) Ebenso sind Vertragsklauseln nichtig, wonach der Mieter sich verpflichtet, auf einseitiges Begehren des Vermieters hin belastende Änderungen des Mietvertrages bedingungslos anzunehmen.

II.

Erfolgte eine Aufkündigung vor Inkrafttreten dieses Gesetzes, treten ihre Wirkungen aber erst nach seinem Inkrafttreten ein, so läuft die Frist zur Einreichung des ersten Begehrens gemäss § 1116a erst vom Tage des Inkrafttretens an.

III.

1) Dieses Gesetz wird als nicht dringlich erklärt und tritt am Tage seiner Kundmachung in Kraft.

2) Die Verordnung vom 3. November 1942 betreffend Mieterschutz, LGBl. 1942 Nr. 31, wird aufgehoben.

gez. Franz Josef

gez. Dr. Walter Kieber
Fürstlicher Regierungschef