

Das liechtensteinische Mietrecht

unter besonderer Berücksichtigung des Mieterschutzes

Dr. iur. Peter Nägele

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	II
Abkürzungsverzeichnis	VIII
Literaturverzeichnis	XII
Gesetzesmaterialien	XXIII
Verzeichnis der Gerichtsentscheidungen	XXVI
EINLEITUNG	1
A. GRUNDSÄTZLICHE BEMERKUNGEN ZUM LIECHTENSTEINISCHEN RECHT	2
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	4
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	8
I. Wesen und Rechtsnatur der Miete	8
1. Der Begriff der «Miete»	9
2. Der Mietvertrag	9
3. Privatautonomie im Mietrecht	9
II. Die Vertragsparteien	10
1. Der Vermieter	10
2. Der Mieter	12
III. Die Arten der Miete	13
1. Unterscheidung nach der Art des Mietobjekts	13
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

2.2. Einige Erscheinungsformen gemeinsamer Mietverträge im besonderen (und deren Abgrenzung von der einfachen Miete)	17
a) Gemeinsame Miete durch Ehegatten	17
b) Konkubinat	18
c) Wohngemeinschaft	21
d) Auf Vermieterseite	22
2.3. Familienwohnung	22
2.4. Untermiete	23
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	26
a) Im allgemeinen	26
b) Nichtlandwirtschaftliche Pacht im besonderen	27
c) Landwirtschaftliche Pacht im besonderen	27
2. Leihe	28
II. Vom Wohnrecht im Sinne von Art 248 SR	28
III. Vom Baurecht iSv Art 251 SR	29
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	33
aa) Operatingleasing	34
bb) Finanzierungsleasing	34
cc) Konsumgüterleasing	35
b) Immobilienleasing	35
aa) Finanzierungsleasing von Immobilien	36
bb) Sale-and-lease-back	38
E. VERTRÄGE MIT MIETRECHTLICHEM EINSCHLAG	38
I. Verträge sui generis	39
1. Automatenaufstellungsvertrag	39
2. Bewirtungsvertrag	40
3. Chartervertrag	40
II. Gemischte Verträge mit typfremder Nebenleistung	41
1. Schrankfachvertrag	41
2. Garagevertrag	41
2.1. Unselbständiger Garagevertrag	41
2.2. Selbständiger Garagevertrag	42
2.3. Garagevertrag im engeren Sinn	43

III. Gemischte Verträge mit typfremder Hauptleistung	43
1. Gastaufnahmevertrag	43
2. Hauswartvertrag	44
F. GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG	45
I. Die Entwicklung bis 1975	45
1. Das ABGB von 1811	45
2. Die ZPO von 1912	46
3. Das "Mietnotrecht" von 1942	47
II. Die Mieterschutzgesetz-Novelle 1975	48
III. Die ABGB-Novelle 1976	50
IV. Der 1993 gescheiterte Versuch einer Mietrechtsnovelle	51
1. Wesentlicher Regelungsgehalt	52
2. Gründe für das Scheitern der Regierungsvorlage	53
V. Das Postulat des Landtages im August 1993 zur Überarbeitung des Mietrechts	54
VI. Die Entwicklung nach 1993	55
1. Der Gesetzesentwurf vom 03.02.1998	55
1.1. Im allgemeinen	55
1.2. Die einzelnen Regelungen im besonderen	56
a) Allgemeine Bestimmungen (§§ 1090-1105a neu)	56
b) Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen (§§ 1106-1112 neu)	57
c) Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen (§§ 1113-1118 neu)	58
d) Durchführungsbestimmungen	59
e) Bestandsverfahren (§§ 560-576 ZPO)	59
2. Aktueller Stand	60
G. MIETVERTRÄGE UND LIECHTENSTEINISCHES IPR	61
I. Liechtensteinisches Kollisionsrecht im allgemeinen	61
II. Konfliktfeld Mietvertrag - IPR	62
1. Internationales Personen- und Familienrecht	62
2. Internationales Sachenrecht	63
3. Internationales (Miet-)Vertragsrecht	64
3.1. Grundstatut	64
3.2. Miete von Konsumgütern	65
3.3. Miete unbeweglicher Sachen	66
H. Zur örtlichen Zuständigkeit (Gerichtsstände)	67
I. Gesetzliche Gerichtsstände	67
II. Vereinbarte Gerichtsstände	68
III. Vollstreckbarkeit von ausländischen Urteilen	69

BESONDERER TEIL

MATERIELLES RECHT	70
I. Rezipierte Bestimmungen des österreichischen ABGB	70
1. Vorbemerkungen	70
2. § 1090 (Bestandvertrag)	71
3. § 1091 (Miet- und Pachtvertrag)	71
4. §§ 1092-1095 (Erfordernisse und Wirkungen)	72
5. §§ 1096-1121 (Wechselseitige Rechte der Vertragspartner)	74
5.1. §§ 1096-1098 (Überlassung, Erhaltung und Benützung)	74
5.2. § 1099 (Lasten)	78
5.3. §§ 1100-1108 (Zins)	79
5.4. §§ 1109-1111 (Zurückstellung)	83
5.5. §§ 1112-1116 und 1116f-I 121 (Auflösung des Bestandvertrages)	86
a) Befristete Mietverhältnisse	86
b) Unbefristete Mietverhältnisse	86
c) Vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses	88
d) Veräußerung des Mietobjekts	91
aa) Bei beweglichen Sachen	91
bb) Bei unbeweglichen Sachen	91
II. Rezipierte schweizerische Bestimmungen	94
1. Schutzbestimmungen für Mieter von Wohnungen (§§ 1108a-1108o)	94
1.1. Allgemeines zu §§ 1108a-1108o	94
1.2. Die einzelnen Bestimmungen	95
a) § 1108a	95
b) Vorbemerkungen zu §§ 1108b-1108d	97
c) § 1108b	98
d) § 1108c	100
e) § 1108d	100
f) § 1108e	101
g) § 1108f	103
h) Vorbemerkungen zu §§ 1108g-1108h	104
i) § 1108g	105
j) § 1108h	108
aa) Orts- oder quartierüblicher Mietzins	109
bb) Kostensteigerungen und Mehrleistungen	HO
cc) Kostendeckende Bruttorendite	111
dd) Kaufkraftsicherung des risikotragenden Kapitals	111
k) § 1108i	112
l) Vorbemerkungen zu §§ 1108k-1108n	114

m) § 1108k	IIS
aa) Vermittlungsverhandlung	US
bb) Gerichtsverfahren	116
n) § 1108l	117
o) § 1108m	117
p) § 1108n	117
q) § 1108o	118
2. Hrstreckung des Mietverhältnisses für Wohnungen (§§ 1116a-1116e)	118
2.1. Allgemeines zu §§ 1116a-1116e	118
2.2. Die einzelnen Bestimmungen	120
a) §§ 1116a	120
aa) Die Voraussetzungen der Erstreckung	120
bb) Die Erstreckungsgründe	122
cc) Der Entscheid über die Erstreckung	124
dd) Das Vemagsverhältnis während der Erstreckung	125
b) § 1116b	126
aa) Der Gegenstand der Bestimmung	126
bb) Die Voraussetzungen der Erstreckung	126
c) § 1116c	127
aa) Allgemeines	127
bb) Die drei Ausnahmefälle	127
d) § 1116d	129
e) § 1116e	130
aa) Die Nichtigkeit des Mietverzichts gemäss Abs 1	130
bb) Die Nichtigkeit anderer Vertragsklauseln gemäss Abs 2	131
J. FORMELLES RECHT (GERICHTLICHE DURCHSETZUNG)	132
I. Allgemeines	132
II. Das Bestandverfahren (§§ 560-576 ZPO) im besonderen	133
1. Vorbemerkungen	133
2. §§ 560-566 ZPO (Aufkündigung)	134
3. § 567 ZPO (Auftrag zur Übergabe oder Übernahme des Bestandgegenstandes)	137
4. § 568 ZPO (Verhältnis zum Afterbestandnehmer)	139
5. § 569 ZPO (Stillschweigende Erneuerung des Bestandvertrages)	139
6. § 570 ZPO (Fristen in Bestandsachen)	140
7. §§ 571-575 ZPO (Verfahren)	140
8. § 576 ZPO (Verträge gegen Entrichtung eines Zinses in Früchten)	142
K. WÜRDIGUNG DER GELTENDEN RECHTSLAGE	143

ANHANG

I	Gesetzestext §§ 1090-1121 ABGB	148
II	Konkordanztabelle §§ 1090-1121 ABGB - §§ 1090-1121 & ABGB	163
III	Gesetzestext §§ 560-576 ZPO	169
IV	Konkordanztabelle §§ 560-576 ZPO - §§ 1090-1121 öZPO	175
V	Amtliches Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen	177