Der Rechtsanwalt gibt Auskunft aus der Praxis

Mieter und Vermieter sehen sich immer wieder mit Situationen konfrontiert, wo ihnen die Rechtslage nicht bekannt ist. Beim Rechtsratgeber können Leser ihre Fragen stellen, im kommenden «Bauen + Wohnen»-Magazin werden diese beantwortet. In dieser Ausgabe widmet sich Christoph Büchel zwei Beispielen aus der Praxis.



Text: ANDREAS LATERNSER

DER RECHTSANWALT GIBT AUSKUNFT:

Ich ziehe demnächst in eine schon ältere Wohnung ein. Kann ich vom Vermieter das Protokoll verlangen, das mit dem Vormieter bei seinem Auszug erstellt worden ist?

Ja, das ist ausdrücklich im Gesetz vorgesehen. Bei Übergabe der Wohnung kann dieses Rückgabeprotokoll des Vormieters verlangt werden, sofern eines erstellt worden ist. Allerdings darf der Vermieter das Protokoll nur in anonymisierter Form herausgeben, also ohne die persönlichen Daten des Vormieters. Anders als in der Schweiz muss der Vermieter aber nicht über die Höhe des Mietzinses des vorangegangenen Mietverhältnisses informieren, da in Liechtenstein der Anfangsmietzins nicht in gleicher Weise wie in der Schweiz wegen Missbräuchlichkeit angefochten werden kann. Hierzulande muss nachgewiesen werden, dass der Vermieter entweder von einer Notlage des Mieters oder einer marktbeherrschenden Stellung profitiert und einen unangemessenen Ertrag erzielt. Die Anfechtung des Anfangsmietzinses samt Anpassungsbegehren muss binnen vier Wochen nach Übernahme der Mietsache gerichtlich geltend gemacht werden. Nicht nur Anfangsmietzinse von Wohnräumen, sondern auch solche von Geschäftsräumlichkeiten können angefochten werden. Bei Wohnraum gelten die Bestimmungen über den Missbrauch allerdings nicht für luxuriöse Wohnungen mit mehr als 150 m² und luxuriöse Einfamilienhäuser mit mehr als 200 m² Nettowohnfläche. Was als luxuriös gilt, soll ausschliesslich anhand des «baulichen Gesamteindrucks» beurteilt werden.

Mein Vermieter beabsichtigt, das Haus, in welchem sich meine Wohnung befindet, zu verkaufen. Gilt mein Mietvertrag auch mit dem neuen Eigentümer oder endet er automatisch mit der Handänderung? Falls er weiter gilt, kann der neue Eigentümer den Mietzins erhöhen?

Das Gesetz sieht vor, dass der Mietvertrag bei Verkauf einer Wohnung (oder von Geschäftsräumlichkeiten) auf den Käufer (den neuen Eigentümer) übergeht. Damit gelten auch die ursprünglich mit dem Vermieter vereinbarten Kündigungsfristen usw. Nur wenn der neue Eigentümer einen Eigenbedarf für sich oder nahe Verwandte oder Verschwägerte geltend macht, kann er im Rahmen der gesetzlichen Fristen kündigen; er muss sich dann nicht an den Mietvertrag

halten, auch wenn der Mietvertrag für eine längere Zeit fest abgeschlossen wurde oder längere Kündigungsfristen als die gesetzlichen vorsieht. Der Mieter kann aber gegenüber dem bisherigen Eigentümer und Vermieter Ersatz für ihm aus der früheren Kündigung entstandenen Schaden geltend machen. Weitergehenden Schutz bietet die Vormerkung des Mietverhältnisses im Grundbuch. Eine Mietzinserhöhung ist auch bei einer Handänderung nur im Rahmen der gesetzlichen (oder allenfalls vertraglichen) Vorgaben möglich, aber nicht alleine aufgrund einer Handänderung, und es bestehen die gesetzlichen Anfechtungsmöglichkeiten.

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.