

«Was ist eigentlich erlaubt und was nicht?»

Gerade bei Mietobjekten, aber auch wenn die Wohnung oder das Haus einem selbst gehört, ergeben sich immer wieder rechtliche Fragen. Wofür ist man selbst verantwortlich und was darf der Nachbar eigentlich und was nicht? «Bauen+Wohnen» möchte mit Hilfe von Rechtsanwalt Christoph Büchel einige Streitfragen klären.

Text: [ANDREAS LATERNER](#)



DER RECHTSANWALT GIBT AUSKUNFT:

Kann in Liechtenstein ein allenfalls in der Miete inbegriffener TV-Kabelanschluss beim Vermieter gekündigt werden?

Gemäss Gesetz dürfen nur die vom Mieter verursachten und die tatsächlich entstandenen Nebenkosten belastet werden. Aufwendungen für TV-Gemeinschaftsantennen und Kabelfernsehanschluss sind gemäss Regierungsverordnung grundsätzlich anrechenbare Nebenkosten (wie bspw. Heizungs- und Warmwasserkosten). Wenn der Mieter dem Vermieter nun mitteilt, er beanpruche diese Anschlüsse nicht, so müsste er auch von den entsprechenden Kostenbeiträgen befreit werden (der Mieter müsste auch die Plombierung der Anschlüsse zulassen). Aufgrund der Regierungsverordnung kann gefolgert werden, dass Gebühren für TV-Anschlüsse zwingend in der Nebenkostenabrechnung anzuführen sind und nicht in den Mietzins hineingerechnet werden dürfen. Wäre das trotzdem der Fall, müsste eine Mietzinsreduktion erfolgen, wenn der Mieter ausdrücklich auf diese TV-Anschlüsse verzichtet.

Wie sind die Ruhegesetze geregelt und was kann man dagegen tun, wenn ein Nachbar im Sommer Gartenfeste feiert und die Zeiten nicht einhält?

Als Nachtruhe gilt die Zeit zwischen 23 Uhr und 6 Uhr. Rein rechtlich können Nachbarn nicht nur polizeilich zur Einhaltung der Ru-

hezeiten angehalten werden, sie können von den Gestörten auch zur Einhaltung geklagt werden. Diese Klage gegen die Störer steht sowohl dem Mieter als auch dem Eigentümer zu. Aus gesellschaftlicher Sicht dürften das Aufgebot der Polizei und vor allem die Klage nur als letzte Mittel in Erwägung gezogen werden. Solche Probleme sollten vernünftigerweise durch Gespräche, gegebenenfalls mit Einbezug eines Mediators langfristig gelöst werden.

Darf ich den Mietvertrag für meine Geschäftsräume ausserordentlich kündigen, wenn aufgrund der Corona-Krise mein Geschäft eingegangen ist oder einzugehen droht?

Im Zusammenhang mit der Corona-Krise sind noch viele mietrechtliche Fragen unbeantwortet, so auch diese. Grundsätzlich gelten die vertraglichen Vereinbarungen betreffend Kündigung. Kündigungsfristen und -termine sind im Normalfall einzuhalten. Nun sieht das Gesetz vor, dass aus wichtigen Gründen Geschäftsräume mit einer Frist von mindestens 14 Tagen auf einen beliebigen Zeitpunkt gekündigt werden können. Das gilt auch für mehrjährige Mietverträge ohne Kündigungsfristen oder -termine. Als wichtige Gründe gelten solche, die die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar machen. Die Corona-Krise kann im Einzelfall dazu führen, dass

ein wichtiger Grund für die ausserordentliche Kündigung vorliegt. Hier wird das Gericht die Gesamtumstände einzubeziehen haben, nicht zuletzt die noch verbleibende Dauer des Mietverhältnisses. Meiner Auffassung nach kann die Corona-Krise aber nicht für jedes Mietverhältnis automatisch als wichtiger Grund zur ausserordentlichen Kündigung herangezogen werden. Jedoch gestattet das Gesetz dem Vermieter bei Zahlungsrückständen und Konkurs des Mieters die ausserordentliche Kündigung des Mietvertrages. Daraus kann abgeleitet werden, dass sich auch Mieter, denen wegen der Corona-Krise unverschuldet, der finanzielle Ruin droht, auf die Kündigung aus wichtigen Gründen berufen können, ohne schadenersatzpflichtig zu werden.

Hinweis: Dies stellt keine Rechtsberatung dar und ersetzt nicht die Einholung rechtlichen Rats im konkreten Anlassfall.



Christoph Büchel
Wilhelm & Büchel
Rechtsanwälte. Mehr
Infos unter www.wbr.li

«Bauen+Wohnen» hilft bei Rechtsfragen: Wer selbst gerade über eine Situation grübelt, kann seine Fragen bezüglich Wohnen und Mieten an magazine@medienhaus.li senden. Aus allen eingegangenen Fragen wird Christoph Büchel in den kommenden Ausgaben jeweils einige beantworten.