Wo sind die Rechte und Pflichten der Mieterinnen und Mieter genau definiert?

Die Rechte und Pflichten der Mieter sind in diversen Gesetzen geregelt, je nachdem, welche Thematik betroffen ist. Spricht man vom Mietrecht, so sind damit die §§ 1090 ff. des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (kurz ABGB) gemeint, welche das Mietverhältnis (und die Pacht) regeln. Die §§ 560 ff. der Zivilprozessordnung (kurz ZPO) enthalten insbesondere verfahrensrechtliche Vorschriften über die Aufkündigung und die Erstreckung von Mietverhältnissen. Die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (kurz VMWG) enthält Regelungen zu den Nebenkosten. Hinzu kommen Vorschriften aus verschiedenen Rechtsbereichen wie z. B. dem Sachenrecht, welches u. a. besitzes- und nachbarrechtliche Themen regelt, welche für Mieterinnen (und Vermieter) ebenfalls relevant sind.

DER RECHTSANWALT GIBT AUSKUNFT:

Weshalb gibt es in Liechtenstein keinen Mieterinnen- und Mieterverband (MV) wie in der Schweiz?
Diese Frage ist nicht einfach zu beantworten, aber anscheinend war die Gründung eines solchen privat organisierten Vereins bislang kein Bedürfnis. Die Gesetzgebungsprozesse und das geltende Mietrecht veranschaulichen, dass die Thematik in Liechtenstein weniger (sozialpolitisch) aufgeladen ist als in anderen Ländern und eine eher liberale Haltung, was an diesem Zusammenhang auch eigentümerfreundliche Haltung heisst, vorherrscht. Bspw. hält sich bei uns im Unterschied zu anderen Ländern der Gesetzgeber in Sachen Mietzinserleichterung in Zeiten von Covid-19 zurück. All dies bedeutet aber nicht, dass rechtliche Hindernisse bestünden, einen «MV Liechtenstein» zu gründen.

Ist es immer vonnöten, einen Rechtsanwalt zu konsultieren?
In Liechtenstein gibt es, soweit ersichtlich, keine spezifische Anlaufstelle für mietrechtliche Fragen. Allerdings können mietrechtliche Themen auch an diverse andere, private wie staatliche, Anlaufstellen herangetragen werden. Auch für gerichtliche Auseinandersetzungen ist die anwaltliche Vertretung nicht vorgeschrieben und die Richter sind angehalten, unvertretene Parteien entsprechend anzuleiten. Letztlich bleibt es jedem selbst überlassen, einen Rechtsanwalt zu konsultieren. Bei Bedürftigkeit kann für ein Gerichtsverfahren über die Verfahrenshilfe auch die (unentgeltliche) Beigebung eines Verfahrenshelfers (in der Regel ein Rechtsanwalt) beantragt werden.

Durch die Renovation der Aussenfassade ist der Balkon für drei Monate nicht benutzbar. Hat man in einem solchen Fall Anspruch auf Mietzinsreduktion?
Der Anspruch auf Mietzinsreduktion besteht immer dann, wenn die Tauglichkeit der Sache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert wird. Mieter haben grundsätzlich Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses, wenn der Balkon aufgrund der Renovation der Aussenfassade nicht benutzt werden kann. Der Umfang der Mietszinsreduktion muss im Verhältnis zur Gebrauchsstörung stehen und richtet sich immer nach den konkreten Gegebenheiten. In der Rechtsprechung wurde in einem Anlassfall für die völlige Unbenutzbarkeit des Balkons während vier Monaten eine Mietzinsreduktion im Umfang von 10 bis 15 Prozent für angemessen erachtet.

Was ist unter dem «kleinen Unterhalt» zu verstehen?
Unter dem «kleinen Unterhalt» versteht man die Reparaturen oder Ausbesserungen, die die Mieterin bzw. der Mieter während des Mietverhältnisses auf eigene Kosten zu beheben verpflichtet ist, und die Aufwendungen in einem Grössenumfang von nicht mehr als 150 Franken (Richtwert) pro Anlassfall verursachen. Ist der Beizug einer Fachperson notwendig, fällt dies nicht mehr unter den «kleinen Unterhalt».

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.*