

Das neue Miet- und Pachtrecht – ab 1. Januar 2017

Die «Revision des Miet- und Pachtrechts» ist seit 25 Jahren ein heiss debattiertes Thema in Liechtenstein, welches kein Ende zu finden schien. Doch in diesem Jahr wurde eine Revision im Landtag beschlossen, welche am 1. Januar 2017 in Kraft tritt. Da die Thematik so umfangreich ist wie ihre Entstehungsgeschichte, fokussiert dieser Beitrag auf Bestimmungen für Geschäftsräumlichkeiten.

In der Praxis bestehen zwischen Miete und Pacht oft fliessende Übergänge. Die Neuerungen, auf die wir hier eingehen, sind sowohl für die Miete als auch die Pacht vorgesehen und werden deshalb nicht separat dargestellt. Von der Revision ausgenommen ist die landwirtschaftliche Pacht, für die bis anhin einschlägige gesetzliche Regelungen fehlen.

Grundlage jedes Mietvertrags bildet das Mietrecht. Die Interessen der Vermieter- und Mieterseite könnten unterschiedlicher nicht sein. Im geltenden Recht bestehen nur sehr wenige Mieterschutzbestimmungen. Geschäftsmieter geniessen gegenwärtig – im Gegensatz zu Wohnungsmieter – sogar überhaupt keinen «Schutz». Mit der Revision des Miet- und Pachtrechts werden Mieter- und Kündigungsschutz verbessert und gelten neu auch für Mietverhältnisse von Geschäftsräumlichkeiten.

Die Totalrevision ist sehr umfangreich und im Folgenden werden einige Bestimmungen, die für Geschäftsmieten von Bedeutung sind oder sein können, kurz dargestellt.

Schutz vor unzulässigen Mietzinsen. Neu können zu hohe Anfangsmietzinse angefochten werden. Zudem findet die bisher den Wohnungsmieter vorbehalten Anfechtung von Mietzinserhöhungen neu auch Anwendung auf Geschäftsmieter. Der Grundsatz der Vertragsfreiheit bleibt

dabei gewahrt, allerdings wird das Recht der Vertragsparteien durch einen gesetzlichen Rahmen begrenzt.

Schaffung eines Kündigungsschutzes. Um die Mieter vor zweckfremden oder schikanösen Kündigungen zu schützen, werden neue Beschränkungen des Kündigungsrechts der Vertragsparteien eingeführt. Grundsätzlich sind unbefristete Mietverträge nach wie vor kündbar. Nur Kündigungen, die gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen, sind von dieser Neuerung betroffen. Zudem werden die Bestimmungen über die Erstreckungsmöglichkeit gekündigter Mietverhältnisse ausgebaut und auch auf die Miete von Geschäftsräumen ausgedehnt.

Zahlungsrückstand des Mieters. Bezüglich Miet- oder Nebenkostenrückstand wird neu bestimmt, dass der Vermieter dem Mieter schriftlich eine 14-tägige Zahlungsfrist setzen kann unter gleichzeitiger Androhung, dass bei Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt wird. Verstreicht diese Frist, ohne dass der Mieter zahlt, kann der Vermieter mit einer weiteren Frist von mindestens 14 Tagen auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

Kündigungsfrist. Bei der Miete von Geschäftsräumen können die Parteien mit einer Frist von sechs Monaten auf Ende eines Monats kündigen. Aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für sie unzumutbar machen, können die Parteien das Mietverhältnis fristlos mit einer Frist von mindestens 14 Tagen auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

Konkurs des Mieters. Fällt der Mieter nach Übernahme der Sache in Konkurs, so kann der Vermieter für künftige Mietzinse Sicherheit verlangen. Er muss dafür dem Masseverwalter schriftlich eine angemessene Frist setzen. Erhält der

Vermieter innert dieser Frist keine Sicherheit, so kann er fristlos kündigen.

Bisher gab es keine klare **Regelung für die Kostenübernahme bei Erhaltungsarbeiten.** Für welche Mängel der Mieter aufkommen muss und für welche der Vermieter, ist neu gesetzlich geregelt.

Altes oder neues Recht? Das neue Recht gilt für Mietverhältnisse, die erst nach dem 1.1.2017 begründet werden. Für bestehende Mietverträge gibt es gewisse Sonderregelungen, insbesondere bezüglich Anfangsmietzinsen, Mietzinserhöhungen sowie Kündigungsschutz. Für Mietzinse, die mit Wirkung auf einen Zeitpunkt nach dem 1.1.2017 festgelegt werden oder Kündigungen, die nach dem 1.1.2017 erfolgen, finden die neuen Schutzbestimmungen Anwendung.

Die Totalrevision des Miet- und Pachtrechts bringt zahlreiche Neuerungen, Klarstellungen und zeitgemässe Anpassungen von Bestimmungen, die teilweise noch aus dem Jahr 1811 stammen, unter Rücksichtnahme auf die Interessen von Mietern wie auch diejenigen von Vermietern.



● Dr. iur. Alexandra Oberhuber-Wilhelm, Rechtsanwältin

Wilhelm & Büchel
Rechtsanwälte

Lova-Center, LI-9490 Vaduz
Tel: +423 399 48 50, Fax: +423 399 48 51
office@wbr.li, www.wbr.li