

Das liechtensteinische Mietrecht
unter besonderer Berücksichtigung
des Mieterschutzes

Mag. iur. Peter Nagele

von Triesen/FL

DISSERTATION

der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Innsbruck zur
Erlangung des akademischen Grades eines Doktors der
Rechtswissenschaft (Dr. iur.)

Erstbegutachter: Hon. Prof. Dr. Karl Kohlegger

Zweitbegutachter: Em. Univ.-Prof. Dr. Fritz Reichert-Facilides, LL.M.

Eingereicht am: 02.03.2001

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	II
Abkürzungs Verzeichnis	VIII
Literaturverzeichnis	XII
Gesetzesmaterialien	XXIII
Verzeichnis der Gerichtsentscheidungen	XXVI

EINLEITUNG**ALLGEMEINER TEIL**

A.	GRUNDSÄTZLICHE BEMERKUNGEN ZUM LIECHTENSTEINISCHEN RECHT	
I.	Zur Bedeutung der Rezeption fremden Rechts und der Rechtsvergleichung im allgemeinen	2
II.	Zur Rezeption der mietrechtlichen Bestimmungen im besonderen	3
B.	DER LIECHTENSTEINISCHE WOHNUNGSMARKT	5
I.	Die statistische Beurteilbarkeit des liechtensteinischen Mietwohnungsmarktes	5
II.	Die relevanten Daten im einzelnen	6
1.	Wohnungen	6
2.	Mieter	6
3.	Mietkosten	6
III.	Gesamtbeurteilung des liechtensteinischen Mietwohnungsmarktes	7
C.	GRUNDSÄTZLICHES ZUM MIETRECHT	9
I.	Wesen und Rechtsnatur der Miete	9
1.	Der Begriff der «Miete»	9
2.	Der Mietvertrag	9
3.	Privatautonomie im Mietrecht	10
II.	Die Vertragsparteien	10
1.	Der Vermieter	11
2.	Der Mieter	12
III.	Die Arten der Miete	14
1.	Unterscheidung nach der Art des Mietobjekts	14
1.1.	Die Miete beweglicher Sachen	14
1.2.	Die Miete unbeweglicher Sachen	15
2.	Unterscheidung nach der Art der Vertragsparteien	16
2.1.	Gemeinsame Mietverträge im allgemeinen	16

III

2.2. Einige Erscheinungsformen gemeinsamer Mietverträge im besonderen (und deren Abgrenzung von der einfachen Miete)	17
a) Gemeinsame Miete durch Ehegatten	17
b) Konkubinat	19
c) Wohngemeinschaft	21
d) Auf Vermieterseite	22
2.3. Familienwohnung	23
2.4. Untermiete	24
D. ABGRENZUNG DER MIETE VON ANDEREN RECHTSVERHÄLTNISSEN	25
I. Von Verträgen auf Gebrauchsüberlassung	25
1. Pacht	25
1.1. Abgrenzung	25
1.2. Anwendbares Recht	27
a) Im allgemeinen	27
b) Nichtlandwirtschaftliche Pacht im besonderen	27
c) Landwirtschaftliche Pacht im besonderen	28
2. Leihe	28
II. Vom Wohnrecht im Sinne von Art 248 SR	28
III. Vom Baurecht iSv Art 251 SR	20
IV. Vom Kaufvertrag und vom Leasing	30
1. Abzahlungskauf und Mietkauf	30
2. Leasing	32
2.1. Begriff und Typisierbarkeit	32
2.2. Gängige Erscheinungsformen und ihre rechtliche Behandlung	33
a) Mobilienleasing	34
aa) Operating-Leasing	34
bb) Finanzierungsleasing	34
cc) Konsumgüterleasing	35
b) Immobilienleasing	36
aa) Finanzierungsleasing von Immobilien	37
bb) Sale-and-lease-back	38
E. VERTRÄGE MIT MIETRECHTLICHEM EINSCHLAG	39
I. Verträge sui generis	40
1. Automatenaufstellungsvertrag	40
2. Bewirtungsvertrag	40
3. Chartervertrag	41
II. Gemischte Verträge mit typfremder Nebenleistung	41
1. Schrankfachvertrag	41
2. Garagevertrag	42
2.1. Unselbständiger Garagevertrag	42
2.2. Selbständiger Garagevertrag	42
2.3. Garagevertrag im engeren Sinn	43

IV

III. Gemischte Verträge mit typfremder Hauptleistung	44
1. Gastaufnahmevertrag	44
2. Hauswartvertrag	44
F. GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG	46
I. Die Entwicklung bis 1975	46
1. Das ABGB von 1811	46
2. Die ZPO von 1912	47
3. Das "Mietnotrecht" von 1942	47
II. Die Mieterschutzgesetz-Novelle 1975	49
III. Die ABGB-Novelle 1976	51
IV. Der 1993 gescheiterte Versuch einer Mietrechtsnovelle	52
1. Wesentlicher Regelungsgehalt	52
2. Gründe für das Scheitern der Regierungsvorlage	54
V. Das Postulat des Landtages im August 1993 zur Überarbeitung des Mietrechts	55
VI. Die Entwicklung nach 1993	55
1. Der Gesetzesentwurf vom 03.02.1998	56
1.1. Im allgemeinen	56
1.2. Die einzelnen Regelungen im besonderen	57
a) Allgemeine Bestimmungen (§§ 1090-1105a neu)	57
b) Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen (§§ 1106-1112 neu)	58
c) Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen (§§1113-1118 neu)	58
d) Durchführungsbestimmungen	59
e) Bestandsverfahren (§§560-576 ZPO)	60
2. AktuellerStand	61
G. MIETVERTRÄGE UND LIECHTENSTEINISCHES IPR	61
I. Liechtensteinisches Kollisionsrecht im allgemeinen	61
II. Konfliktfeld Mietvertrag - IPR	62
1. Internationales Personen- und Familienrecht	63
2. Internationales Sachenrecht	64
3. Internationales (Miet-)Vertragsrecht	64
3.1. Grundstatut	64
3.2. Miete von Konsumgütern	65
3.3. Miete unbeweglicher Sachen	67
H. ZUR ÖRTLICHEN ZUSTÄNDIGKEIT (GERICHTSSTÄNDE)	68
I. Gesetzliche Gerichtsstände	68
II. Vereinbarte Gerichtsstände	69
III. Vollstreckbarkeit von ausländischen Urteilen	70

BESONDERER TEIL

MATERIELLES RECHT	71
I. Rezipierte Bestimmungen des österreichischen ABGB	71
1. Vorbemerkungen	71
2. § 1090 (Bestandvertrag)	72
3. § 1091 (Miet- und Pachtvertrag)	72
4. § § 1092-1095 (Erfordernisse und Wirkungen)	73
5. §§ 1096-1121 (Wechselseitige Rechte der Vertragspartner)	75
5.1. §§ 1096-1098 (Überlassung, Erhaltung und Benützung)	75
5.2. § 1099 (Lasten)	79
5.3. §§ 1100-1108 (Zins)	80
5.4. §§ 1109-1111 (Zurückstellung)	84
5.5. §§ 1112-1116 und 1116f-l 121 (Auflösung des Bestandvertrages)	87
a) Befristete Mietverhältnisse	87
b) Unbefristete Mietverhältnisse	88
c) Vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses	89
d) Veräusserung des Mietobjekts	92
aa) Bei beweglichen Sachen	92
bb) Bei unbeweglichen Sachen	93
II. Rezipierte schweizerische Bestimmungen	95
1. Schutzbestimmungen für Mieter von Wohnungen (§§ 1108a-1108o)	95
1.1. Allgemeines zu §§ 1108a-1108o	95
1.2. Die einzelnen Bestimmungen	97
a) § 1108a	97
b) Vorbemerkungen zu §§ 1108b-l 108d	98
c) § 1108b	100
d) § 1108c	101
e) §1108d	101
f) §1108e	102
g) §1108f	105
h) Vorbemerkungen zu §§ 1108g-l 108h	105
o) § H08g	106
j) § 1108h	110
aa) Orts- oder quartierüblicher Mietzins	110
bb) Kostensteigerungen und Mehrleistungen	111
cc) Kostendeckende Bruttorendite	112
dd) Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals	113
k) §1108i	113
l) Vorbemerkungen zu §§ 1108k-l 108n	116

VI

	m) § 1108k	116
	aa) Vermittlungsverhandlung		116
	bb) Gerichtsverfahren		118
	n) §1108l		118
	of § 1108m		118
	p) §1108n		119
	q) §1108o		119
	2. Erstreckung des Mietverhältnisses für Wohnungen (§§ 1116a-1116e)		120
	2.1. Allgemeines zu §§ 1116a-1116e		120
	2.2. Die einzelnen Bestimmungen		121
i./	a) §§ 1116a		121
	aa) Die Voraussetzungen der Erstreckung		121
	bb) Die Erstreckungsgründe		123
	cc) Der Entscheid über die Erstreckung		125
	dd) Das Vertragsverhältnis während der Erstreckung		126
	b) § 1116b		128
	aa) Der Gegenstand der Bestimmung		128
	bb) Die Voraussetzungen der Erstreckung		128
	c) § 1116c		128
	aa) Allgemeines		128
	bb) Die drei Ausnahmefälle		129
	d) §1116d		131
	e) §1116e		132
	aa) Die Nichtigkeit des Mieterverzichts gemäss Abs 1		132
	bb) Die Nichtigkeit anderer Vertragsklauseln gemäss Abs 2	,	133
	J. FORMELLES RECHT (GERICHTLICHE DURCHSETZUNG)		134
	I. Allgemeines		134
	II. Das Bestandsverfahren (§§ 560-576 ZPO) im besonderen		135
	1. Vorbemerkungen		135
	2. §§ 560-566 ZPO (Aufkündigung)		136
	3. § 567 ZPO (Auftrag zur Übergabe oder Übernahme des Bestandgegenstandes)		139
	4. § 568 ZPO (Verhältnis zum Afterbestandnehmer)		141
	5. § 569 ZPO (Stillschweigende Erneuerung des Bestandvertrages)		141
	6. § 570 ZPO (Fristen in Bestandsachen)		142
	7. §§571-575 ZPO (Verfahren)	-	142
	8. § 576 ZPO (Verträge gegen Entrichtung eines Zinses in Früchten)		144
	K. WÜRDIGUNG DER GELTENDEN RECHTSLAGE		145

VII

I	Gesetzestext §§ 1090-1121 ABGB	150
II	Konkordanztabelle §§ 1090-1121 ABGB - §§ 1090-1121 ÖABGB	165
III	Gesetzestext §§ 560-576 ZPO	171
IV	Konkordanztabelle §§ 560-576 ZPO - §§ 1090-1121 öZPO	172
V	Amtliches Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen	179